

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 Elena Stramaccioni

Procedura Esecutiva iscritta al n. 237/2023 R.G.E.

Promossa da

INTRUM ITALY SPA (PER PENELOPE SPV SRL)

(Avv.to Lorenzo Battisti)

Contro

OGGETTO:

“Valutazione beni immobili”

Udienza rinvio: 19 novembre 2024

Pratica n. 196



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 27 febbraio 2024 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata e, nella medesima data, lo scrivente accettava l'incarico conferitogli.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, veniva chiesto di rispondere con relazione scritta da depositare presso la Cancelleria entro il 19 giugno 2024, data poi rinviata al 21 ottobre 2024 a causa del rinvio dell'Udienza al 19 novembre 2024, 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 30 giorni*



dal conferimento 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, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; 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; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed 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; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

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.

Provveda il CTU 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.

Proceda 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.

Riferisca 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.);

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 revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis del c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata ed avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) 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



una attestazione di aver proceduto a tali invii.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo lo scrivente esaminava i documenti depositati in atti e, dall'esame dei medesimi, rilevava 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 di Perugia sia le visure che le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, aggiornate all'attualità, nonché l'estratto di mappa nel quale sono rappresentate graficamente le aree sulle quali insistono detti beni.

In data 21 marzo 2024 alle ore 11:45, fissato per l'inizio delle operazioni peritali, tramite comunicazione inviata al Legale del Procedente, all'Esecutato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (All. n. 1), il sottoscritto si recava, unitamente al custode delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nella persona del Sig. Alessio Panfilì, presso i beni siti in Montecastelli di Umbertide, Via della Barca civico 7.

In detta data ed ora, lo scrivente accedeva presso i beni pignorati, costituiti da due unità immobiliari residenziali con relativi annessi, un magazzino, un garage ed un manufatto destinato alla stabulazione di suini, oltre ad alcune rate di terreno che costituiscono sia la corte di detti fabbricati che terreni agricoli.

Durante le operazioni peritali lo scrivente, accompagnato dall'esecutato, prendeva visione dei beni pignorati, ne eseguiva gli



opportuni rilievi confrontando lo stato di fatto con quanto riportato nella documentazione precedentemente estratta.

Durante il sopralluogo lo scrivente scattava alcune fotografie che si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi (All. n. 19); di tale accesso veniva inoltre redatto dal Custode apposito verbale, visionabile nel fascicolo telematico della Procedura.

Successivamente il sottoscritto effettuava Accesso Atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Umbertide al fine di verificare le regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità e la sussistenza o meno di vincoli ricadenti sugli stessi; veniva inoltre effettuata richiesta per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni tutti.

Successivamente ancora, lo scrivente estraeva presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia la documentazione ipocatastale necessaria ad effettuare le indagini inerenti eventuali ulteriori gravami relativi ai beni in parola, oltre a quelli già risultanti nel Certificato Notarile presente nel fascicolo telematico della Procedura.

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

seguito l'individuazione catastale dei beni oggetto di

pignoramento:

Comune di Umbertide - Catasto Fabbricati					
Intestati:			- Proprietà per 1/1		
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
11	55	2	A/4	6 vari	278,89
11	55	7	A/3	4 vari	216,91
11	1137	-	C/6	51 mq	79,02

Comune di Umbertide - Catasto Terreni						
Intestati:			- Proprietà per 1/1			
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R. D. €	R. A. €
11	32	Pascolo	1	00.02.10	0,11	0,09
11	33	Seminativo	3	00.05.80	2,10	2,70
11	34	Bosco ceduo	2	00.11.00	0,57	0,11
11	56	Seminativo	2	00.05.00	3,10	2,45
11	58	Fabb. Rurale	-	59 mq	-	-
10	164	Seminativo	3	00.74.60	26,97	34,67
11	1071	Bosco alto	1	00.26.00	4,05	0,81
11	1137	Ente Urbano	-	235 mq	-	-
11	1326	Semin. Arbor.	1	00.03.80	3,34	2,06
11	1327	Semin. Arbor.	1	00.00.91	0,80	0,49
11	1328	Semin. Arbor.	1	00.04.40	3,86	2,39

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali allegata alla presente al numero 2.

I predetti beni confinano con:

-----, stessa proprietà, aree comuni, salvo altri.

Per quanto concerne il capitolo 2, lo scrivente riferisce che

i beni in parola sono rappresentati da diverse unità immobiliari site in Montecastelli di Umbertide, Via della Barca, nella fattispecie da due civili abitazioni con locali accessori, un fabbricato destinato alla stabulazione dei suini, un magazzino ed un garage, nonché da alcune rate di terreno che in parte costituiscono la corte dei predetti fabbricati ed in parte sono destinati a scopo agricolo.

L'area sulla quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento si trova a nord di Umbertide ed ha destinazione



prevalentemente industriale ed agricola; distando a circa 5 km dal centro di Umbertide questa dispone, di servizi quali alimentari, uffici postali e banche, nonché dell'ospedale.

Gli immobili in parola sono raggiungibili percorrendo la pubblica via che si sviluppa a nord di Umbertide, denominata Viale Europa, dalla quale ci si immette direttamente, svoltando a sinistra, su Via della Barca.

I terreni sono ubicati nelle immediate vicinanze dei fabbricati oggetto di pignoramento ad eccezione di due rate che si trovano a poca distanza da questi.

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 riportate nel certificato notarile, opportunamente aggiornati e corretti.

I beni in parola risultano essere di **piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1**, a questo pervenuti in virtù del seguente atto:

- Denuncia di successione del 20/11/2001, trascritta a Perugia il 15/06/2002, Registro Particolare 10432, Registro Generale 15055, a favore di _____ e contro _____. Beni oggetto di successione, tra altri: piena proprietà per i diritti di 1/1 al Catasto Fabbricati del Comune di Umbertide al foglio 11, particella 55, subalterni 2 e 7; Catasto Terreni del Comune



di Umbertide al foglio 10, particella 164 e foglio 11, particelle 32, 33, 34, 56 e 58 (All. n. 3).

Per quanto concerne il capitolo 4, lo scrivente riferisce che le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano essere, al momento del sopralluogo, in parte libere ed in parte occupate dall'Esecutato. Per quanto concerne il terreno agricolo di cui al foglio 10, particella 164, lo scrivente riferisce che detto terreno è oggetto di contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 13 gennaio 2023, con decorrenza dall'11 novembre 2022 e scadenza al 31 dicembre 2025, registrato da _____ in data 27 febbraio 2023, protocollo 23022423085029493, tra _____ (All. n. 4).

Per quanto concerne il capitolo 5 lo scrivente riferisce che dalle indagini eseguite presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che, sugli immobili in oggetto, non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nel fascicolo della documentazione tecnica, debitamente integrato ed aggiornato, e cioè:

- Iscrizione – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/06/2009, trascritto a Perugia il 30/06/2009, Repertorio 322625/40921, Registro Particolare 3930, Registro Generale 17873, a favore di Cassa di risparmio di Spoleto SpA e contro _____. Beni oggetto di ipoteca, tra altri: piena proprietà per i diritti di 1/1 al Catasto Fabbricati del Comune di Umbertide al foglio 11, particella 55, subalterno



2 (All. n. 5);

- Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili del
19/06/2014, trascritto a Perugia il 16/07/2014, Repertorio 4266,
Registro Particolare 11668, Registro Generale 151122, a favore
di Unicredit SpA e contro . Beni oggetto di
pignoramento: piena proprietà per i diritti di 1/1 al Catasto
Fabbricati del Comune di Umbertide al foglio 11, particella 55,
subalterno 7 (All. n. 6);

- Trascrizione – Accettazione tacita di eredità del 25/06/2009,
trascritta a Perugia il 23/12/2016, Repertorio 322625/40921,
Registro Particolare 21459, Registro Generale 30389, a favore
di) e contro . Beni oggetto di eredità,
tra altri: piena proprietà per i diritti di 1/1 al Catasto Fabbricati
del Comune di Umbertide al foglio 11, particella 55, subalterno
2 (All. n. 7);

- Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili del
20/09/2023, Repertorio 3899/2023, trascritto a Perugia il
18/10/2023, Registro Particolare 20861, Registro Generale
29027, a favore di Penelope SPV Srl contro . Beni
oggetto di pignoramento: piena proprietà per i diritti di 1/1 al
Catasto Fabbricati del Comune di Umbertide al foglio 11,
particella 55, subalterni 2 e 7 ed al foglio 11, particella 1137; al
Catasto Terreni del Comune di Umbertide al foglio 10,
particella 164 ed al foglio 11, particelle 32, 33, 34, 56, 58, 1071,
1326, 1327 e 1328 (All. n. 8).



Per quanto concerne il capitolo 6 lo scrivente riferisce che

sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- non sussistono spese condominiali;
- non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- non sussistono a carico degli esecutati 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 ed ultraventennale, è la medesima di quella già riportata nel certificato notarile presente nel fascicolo telematico, opportunamente aggiornata, completata e di seguito esposta:

- Denuncia di successione del 20/11/2001, trascritta a Perugia il 15/06/2002, Registro Particolare 10432, Registro Generale 15055, a favore di _____ e contro _____. Beni oggetto di successione, tra altri: piena proprietà per i diritti di 1/1 al Catasto Fabbricati del Comune di Umbertide al foglio 11, particella 55, subalterni 2 e 7; Catasto Terreni del Comune di Umbertide al foglio 10, particella 164 e foglio 11, particelle 32, 33, 34, 56 e 58 (All. n. 3).

Si precisa inoltre che dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul Sig. _____ non sono stati individuati gli atti con i quali



questo era diventato proprietario dei beni oggetto di successione.

Sulla base di quanto sopra si evince che la proprietà degli immobili in oggetto, nel corso dell'ultimo ventennio ed oltre, è stata la seguente:

-);
- **per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1.**

Per quanto concerne il capitolo 8, lo scrivente riferisce che, dopo aver presentato telematicamente la domanda di Accesso Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Umbertide, questi trasmetteva allo scrivente la seguente documentazione amministrativa:

- Autorizzazione edilizia 44/92, Prot. 1799, del 07/03/1992 inerente la recinzione di porzione di terreno (All. n. 9);
- Condono edilizio 91, Prot. 2545, del 16/04/1996 inerente la trasformazione di un locale da magazzino ad abitazione (All. n. 10);
- Denuncia di Inizio Attività 86/97 del 03/19/1997 relativa a opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo inerente la ripassatura di porzione del manto di copertura per sostituire gli elementi deteriorati o fatiscenti (All. n. 11).
- Denuncia di Inizio Attività 183/99 e parere di conformità relativo all'attività di serbatoio GPL (Prot. 49968/5779 del 21/06/1999) (All. n. 12);

Sempre presso il Comune di Umbertide, lo scrivente ha



richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di pignoramento, dal quale è emerso quanto di seguito riportato.

- **Foglio 10, particella 164**

- In parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DELLE AREE BOSCADE
- In parte art. 59 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE IN EVOLUZIONE
- Art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio alto collinare di Monte Bastiola (UdP7)

- **Foglio 11, particella 32**

- Art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA
- Art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE
- Art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio della pianura fluviale del Fiume Tevere (UDP1)

- **Foglio 11, particella 33**

- Art. art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DI TUTELA DEI



CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA

➤ In parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DELLE AREE BOScate

➤ In parte art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

➤ Art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio della pianura fluviale del Fiume Tevere (UDP1)

• **Foglio 11, particella 34**

• Art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA

• In parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DELLE AREE BOScate

• In parte art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE DI PARTICOLATE INTERESSE AGRICOLO

• In parte art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AREE DI RISPETTO, DI SERVITU' E DI VINCOLO RELATIVE ALLE ATTREZZATURE ED AGLI IMPIANTI - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

• Art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio della pianura fluviale del



Fiume Tevere (UDP1)

• **Foglio 11, particella 56-58**

➤ Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI SENSIBILI DI RILEVANZA ECOLOGICA (Media)

➤ Art. 30 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa ZONA "B" - DISCIPLINA DEI TESSUTI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A MANTENIMENTO (B4 – TCR/MMD)

• **Foglio 11, particella 1071**

➤ Art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. SITI "NATURA 2000" – SIC TEVERE

➤ Art. 23, comma 5 e 7 (ATA) delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA

➤ Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI SENSIBILI DI RILEVANZA ECOLOGICA (Media)

➤ Art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO

➤ In parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DELLE AREE BOScate



➤ In parte art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA “E” - AMBITO DELLE AREE DI PARTICOLATE INTERESSE AGRICOLO → in parte art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA “E” - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

➤ Art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio della pianura fluviale del Fiume Tevere (UDP1)

• **Foglio 11, particella 1326-1327-1328**

➤ Art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D’ACQUA

➤ Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI SENSIBILI DI RILEVANZA ECOLOGICA (Media)

➤ In parte art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO

➤ Art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA “E” - AMBITO DELLE AREE DI PARTICOLATE INTERESSE AGRICOLO

➤ Art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di Paesaggio della pianura fluviale del Fiume



Tevere (UDPI)

I terreni in questione, inoltre:

- ✓ sono stati dichiarati zona sismica e pertanto soggetto alle prescrizioni di cui alla legge 02.02.1974 n° 64 e successive;
- ✓ non ricadono su “terreno percorso dal fuoco” ai sensi dell’art. 10 della Legge n° 353 del 21/11/2000;
- ✓ sono soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 1 R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 e s.m.i. (area agricola).

Di quanto sopra si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente al numero 13.

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 unità immobiliari destinate a civile abitazione, con fondo e relativo garage, ha ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della vendita degli stessi, disporre la formazione di tre lotti, così come di seguito individuati:

Lotto uno

Comune di Umbertide - Catasto Fabbricati					
Intestati: - Proprietà per 1/1					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
11	55	2	A/4	6 vani	278,89

Comune di Umbertide - Catasto Terreni						
Intestati: - Proprietà per 1/1						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R. D. €	R. A. €
11	56	Seminativo	2	00.05.00	3,10	2,45
11	58	Fabb. Rurale	-	59 mq	-	-

Lotto due

Comune di Umbertide - Catasto Fabbricati					
Intestati: Proprietà per 1/1					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
11	55	7	A/3	4 vani	216,91
11	1137	-	C/6	51 mq	79,02



Comune di Umbertide - Catasto Terreni						
Intestati: - Proprietà per 1/1						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R. D. €	R. A. €
11	1137	Ente Urbano	-	235 mq	-	-

Lotto 3

Comune di Umbertide - Catasto Terreni						
Intestati: - Proprietà per 1/1						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R. D. €	R. A. €
10	164	Seminativo	3	00.74.60	26,97	34,67
11	32	Pascolo	1	00.02.10	0,11	0,09
11	33	Seminativo	3	00.05.80	2,10	2,70
11	34	Bosco ceduo	2	00.11.00	0,57	0,11
11	1071	Bosco alto	1	00.26.00	4,03	0,81
11	1326	Semin. Arbor.	1	00.03.80	3,34	2,06
11	1327	Semin. Arbor.	1	00.00.91	0,80	0,49
11	1328	Semin. Arbor.	1	00.04.40	3,86	2,39

Lo scrivente precisa che i lotti sopra individuati, una volta venduti, non comporteranno nuovi confini.

Per quanto concerne il capitolo 10, lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da quattro unità immobiliari, delle quali due destinate a civile abitazione, una a garage e magazzino e l'ultima a stalla per la stabulazione dei suini.

Oltre ai fabbricati, fanno parte dei beni oggetto di Procedura anche alcune rate di terreno che in parte costituiscono le corti dei fabbricati, un'altra è adibita a giardino (seppur catastalmente individuata come seminativo) ed altre ancora terreni agricoli.

Gli immobili in parola sono raggiungibili, come già precedentemente accennato, percorrendo la pubblica via che si sviluppa a nord Montecastelli di Umbertide, denominata Viale Europa, dalla quale ci si immette direttamente, svoltando a sinistra, su Via della Barca.



Vi sono poi alcune rate di terreno agricolo che si trovano nelle immediate vicinanze dei predetti beni ed anch'esse sono facilmente raggiungibili sia con automezzi che con mezzi agricoli.

Di quanto sopra si rimanda agli estratti di mappa ed alle foto aeree con sovrapposizione catastale nelle quali i beni oggetto di pignoramento sono stati contrassegnati con etichetta rossa (All. n. 14).

Si riporta di seguito la descrizione delle unità immobiliari pignorate e le loro caratteristiche, così come già precedentemente descritti nell'individuazione dei lotti.

I. Unità immobiliare residenziale (Fg. 11, Part. 55, Sub. 2) con giardino (Fg. 11, Part. 56) ed immobile destinato a magazzino e garage (Fg. 11, Part. 58)

L'*immobile residenziale* è costituito da un fabbricato indipendente, di remota edificazione, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra e posto in adiacenza ad altro fabbricato, anch'esso residenziale (parte del quale risulta essere oggetto della presente Procedura).

L'edificio è raggiungibile dalla strada sterrata che si dirama dalla pubblica via ed è accessibile attraverso due portoni in legno a due ante che immettono, rispettivamente, nei locali destinati a cantina ed al vano scala.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in muratura tradizionale;
- tetto a due falde con manto di copertura in piastrelle e sovrastanti



coppi;

- gronde e discendenti in rame;

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 1 al numero 5 riportate nell'allegato fotografico.

All'appartamento si giunge sia tramite la cantina che tramite il vano scala con gradini rivestiti in marmette e corrimano in legno.

Internamente l'appartamento, che è stato recentemente oggetto di parziale ristrutturazione, presenta le seguenti caratteristiche:

- portoncino di accesso in legno a due ante;
- pavimenti in piastrelle in cotto;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione della cucina e dei bagni che sono rivestite in piastrelle monocottura e di quelle del soggiorno che sono in pietra faccia a vista;
- soffitti con travi e travicelli in legno e sovrastanti pianelle in cotto verniciate;
- porte interne in legno;
- finestre con telaio in legno e vetri semplici con sportelloni esterni in legno verniciato;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gpl con radiatori in ghisa.

L'appartamento è così composto:

- al piano terra da ingresso, studio, legnaia, cantina e vano scala;



- al piano primo da cucina, sala da pranzo e vano scala;
- al piano secondo da due camere da letto, un bagno e vano scala;
- al piano terzo da soffitta e vano scala.

Complessivamente l'unità immobiliare, che versa in mediocre stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una **superficie netta di mq. 134 circa** ed una **superficie commerciale di mq. 95 circa**.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell'immobile.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE CON CANTINA E SOFFITTA UBICATI A UMBERTIDE, VIA DELLA BARCA
FOGLIO 11, PARTICELLA 55, SUBALTERNO 2
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E COMMERCIALI

Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
1	11	55	2	Terra	Ingresso	1,73	1,00	1,73	2,80	Ovest	Medioctri
2	11	55	2	Terra	Studio	5,48	1,00	5,48	2,80	Est	Medioctri
3	11	55	2	Terra	Legnaia	6,00	0,30	1,80	2,80	Interno	Medioctri
4	11	55	2	Terra	Cantina	16,64	0,30	4,99	2,80	Est	Medioctri
5	11	55	2	Terra	Vano scala	2,00	0,25	0,50	-	Interno	Medioctri
6	11	55	2	Primo	Cucina	19,95	1,00	19,95	2,60	Ovest	Medioctri
7	11	55	2	Primo	Sala da pranzo	11,64	1,00	11,64	2,60	Est	Medioctri
8	11	55	2	Secondo	Camera da letto	12,15	1,00	12,15	2,50	Est	Medioctri
9	11	55	2	Secondo	Camera da letto	16,68	1,00	16,68	2,50	Est	Medioctri
10	11	55	2	Secondo	Bagno	5,14	1,00	5,14	2,50	Ovest	Medioctri
11	11	55	2	Terzo	Soffitta	36,36	0,30	10,91	1,80	-	Medioctri
-	11	55	2	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	4,14	-	-	-
Complessivamente						133,77	-	95,11	-	-	-

Per maggiori dettagli sullo sviluppo e la distribuzione dei vani che compongono l'unità immobiliare in parola si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 15, oltre che alle fotografie allegate numero 6 al numero 18.

Il giardino è costituito da una rata di terreno ubicata nelle immediate vicinanze del predetto fabbricato; questo, posto al di sopra del livello di campagna e confinante con la pubblica via, è accessibile per mezzo di una scala; il giardino, che si sviluppa su una superficie catastale di **mq. 500**, si presenta pianeggiante, inerbito e, sullo stesso, sono radicate alcune piante ornamentali, come si evince dalla fotografia riportata al numero 19.

Il magazzino ed il garage fanno parte di un'unità



immobiliare sita in prossimità dei due beni precedentemente descritti ed è costituita da un fabbricato realizzato presumibilmente negli anni '50 suddiviso nei due vani che vanno a costituire il magazzino ed il garage.

L'immobile si presenta con struttura portante in muratura tradizionale e copertura in travi e travicelli con sovrastanti pianelle e coppi.

Complessivamente l'unità immobiliare, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una **superficie netta di mq. 58 circa** ed una **superficie commerciale di mq. 63 circa**.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell'immobile.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO E GARAGE UBICATA A UMBERTIDE, VIA DELLA BARCA
FOGLIO 11, PARTICELLA 58
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E COMMERCIALI

Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
1	11	58	-	Terra	Magazzino	29,76	1,00	29,76	3,95	Nord	Normali
2	11	58	-	Terra	Garage	28,48	1,00	28,48	3,95	Nord	Normali
-	11	58	-	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	4,66	-	-	-
Complessivamente						58,24	-	62,90	-	-	-

Per maggiori dettagli sullo sviluppo e la distribuzione dei vani che compongono l'unità immobiliare in parola, si rimanda alla planimetria predisposta dallo scrivente allegata alla presente al numero 16, oltre che alle fotografie allegate numero 20 al numero 29.

II. Unità immobiliare destinata a civile abitazione (Fig. 11, Part. 55, Sub. 7) con stalle per allevamento suini (Fig. 11, Part. 1137) e relativa corte

La civile abitazione in parola è costituita da un appartamento sito al piano terra di un edificio di maggiore consistenza che si



sviluppa su due livelli fuori terra.

L'edificio è raggiungibile dalla strada sterrata che conduce agli immobili precedentemente descritti e l'appartamento è accessibile per mezzo di un portoncino in alluminio e vetro.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in calcestruzzo armato;
- tetto a più falde con manto di copertura tegoline marsigliesi;
- gronde e discendenti in rame;

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie riportate nell'allegato fotografico dal numero 30 al numero 33.

Internamente l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in piastrelle monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione della cucina e del bagno che sono rivestite in piastrelle monocottura;
- soffitti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte con travi e travicelli in legno e sovrastanti pianelle in cotto;
- porte interne in legno;
- finestre con telaio in pvc e vetrocamera con sportelloni esterni in alluminio verniciato;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a metano con termoconvettori e radiatori in ghisa.

Lo scrivente precisa che la caldaia, posta nel vano adibito a



centrale termica (che fa parte della presente unità immobiliare), alimenta sia l'impianto di riscaldamento dell'immobile in parola sia quello posto al piano primo del fabbricato; sarà pertanto necessario, una volta che l'immobile sarà stato venduto, separare detti impianti. Detta spesa, a giudizio dello scrivente, dovrà essere posta a carico dell'unità immobiliare posta al piano primo poiché, di fatto, questa sta usufruendo dell'impianto sito nella proprietà dell'esecutato.

L'appartamento è composto da portico e sottoscala, soggiorno, studio (che, al momento del sopralluogo, era destinato a camera da letto), camera da letto, bagno e centrale termica.

Complessivamente l'unità immobiliare, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una **superficie netta di mq. 76 circa** ed una **superficie commerciale di mq. 73 circa**.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell'immobile.

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE UBICATA A UMBERTIDE, VIA DELLA BARCA
FOGLIO 11, PARTICELLA 55, SUBALTERNO 7
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E COMMERCIALI

Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
1	11	55	7	Terra	Portico con sottoscala	7,58	0,35	2,65	2,65	Ovest	Normali
2	11	55	7	Terra	Soggiorno	38,72	1,00	38,72	2,65	Ovest	Normali
3	11	55	7	Terra	Studio	10,93	1,00	10,93	2,65	Sud-Est	Normali
4	11	55	7	Terra	Camera da letto	9,58	1,00	9,58	2,65	Sud-Est	Normali
5	11	55	7	Terra	Bagno	4,53	1,00	4,53	2,65	Sud-Est	Normali
6	11	55	7	Terra	Centrale termica	4,54	0,20	0,91	2,65	Est	Normali
-	11	55	7	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	6,07	-	-	-
<i>Complessivamente</i>						75,88	-	73,39	-	-	-

Per maggiori dettagli sullo sviluppo e la distribuzione dei vani che compongono l'unità immobiliare in parola, si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 17, oltre che alle fotografie riportate dal numero 34 al numero 42 dell'allegato fotografico.



Per quanto concerne il fabbricato destinato alla stabulazione di suini, con relativa corte, lo scrivente riferisce che questo è prospiciente l'abitazione appena descritta.

Il manufatto, edificato presumibilmente alla metà del secolo scorso, presenta struttura portante in muratura tradizionale e manto di copertura a due falde sormontato da tegoline marsigliesi.

Internamente il fabbricato si presenta al grezzo e, al momento del sopralluogo, questo non era più destinato all'allevamento di suini ma a magazzino.

Il manufatto è composto da quattro box singoli chiusi, ognuno con esclusiva area di sgambamento (paddock) aperta nella parte superiore nelle quali sono presenti i trogoli destinati all'alimentazione dei suini. L'accesso ai box è garantito da cancellini in ferro, uno per ogni box.

Complessivamente il fabbricato, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una **superficie netta di mq. 53 circa** ed una **superficie commerciale di mq. 45 circa**.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell'immobile.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO STABULAZIONE SUINI UBICATA A UMBERTIDE, VIA DELLA BARCA FOGLIO 11, PARTICELLA 1137 CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E COMMERCIALI												
Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni	
1	11	1137	-	Terra	Paddock	5,83	0,50	2,93	3,05	Est	Normali	
2	11	1137	-	Terra	Stalla	7,45	1,00	7,45	2,95	Ovest	Normali	
3	11	1137	-	Terra	Paddock	5,74	0,50	2,87	3,05	Est	Normali	
4	11	1137	-	Terra	Stalla	7,07	1,00	7,07	2,95	Ovest	Normali	
5	11	1137	-	Terra	Paddock	5,86	0,50	2,93	3,05	Est	Normali	
6	11	1137	-	Terra	Stalla	7,47	1,00	7,47	2,95	Ovest	Normali	
7	11	1137	-	Terra	Paddock	6,05	0,50	3,03	3,05	Est	Normali	
8	11	1137	-	Terra	Stalla	7,63	1,00	7,63	2,95	Ovest	Normali	
-	11	1137	-	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	3,18	-	-	-	
Complessivamente						53,12	-	44,55	-	-	-	

Per maggiori dettagli sullo sviluppo e la distribuzione dei vani che compongono l'unità immobiliare in parola, si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 18, oltre che



alle fotografie riportate dal numero 43 al numero 50 dell'allegato fotografico.

Del manufatto fa parte anche la corte che si sviluppa su tre dei quattro lati del fabbricato e che si estende su una superficie catastale di **mq. 235**, al lordo della superficie del manufatto stesso.

III. Terreni agricoli (Fig. 10, Part. 164 e Fig. 11, Partt. 32-33-34-1071-1326-1327-1328)

Trattasi di rate di terreno poste nelle vicinanze dei beni precedentemente descritti e sono tutte raggiungibili sia con automezzi e, nel caso del terreno agricolo che si sviluppa su una maggiore estensione, sia con mezzi agricoli (trattrici, mietitrebbiatrici ecc.).

La rata di terreno di cui alla particella 1071 è parzialmente utilizzabile in quanto costituisce, in parte, l'argine del fiume Tevere.

I terreni sono così catastalmente distinti:

- **seminativo Ha. 00.85.40**
- **seminativo arborato Ha. 00.09.11**
- **pascolo Ha. 00.02.10**
- **bosco ceduo e bosco alto Ha. 00.37.00**

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie riportate nell'allegato fotografico dal numero 51 al numero 60.

Per quanto concerne il capitolo 11 lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati alcun vincolo, peso, censo, livello od 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 per i fabbricati alla superficie commerciale complessiva, mentre per i terreni 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 interpellato, per i fabbricati, operatori del settore immobiliare nonché i listini dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio, mentre per i terreni sono stati presi in considerazione i Valori Agricoli Medi relativi all'area ove ricadono i beni oggetto di procedura.

Sono stati inoltre presi in considerazione per i fabbricati, al fine della determinazione di un valore equo degli stessi, i seguenti parametri:

- anno di edificazione;
- grado di finitura;



- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- posizione e vicinanza a servizi;
- accessibilità;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità;

Per i terreni sono invece stati presi in considerazione:

- superficie;
- giacitura;
- esposizione;
- disposizione;
- facilità di accesso con mezzi agricoli.

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

Si precisa infine che le corti dei fabbricati sono state valutate unitamente ai fabbricati di riferimento.

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

Lotto uno

Unità immobiliare residenziale (Fg. 11, Part. 55, Sub. 2) con giardino (Fg. 11, Part. 56) ed immobile destinato a magazzino e garage (Fg. 11, Part. 58)

Abitazione

mq. 134 di superficie netta e mq. 95 di superficie commerciale

Mq. 95 ad Euro/mq. 650,00 = *Euro* 61.750,00

Giardino



Mq. 500 di superficie catastale

Mq. 500 ad Euro/mq. 25,00 = *Euro* 12.500,00

Magazzino e garage

mq. 58 di superficie netta e mq. 63 di superficie commerciale

Mq. 63 ad Euro/mq. 3250,00 = *Euro* 20.475,00

Complessivamente *Euro* 94.725,00

Lotto due

Unità immobiliare destinata a civile abitazione (Fg. 11, Part.

55, Sub. 7) con stalle per allevamento suini (Fg. 11, Part. 1137)

e relativa corte

Abitazione

mq. 76 di superficie netta e mq. 73 di superficie commerciale

Mq. 73 ad Euro/mq. 800,00 = *Euro* 58.400,00

Stalle per allevamento suini con corte

mq. 53 di superficie netta e mq. 45 di superficie commerciale

Mq. 45 ad Euro/mq. 350,00 = *Euro* 15.750,00

Complessivamente *Euro* 74.150,00

Lotto tre

IV. Terreni agricoli (Fg. 10, Part. 164 e Fg. 11, Partt. 32-33-34-

1071-1326-1327-1328)

Seminativo superficie catastale Ha. 00.85.40

Ha. 00.85.40 ad Euro/Ha. 12.000,00 = *Euro* 10.248,00

Seminativo arborato superficie catastale Ha. 00.09.11

Ha. 00.09.11 ad Euro/Ha. 7.000,00 = *Euro* 637,70

Pascolo superficie catastale Ha. 00.02.10



Ha. 00.02.10 ad Euro/Ha. 3.500,00 = *Euro* 73,50

Bosco ceduo e bosco alto superficie catastale Ha. 00.37.00

Ha. 00.37.00 ad Euro/Ha. 2.000,00 = *Euro* 740,00

Complessivamente *Euro* 11.699,20

Valore che viene arrotondato ad **Euro 11.700,00.**

Sulla scorta di quanto sopra si avrà che il valore complessivo dei beni pignorati è stato quantificato in **Euro 180.575,00**, dei quali **il lotto uno per Euro 94.725,00**, **il lotto due per Euro 74.150,00** ed **il lotto tre per Euro 11.700,00.**

Per quanto concerne il capitolo 14 lo scrivente riferisce di seguito le quote di proprietà ed i relativi valori delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Lotto uno

- Diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a** _____, pari ad **Euro 94.725,00.**

Lotto due

- Diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a** _____, pari ad **Euro 74.150,00.**

Lotto tre

- Diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a** _____, pari ad **Euro 11.700,00.**

Per quanto concerne il capitolo 18 si allegano le ricevute delle raccomandate relative all'invio della consulenza tecnica d'ufficio all'esecutato ed al legale del creditore procedente (All. n. 20).



* * * * *

ELENCO ALLEGATI

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 2) Visure catastali
- 3) Trascrizione R.P. 10432 del 15/06/2002 – Compravendita
- 4) Contratto di affitto
- 5) Iscrizione R.P. 3930 del 30/06/2009 – Ipoteca
- 6) Trascrizione R.P. 11668 del 16.07.2014 – Verbale di pignoramento immobili
- 7) Trascrizione R.P. 21459 del 23/12/2016 – Accettazione tacita eredità
- 8) Trascrizione R.P. 20861 del 18/10/2023 – Verbale di pignoramento immobili
- 9) Autorizzazione edilizia recinzione 44/1992
- 10) Condono edilizio 2545 del 16/04/1996
- 11) Denuncia di Inizio Attività
- 12) Certificazione impianti del 25/11/1999
- 13) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 14) Estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catasto
- 15) Planimetria catastale Foglio 11, Particella 55, Subalterno 2
- 16) Planimetria catastale Foglio 11, Particella 58
- 17) Planimetria catastale Foglio 11, Particella 55, Subalterno 7
- 18) Planimetria catastale Foglio 11, Particella 1137
- 19) Allegato fotografico
- 20) Ricevute di invio Relazione all'Avvocato del Procedente ed



all'Esecutato

* * * * *

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 19 giugno 2024

L'ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi

