

TRIBUNALE CIVILE [REDACTED]

SUPPLEMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[REDACTED]
promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

lo scrivente [REDACTED], agronomo libero professionista con studio in
[REDACTED] Corso Cavour 20, nominato CTU [REDACTED], provvedeva al
deposito della relazione di stima in data 12/2/2020.

Successivamente, in data 12/10/2021 veniva notificato dal Comune di Città di
Castello, quale Ente Espropriante, alla [REDACTED], quale [REDACTED], il
Decreto di esproprio n. 28 del 7/10/2021 ([REDACTED])
riguardante una piccola rata di terreno del lotto oggetto della presente procedura.

L'esproprio è finalizzato alla costruzione di una pista ciclabile sul greto del fiume
Tevere.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Opportunamente il [redacted] segnalava la situazione ed il G.Es. il quale provvedeva in data 18/7/2022 a richiamare lo scrivente per le opportune modifiche ed aggiornamenti alla stima depositata, al fine di poter proseguire con gli esperimenti di vendita del lotto edificabile oggetto di pignoramento.

Ciò premesso lo scrivente contattava l'ufficio Tecnico del Comune di Umbertide e quello di Città di Castello, ricevendo chiarimenti sull'iter della procedura espropriativa.

In data 12 ottobre 2022, l'Ing. [redacted] del Comune di Città di Castello ([redacted] [redacted] inviava al Comune di Umbertide il verbale della commissione Regionale Espropri relativo alle particelle interessate dalla procedura espropriativa, ivi comprese quella ricadenti nella presente esecuzione immobiliare. E successivamente il Comune di Umbertide ne inviava una copia allo scrivente ([redacted] [redacted]).

Nel presente supplemento si provvederà ad aggiornare i dati salienti del bando di vendita che sono variati a seguito dell'esproprio intervenuto, ivi compresi il bando di vendita e le tabelle con l'identificazione delle particelle catastali residuali facenti parte del lotto edificabile posto in vendita. Per ogni altro aspetto tecnico ed estimativo, descrittivo etc. si continui a far riferimento alla originaria Consulenza Tecnica d'Ufficio a mia firma depositata il 12/2/2020 (seppure erroneamente datata 12/2/2009).

RELAZIONE PERITALE SUPPLETIVA

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI A SEGUITO DELL'ESPROPRIO:

A seguito dell'intervenuto esproprio di cui al decreto del Comune di Città di Castello n. 28 del 7/10/2021, è stata espropriata la part.lla 1312 del foglio 11 del Comune di Umbertide, per la realizzazione del progetto denominato "completamento della pista ciclabile del fiume Tevere nel Territorio del Comune di Città di Castello, Montone, Umbertide- PSR 2007/2013 mis. 3.2.3 Azione C".

Gli immobili residuali oggetto della procedura esecutiva sono elencati qui di seguito:

Comune	foglio	part.lla	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

Si fa presente che, tenuto conto della part.lla catastale espropriata (di superficie catastale pari a 29 mq), l'attuale consistenza immobiliare complessiva del lotto, desunta dalla consistenza catastale delle singole particelle che lo compongono, risulta oggi pari a circa mq 2703.



2) CONSIDERAZIONI TECNICHE E URBANISTICHE.

Dal punto di vista urbanistico, come riportato dal CDU del 23/1/2020, allegato alla precedente CTU a mia firma (cui si rimanda), la part.lla del foglio 11 n. 1312, ricade ai sensi del vigente PRG del Comune di Umbertide in zona E (*ambito delle aree agricole*) e quindi il suo scorporo dal lotto di natura edificabile non pregiudica la potenzialità edificatoria di quest'ultimo.

Inoltre, come visibile dall'estratto planimetrico catastale allegato (*All. n. 4: vax ai terreni aggiornata*), la part. espropriata è posta al confine del lotto e, conseguentemente, la presenza di una pista ciclabile non ne altera l'accorpamento.

3) CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE:

A parere dello scrivente, nella valutazione complessiva del lotto a seguito dell'esproprio vanno considerate quali detrazione la diminuzione della consistenza immobiliare, peraltro assai limitata (pari a mq 29 circa).

La futura presenza di una pista ciclabile, stante la sua natura di infrastruttura legata allo svago e al tempo libero, con un inesistente impatto dovuto al traffico, è da considerarsi invece quale aggiunta al valore complessivo del lotto.

In definitiva, a seguito delle prospettate considerazioni, supportate dalle precisazioni di carattere urbanistico già argomentate, *la precedente valutazione del lotto di cui alla presente stima non viene ad essere modificata a seguito dell'intervenuto esproprio.*

Pertanto, il valore totale degli immobili a parere dello scrivente potrà continuare ad essere proposto secondo le risultanze dei già espletati esperimenti di asta.

4) BANDO DI VENDITA:

si riporta qui di seguito il bando di vendita aggiornato, nel quale è stata eliminata la particella espropriata:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà spettanti a Cerulo Costruzioni s.r.l. con sede in Benevento, c.f. 01228550628, su terreni posti in Comune di Umbertide, loc. Montecastelli, censiti al CT dello stesso Comune al foglio 11, part.lle 336, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 80, RD € 0,50, RA € 0,39; part.lle 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.lle 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.lle 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.lle 1311, sem. arb. di classe 2°, sup. mq 1326, RD € 8,22, RA € 6,51; 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, costruenda pista ciclabile del Fiume Tevere, s.a.

Valore € 90.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si allegano le ricevute di spedizione dell'elaborato agli esecutati ed al legale precedente nonché [REDACTED] (All. n. 5: *ricevute di spedizione*).

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto.

Perugia, [REDACTED]

Allegati n. 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU
Dott. Agr. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

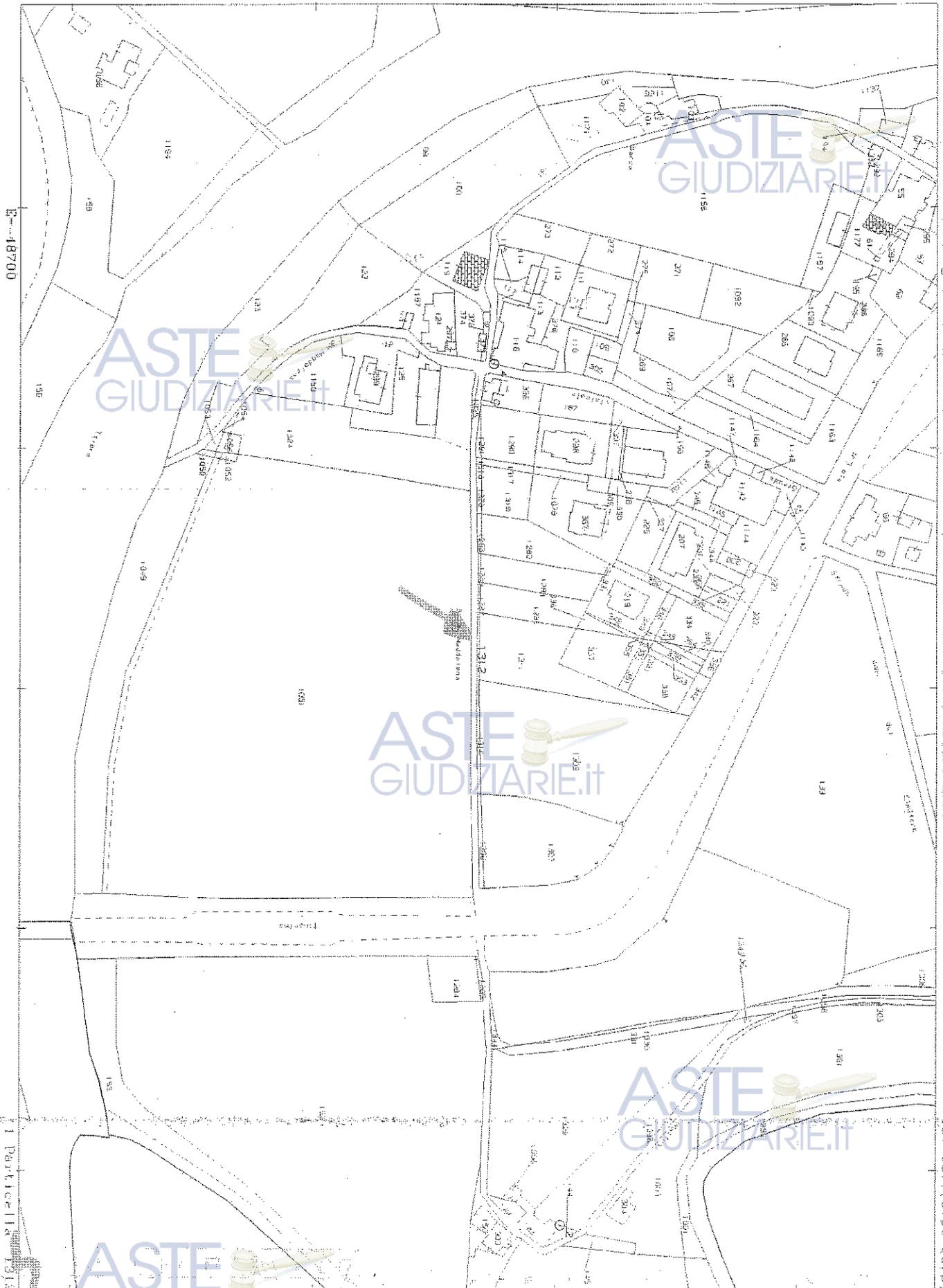
ASTE
GIUDIZIARIE.it



N=27000

E=18700

Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ADOLFO BRAY



Via S. Fel. (0.90 euro)

Comune (PG) LMBERTIDE
Foglio: 11

Scala originale 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

15-011-2022 17 6:5

Protocollo pretica T49215/2022