

STUDIO TECNICO
DOTT. AGR. MATTEO PENNACCHI
VIA DEI COSPIRATORI, 11 - PERUGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva iscritta al n. 36/2023 R.G.E.

Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto Cappellini

**Estensione della Procedura Esecutiva Immobiliare
62/2020 R.G.E.**

Promossa da

MILIA SRL (Avv.to Lorenza Seresini)

Contro

OGGETTO:

“Valutazione beni immobili”

Udienza rinvio: 15 febbraio 2024

Pratica n. 189



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Matteo Pennacchi, agronomo libero professionista con Studio in Perugia in Via dei Cospiratori n. 11, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 961 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale della medesima città al numero 2269, con ordinanza del 19 maggio 2023 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata e, in data 24 maggio 2023, lo scrivente accettava l'incarico conferitogli.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, gli veniva chiesto di rispondere con relazione scritta da depositare presso la Cancelleria entro il giorno 11 novembre 2023, ai seguenti

QUESITI

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al Creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e*



planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

3) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi comprese: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto ex art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;



7) *Descriva, previo necessario accesso all'interno:*

caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in

mq.; altezza interna utile; superficie commerciale in mq.;

esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di

terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori

e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili

pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni

compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile:

appartamento, capannone ecc.);

8) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene*

(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e

confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel

pignoramento evidenziando, in caso di relativa difformità:

a) *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai*

identificato l'immobile e non consentono la sua univoca

identificazione;

b) *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma*

consentono l'individuazione del bene;

c) *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo*

a quelli attuali, hanno in precedenza individuato

l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia

catastale del compendio pignorato;

9) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni*

per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di

difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua



correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le



informazioni assunte;

13) *Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

14) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

15) *Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

16) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta, villetta, ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita del valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai*



lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato dei lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino all'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli*



comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo lo scrivente, dopo aver accettato l'incarico ed aver esaminato la documentazione presente nel fascicolo telematico, rilevava che la Procedura in oggetto trattava



**l'estensione del pignoramento immobiliare nella Procedura
Esecutiva Immobiliare RGE 62/2020.**

Successivamente, lo scrivente estraeva presso l'Agenzia del Territorio, le visure catastali dei beni pignorati e l'estratto di mappa sul quale è rappresentata graficamente l'area sulla quale detti beni insistono.

In data 14 giugno 2023 alle ore 14:45, fissato per l'inizio delle operazioni peritali, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al Legale del Procedente ed al Custode dell'Eredità giacente, nonché inviata a mezzo PEC al Custode Istituto Vendite Giudiziarie (All. n. 1), il sottoscritto si recava presso i beni pignorati, costituiti da alcuni terreni agricoli limitrofi ai beni già oggetto di precedentemente pignoramento, il tutto sito nel Comune di Todi, Frazione Asproli.

Durante le operazioni peritali lo scrivente, accompagnato dal delegato dell'IVG Sig. Mirko Moscioni, prendeva visione dei beni pignorati effettuando, ove possibile, accesso diretto e, ove i beni non erano raggiungibili per eccessivo sviluppo della vegetazione, lo scrivente si è avvalso dell'utilizzo del drone, al fine di verificare lo stato dei luoghi e, nella fattispecie, determinarne le caratteristiche degli stessi, quali l'estensione, la giacitura e l'esposizione.

Durante i sopralluoghi lo scrivente scattava alcune fotografie che si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi (All. n. 20).



Successivamente ancora, lo scrivente presentava, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Todi, richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di valutazione.

Successivamente ancora lo scrivente estraeva dagli archivi dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia la documentazione inerente eventuali ulteriori gravami relativi ai beni oggetto di Procedura, oltre a quelli già risultanti nella Dichiarazione notarile presente nel fascicolo telematico.

Infine lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato riferita all'attualità, per beni analoghi a quelli in parola, al fine di determinarne il valore.

Sulla scorta di quanto rilevato ed accertato, lo scrivente redigeva la presente relazione che, per facilità di lettura, è stata stilata secondo il quesito proposto.

Per quanto concerne i capitoli 1 e 2, lo scrivente riferisce che, dopo aver esaminato la documentazione prodotta in Atti, ne conferma la completezza ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c..

Per quanto concerne il capitolo 3, lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che sugli immobili in oggetto non gravano pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nel fascicolo telematico della Procedura, debitamente integrato ed aggiornato, e cioè:

- Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili del 30/01/2023, Rep. 36/2023, trascritto a Perugia il 14/06/2023 al



n. 17018 del Registro Generale ed al n. 12024 del Registro

Particolare, a favore di Milia Srl contro

Beni oggetto di pignoramento:

terreni siti in Comune di Todi, Foglio 132, Particelle 541, 540, 35, 33 e 34 e Foglio 133, Particelle 62 e 145 (All. n. 2);

- Iscrizione – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo del 27/08/2009 a rogito Notaio Arrivi F. di Todi, Rep. 32051/10618, trascritto a Perugia il 31/08/2009 al n. 23610 del Registro Generale ed al n. 5163 del Registro Particolare, a favore di Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni contro

Beni oggetto di ipoteca, tra altri: terreni siti in Comune di Todi, Foglio 132, Particelle 541, 540, 35, 33 e 34 e Foglio 133, Particelle 62 e 145 (All. n. 3);

- Iscrizione – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo del 24/03/2009 a rogito Notaio Arrivi F. di Todi, Rep. 31449/10212, trascritto a Perugia il 25/03/2009 al n. 8679 del Registro Generale ed al n. 1636 del Registro Particolare, a favore di Banca Popolare di Ancona Società per Azioni contro

Beni oggetto di

ipoteca, tra altri: terreni siti in Comune di Todi, Foglio 132, Particelle 541, 540, 35, 33 e 34 e Foglio 133, Particelle 62 e 145 (All. n. 4);

- Trascrizione – Compravendita del 06/06/2006 a rogito Notaio Arrivi F. di Todi, Rep. 26228/7014, trascritto a Perugia il



08/06/2006 al n. 19723 del Registro Generale ed al n. 11522

del Registro Particolare, a favore di

. Beni oggetto

di compravendita, tra altri: terreni siti in Comune di Todi,

Foglio 132, Particelle 541, 540, 35, 33 e 34 e Foglio 133,

Particelle 62 e 145 (All. n. 5);

- Iscrizione – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di

mutuo del 06/06/2006 a rogito Notaio Arrivi F. di Todi, Rep.

26230/7016, trascritto a Perugia il 08/06/2006 al n. 19724 del

Registro Generale ed al n. 4510 del Registro Particolare, a

favore di Banca Popolare di Todi SpA contro

. Beni oggetto di ipoteca, tra altri:

terreni siti in Comune di Todi, Foglio 132, Particelle 541, 540,

35, 33 e 34 e Foglio 133, Particelle 62 e 145 (All. n. 6);

- Iscrizione – Ipoteca legale del 21/09/2004, Rep. 26535,

trascritto a Perugia il 04/10/2004 al n. 31001 del Registro

Generale ed al n. 7364 del Registro Particolare, a favore di

So.Ri.T. SpA contro lia. Beni oggetto di

ipoteca, tra altri: terreni siti in Comune di Todi, Foglio 132,

Particelle 35, 33 e 34 e Foglio 133, Particelle 62 e 145 (All. n.

7);

- Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni del 29/03/2004

a rogito Notaio Arrivi F. di Todi, Rep. 20065, trascritto a

Perugia il 27/09/2004 al n. al n. 30195 del Registro Generale

ed al n. 4062 del Registro Particolare, a favore di Banca



	Popolare di Todi SpA contro Beni	
	oggetto di restrizione, tra altri: terreni siti in Comune di Todi,	
	Foglio 133, Particelle 62 e 145 (All. n. 8);	
	• <u>Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni</u> del 29/03/2004	
	a rogito Notaio Arrivi F. di Todi, Rep. 20065, trascritto a	
	Perugia il 27/09/2004 al n. al n. 30194 del Registro Generale	
	ed al n. 4061 del Registro Particolare, a favore di Banca	
	Popolare di Todi SpA contro Beni	
	oggetto di restrizione, tra altri: terreni siti in Comune di Todi,	
	Foglio 133, Particelle 62 e 145 (All. n. 9);	
	• <u>Iscrizione – Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca</u>	
	<u>giudiziale per decreto ingiuntivo – cancellazione totale del</u>	
	12/07/1984, Rep. 2192, trascritto a Perugia il 06/05/2004 al n.	
	14311 del Registro Generale ed al n. 3231 del Registro	
	Particolare, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA	
	contro Beni	
	oggetto di ipoteca, tra altri: terreni siti in Comune di Todi,	
	Foglio 132, Particelle 35, 33 e 34 e Foglio 133, Particella 62	
	(All. n. 10);	
	• <u>Iscrizione – Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca</u>	
	<u>giudiziale per decreto ingiuntivo – cancellazione totale del</u>	
	12/07/1984, Rep. 2191, trascritto a Perugia il 06/05/2004 al n.	
	14310 del Registro Generale ed al n. 3230 del Registro	
	Particolare, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA	



contro . Beni oggetto di ipoteca, tra altri:

terreni siti in Comune di Todi, Foglio 132, Particelle 35, 33 e 34 e Foglio 133, Particella 62 (All. n. 11);

- Trascrizione – Contratto preliminare di vendita del 18/03/2004 a rogito Notaio Guzzi Piola Antonio, Rep. 25974, trascritto a Perugia il 29/03/2004 al n. 9868 del Registro Generale ed al n. 6275 del Registro Particolare, a favore di

Beni oggetto di

preliminare, tra altri: terreni siti in Comune di Todi, Foglio 132, Particelle 35, 33 e 34 e Foglio 133, Particelle 62 e 145 (All. n. 12);

- Iscrizione – Ipoteca legale – cancellazione totale del 17/03/2003, Rep. 470, trascritto a Perugia il 31/03/2003 al n. 9451 del Registro Generale ed al n. 1921 del Registro Particolare, a favore di So.Ri.T. SpA contro

Beni oggetto di ipoteca, tra altri: terreni siti in Comune di Todi, Foglio 132, Particelle 35, 33 e 34 e Foglio 133, Particelle 62 e 145 (All. n. 13);

- Trascrizione – Compravendita del 18/03/1995 a rogito Notaio Clementi E. di Todi, Rep. 98905, trascritto a Perugia il 14/04/1995 al n. 8407 del Registro Generale ed al n. 5934 del Registro Particolare, a favore di Mont Gomery contro

Beni oggetto di compravendita, tra altri:

terreno sito in Comune di Todi, Foglio 133, Particella 62 (All. n. 14);



• Iscrizione – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/1994 a rogito Notaio Clementi E. di Todi, Rep. 97393, trascritto a Perugia il 26/09/1994 al n. 18275 del Registro Generale ed al n. 2963 del Registro Particolare, a favore di Banca Popolare di Todi – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro
oggetto di ipoteca, tra altri: terreni siti in Comune di Todi, Foglio 132, Particelle 35, 33 e 34 e Foglio 133, Particelle 62 e 145 (All. n. 15);

• Iscrizione – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo del 07/05/1993 a rogito Notaio Clementi E. di Todi, Rep. 91085, trascritto a Perugia il 19/05/1993 al n. 8863 del Registro Generale ed al n. 1196 del Registro Particolare, a favore di Banca Popolare di Todi – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro
oggetto di ipoteca, tra altri: terreni siti in Comune di Todi, Foglio 132, Particelle 35, 33 e 34 e Foglio 133, Particelle 62 e 145 (All. n. 16);

Sulla scorta di quanto sopra esposto si evince che l'executato risulta essere proprietario per i diritti di **piena proprietà pari ad 1/1** della totalità degli immobili oggetto di pignoramento.

Per quanto concerne il capitolo 4, lo scrivente riferisce che non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale e che, trattandosi di terreni agricoli, non sussistono spese condominiali



insolute relative all'ultimo biennio.

Per quanto concerne il capitolo 5, lo scrivente riferisce che non sussistono diritti demaniali o usi civici e che non vi sono eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Per quanto concerne il capitolo 6, lo scrivente riferisce che, dalle indagini esperite, sui beni in parola non risultano l'esistenza di formalità, vincoli e oneri se non quelli già descritti nel precedente capitolo 3.

Per quanto concerne il capitolo 7, lo scrivente riferisce che i beni pignorati sono costituiti da terreni agricoli posti nelle immediate vicinanze dei beni oggetto di precedente Esecuzione Immobiliare (Procedura Esecutiva Immobiliare 62/2020 R.G.E.) della quale la presente è estensione.

I terreni in parola sono raggiungibili percorrendo, provenendo da Todi, dapprima la Strada Statale 79bis e poi deviando sulla Strada Provinciale 380 in direzione Asproli; la proprietà si trova, prima di raggiungere il caseggiato di Asproli, sulla sinistra.

I beni oggetto di pignoramento presentano la seguente individuazione catastale:

Comune di Todi - Catasto Terreni

1/1

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €	Superficie
132	33	Seminativo	4	1,31	1,61	00.03.90
132	34	Incolto produttivo	U	0,01	0,01	00.02.10
132	35	Seminativo (piscina)	4	2,08	2,56	00.06.20
132	540	Pascolo arborato	2	0,14	0,08	00.01.84
132	541	Pascolo arborato	2	0,09	0,05	00.01.19
133	62	Seminativo	4	20,75	25,33	00.61.80
133	145	Seminativo arborato	4	3,34	3,60	00.09.95



Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali allegata alla presente al numero 17 ed agli estratti di mappa nei quali sono rappresentati graficamente i beni pignorati, nonché la foto aerea con sovrapposizione catastale nella quale questi sono evidenziati con etichetta rossa (All. n. 18).

Terreni agricoli

Trattasi di rate di terreno adiacenti tra loro, con giacitura prevalentemente collinare, situate nelle immediate vicinanze del fabbricato già oggetto di altra procedura esecutiva; queste sono raggiungibili dalla corte del fabbricato medesimo.

Detti terreni, seppur parzialmente destinabili ad attività agricola, si estendono su una superficie così modesta che la loro coltivazione risulterebbe antieconomica. Parte di questi, inoltre, non essendo coltivati da diversi anni, presentano una fitta vegetazione spontanea, in gran parte arbustiva, ed il loro ripristino per un eventuale scopo agricolo sarebbe, anch'esso, antieconomico.

I terreni in parola, pur avendo destinazione agricola, hanno di fatto l'unico scopo di costituire l'area verde di pertinenza all'immobile principale oggetto della Procedura Esecutiva precedentemente menzionata.

I terreni, che si sviluppano su una superficie complessiva di ettari 00.86.98 e che catastalmente presentano diverse qualità, sono così composti:

- Seminativo Ha. 00.71.90



- Incolto produttivo Ha. 00.02.10
- Pascolo arborato Ha. 00.03.03
- Seminativo arborato Ha. 00.09.95

Lo scrivente precisa che su una delle particelle con qualità “seminativo”, e più precisamente la numero 35 del foglio 132, era presente, al momento del sopralluogo, una piscina che versava in pessimo stato di conservazione: questa, pur essendo colma d’acqua, era sprovvista di copertura, il perimetro piastrellato appariva disconnesso e l’area in battuto di cemento che la circonda presentava numerose fessurazioni con crescita di vegetazione spontanea.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie riportate dal numero 1 al numero 19.

Per quanto concerne il capitolo 8, lo scrivente riferisce che i beni, così come individuati durante le operazioni peritali, sono conformi a quanto contenuto nell’atto di pignoramento.

Per quanto concerne il capitolo 9, lo scrivente riferisce che non è necessario eseguire variazioni per l’aggiornamento del catasto.

Per quanto concerne il capitolo 10, lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento sono individuati in modo corretto.

Per quanto concerne il capitolo 11, lo scrivente riferisce che, relativamente alla richiesta presentata all’Ufficio Tecnico del Comune di Todi inerente la redazione del Certificato di Destinazione Urbanistica questi, in data 4 settembre 2023,



rilasciava quanto richiesto. Di seguito si riporta l'estratto di detto documento.

P.R.G. Parte Strutturale: Spazio Rurale

- Foglio 132, Part.lle n. 33 parte-34 parte e Foglio 133, Part.lle nn. 62-145: Zona agricola (zona omogenea E) di cui agli artt. 75 e 80 delle N.T.A. parte strutturale;

- Foglio 132, Part.lle n. 33 parte-34 parte-35-540-541: zona boscata (zona omogenea E) di cui all'art. 85 della L.R. 1/2015 e agli artt. 75 e 80 delle N.T.A. parte strutturale.

Vincoli

- Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923): tutta l'area interessata;

- Foglio n. 132, Part.lle n. 33 parte-34 parte-35-540-541: tutela D.Lgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni (T.U. codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 137/02) relativamente all'art. 142 comma 1 lettera G (zone boscate).

Di quanto sopra si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al numero 19.

Per quanto concerne il capitolo 12, lo scrivente riferisce che le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, risultavano essere libere ed incolte.

Per quanto concerne il capitolo 13, lo scrivente nulla ha da riferire in merito.

Per quanto concerne il capitolo 14, lo scrivente nulla ha da



riferire in merito.

Per quanto concerne il capitolo 15, lo scrivente nulla ha da riferire in merito.

Per quanto concerne il capitolo 16, lo scrivente, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, trattandosi di terreni agricoli di modesta estensione e disposti in un unico corpo, ha ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della vendita degli stessi, disporre la formazione di un unico lotto, così come di seguito individuato:

Lotto uno

Comune di Todi - Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €	Superficie
132	33	Seminativo	4	1,31	1,61	00.03.90
132	34	Incolto produttivo	U	0,01	0,01	00.02.10
132	35	Seminativo (piscina)	4	2,08	2,56	00.06.20
132	540	Pascolo arborato	2	0,14	0,08	00.01.84
132	541	Pascolo arborato	2	0,09	0,05	00.01.19
133	62	Seminativo	4	20,75	25,53	00.61.80
133	145	Seminativo arborato	4	3,34	3,60	00.09.95

Per quanto concerne il capitolo 17, lo scrivente riferisce che, in considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie catastale. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, dei beni oggetto di pignoramento.

Per ottenere le suddette informazioni lo scrivente ha



esaminato il listino dei Valori Agricoli Medi riferito all'areale nel quale i terreni ricadono.

Rispetto ai valori riscontrati si è provveduto ad applicare le opportune variazioni determinate su altri aspetti, e cioè:

- posizione;
- giacitura;
- esposizione;
- estensione;
- caratteristiche agronomiche del suolo;
- facilità di accesso con mezzi agricoli;
- commerciabilità.

Lo scrivente precisa che nella valutazione dei terreni con qualità "seminativo" è compresa la particella 35 del foglio 132 sulla quale è presente la piscina; per questa è stato attribuito un valore a corpo che ha considerato il valore di un bene in normale stato di conservazione e con caratteristiche simili decurtato dei costi di ripristino (considerato lo stato di abbandono in cui si trovava al momento del sopralluogo).

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

Seminativi – Ha. 0,6570 di superficie catastale

Ha. 0,6570 ad Euro/Ha. 13.000,00,00 = Euro 8.541,00

Seminativo con sovrastante piscina – Ha. 0,0620 di superficie catastale

Valore a corpo = Euro 12.000,00

Incolto produttivo – Ha 0,0210 di superficie catastale



Ha. 0,0210 ad Euro/Ha. 2.000,00 = Euro 42,00

Pascolo arborato – Ha 0,0303 di superficie catastale

Ha. 0,0303 ad Euro/Ha. 3.000,00 = Euro 90,90

Seminativo arborato – Ha 0,0995 di superficie catastale

Ha. 0,0995 ad Euro/Ha. 11.000,00 = Euro 1.094,50

Complessivamente Euro 21.768,40

Valore che viene arrotondato ad **Euro 21.800,00.**

Essendo l'esecutato è **pieno proprietario** dei suddetti beni per la **quota di 1/1**, il valore in quota è pari ad Euro 21.800,00.

In relazione a quanto sopra determinato, il valore in quota attribuito all'esecutato per il lotto numero uno è pari a:

- **Lotto uno Euro 21.800,00.**

Per quanto concerne il capitolo 18, lo scrivente riferisce che gli immobili sono stati pignorati pro-quota.

Per quanto concerne il capitolo 19, lo scrivente riferisce che i beni sono stati pignorati per la quota di piena proprietà, come dettagliatamente descritto e quantificato nel precedente capitolo 17.

Per quanto concerne il capitolo 20, lo scrivente riferisce che non sono stati rilevati immobili abusivi.

* * * * *

ELENCO ALLEGATI

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 2) Verbale di pignoramento immobili 12024 del 14/06/2023
- 3) Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo 5163 del



31/08/2009	
4) Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo 1636 del	
25/03/2009	
5) Compravendita 11522 del 08/06/2006	
6) Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo 4510 del	
08/06/2006	
7) Ipoteca legale 7364 del 04/10/2004	
8) Restrizione di beni 4062 del 27/09/2004	
9) Restrizione di beni 4061 del 27/09/2004	
10) Ipoteca in rinnovazione – cancellazione totale 3231 del	
06/05/2004	
11) Ipoteca in rinnovazione – cancellazione totale 3230 del	
06/05/2004	
12) Contratto preliminare di compravendita 6275 del 29/03/2004	
13) Ipoteca legale – cancellazione totale 1921 del 31/03/2003	
14) Compravendita 5934 del 14/04/1995	
15) Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo 2963 del	
26/09/1994	
16) Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo 1196 del	
19/05/1993	
17) Visure catastali	
18) Estratti di mappa e foto aerea con catastale	
19) Certificato di Destinazione Urbanistica	
20) Allegato fotografico	
21) Ricevute di invio Relazione all'Avvocato del Procedente ed al	



Custode dell'eredità giacente

* * * * *

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 9 novembre 2023

L'ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi

