

RELAZIONE GENERALE SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'

DEL SIG. ... omissis ...

Il sottoscritto Ing. Paolo Luccioli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1587, residente in Via F. da Campello, 47 - Campello Sul Clitunno e domiciliato a Foligno (PG) in Via F. Ciri, 1, ha ricevuto, in data 17/11/2009, dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Carmine Pinelli, l'incarico di esperto per il quesito integralmente riportato nell'Allegato 1.

Successivamente alla consegna della perizia in data 04/01/2010, il sottoscritto ha ricevuto in data 25/02/2010 dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Carmine Pinelli comunicazione con richiesta di rettifica alla perizia consegnata.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 25/11/09, con l'invio delle prescritte comunicazioni a mezzo di Raccomandata A/R all'esecutato ed al creditore procedente (vd. Allegato 2). Effettuati in più riprese i vari sopralluoghi, espletati tutti i necessari accertamenti ed acquisita la documentazione indispensabile per rispondere al quesito posto dal giudice, la perizia è stata portata a termine il 18 Marzo 2010.

La presente perizia si compone delle seguenti parti:

Allegato 1	Quesito Giudice ed Atto di Pignoramento	
Allegato 2	Comunicazioni inizio operazioni peritali	
Allegato 3	Comunicazione Tribunale con richiesta di rettifica alla perizia consegnata in data 04/01/2010	
A	Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, identificazione catastale ed accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali	Pag. 2
B	Verifica della regolarità urbanistica degli immobili	Pag. 4
C	Ispezione ipotecaria	Pag. 6
D	Formazione dei lotti per la vendita	Pag. 7
E	Quadro riepilogativo stima beni immobili oggetto di pignoramento	Pag. 8
Allegato A	Visure Catastali	
Allegato B.1	Documentazione Urbanistica - NCT F. 25, P. 413	
Allegato B.2	Documentazione Urbanistica - NCT e NCEU F. 1, PP. 143, 74, 131 e 132	
Allegato C	Visure Ipotecarie	

Foligno, 18/03/2010

Il Perito

Ing. Paolo Luccioli

A ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento (esecuzione immobiliare n. 37/2009) sono proprietà del ... omissis ... sono tutti ubicati nel Comune di Spoleto (PG) e consistono in terreni e fabbricati.

Il Sig. ... omissis ... è proprietario:

- per 1/1 di un terreno ubicato in Loc. Camporoppolo lungo la Strada Comunale;
- per 1/2 di un piccolo accorpamento di terreni, in uno dei quali si trova un fabbricato, ubicato in Loc. Piè di Beroide, lungo la strada Beroide - Borgo Trevi.

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili con i riferimenti catastali.

TERRENO UBICATO IN LOC. CAMPOROPPOLO

- Particella, individuata al NCT Comune di Spoleto Foglio n. 25, Part. n. 413, consistenza Ha 0.08.56, seminativo classe 1, Reddito Dominicale Euro 5,08, Reddito Agrario Euro 4,86.

ACCORPAMENTO DI TERRENI, CON FABBRICATO, UBICATO IN LOC. PIÈ DI BEROIDE

- Particella, individuata al NCT Comune di Spoleto Foglio n. 1, Part. n. 74, consistenza Ha 0.11.50, seminativo irriguo arb. classe 1, Reddito Dominicale Euro 6,84, Reddito Agrario Euro 6,53;
- Particella, individuata al NCT Comune di Spoleto Foglio n. 1, Part. n. 131, consistenza Ha 0.06.60, seminativo irriguo arb. classe 1, Reddito Dominicale Euro 3,92, Reddito Agrario Euro 3,75;
- Particella, individuata al NCT Comune di Spoleto Foglio n. 1, Part. n. 132, consistenza Ha 0.10.25, seminativo irriguo classe 1, Reddito Dominicale Euro 7,79, Reddito Agrario Euro 5,82;
- Particella, individuata al NCT Comune di Spoleto Foglio n. 1, Part. n. 143, consistenza Ha 0.20.15, Ente Urbano; questa Particella è individuata al Catasto Fabbricati Comu-

ne di Spoleto Foglio n. 1, Part. n. 143, Sub 1, indicata come utilità comune di Fg. 1 Part. 143 Subb. 2 e 3 descritte qui di seguito;

- Particella, individuata al Catasto Fabbricati Comune di Spoleto Foglio n. 1, Part. n. 143, Sub. 2, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 11 vani – piani S1-T ed 1, Rendita Euro 1.079,39;
- Particella, individuata al Catasto Fabbricati Comune di Spoleto Foglio n. 1, Part. n. 143, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 71 mq, Rendita Euro 110,01;

Le sopra trascritte proprietà del Sig. ... omissis ..., singolarmente e più dettagliatamente descritte ed analizzate nei paragrafi che seguono, oltre che nei fascicoli relativi ai vari lotti, sono chiaramente individuate nelle allegate (Allegato A) visure catastali e corrispondono esattamente con quelle elencate nell'Atto di Pignoramento (Esecuzione Immobiliare n. 37/2009).

B VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

CAMPOROPPOLO - NCT COMUNE DI SPOLETO FOGLIO n. 25, PART. n. 413

Con riferimento al vigente "Piano Regolatore Generale" del Comune di Spoleto, approvato definitivamente in data 30/12/2008, il terreno ricade in "B/1 - Zone residenziali di completamento dei nuclei residenziali esistenti" (vd. Allegato B.1).

All'interno della particella non è presente alcuna costruzione.

PIE' DI BEROIDE - NCT COMUNE DI SPOLETO FOGLIO n. 1, PARTT. n. 131 E 132

Con riferimento al vigente "Piano Regolatore Generale" del Comune di Spoleto, approvato definitivamente in data 30/12/2008, il terreno ricade in "D/3 - Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento" (vd. Allegato B.2).

All'interno delle particelle non è presente alcuna costruzione.

PIE' DI BEROIDE - NCT COMUNE DI SPOLETO FOGLIO n. 1, PART. n. 74

Con riferimento al vigente "Piano Regolatore Generale" del Comune di Spoleto, approvato definitivamente in data 30/12/2008, il terreno ricade in "Area di particolare interesse agricolo" (vd. Allegato B.2).

All'interno delle particelle non è presente alcuna costruzione.

PIE' DI BEROIDE - NCT COMUNE DI SPOLETO FOGLIO n. 1, PART. n. 143

Con riferimento al vigente "Piano Regolatore Generale" del Comune di Spoleto, approvato definitivamente in data 30/12/2008, il terreno ricade: parte, porzione lato Nord, in "Area di particolare interesse agricolo"; parte, porzione lato Sud, in "D/3 - Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento" (vd. Allegato B.2).

E' stato verificato insieme al ... omissis ... del Conte del Comune di Spoleto che tale suddivisione di un'unica particella, la 143, in due distinte zone di P.R.G. è un evidente errore conseguenza del fatto che, nella definizione del P.R.G., la base era costituita da una planimetria catastale antecedente l'ultima modifica di mappa con la quale è stata inserita la summenzionata particella derivante dal frazionamento delle Particelle 132 e 74.

All'interno della Particella 143 è presente un fabbricato isolato adibito a civile abitazione individuato al Catasto Fabbricati con i Subalterni 1 e 2. Anche il fabbricato, posto grosso

modo al centro della particella, risulta per metà circa in “Area di particolare interesse agricolo” e la parte restante in zona “D/3”.

L’edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 15028 del 29/04/1981.

Sullo stesso immobile esiste poi una richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47 del 1985, per la definizione e chiusura della quale rimangono da effettuare alcuni versamenti per complessivi € 1.700,00 circa.

In sintesi tutte le proprietà del Sig. ... omissis ... sono legittime dal punto di vista urbanistico salvo completamento della pratica di condono per l’unico fabbricato esistente, interno alla particella 143.

C ISPEZIONE IPOTECARIA

In data 04/12/2009 è stata eseguita una Visura Ipotecaria (si veda l'Allegato C) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto relativa al ... omissis ... con lo scopo di accertare ed acquisire eventuali formalità relative al periodo successivo al 05/08/2009, data in cui è stato emesso il Certificato Speciale dalla Conservatoria dell'Agenzia del Territorio di Perugia - Sez. Stacc. di Spoleto, prodotto da ITALFONDIARIO S.p.A., acquisito tramite il Tribunale di Spoleto. L'esito della misura è negativo, ovvero non esistono formalità nel periodo successivo al 05/08/2009.

Le formalità che si sono rilevate sulla base delle visure agli atti del tribunale e, per motivi di brevità, non allegate alla presente perizia, tralasciando di menzionare quelle concluse con cancellazione e quelle che non necessitano particolare attenzione, sono state elencate, in apposito paragrafo, nei fascicoli redatti per ciascuno dei lotti individuati.

D FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Il criterio utilizzato per l'individuazione di lotti per la vendita, non può prescindere dalla natura dei beni e, quindi, dalla categoria dei potenziali acquirenti, dalla loro diversa ubicazione e dalla necessità di offrire al potenziale acquirente un pacchetto formato da unità che siano tra loro il più possibile affini o che si integrino a vicenda. Seguendo il criterio indicato, si sono formati i lotti qui di seguito elencati e descritti.

LOTTO 1

Terreno di proprietà del ... omissis ..., individuato al NCT Comune di Spoleto Foglio n. 25, Particella n. 413.

LOTTO 2

Terreno di proprietà del ... omissis ... per la quota di 1/2, individuati al NCT Comune di Spoleto Foglio n. 1 Particelle n. 131 e 132.

LOTTO 3

Fabbricato e terreno di proprietà del ... omissis ... per la quota di 1/2, individuati al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni Comune di Spoleto Foglio n. 1 Particella n. 143, Subb. 1, 2 e 3, e Foglio n. 1 Particella n. 74.

Per ognuno dei lotti è stato redatto apposito fascicolo separato. A tali fascicoli si rimanda per l'individuazione, la descrizione, le verifiche eseguite e la stima.

E QUADRO RIEPILOGATIVO STIMA BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il valore complessivo dei beni oggetto della stima è il seguente:

TERRENO IN LOC. CAMPOROPPOLO DI SPOLETO LOTTO 1	€ 53.000,00
TERRENO IN LOC. PIE' DI BEROIDE DI SPOLETO LOTTO 2	€ 65.000,00
EDIFICIO E TERRENO IN LOC. PIE' DI BEROIDE DI SPOLETO LOTTO 3	€ 410.000,00
VALORE TOTALE STIMATOI	€ 528.000,00

Tenendo conto che relativamente ai Lotti 2 e 3 l'esecutato ... omissis ... detiene la quota di ½ della proprietà, il valore complessivo dei beni riferibili al debitore è il seguente:

TERRENO IN LOC. CAMPOROPPOLO DI SPOLETO LOTTO 1	€ 53.000,00
TERRENO IN LOC. PIE' DI BEROIDE DI SPOLETO LOTTO 2	€ 27.000,00
EDIFICIO E TERRENO IN LOC. PIE' DI BEROIDE DI SPOLETO LOTTO 3	€ 175.000,00
VALORE TOTALE STIMATOI	€ 255.000,00