

- TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO -
Esecuzione Immobiliare R.G. n. 17/2010

Contro

“omissis”

Promossa da

“omissis”

G.E. Dott.: FEDERICO BONATO

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA -

Il sottoscritto Geom. Lucio Bufalini, di Orvieto, con Studio in vicolo di Maurizio n. 2/A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni, con il n. 359, nominato C.T.U. nell'udienza del 19/03/2011, verificato che non vi fossero state incompatibilità con le parti in causa, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) – descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;**
- 2) – accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della descrizione delle domande giudiziali;**
- 3) – se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e redazione;**
- 4) – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
- 5) – indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia**

stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17, comma V o art. 40, comma VI della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

6) – dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

7) – indichi se l'immobile é libero o occupato, con contratto avente data certa e anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso di rilascio;

8) – indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

9) – determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;

10) – prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura;

11) – solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici dell'Agenzia dell'Entrate, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette”.

Al fine di esperire il mandato in argomento, l'Ill.mo G.E. concedeva al C.T.U., per il deposito della relazione scritta, nei modi rituali, il termine di giorni sessanta (gg. 60), rinviando l'udienza al 06/06/2011.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° Quesito

Gli immobili, oggetto di pignoramento, riguardano un appezzamento di terreno agricolo ubicato in comune di Ficulle, località Monte Nibbio, vocabolo Pineta, in fregio alla S.S. n. 71, Umbro Casentinese, in sinistra nel senso di marcia Orvieto-Ficulle a circa km. 3,000 dal centro abitato di quest'ultimo.

Il terreno ha natura e qualità catastale di bosco ceduo e di seminativo, quest'ultimo di fatto però ridotto pascolo arborato/incolto produttivo e pineta.

L'appezzamento è in un unico corpo facilmente raggiungibile dalla strada statale S.S. 71, Umbro Casentinese, con cui è confinante per un fronte di circa mt. 250,00, con andamento pianeggiante, all'ingresso dalla strada interpodereale riportata in mappa, per poi degradare assai sensibilmente, verso il fiume Chiani di poco sottostante, per tutto il compendio rimanente, con pendenze anche molto accentuate, percorribili solo pedonalmente.

Superfici utili convenzionali

Le superfici utili convenzionali si possono distinguere, per il loro stato di fatto, in area boscata, area a pineta impiantata da circa 60/65 anni, come si è potuto constatare da un tronco giacente a terra, segato abbastanza di recente ed area a pascolo arborato/incolto produttivo, che catastalmente misurano:

a) – terreno di qualità bosco ceduo

- come da visura catastale ha. $(6.67.70 + 0.33.30) = ha. 7.01.00$

b) – terreno di qualità seminativo (di fatto pascolo arborato/incolto produttivo e pineta)

- come da visura catastale ha. $(5.42.00 + 2.32.60) = ha. 7.74.60$

e così complessivamente per la superficie catastale di ha. 14.75.60

Nel N.C.T., di detto comune, il tutto è distinto al foglio **24**, particelle **91 – 100 – 101 e 102**, della superficie complessiva di **ha. 14.75.60**, reddito domenicale **€ 223,38** e reddito agrario **€ 191,29**, regolarmente intestato alla ditta “omissis”, nato a “omissis”, cod. fisc. “omissis”, confinante con strada statale, strada vicinale, fosso, particelle 76, 80, 98, 92, 99, e 157, salvo altri.

Gli identificativi catastali riportati nel pignoramento a favore della “omissis”, con sede in “omissis”, corrispondono e sono conformi a quelli risultanti dalla documentazione in atti (formalità trascritta a Terni il 06/05/2010 all’art. 3514).

2° Quesito

I dati dell’immobile pignorato, riportati nel pignoramento, nella sua trascrizione e nella documentazione ipotecaria, sono conformi.

Su di esso, come si evince dal certificato notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c., gravano le formalità ipotecarie pregiudizievoli elencate di seguito:

ISCRIZIONI:

- **art. 1378 del 17/12/1991** a favore di “omissis” (ipoteca volontaria su cambiali particelle 91 e 102 per £. 610.000.000);
- **art. 1447 del 10/12/1994** a favore di “omissis” (ipoteca giudiziale sulla particella 101 per £. 450.000.000)
- **art. 2612 del 29/10/2009** a favore di “omissis” (ipoteca legale per su tutte le particelle per € 27.961,40);
- **art. 95 del 19/01/2010** a favore “omissis” (ipoteca giudiziale).

TRASCRIZIONI:

- **art. 5097 del 24/07/1992** a favore di “omissis” (su Tutte le particelle);
- **art. 1778 del 18/03/1994** a favore di “omissis”, per sentenza di fallimento (su tutte le particelle);
- **art. 5312 del 08/08/1995** a favore di “omissis” per sentenza di fallimento (sulla particella 101);
- **art. 849 del 01/02/1996** in rettifica della precedente art. 5312/1995;
- **art. 3514 del 06/05/2010** a favore di “omissis” (pignoramento immobiliare su tutte le particelle).

N.B.: **le iscrizioni art. 1378/1991 ed art. 1447/1994, nonchè le trascrizioni art. 5097/1992 – art.**

1778/1994 – art. 5312/1995 ed art. 849/1996 sono attinenti ai pregressi procedimenti giudiziari a carico di “omissis”, dichiarata fallita con sentenza n. 1536/93 in data 24/11/1993 del Tribunale di Modena ed a carico della “omissis”, dichiarata fallita nell’anno 1995 con sentenza dello stesso Tribunale di Modena.

3° Quesito

L’immobile pignorato, foglio 24, particelle 91 - 100 - 101 e 102, è regolarmente censito nei registri del Nuovo Catasto Terreni, del comune di Ficulle.

4° Quesito

I terreni oggetto di consulenza, nel P.R.G. del comune di Ficulle, ricadono parte in **Zone agricole Em marginali ordinarie**, sottoposte a vincolo idrogeologico, rispetto stradale ed aree di interesse faunistico (*particelle 101 e 102*) e parte in **Zona aree boscate**, sottoposte a vincolo idrogeologico ed aree di interesse faunistico (*particelle 91 e 100*).

5° Quesito

Requisiti urbanistici ex legge 28/02/1978, n. 47 e seguenti – Titoli di provenienza

Il terreno oggetto di consulenza, come si evince dalla certificazione ipotecaria, redatta dal Notaio Dott. Francesco Previti, di Sarteano, è pervenuto all’esecutato “omissis”, per i seguenti titoli:

- decreto di trasferimento del Tribunale di Modena del 24/08/1999, trascritto a Terni in data 21/09/1999 al n. 5831 di formalità, *limitatamente alla particella 101 del foglio 24*;
- decreto di trasferimento del Tribunale di Modena del 15/11/2002, trascritto a Terni in data 07/12/2002 al n. 8414 di formalità, *limitatamente alle particelle 91 - 100 e 102 del foglio 24*.

6° Quesito

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, in un unico corpo, di giacitura alto-collinare (ml. 550,00 S.l.m. circa), con pendenze rilevanti degradanti verso NORD (valle del sottostante fiume Chiani), con presenza di essenze arboree di diverse qualità, tra cui le più interessanti: pino, roverella, quercia e carpino, oltre ad altre essenze minori di sottobosco, tipiche della macchia umbra.

Per la migliore possibilità di alienazione e di maggiore interesse commerciale, il sottoscritto ritiene si debba procedere ad asta per un unico lotto.

7° Quesito

Al momento del sopralluogo, il terreno non è risultato occupato da alcuno, non recintato e di libero accesso a terzi mediante la strada poderali riportata sulla mappa catastale.

In sede di accesso presso il comune di Ficulle, per la richiesta del certificato di D. U., si è potuto apprendere che presso l’ufficio urbanistica è giacente la **pratica edilizia prot. n. 3502 del 22/05/2009**, per la richiesta di un P. di C., a domanda della S.I.I. Servizio Idrico Integrato S.c.p.a., tendente alla realizzazione di un **“serbatoio di accumulo per acqua potabile per l’alimentazione del**

conseguente costruendo acquedotto per la fornitura della zona SUD, dello stesso comune e della zona frazione di Bagni, del comune di Orvieto”.

Tale insediamento è previsto avvenga su un'area all'interno della particella 102, in prossimità della strada interpodereale che si diparte dalla limitrofa S.S. 71.

Pratica integrata, per “**modifiche tecniche**”, con deposito nello stesso Ufficio Urbanistica, in data **03/02/2010 al prot. n. 693**.

Il Permesso di Costruire a tutt'oggi non è stato ancora rilasciato.

8° Quesito

Gli immobili pignorati non risultano gravati da alcun vincolo artistico, storico o alberghiero, di inalienabilità o indivisibilità, nonché di diritti demaniali o di usi civici.

9° Quesito

L'immobile, oggetto dell'esecuzione viene valutato mediante il criterio e la metodologia della stima sintetica, per comparazione con altri cespiti simili e vicini, alienati recentemente, con l'applicazione del parametro unitario “**€/ha.**” di superficie catastale (utile convenzionale) e con riferimento ai prezzi commerciali praticati sulla piazza.

Di fatto, per una corretta applicazione del metodo suddetto, si è tenuto conto del valore di mercato scaturito dalla media dei prezzi dichiarati nelle transazioni e/o nelle cessioni note, ancorché della conoscenza personale e per l'esperienza professionale dello scrivente.

Ciò detto, alla luce della metodologia e criterio di stima su esposti, si è in grado di ricavare il più probabile valore venale del bene, come di seguito:

VALORE DELL'IMMOBILE

- superficie di qualità bosco ceduo:

- ha. 7.01.00 x € 6.000,00 = € 42.060,00

- superficie di qualità seminativo (di fatto pascolo arborato/incolto produttivo e pineta):

- ha. 7.74,60 x € 10.000,00 = € 77.460,00

così complessivamente: € (42.060,00 + 77.460,00) = € 119.520,00

che arrotonderemo a **€ 120.000,00 (euro centoventimila/00)**.

10° Quesito

RELAZIONE CATASTALE DI VENDITA

Complesso immobiliare ubicato in comune di Ficule, località Monte Nibbio, vocabolo Pineta, distinto nel N.C.T. al foglio **24**, particella **91 - 100 - 101 e 102**, della superficie catastale complessiva di **ha. 14.75.60**, reddito domenicale **€ 223,38** e reddito agrario **€ 191,29**, confinante

con strada statale, strada vicinale, fosso, particelle 76 -80 - 92 - 98, 99, e 157, salvo altri, del valore commerciale di: **€ 120.000,00 (euro centoventimila/00)**.

11° Quesito

Il debitore esecutato è persona fisica, per cui, le imposte di registrazione, trascrizione e catasto, ricadano nel regime ordinario: *18%* del corrispettivo di aggiudicazione d'asta, di cui *15%* per registrazione, *2%* per trascrizione e *1%* per catasto.

Tanto il sottoscritto doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Orvieto li, 20 maggio 2011.

Il C.T.U.
(Geom. Lucio Bufalini)

Allegati: - **visura catastale di attualità;**
- **estratto di mappa catastale;**
- **stralcio della zona da tavoletta I.G.M.;**
- **documentazione fotografica dei luoghi;**
- **certificato di destinazione urbanistica.**









