

STUDIO TECNICO
Dott. Agr. Matteo Pennacchi
Via dei Cospiratori, 11 - Perugia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig. Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Giulia Maria Lignani

Procedura esecutiva iscritta al n. 116/2018 R.G.E.

Promossa da

- OMISSIS -

(Avv. _____)

Contro

- OMISSIS -

OGGETTO:

“Valutazione beni immobili”

Udienza rinvio: 19 febbraio 2020

Pratica n. 145



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 24 giugno 2019 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata e, in data 1 luglio 2019, 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 20 agosto 2019, poi posticipato al 14 gennaio 2020, ai seguenti

QUESITI

*“Provveda l'Esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei.*

*Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunichi** alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 10*



giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

Provveda quindi:

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento

secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari,

comprensiva dei confini, e all'identificazione 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;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni,

mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della

sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale

numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti

parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con

parti comuni ecc.) 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 la 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 eseguiti;

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 dell'acquirente (ad esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione -, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);



6) a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:

a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d) eventuali cause in corso;

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

8) alla verifica della regolarità edilizia e 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, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da



corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 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 [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; 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 (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) 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 (es. posti auto comuni, giardino etc.);

11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12) che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) 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 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 urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior 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; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due



fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita 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;

16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

17) 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

18) in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio



dell'udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp.

*Att. C.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato***

deposito nei termini originariamente assegnati o

successivamente prorogati verrà valutato ai fini della

liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di

particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del

Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti

stimatori;

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai

creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non

costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi

dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore

con raccomandata ed avviso di ricevimento se non costituito a

mezzo di procuratori) o per posta elettronica, nel rispetto della

normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione,

la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e

teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia di aver

proceduto a tali invii.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo lo scrivente provvedeva a controllare i

documenti prodotti in atti e dall'esame degli stessi emergeva che

detta documentazione era completa ai sensi degli Artt. 567 co. 2,

498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c..

Successivamente il sottoscritto estraeva presso l'Agenzia

del Territorio le visure e gli estratti di mappa nei quali è



determinare il valore degli stessi.

Sulla scorta di quanto rilevato ed accertato lo scrivente

redigeva la presente relazione secondo lo schema proposto.

Per quanto concerne il capitolo 1 lo scrivente riporta qui

di seguito l'individuazione catastale dei beni oggetto di

pignoramento:

Comune di Gubbio - Catasto Terreni

Intestati: ~~_____~~ **OMISKI** ~~_____~~

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
210	1	-	Bosco Ceduo	4	23.13.50	95,59	35,84
210	2	AA	Bosco Ceduo	4	05.21.08	21,53	8,07
210	2	AB	Pascolo Arborato	1	00.21.32	1,54	0,88
210	3	-	Pascolo	1	02.35.40	12,16	6,08
210	5	AA	Prato	1	03.70.00	66,88	47,77
210	5	AB	Pascolo	1	01.34.20	6,93	3,47
210	6	-	Seminativo	4	01.87.60	38,75	67,82
210	7	-	Uliveto	2	01.32.10	51,17	34,11
210	11	AA	Seminativo	4	02.16.00	44,62	78,09
210	11	AB	Pascolo	1	00.54.10	2,79	1,40
210	21	-	Pascolo	1	01.32.40	6,84	3,42
212	1	AA	Bosco Ceduo	4	00.41.06	1,70	0,64
212	1	AB	Pascolo Arborato	1	00.59.24	4,28	2,45
212	2	AA	Bosco Ceduo	4	00.55.49	2,29	0,86
212	2	AB	Pascolo Arborato	1	00.72.91	5,27	3,01
212	3	AA	Bosco Ceduo	4	00.41.66	1,72	0,65
212	3	AB	Pascolo Arborato	1	06.87.44	49,70	28,40
212	16	AA	Pascolo Arborato	1	00.07.54	0,55	0,31
212	16	AB	Pascolo	1	00.28.46	1,47	0,73
212	17	AA	Prato	1	02.45.00	44,29	31,63
212	17	AB	Pascolo	1	02.50.80	12,95	6,48
212	18	-	Bosco Ceduo	4	06.26.90	25,90	9,71
212	19	-	Pascolo	2	01.23.40	5,10	1,91
213	58	-	Ente Urbano	-	00.21.70	-	-

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali ed agli estratti di mappa allegati alla presente al numero 2.

I predetti beni confinano come di seguito riportato.

Terreni di cui al Foglio 210: **OMISKI**, Stessa ditta, salvo altri.

Terreni di cui al Foglio 212: **OMISKI**, Stessa ditta, salvo altri.

Terreni di cui al Foglio 213: **OMISKI**, Stessa proprietà, salvo altri.



Per quanto concerne il capitolo 2 lo scrivente riferisce che i beni in parola sono costituiti da terreni agricoli e da un edificio rurale con annessi.

I beni in parola sono ubicati nel Comune di Gubbio, Località Goregge.

L'area sulla quale insistono i beni oggetto di pignoramento è di carattere esclusivamente agricolo e non dispone, nelle vicinanze, di servizi pubblici ed attività commerciali.

I beni in parola sono raggiungibili percorrendo la pubblica via che dalla località San Martino in Colle si sviluppa in direzione del Santuario della Madonna dei Monti.

Per quanto concerne il capitolo 3, lo scrivente riporta di seguito il titolo di proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e le eventuali quote di comproprietà, così come allegate al fascicolo della documentazione tecnica, opportunamente aggiornati e corretti.

Per quanto concerne i terreni (Fg. 210 Partt. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 11 e 21 e Fg. 212 Partt. 1, 2, 3, 16, 17, 18 e 19), questi risultano essere di piena ed esclusiva proprietà di _____
 — **OMISSIS** — per la quota di 1/1 e di essere a questa pervenuti in virtù del seguente atto:

- Atto di compravendita del 11/10/2010, Rep. 87095/13254 a rogito Notaio F. Panni di Gubbio, trascritto a Perugia il 20/10/2010 al numero 136 di presentazione, 27855 del Registro Generale, 17091 del Registro Particolare a favore di



— **OMISSIS** —

— e contro **OMISSIS** — della regione
dell'Umbria (All. n. 3).

Per quanto concerne il fabbricato rurale (Fg. 213 Part. 58),
questo risulta essere di **piena ed esclusiva proprietà di**
OMISSIS per la quota di 1/1 e di essergli pervenuto, tra
altri, in virtù del seguente atto:

- Atto di donazione del 01/10/2009, Rep. 85464/12677 a rogito
Notaio F. Panni di Gubbio, trascritto a Perugia il 09/10/2009
al numero 150 di presentazione, 27249 del Registro Generale,
16881 del Registro Particolare a favore di **OMISSIS** e
contro **OMISSIS** (All. n. 4).

Per quanto concerne il capitolo 4 lo scrivente riferisce che
i terreni agricoli risultavano essere, al momento del sopralluogo,
occupati e gestiti dall'esecutato mentre il fabbricato rurale
risultava essere occupato, senza titolo, da soggetto terzo.

Per quanto concerne il capitolo 5 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
della documentazione tecnica, debitamente integrato ed
aggiornato, e cioè:

- Iscrizione - Ipoteca volontaria del 11/10/2010, Repertorio
87096/13255, registrata a Perugia il 20/10/2010, presentazione
n. 137, 27856 del Registro Generale, 6087 del Registro



Particolare, a favore di OMISSIS

contro OMISSIS

, terzo datore di ipoteca OMISSIS (All. n. 5);

- Iscrizione - Ipoteca del 02/03/2017, Repertorio 2110/8017, registrata a Perugia il 06/03/2017, presentazione n. 181, 5912 del Registro Generale, 821 del Registro Particolare, a favore di

OMISSIS contro OMISSIS

(All. n. 6);

- Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili del 04/04/2018, Repertorio 1619/2018, trascritto a Perugia il 10/04/2018, presentazione n. 34, 8865 del Registro Generale, 6231 del Registro Particolare, a favore di OMISSIS

contro OMISSIS

OMISSIS (All. n. 7).

Per quanto concerne il capitolo 6 lo scrivente riferisce che sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- non sussistono spese condominiali ordinarie;
- non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- non sussistono a carico della Società eseguita spese condominiali scadute non pagate;
- non sussistono eventuali cause in corso.

Per quanto concerne il capitolo 7 lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che la provenienza delle unità immobiliari,



nell'ultimo ventennio, è la medesima di quella già riportata nel fascicolo della documentazione tecnica, opportunamente completata e di seguito esposta.

- Ante ventennio: Decreto del 31/07/1978, Rep. 36 del Consiglio Comunale con il quale i beni erano pervenuti al **Comune di Gubbio** (dati desunti da visura catastale);
- Atto di devoluzione del 19/01/2007, Repertorio 311, trascritto a Perugia il 15/02/2017, 5566 del Registro Generale, 3210 del Registro Particolare, contro **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** (All. n. 8);
- Atto di donazione del 01/10/2009, Rep. 85464/12677 a rogito Notaio F. Panni di Gubbio, trascritto a Perugia il 09/10/2009 al numero 150 di presentazione, 27249 del Registro Generale, 16881 del Registro Particolare a favore di **OMISSIS** e contro **OMISSIS** (All. n. 4).
- Atto di compravendita del 11/10/2010, Rep. 87095/13254 a rogito Notaio F. Panni di Gubbio, trascritto a Perugia il 20/10/2010 al numero 136 di presentazione, 27855 del Registro Generale, 17091 del Registro Particolare a favore di **OMISSIS** e contro **OMISSIS** della regione dell'Umbria (All. n. 3).

Sulla scorta di quanto sopra si evince che i proprietari dell'immobile in oggetto, nel corso dell'ultimo ventennio, sono stati i seguenti:



• OHISS

• OHISS

• OHISS

• OHISS — — — — —

OHISS — per la quota di 1/1.

Per quanto concerne il capitolo 8, lo scrivente riferisce che, a seguito delle indagini esperite presso il Comune di Gubbio è stata estratta la documentazione amministrativa di seguito riportata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 147/2019, Prot. 36847 del 26/09/2019 certifica che i terreni vengono individuati come:

- Parte come *area agricola*, regolamentata dall'art. 153 delle NTA/Piano Regolatore Generale;
- Parte come *area boscata*, regolamentata dall'art. 55 delle NTA/Piano Regolatore Generale.

Di quanto sopra si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente al numero 9.

Per quanto concerne il fabbricato rurale, essendo questo stato edificato antecedentemente al 1967 e non essendo stato oggetto di interventi nel corso del tempo, nulla è stato rinvenuto.

Per quanto concerne il capitolo 9 lo scrivente riferisce che, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, trattandosi di terreni agricoli con diverse destinazioni e di un fabbricato rurale con annessi, ha



ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della vendita degli stessi,
disporre la formazione di un unico lotto, così come di seguito
individuato:

Lotto unico

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
210	1	-	Bosco Ceduo	4	23.13.50	95,59	35,84
210	2	AA	Bosco Ceduo	4	05.21.08	21,53	8,07
210	2	AB	Pascolo Arborato	1	00.21.32	1,54	0,88
210	3	-	Pascolo	1	02.35.40	12,16	6,08
210	5	AA	Prato	1	03.70.00	66,88	47,77
210	5	AB	Pascolo	1	01.34.20	6,93	3,47
210	6	-	Seminativo	4	01.87.60	38,75	67,82
210	7	-	Uliveto	2	01.32.10	51,17	34,11
210	11	AA	Seminativo	4	02.16.00	44,62	78,09
210	11	AB	Pascolo	1	00.54.10	2,79	1,40
210	21	-	Pascolo	1	01.32.40	6,84	3,42
212	1	AA	Bosco Ceduo	4	00.41.06	1,70	0,64
212	1	AB	Pascolo Arborato	1	00.59.24	4,28	2,45
212	2	AA	Bosco Ceduo	4	00.55.49	2,29	0,86
212	2	AB	Pascolo Arborato	1	00.72.91	5,27	3,01
212	3	AA	Bosco Ceduo	4	00.41.66	1,72	0,65
212	3	AB	Pascolo Arborato	1	06.87.44	49,70	28,40
212	16	AA	Pascolo Arborato	1	00.07.54	0,55	0,31
212	16	AB	Pascolo	1	00.28.46	1,47	0,73
212	17	AA	Prato	1	02.45.00	44,29	31,63
212	17	AB	Pascolo	1	02.50.80	12,95	6,48
212	18	-	Bosco Ceduo	4	06.26.90	25,90	9,71
212	19	-	Pascolo	2	01.23.40	5,10	1,91
213	58	-	Ente Urbano	-	00.21.70	-	-

Lo scrivente precisa che il lotto sopra individuato, una volta
venduto, non comporterà nuovi confini.

Per quanto concerne il capitolo 10 lo scrivente riporta di
seguito la descrizione delle unità immobiliari pignorate e le loro
superfici; per quanto concerne i terreni agricoli lo scrivente ha
preso in considerazione la superficie catastale mentre per il
fabbricato rurale è stata determinata la superficie utile e quella
commerciale.

Terreni agricoli:

L'Azienda agricola in parola è caratterizzata da terreni
agricoli non irrigui che presentano giacitura prevalentemente
collinare.



Sostanzialmente i terreni si prestano principalmente per pascoli e colture poliennali quali prati e solamente una minima parte può essere destinata alle colture tipiche dell'areale quali cereali.

Una gran parte della superficie aziendale è occupata da boschi che, nel corso degli anni, sono stati oggetto di piani di taglio.

La porzione di azienda che si sviluppa sul Foglio di mappa 210 è caratterizzata da pascoli, prati, seminativi ed uliveto; sono presenti, per un tratto di circa 200 metri, ed in corrispondenza della strada che attraversa il fondo, alcuni muretti in pietra a secco, mentre altre aree risultano essere parzialmente recintate con paletti in legno e rete metallica.

La porzione di azienda che si sviluppa sul Foglio di mappa 212 è interamente interessata da boschi.

Complessivamente l'azienda, che si sviluppa su due corpi, presenta la seguente suddivisione, per destinazione catastale, dei terreni:

- Bosco ceduo: ettari 35,9969
- Pascoli: ettari 18,0721
- Prati: ettari 6,1500
- Seminativi: 4,0360
- Uliveti: ettari 1,3210

Per una superficie complessiva di **ettari 65,5760**.

Per maggiori dettagli sui terreni si rimanda alle fotografie



riportate nell'allegato fotografico dal n. 1 al n. 9.

Fabbricato rurale:

Trattasi di un edificio rurale con destinazione prevalentemente residenziale ubicato lungo la strada che attraversa la località di Goregge.

L'edificio in parola è stato edificato nel 1942 ed è stato ampliato in due tempi, rispettivamente nel 1953 e nel 1958: da allora l'immobile non è stato più oggetto di interventi di ampliamento e/o ristrutturazione.

Il casolare, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, è adibito in parte ad abitazione, in parte ad uso magazzini e/o locali deposito ed in parte a vani accessori (in precedenza utilizzati per il ricovero di animali). La porzione abitativa non risulta in regola con l'attuale normativa poiché negli anni nessun intervento di aggiornamento e/o adeguamento degli impianti che ne connotano l'uso è stato realizzato.

L'edificio è edificato in muratura portante tradizionale, con solai in travi, travicelli e sovrastanti pianelle e tetto a due falde con manto di copertura in coppi e tegole.

Internamente l'abitazione presenta le seguenti caratteristiche:

- Porta di ingresso in metallo verniciato;
- Pavimento in terra battuta al piano terra, mentre al piano primo e secondo in piastrelle monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del piano



terra che sono al grezzo e di quelle del wc che sono rivestite in piastrelle monocottura;

- soffitti con orditura in travi e travicelli in legno e sovrastanti pianelle;
- porte in legno;
- finestre con infissi in legno e vetro semplice;
- impianto elettrico fuori traccia non a norma;
- impianto idrico sotto traccia con adduzione di sola acqua fredda;
- impianto di riscaldamento assente;

L'unità immobiliare è così composta:

- piano terra con tre fondi ed un garage;
- piano primo con ingresso-soggiorno, tre camere da letto e vano scala;
- piano secondo con wc e tre soffitte.

Complessivamente l'immobile, che versa in pessimo stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di **mq. 348** circa ed una superficie commerciale di **mq. 171** circa.

Lo scrivente precisa che durante le operazioni peritali sono state riscontrate fessurazioni passanti, anche di considerevole entità, in diversi punti dell'immobile, tanto da rendere alcuni vani dell'immobile non accessibili.

In merito alla superficie e distribuzione dei vani che compongono l'unità immobiliare in parola si rimanda alla planimetria redatta dallo scrivente (in quanto l'immobile non



risulta essere accatastato) allegata alla presente al numero 10.

Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE UBICATA A GUBBIO, FRAZIONE GOREGGE
FOGLIO 213, PARTICELLA 58
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE

Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Fondo	2,48	0,30	0,74	2,70	Interno	Pessime
Terra	Fondo	35,36	0,30	10,61	2,70	Sud-Est	Pessime
Terra	Garage	38,45	0,40	15,38	2,70	Nord-Ovest	Pessime
Terra	Fondo	30,60	0,15	4,59	2,70	Nord-Ovest	Pessime
Primo	Ingresso-soggiorno	23,01	1,00	23,01	2,70	Sud-Est	Pessime
Primo	Camera da letto	18,30	1,00	18,30	2,70	Nord-Ovest	Pessime
Primo	Camera da letto	15,91	1,00	15,91	3,00	Nord-Ovest	Pessime
Primo	Camera da letto	21,09	1,00	21,09	2,90	Nord-Ovest	Pessime
Primo	Vano scala	6,09	1,00	6,09	-	Interno	Pessime
Secondo	WC	3,52	0,30	1,06	2,40	Interno	Pessime
Secondo	Soffitta	23,72	0,30	7,12	2,40	Sud-Est	Pessime
Secondo	Soffitta	37,29	0,30	11,19	2,40	Nord-Ovest	Pessime
Secondo	Soffitta	21,09	0,30	6,33	2,40	Nord-Ovest	Pessime
-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	22,15	-	-	-
Sommario		276,91	-	163,56	-	-	-
Terra	Forno	6,64	0,20	1,33	1,60	Ovest	Pessime
Terra	Fabbricato diruto	64,00	0,10	6,40	-	-	Pessime
Sommario		70,64	-	7,73	-	-	-
Complessivamente		347,55	-	171,29	-	-	-

Corte del fabbricato rurale

Trattasi di una rata di terreno che si sviluppa perimetralmente all'edificio precedentemente descritto; questa si presenta inerbata e non è stata mantenuta da diverso tempo.

Sulla corte del fabbricato sono presenti due manufatti, uno adibito a forno della superficie netta di **mq. 7** circa ed una superficie commerciale di **mq. 1** circa ed un manufatto in pietra diruto, di epoca remota, della superficie netta di **mq. 64** circa ed una superficie commerciale di **mq. 8** circa.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 10 al numero 34.

Per quanto concerne il capitolo 11 lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo,



livello o uso civico.

Per quanto concerne il capitolo 12 lo scrivente riferisce

che detti dati sono stati già analizzati e dettagliatamente esposti nel precedente capitolo 6.

Per quanto concerne il capitolo 13 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 e/o commerciale complessiva dei beni oggetto di valutazione. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, del bene oggetto di pignoramento.

Per ottenere le suddette informazioni lo scrivente ha interpellato operatori del settore immobiliare nonché i listini dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio.

Sono stati inoltre presi in considerazione, al fine della determinazione di un valore equo dello stesso, i parametri di seguito espressi.

Per i terreni agricoli:

- esposizione
- giacitura



- caratteristiche agronomiche

- superficie

- facilità di accesso con mezzi agricoli

- commerciabilità

Per il fabbricato rurale con annessi:

- anno di edificazione;

- grado di finitura;

- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

- posizione e vicinanza a servizi;

- stato di conservazione ed uso;

- commerciabilità.

Lo scrivente precisa che per la determinazione della superficie commerciale è stata applicata la norma UNI 10750.

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

Lotto uno

- **Bosco ceduo:** Ha. 35.99.69 ad €/Ha. 7.000,00

Euro 251.978,30

- **Pascoli:** Ha. 18.07.21 ad €/Ha. 6.000,00

Euro 108.432,60

- **Prati:** Ha. 6.15.00 ad €/Ha. 9.500,00

Euro 58.425,00

- **Seminativi:** Ha. 4.03.60 ad €/Ha. 12.000,00

Euro 48.432,00

- **Uliveti:** Ha. 1.32.10 ad €/Ha. 16.500,00

Euro 21.796,50



Lotto uno

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a

~~OHIS&S~~

~~OHIS&S~~ pari ad Euro 554.500,00.

Per quanto concerne il capitolo 18 si allegano le ricevute delle raccomandate inviate ai debitori ed al creditore precedente relative alla relazione di perizia loro inviata (All. n. 12).

ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E
RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO

Non si rilevano elementi ostativi alla vendita ed al relativo decreto di trasferimento dei beni pignorati.

* * * * *

ELENCO ALLEGATI

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 2) Visure catastali ed estratti di mappa
- 3) Compravendita 17091 del 20/10/2010
- 4) Donazione 16881 del 09/10/2009
- 5) Ipoteca volontaria 6087 del 20/10/2010
- 6) Ipoteca 821 del 06/03/2017
- 7) Verbale di pignoramento immobili 6231 del 10/04/2018
- 8) Devoluzione 3210 del 15/02/2007
- 9) Certificato di Destinazione Urbanistica 147/2019
- 10) Planimetria dell'edificio rurale
- 11) Allegato fotografico
- 12) Ricevute di invio Relazione all'Avvocato del Procedente ed



all'esecutata

* * * * *

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 20 dicembre 2019

L'ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi

