



**SUPPLEMENTO DI  
RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elena  
Stramaccioni**

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

Promossa da

— **OMISSIS** —

Contro

— **OMISSIS** —

**OGGETTO:**

**“Risposta alle osservazioni del Procedente”**

Pratica 145



**PREMESSA**

Il sottoscritto Matteo Pennacchi, agronomo libero professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Perugia con il n. 961 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia con il n. 2269 e con Studio in Perugia, Via dei Cospiratori n. 11, già Tecnico incaricato della valutazione dei beni in capo alla Procedura in parola, con Verbale di Udienza del 18 gennaio 2022 veniva incaricato di rispondere alle osservazioni alla CTU presentate dal creditore precedente e dal delegato.

Nelle predette note veniva osservato:

- 1) Il possibile parziale non allineamento all'attualità dei dati catastali del bene pignorato come "ente urbano", censito al C.T. del Comune di Gubbio al Foglio 213, Particella 58;
- 2) Che i terreni oggetto di perizia erano sovrastimati, forse per errore materiale contenuto nella perizia.

Ricevute le osservazioni, lo scrivente dapprima eseguiva una complessiva ricognizione del proprio elaborato peritale datato 20 dicembre 2019 e, dall'esame del medesimo, rilevava che i beni oggetto di pignoramento erano costituiti da terreni agricoli e fabbricati rurali siti nel Comune di Gubbio.

Sulla scorta di quanto sopra lo scrivente redigeva la presente relazione a chiarimento di quanto richiesto.

*1) Possibile parziale non allineamento all'attualità dei dati catastali del bene pignorato come "ente urbano", censito al*



***C.T. del Comune di Gubbio al Foglio 213, Particella 58***

Relativamente al bene individuato al Catasto Terreni al Foglio 213, Particella 58 lo scrivente precisa che detto bene, la cui consistenza complessiva è pari a mq. 2.170, risulta classificato come "Ente Urbano".

Su tale rata di terreno insistono, graffati alla stessa, numero tre fabbricati (fabbricato principale rurale ed annessi pertinenziali) non anche riportati al Catasto Fabbricati.

Occorre innanzitutto specificare che tale anomalia non incide sulla valutazione dei beni per i quali lo Scrivente ha tenuto conto dello stato di fatto ed uso relativo agli immobili edificati e relativo alla residua porzione di terreno ad essi direttamente pertinente.

Dovrà tenersi conto quindi, per rispondere al chiarimento richiesto, del Decreto Ministeriale del 29/02/1998, N. 28 Art. 3 co. 2 e 3, il quale indica come beni da accatastare al Catasto Fabbricati gli immobili dotati di autonomia funzionale e reddituale non ancora censiti al Catasto Edilizio Urbano.

I predetti fabbricati venivano considerati, **proprio in ragione della loro natura, destinazione e conformazione**, parte di un unico lotto più ampio costituito anche dai terreni a destinazione agricola; non si poteva, infatti, ravvisare una loro autonomia funzionale e reddituale, che avrebbe invece prodotto un deprezzamento delle complessive superfici agricole.

Relativamente al possibile parziale non allineamento



all'attualità dei dati catastali del bene pignorato come ente urbano si rileva che lo Scrivente, verificata la rappresentazione grafica riportata nell'estratto di mappa riportante anche i beni "accessori" (annessi e fabbricati esistenti), tale indicazione era ritenuta sufficiente per la loro individuazione (stante la reale ed effettiva natura di utilizzo) pur considerandone il corretto apprezzamento nei valori applicati alla stima dei predetti beni.

**2) *I terreni oggetto di perizia erano sovrastimati, forse per errore materiale contenuto nella perizia***

Relativamente ai contestati valori che il CTU attribuiva ai terreni costituenti un unico lotto, preso atto delle osservazioni pervenute per il tramite del Legale del Creditore Procedente, occorre precisare che l'individuato unico lotto è costituito da un'Azienda Agricola accorpata della superficie complessiva di Ha. 65.57.60, al netto dei fabbricati.

In base alle indicazioni ed alle osservazioni fornite, il luogo della valutazione effettuata dallo Scrivente pari ad Euro 489.064,40 appare, a giudizio del Tecnico incaricato dal Creditore Procedente, corretto applicare in valore complessivo pari ad Euro 159.987,67 (si ricorda per Ha. 65.57.60 di terreno).

Per raggiungere tale valutazione il Tecnico fa riferimento ai dati CREA-PB (ex INEA) ed ai Valori Agricoli Medi (VAM) della banca dati OMI per la regione agraria n. 1 della Provincia di Perugia, attenendosi alla sterilità di valutazioni proposte senza aver preso visione dei beni oggetto di valutazione.



Proprio nella contestata CTU, in ottemperanza all'Ufficio richiesto, lo scrivente, pur tenendo conto dei dati forniti come indicazione dalle predette banche dati, si accertava con attento e scrupoloso sopralluogo anche dell'effettivo stato dei luoghi specificando come concorrenti alla determinazione del più probabile valore di mercato fattori quali:

- esposizione;
- giacitura;
- caratteristiche agronomiche;
- facilità di accesso con mezzi agricoli (miglioramento di strade interpoderali);
- realizzazione di muretti a secco;
- recinzioni;
- commerciabilità.

Nella valutazione che un Tecnico è chiamato ad effettuare relativamente a beni immobili (siano essi fabbricati o terreni) risulta fondamentale prendere visione degli stessi al fine di fornire ed elaborare un valore riferito al più probabile valore di mercato che sia oggettivo nell'interesse della Procedura e quindi delle Parti.

Di tali circostanze il CTU relazionava in modo ampio e completo ritenendo che l'effettivo stato dei luoghi alla data del sopralluogo giustificasse i valori attribuiti proprio per le sopraddette caratteristiche, tenute in piena considerazione.

La contestazione mossa, nella quale altresì viene prudentemente specificato dal Tecnico del Creditore Procedente di



non aver eseguito nessun accesso presso gli immobili oggetto di richiesta di chiarimenti appare pretestuosa e, allo stato, assolutamente priva di qualsivoglia fondamento.

Ove si dovesse applicare il criterio utilizzato dal Tecnico del Creditore Procedente apparrebbe del tutto inutile, per qualsiasi CTU incaricato a valutare un qualsivoglia immobile, procedere con gli opportuni sopralluoghi e rilievi, basandosi esclusivamente su valori tabellari.

Ad avvalorare quanto indicato dal CTU risulta un ulteriore elemento di cui si è tenuto conto: l'opportunità di avere un'Azienda Agricola indivisa, della complessiva superficie di Ha. 65.57.60, quando la media delle dimensioni delle aziende agricole della Regione Umbria risulta mediamente pari ad 1/6 di quella in parola. Anche di tale caratteristica (replicabilità di un bene simile) lo Scrivente teneva conto nella sua valutazione.

Solo per dovizia, il valore proposto dal Creditore Procedente, pari ad Euro 159.987,67 per oltre 65 ettari di terreno, appare soddisfare l'esclusivo interesse di Parte senza tenere conto del criterio di oggettività che ad un Esperto Estimatore viene richiesto nell'espletamento dell'Ufficio affidatogli.

\* \* \* \* \*

Tanto dovevasi riferire.

Perugia, 2 marzo 2022

IL TECNICO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi

