



TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO



ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 59/96 R.G. Es.

TRIBUNALE DI SPOLETO
Depositato in cancelleria oggi
2-1-04

GIUDICE ES. Dott. GIOVANNI BORSINI

PROMOSSA DA:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

Allegati n.

documentazione fotografica

Montefalco, 22 dicembre 2003

Il C.T.U.

Dott. Massimo Moncelli



Nomina C.T.U.

Ordinanza del Sig. Giudice dell'Esecuzione in
data 22/10/2002 (All. 1)

Dati anagrafici professionali del C.T.U.

Massimo Moncelli, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

iscritto all'Albo dei
Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di
Spoleto, nonché al n. 636 del Collegio dei
Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della
Provincia di Perugia.

Giuramento

Il sottoscritto Massimo Moncelli, ha prestato
il Giuramento di rito di fronte al G.E.
all'udienza del 10/12/2002

Quesiti

Dopo il Giuramento, il G.E. al C.T.U.:

Provveda esso esperto:

- 1) A verificare la completezza della
documentazione ai sensi dell'art. 567 C.p.c.
come modificato dalla Legge 03.08.98 n. 302;
- 2) Descriva i beni immobili pignorati e le loro
pertinenze ed accessioni, verificando la



corrispondenza fra la descrizione riportata nell'atto di pignoramento e quella desumibile dai certificati catastali prodotti. In caso di divergenza riferisca se la descrizione operata nell'atto di pignoramento possa comunque individuare adeguatamente i beni;

3) Stimi il valore di mercato dei beni immobili detti;

4) Indichi, su foglio separato, allegato alla relazione, foglio che sarà poi utilizzato nel bando di vendita, i lotti o l'unico lotto in cui ritiene opportuno mettere in vendita i beni dell'esecutato pignorati;

5) Indichi, su foglio separato, per ciascun lotto, le formalità (ipoteche od altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli) da cancellare all'atto del trasferimento del lotto all'acquirente;

6) Verifichi per ciascun bene, i certificati storici e dei RR.II. riferiti al ventennio, riferendo nella relazione e nel foglio di cui al punto successivo, se la proprietà del



bene sia dell'esecutato, sé vi sia continuità nelle trascrizioni e quanto altro d'interesse;

- 7) Su separato foglio allegato alla relazione, formi uno schema comparato delle risultanze del certificato storico catastale e delle trascrizioni nei RR.II., secondo il facsimile allegato alla presente nomina, indicando se in base alle risultanze dei documenti il bene risulti di proprietà del soggetto esecutato e in tale caso ne accerti la eventuale divisibilità;
- 8) Dica se sui beni esistano diritti per somme o reali di godimento di terzi opponibili all'esecuzione;
- 9) Verifichi la conformità degli immobili alle vigenti leggi urbanistiche e, in caso di difformità, riferisca dettagliatamente su eventuali pratiche di sanatoria definite o in corso, ovvero riferisca sulla loro praticabilità attuale e l'incidenza economica a carico di chi intenda usufruirne;





In ottemperanza al suddetto incarico il sottoscritto, ha esaminato la proprietà pignorata (all.2) e sulla base dei dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione di stima.

QUESITO N. 1

Provveda esso esperto a verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 C.p.c. come modificato dalla Legge 03.08.98 n. 302;

La documentazione allegata è completa.

QUESITO N. 2

Descriva i beni immobili pignorati e le loro pertinenze ed accessioni, verificando la corrispondenza fra la descrizione riportata nell'atto di pignoramento e quella desumibile dai certificati catastali prodotti. In caso di divergenza riferisca se la descrizione operata nell'atto di pignoramento possa comunque individuare adeguatamente i beni;

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione si procede alla descrizione dei beni suddividendoli per lotto.

LOTTO N. 1

a) Beni di pertinenza del Sig. Antonelli

Alfredo per 29/96

descrizione generale

Estremi catastali



Il bene descritto è così censito:

Fg	Part.	Categ	Classe	Cons.	Rendita
30	23	A/4	2	11 vani	437,44
	24 sub 2				

Si evidenzia che presso l'Agenzia del Territorio non sono reperibili le planimetrie dell'immobile.

Ubicazione - Coerenze - Accessi

L'immobile è ubicato in Comune di Norcia, Frazione Ancarano, Via del Cervo, senza numero civico.

Trattasi di zona con modesto interesse commerciale e/o attività terziarie.

L'immobile confina con strada pubblica su due lati, salvo altri.

L'accesso è garantito da Via del Cervo.

Epoca di costruzione

Edificato nel 1988 come riscontrabile nella Concessione edilizia n. 2966 del 26.2.1987 (all. 4).

Consistenza

La consistenza è così distribuita:



- Abitazione unifamiliare con giardino esclusivo, elevata su n. 2 livelli fuori terra e piano seminterrato, con superficie che si articola nel modo seguente:

Piano seminterrato Mq. 88,80;

Piano terra Mq. 83,84 oltre a portico di Mq. 13 ca

Primo piano Mq. 88,80 ca;

Il piano seminterrato è costituito da cantina, garage, centrale termica e bagno.

Il piano terra è suddiviso in tinello, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con scala di collegamento al piano superiore dove si trovano quattro camere da letto e due bagni

La superficie lorda è stata calcolata sugli elaborati grafici depositati presso il Comune di Norcia e allegati alla presente relazione (all. 5).

Ogni piano ha un'altezza media di m. 2,85 circa.

La superficie è computata al lordo dei muri interni.

Caratteristiche e rifiniture



Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato; manto di copertura in tegole.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti interni sono in mattonelle di monocottura nella parte giorno, mentre nelle camere da letto sono stati realizzati in parquet.

I servizi igienici sono di tipo economico.

L'impianto elettrico è sotto traccia con sezioni dei fili presumibilmente sufficienti alla dotazione di prese.

Gli infissi sono in legno di pino con persiane, in normali condizioni d'uso.

I serramenti interni sono in buone condizioni di conservazione.

Utilizzazione

L'edificio è così utilizzato:

- residenziale per mq 172.64
- Magazzini e garage per mq. 88.80
- Portico per Mq. 13 ca

Stato di manutenzione

Il fabbricato è in buone condizioni d'uso anche se cominciano ad essere necessari lavori



di manutenzione, in assenza dei quali il valore del fabbricato subirà inevitabili diminuzioni.

Per il resto si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

Conformità urbanistica

L'intero edificio è stato realizzato nel 1988, giusta concessione edilizia n. 2966 del 26 febbraio 1987.

Apprezamenti generali

- Condizioni di fittanza: ottime per il periodo estivo, mediocri per la rimanente parte dell'anno.
- Grado di commerciabilità: buono

Non si riscontrano divergenze fra la descrizione riportata negli atti di pignoramento e quella desumibile dai certificati catastali.

LOTTO N. 2

a) Beni di pertinenza del [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/3

descrizione generale

Estremi catastali

Il bene descritto è così censito:



Fg	Part.	Qualità	Classe	Cons.	Rendita
23	19	Seminativo	3	11580	11,96
22	407	Seminativo	2	8650	13,40
22	391	Seminativo	1	7080	14,63

Ubicazione - Coerenze - Accessi

L'immobile è ubicato in Agro del Comune di Norcia, Frazione Ancarano.

Trattasi di zona con modesto interesse commerciale e/o attività terziarie.

L'immobile confina con strada pubblica su due lati, p.lla 399, p.lla 395, salvo altri.

Consistenza e Utilizzazione

Terreno agricolo della superficie di mq 27.310 così utilizzato

bosco mq. 650

Seminativo mq. 14.780

Prato pascolo mq. 4000

Pascolo cespugliato mq. 7580

Tare mq. 300

Nella particella n. 407 è stato rilevato un piccolo prefabbricato in lamiera zincata, del tipo da cantiere edile, la cui collocazione non risulta autorizzata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Norcia.



Tale realizzazione ha comunque carattere di provvisorietà ed era certamente legata alla lavorazione del legname che, come si può notare nella foto n. 21, è accatastato nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche

Area agricola suddivisa in due appezzamenti, con terreno di chiara natura autoctona, con mediocre grado di fertilità e scarsa profondità dello strato attivo del suolo.

L'appezzamento distinto alla p.lla 391 presenta una piccola fascia boschiva della superficie di mq. 650 ca mentre la rimanente superficie è destinata a seminativo.

L'appezzamento distinto alla part. n. 19 presenta scarso valore agricolo ed è costituito da una zona di prato pascolo della superficie di mq 4000 ca, ed una rimanente zona cespugliata.

L'ultimo appezzamento è interamente seminativo, ad eccezione di una tara di mq 300 ca, dove sono collocati alcuni cumuli di legname ed il prefabbricato abusivo di cui si è parlato precedentemente.



Non si riscontrano divergenze fra la descrizione riportata negli atti di pignoramento e quella desumibile dai certificati catastali.

QUESITO N. 3

Stimi il valore di mercato dei beni immobili detti

Metodologia estimativa - criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello ''sintetico-comparativo'', cioè raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.



In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare il valore ordinario apportando delle detrazioni giustificate, dalla necessità di interventi di manutenzione dell'immobile, e dalla necessità di eliminare il prefabbricato



di natura provvisoria collocato sulla
particella n. 407 del fg. n. 22.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è
il metro quadrato di superficie come sopra
determinata.

Nella determinazione dei valori di stima si ha
inoltre riguardo all'andamento delle aste
giudiziarie, svolte nel circondario del
Tribunale di Spoleto; è agevole costatare che
se la stima non corrispondesse al più
probabile valore di mercato, l'asta andrebbe
deserta sino a quando il prezzo d'offerta non
si riduca a quello che i partecipanti
considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-
base d'asta, deve sollecitare la
partecipazione alla gara del maggior numero
degli aspiranti acquirenti, così da poter
pervenire all'assegnazione sin dal primo
esperimento, il cui risultato potrà essere
corretto con lo strumento dell'aumento del
sesto.

I valori unitari, che di seguito saranno
applicati, derivano da un calcolo analitico



del quale è omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue:

LOTTO N. 1

Abitazione

destinazione	Sup./mq	Valore mq	Totale
Residenziale	172,64	€ 800,00	€ 138.112,00
Magazzini	88,80	€ 250,00	€ 22.200,00
Portico	13	€ 100,00	€ 1.300,00
Corte	A corpo		€ 5.000,00
Totale valutazione			€ 166.612,00

In considerazione che la quota di parte eseguita ammonta a 29/96 si desume che il valore di pertinenza è pari a € 50.330,70

Tale importo, arrotondato ad € 50.300,00 (€ cinquantamilatrecento/00) v'è inserito quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.



LOTTO N. 2

destinazione	Superficie	Valore mq	Totale
Seminativo	Mq 14.780	€ 0,60	€ 8868,00
Pascolo cesp.	Mq 7.580	€ 0,10	€ 750,00
Prato - pascolo	Mq 4.000	€ 0,20	€ 800,00
Bosco	Mq 650	€ 0,15	€ 97,50
Tara	Mq 300	€ 0,10	€ 30,00
Totale valutazione			10.545,50

Di tale importo la quota dell'esecutato è pari a € 3.515,00; la stessa, arrotondata a € 3.500,00 (€ tremilacinquecento/00) verrà inserita quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.

QUESITO N. 4

Indichi, su foglio separato, allegato alla relazione, foglio che sarà poi utilizzato nel bando di vendita, i lotti o l'unico lotto in cui ritiene opportuno mettere in vendita i beni dell'esecutato pignorati

LOTTO N. 1

In Comune di Norcia, Loc. Ancarano, Via del Cervo, per i diritti di proprietà di 29/96 relativi ad abitazione unifamiliare con



giardino esclusivo, distinta al C.F. di detto Comune al Foglio n. 30 P.lle 23 e 24 sub 2; Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza vani 11 - Rendita € 437,44



LOTTO N. 2

In Comune di Norcia, Località Ancarano, diritti di proprietà per 1/3 relativi a tre appezzamenti di terreno agricolo, distinti al C.T. di detto Comune al Foglio n. 22 - P.lla n. 407 - Qualità Seminativo- Superficie mq. 8650 - Classe 2 - R.D. 13,40 - R.A. 17,87
Foglio n. 22 - P.lla n. 391 - Qualità Seminativo - Superficie mq. 7080 - Classe 1 - R.D. 14,63 - R.A. 18,28
Foglio n. 23 - P.lla n. 19 - Qualità Seminativo - Superficie mq. 11580 - Classe 3 - R.D. 11,96 - R.A. 11,96

QUESITO N. 5

Indichi, su foglio separato, per ciascun lotto, le formalità (ipoteche od altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli) da cancellare all'atto del trasferimento del lotto all'acquirente;

Presso la Conservatoria dei RR. II. di Spoleto risultano gravati come segue:

LOTTO N. 1



Trascrizioni pregiudizievoli

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 23/08/1996 al n. 2429 R.P. a favore di [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca giudiziale di L. 15.000.000 a favore della [REDACTED] iscritta in data 16/11/1995 al n. 4213 di formalità.

LOTTO N. 2

Trascrizioni pregiudizievoli

- Atto unilaterale di obbligo edilizio, trascritto in data 01/03/1985 al n. 584 R.P. a favore del Comune di Norcia con sede in Norcia (grava soltanto sulla part. n. 407 del Fg. 22).
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 23/08/1996 al n. 2429 R.P. a favore di [REDACTED]

Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca giudiziale di L. 15.000.000 a favore della Cassa di Risparmio di Foligno Spa,



iscritta in data 16/11/1995 al n. 4213 di
formalità.

QUESITO N. 6

*Verifichi per ciascun bene, i certificati storici e dei
RR.II. riferiti al ventennio, riferendo nella relazione e
nel foglio di cui al punto successivo, se la proprietà del
bene sia dell'esecutato, se vi sia continuità nelle
trascrizioni e quanto altro di interesse;*

LOTTO N. 1

L'immobile oggetto di stima è pervenuto, con
continuità nelle trascrizioni, al Sig.
[REDACTED] per 29/96 della piena
proprietà.

La proprietà è pervenuta con continuità nelle
trascrizioni e risulta della parte eseguita
per la quota di 29/96.

LOTTO N. 2

L'immobile oggetto di stima è pervenuto, con
continuità nelle trascrizioni, al Sig.
[REDACTED] per la proprietà di 1/3.

La proprietà è pervenuta con continuità nelle
trascrizioni e risulta della parte eseguita.

QUESITO N. 7

*Su separato foglio allegato alla relazione, formi uno schema
comparato delle risultanze del certificato storico catastale*

e delle trascrizioni nei RR.II., secondo il fac-simile allegato alla presente nomina, indicando se in base alle risultanze dei documenti il bene risulti di proprietà del soggetto esecutato;

VEDASI SEPARATO FOGLIO ALLEGATO

QUESITO N. 8

Dica se sui beni esistano diritti per somme o reali di godimento di terzi opponibili all'esecuzione e in tale caso ne accerti la eventuale divisibilità;

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura.

Non sono pubblicate formalità relative a diritti per somme o reali di godimento di terzi opponibili all'esecuzione.

QUESITO N. 9

Verifichi la conformità degli immobili alle vigenti leggi urbanistiche e, in caso di difformità, riferisca dettagliatamente su eventuali pratiche di sanatoria definite o in corso, ovvero riferisca sulla loro praticabilità attuale e l'incidenza economica a carico di chi intenda usufruirne;

LOTTO 1

L'immobile è conforme alle vigenti leggi urbanistiche e risulta edificato giusta



concessione edilizia n. 2966 rilasciata dal
Sindaco di Norcia in data 26/2/1987.

LOTTO 2

Nella particella 407 del fg. 22 si trova
ubicata un prefabbricato da cantiere, di
natura provvisoria, che da controlli
effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del
Comune di Norcia non risulta adeguatamente
autorizzato, e v  pertanto rimosso con una
spesa che si stima in €. 1.000,00.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia
accordata rassegno la presente relazione di
stima che si compone di:

Pagine dattiloscritte n. 21

Allegati n. 5

Documentazione fotografica: foto n. 24

Montefalco, 22 dicembre 2003

IL C.T.U.

Massimo Moncelli

