

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G. E. N° 18/2024

Promossa da

contro

Giudice: Dott. ALBERTO CAPPELLINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato:

Dott. Lisa DE IACO

Agronomo

Tel 392/8933319

06049 Spoleto (PG)

E mail: lisadeiaco@yahoo.it

PEC: l.de_iaco@conafpec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto Cappellini con ordinanza del 12/03/2025 ha richiesto alla sottoscritta delle integrazioni in merito alla relazione di stima relativa all' esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 18/2024, promossa da *****, (creditore procedente) contro ***** (parte debitrice).

Nello specifico si richiede:

“...il CTU chiarisca con una breve integrazione se a seguito dell’esame del CDU relativo al lotto 3, indicando in maniera specifica gli strumenti urbanistici della zona in questione, i terreni siano ricompresi in un comparto agricolo ovvero edificabile; nel secondo caso, aggiorni la stima del lotto 3 alla circostanza ...”

Per quanto riguarda la conformità degli immobili si riportano nuovamente di seguito gli estremi dei titoli abilitativi che sono stati forniti dal Comune di Fratta Todina e che erano stati allegati alla relazione di stima

- Accatastamento f 7 part 735 sub 2
- Agibilità del 15/01/2021
- PdC n 11 del 13/03/2007
- PdC n 14 del 17/03/2008
- PdC n 4 del 05/02/2010

Si specifica che nei PdC vengono indicate le particelle originarie di terreno sulle quali la società debitrice richiedeva il PdC per la costruzione di case a schiera, facenti parte in questo caso del lotto 5 di case (così come riportato nei titoli abilitativi)

Nel particolare l’immobile identificato nella relazione con la particella 735 ricadeva, al momento del PdC nella particella 521 del fg 7; così come indicato anche nella certificazione di agibilità.

Non sono stati invece trovati titoli abilitativi per quanto riguarda il fabbricato che, all’epoca del sopralluogo, non risultava ancora ultimato. Eventualmente sarà cura dell’eventuale aggiudicatario alla vendita provvedere al controllo del titolo abilitativo e se del caso a rendere conforme il fabbricato.

Per quanto riguarda la destinazione dei terreni si rimanda al CDU che si allega.

STIMA FABBRICATO NON ULTIMATO P 779

In primo luogo si riporta quanto già indicato nella relazione di stima, di seguito specifica riguardo alla valutazione per il fatto che l'immobile non risulta ancora ultimato.

FG 7 part 779, P1S, PT e P1

Trattasi di fabbricato ancora in costruzione al momento del sopralluogo, non ispezionabile, e per il quale ad oggi non sono presenti documentazioni in Comune.

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE

LOTTO DUE

N.C.T del Comune di Fratta Todina

Fg 7 part 779, cat F/3 (in costruzione) P S1,T, 1

Fg 7 part 779, ente urbano , mq 284

Trattasi di fabbricato in costruzione per il quale al momento del sopralluogo non sono stati reperiti documenti tecnici in Comune, e non è stato possibile visionarlo da vicino, né fare le dovute misurazioni.

È presente solo lo scheletro del fabbricato, per definire la grandezza la sottoscritta ha proceduto alla misurazione sul GIS tramite foto aerea per poter dare un valore seppur orientativo anche in base ai fabbricati vicini.

CONSISTENZA IN MQ

74,83 x 2 (PT + P1) + piano interrato= 220 mq circa

Per la valutazione viene considerato un prezzo al mq come se fosse terminato e abitabile in base alle quotazioni della zona per porzione di fabbricato, autonomo, in zona residenziale di recente costruzione. Il prezzo definito è pari a € 750

LOTTO DUE :

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti, e perché trattasi di solo scheletro del fabbricato

Da cui segue:

mq 220x 750= € 165.000,00

€ 165.000,00 - € 24.750 (15%) = € 140.250,00

VALORE TOTALE LOTTO DUE: € 140.250,00

Nella richiesta di integrazioni si chiede di specificare il fatto del valore di stima in considerazione che l'immobile non è terminato.

Quindi considerando un valore di stima di € 140.250,00 nell'ipotesi in cui fosse stato ultimato e abitabile, si devono

Spoletto 04/04/2025

L' Esperto
Dott.Agr. De Iaco Lisa



FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA-

POSIZIONE: Sulla base delle verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si conferma che i beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Fratta Todina, in loc Poggio Cammello, via Poggio delle Fonti, situato a nord di Fratta Todina, in direzione di Marsciano.

I beni oggetto di pignoramento sono situati in un complesso di villette a schiera di recente costruzione.

In particolare si tratta di un immobile sito a PT attualmente abitato, una porzione di fabbricato in costruzione e delle particelle di terreno.

LOTTO UNO

N.C.E.U del Comune di Fratta Todina :

Fg 7 part 735 sub 2, graff part 737, cat A/2,cl 2, vani 4 , PT

Fg 7 part 737 ente urbano, mq 168, Corte.

Fg 7 part 738, cat F/1, mq 18 (posto auto)

Trattasi di appartamento posto al PT da cui si accede da cancello pedonale che porta alla corte esterna con piccolo giardino che segue anche nella parte posteriore dell'appartamento. Il tutto è recintato, proseguendo si ha un portico in muratura con discendenti in rame che funge da copertura alla porta d'ingresso e al finestrone che danno verso il giardino. Al di fuori della recinzione c'è il posto auto.

L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, antibagno e due camere che affacciano sul giardino posteriore.

Il portone d'ingresso è in legno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, all'interno le porte sono scorrevoli, il pavimento è in gres porcellanato in tutte le stanze, nell'angolo cottura sono presenti anche le piastrelle sul muro fino ad un'altezza di 1,5 m. L'appartamento è dotato di termosifoni con caldaia esterna. Il bagno è dotato di antibagno e box doccia, con finestra singola e termosifone

_ Valore totale: mq. 67,16 x € 600,00 = € 40296,00

VALORE TOTALE LOTTO UNO : € 40296 - € 6044.40 (15%) = € 34251.60

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto uno sarà pari a € 34251.60
(euro trentaquattromiladuecentocinquantuno,60).

Che si approssima per difetto a € **34.200,00**.(euro trentaquattromiladuecento,00).

LOTTO DUE

N.C.T del Comune di Fratta Todina

Porzione di fabbricato attualmente ancora in costruzione

Fg 7 part 779, cat F/3 (in costruzione) P S1,T, 1

Fg 7 part 779, ente urbano , mq 284

VALORE LOTTO DUE

mq 220x 750= € 165.000,00

€ 165.000,00 - € 24.750 (15%) = € 140.250,00

VALORE TOTALE LOTTO DUE: € 140.250,00

LOTTO TRE

N.C.T del Comune di Fratta Todina

Fg 7 part 555, semin arb, cl 2, mq 385, R.D. € 1,99, R.A € 1.79

Fg 7 part 557, semin arb, cl 2 , mq 198, R.D. € 1,02, R.A. € 0,92

Fg 7 part 563, seminativo, cl 2, mq 230, R.D. € 1,19, R.A.€ 1,07

Fg 7 part 565, seminativo, cl 2, mq 83, R.D. € 0,43, R.A € 0,39

Fg 7 part 582, semin arb, cl 2 , mq 600, R.D € 3,10, R.A € 2,79

Fg7 part 598, semin arb, cl 2, mq 15, R.D €0,08, R.A.€ 0,07

Fg 7 part 601, semin arb, cl 2, mq 90 R.D. € 0,46, R.A. € 0,42

Fg 7 part 606, seminativo, cl 2, mq 248 R.D. € 1,28 R.A € 1,15

€ 3698,00 - € 369,8 (10%) = € 3.328,2

VALORE TOTALE LOTTO TRE: € 3.328,2

Che si approssima per difetto a € **3.300,00**

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U.
Ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per
obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoletto 30/12/2024

L'Esperto
Dott.Agr. De Iaco Lisa

