

TRIBUNALE CIVILE [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
promossa da:

[REDACTED]
ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice [REDACTED]
[REDACTED]

lo scrivente Dott. [REDACTED] agronomo libero professionista con studio in
[REDACTED] Corso Cavour 20, nominato CTU [REDACTED] in oggetto, accettava
l'incarico in data [REDACTED] avendo pertanto rispondere al seguente quesito:

*<<Provveda l'esperto, verificata preliminarmente la completezza della
documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al
Giudice quelli mancanti od inidonei, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita
ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo
posta, e-mail o pec, dell'inizio operazioni peritali, provveda:*

*1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze
dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti



identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali;

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa e di stato di libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da

eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

13) al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti>>.

In ottemperanza alla nuova procedura, tenuto conto della contestuale [REDACTED] [REDACTED] lo scrivente prendeva contatto con lo stesso, concordando il prosieguo delle operazioni peritali.

OPERAZIONI PERITALI

Iniziava quindi le operazioni peritali con lo studio del fascicolo verificando la natura e destinazione dei beni, la documentazione tecnica, rappresentata dal certificato notarile del 23/9/2019 [REDACTED]

[REDACTED] approfondendone e verificandone i contenuti con l'acquisizione degli atti di provenienza.

In presenza [REDACTED] veniva effettuato un primo accesso verificando che gli immobili, rappresentati da un terreno edificabile suddiviso in varie particelle catastali, non recintato e ingombri di materiali residuali di cantieri edili.

Detto sopralluogo veniva preventivamente convocato con relative lettere [REDACTED] così come era precedentemente avvenuto per l'inizio delle operazioni peritali (*All. n. 1: comunicazioni via racc. A/R con gli Esecutati e le Parti*).

Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- eseguiti vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Umbertide ed

acquisito il CDU;

- verificato l'attuale stato di occupazione;

- acquisito l'atto di provenienza;

- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico estimativo;

- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per la verifica dell'esistenza di altre formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati;

Lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

- 1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;
- 2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI;
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;
- 4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA;
- 5) VERIFICHE URBANISTICHE;
- 6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA;
- 7) BANDI DI VENDITA;
- 8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI

TRASFERIMENTO.

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;

all'esecutata [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in proprietà per atto di compravendita del 16/6/2006, notaio [REDACTED] di Umbertide, rep. 2989/705, trascr. il 28/6/2006 ai n. 22367/13080 da potere di [REDACTED] Umbertide il [REDACTED] (All. n. 2: atto [REDACTED] [REDACTED] rep. 2989 del 16/6/2006), al quale erano pervenuti in proprietà per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] rep. 31560/4283 trascritto il 7/4/2003 ai n. 10180/6744 da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

Alla venditrice erano pervenuti:

- in ragione di 1/3 pro indiviso, per successione di [REDACTED] deceduta il 20/4/1999, giusta dichiarazione di successione del 20/10/1999 registrata a città di Castello rep. 52/351 trascritta il 15/7/2000 ai n. 16583/11162 (n.b. NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE DI EREDITA');

- e in ragione di 2/3 indivisi, unitamente alla de cuius [REDACTED] per la restante quota di 1/3, per successione di [REDACTED] nato a Umbertide il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 35/ vol. 298 registrata a Città di Castello e trascritta il 2/11/1991 ai n. 20023/14032 (n.b. NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE DI EREDITA');



2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI:

tenuto conto della relazione notarile in atti, nel ventennio gli immobili in esame hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 40282/9144 DEL 27/11/2006, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] Società per Azioni s.p.a. con sede in

Verona, durata 10 anni, contro [REDACTED] con sede [REDACTED] (a carico delle part.lle 128, 336, 337, 338, 339, 341, 342, 348, 351, 352, 353, 355, 356);

ISCRIZIONE N. 14378/1874 DEL 26/6/2012, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di città di Castello del 28/5/2012 rep. 248/2012 a favore di G.D. [REDACTED] con sede a Umbertide e contro [REDACTED] sopra le part.lle 128, 336, 337, 338, 339, 341, 342, 348, 351, 352, 353, 355, 356.

ISCRIZIONE N. 14743/1749 del 14/6/2013, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede in Bologna e contro [REDACTED] a carico delle part.lle 128, 336, 337, 338, 339, 341, 342, 348, 351, 352, 353, 355, 356.

TRASCRIZIONE N. 22839/16190 DEL 19/9/2019 verbale di pignoramento notificato da UNEP Tribunale [REDACTED] in data 26/8/2019 rep. 3573/2019, a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Benevento.

A seguito dell'aggiornamento ipotecario a tutto il 3/2/2020 (All. n. 3: *aggiornamento ipotecario*) non sono state evidenziate ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutata.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Gli immobili oggetto della relazione, rappresentati da terreni pianeggianti riuniti in un unico corpo, in parte di natura e destinazione urbanistica "agricola" ed in parte con potenzialità edificatorie ai sensi del vigente PRG del Comune di Umbertide, sono posti in loc. Montecastelli di Umbertide, e catastalmente identificati al CT come qui di seguito:

Comune	foglio	part.IIa	qualità	classe	superficie (Mq)	RD (€)	RA (€)
UMBERTIDE	11	336	SEM. ARB.	2	80	0,50	0,39
UMBERTIDE	11	337	SEM. ARB.	2	460	2,85	2,26
UMBERTIDE	11	338	SEM. ARB.	2	378	2,34	1,85
UMBERTIDE	11	339	SEM. ARB.	2	106	0,66	0,52
UMBERTIDE	11	341	SEM. ARB.	2	10	0,06	0,05
UMBERTIDE	11	342	SEM. ARB.	2	105	0,65	0,52
UMBERTIDE	11	348	SEM. ARB.	2	12	0,07	0,06
UMBERTIDE	11	351	SEM. ARB.	2	88	0,55	0,43
UMBERTIDE	11	352	SEM. ARB.	2	7	0,04	0,03
UMBERTIDE	11	353	SEM. ARB.	2	27	0,17	0,13
UMBERTIDE	11	354	SEM. ARB.	2	27	0,17	0,13
UMBERTIDE	11	355	SEM. ARB.	2	2	0,01	0,01
UMBERTIDE	11	356	SEM. ARB.	2	75	0,46	0,37
UMBERTIDE	11	1311	SEM. ARB.	2	1326	8,22	6,51
UMBERTIDE	11	1312	SEM. ARB.	2	29	0,18	0,14

A completamento descrittivo si faccia riferimento alle visure catastali, ed all'estratto planimetrico catastale (*All. n. 4: visure catastali e vax ai terreni*).

4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA:

la rata di terreno costituente il compendio pignorato, come già precisato, è posta in loc. Montecastelli di Umbertide, a breve di stanza dal fiume Tevere ed in prossimità del ponte sullo stesso fiume.

E' in parte occupata da materiali edili e di cantiere ed in parte coltivata a ortaggi e qualche vecchio filare di vite, non è recintata e rappresenta il limite estremo di una zona urbanizzata ove sono presenti edifici costruiti in epoche diverse e di diversa consistenza ma privi di un'unitarietà architettonica.

L'area, di forma pressoché allungata ma irregolare, è delimitata e sovrastata dalla strada provinciale, e digrada con una modestissima pendenza verso il fiume.

A completamento descrittivo si faccia riferimento al servizio fotografico illustrativo.

La **consistenza immobiliare**, data dalla somma della consistenza catastale di ciascuna particella è risultata pari a mq 2732.

Come opportunamente certificato dal CDU prodotto, circa mq 1015 ricadono in zona E "ambito delle aree agricole", mentre i restanti circa mq 1717 ricadono in zona B6 "disciplina dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali di completamento locale".

Per i parametri urbanistici, i vincoli etc. si rimanda a quanto argomentato nel cap. successivo e nell'allegato 6 nonché al CDU (All. n. 5).

5) VERIFICHE URBANISTICHE:

Ai sensi del vigente PRG, i terreni oggetto della presente relazione sono classificati come rilevato dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 7/2020 allegato (All. n. 5: CDU n. 7/2020).

Come evidenziato dalla relativa tavola del PRG e dal particolare ingrandito, la part.IIa 1312 e la part.IIa 1311 (in parte) ricadono in zona E (ambito delle aree agricole), i cui

parametri urbanistici sono riportati nell'art. 58 NTA; le restanti particelle oggetto della presente relazione ricadono in zona B (disciplina dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali di completamento B6) di cui all'art. 32 NTA.

A completamento si faccia riferimento agli estratti delle NTA e delle tavole del PRG (All. n. 6: estratti del PRG di Umbertide).

Si ritiene di precisare, pertanto, che circa 1000 mq dell'intero lotto sono rappresentati da terreni di natura agricola che, pertanto, sono posti al di fuori della zona B6, edificabile.

Si segnala che, come precisato anche dal CDU ed evidenziato dalla tavola del PRG, l'intera area ricade in "ambiti sensibili di rilevanza ecologica" di cui all'art. 24 NTA Operativo (allegato in stralcio).

6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare un immobile da destinare ad una vendita giudiziaria, il bene verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili abitativi nel Comune Umbertide, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Il mercato delle aree edificabili nella zona, però, è del tutto inesistente, stante il perdurare della nota crisi del settore edile.

Tale stato di fatto è evidente anche e soprattutto dai numerosi cartelli “vendesi” che si possono vedere affissi su molte delle abitazioni che circondano gli immobili oggetto di stima.

L'andamento del mercato è confermato anche dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Umbertide.

A questo si aggiunge le particolari caratteristiche che deprimono l'appetibilità del lotto, dovute.

- alla vicinanza del fiume e della strada provinciale;
- la scarsa panoramicità dovuta alla posizione assai depressa;
- scarsa appetibilità della frazione di Montecastelli nel mercato immobiliare della zona;
- **I vincoli urbanistici imposti dal PRG e relativi alla presenza dei pozzi per acqua potabile e alla vicinanza del fiume Tevere.**

Ciò premesso, per la stima del valore dei beni, rappresentato essenzialmente dalla potenzialità edificatoria, opportunamente depurata dalle oggettive detrazioni precedentemente elencate, lo scrivente, sulla base di indagini estimative basate su asking prices, ed anche su delibere del Comune di Umbertide aventi per oggetto

l'integrazione delle perizie di stima per la determinazione dei valori medi unitari dei terreni edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU (seppure non aggiornati) ha determinato il valore del compendio in € 90.000,00

Il valore totale degli immobili è risultato complessivamente quindi pari ad €90.000,00 (arrotondati).

7) BANDO DI VENDITA:

per le finalità del presente elaborato si ritiene di porre in vendita i terreni pignorati in un unico lotto:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] su terreni posti in Comune di Umbertide, loc. Montecastelli, censiti al CT dello stesso Comune al foglio 11, part.lla 336, sem. arb. Di classe 2°, sup. mq 80, RD € 0,50, RA € 0,39; part.lla 337, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 460, RD € 0,2,85, RA € 2,26; part.lla 338, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 378, RD € 2,34, RA € 1,85; part.lla 339, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 106, RD € 0,66, RA € 0,52; part.lla 341, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 10, RD € 0,06, RA € 0,05; part.lla 342, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 105, RD € 0,65,

RA € 0,52; part.lla 348, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 12, RD € 0,07, RA € 0,06; part.lla 351, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 88, RD € 0,55, RA € 0,43; part.lla 352, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 7, RD € 0,04, RA € 0,03; part.lla 353, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 88, RD € 0,55, RA € 0,43; part.lla 354, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 27, RD € 0,17, RA € 0,13; part.lla 355, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 2, RD € 0,01, RA € 0,01; part.lla 356, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 75, RD € 0,46, RA € 0,37; part.lla 1311, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 1326, RD € 8,22, RA € 6,51; part.lla 1312, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 29, RD € 0,18, RA € 0,14; la cui destinazione urbanistica è riportata nel CDU n. 7/2020 allegato alla CTU, cui si rimanda, e sostanzialmente ricadenti in parte in zona B6 (tessuti consolidati prevalentemente residenziali di completamento locale) ed in parte zona E (ambito delle aree agricole), e ricadenti altresì in ambiti sensibili di rilevanza ecologica (area rispetto pozzi), al momento liberi ma oggetto di stoccaggio di materiali edili e di cantiere, a confine con strada provinciale Tiberina, Angeloni, Istituto per il sostentamento del clero di Città di Castello s.a.

Valore [REDACTED]

8) ELEMENTI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Si allegano le ricevute di spedizione dell'elaborato agli esecutati ed al legale procedente [REDACTED] (All. n. 7: *ricevute di spedizione*).

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto.

Perugia, [REDACTED]

Allegati n. 7, servizio fotografico illustrativo

e bozza di bando di vendita a parte



Il CTU

Dott. Agr. [REDACTED]

