

# TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

## PERIZIA GIUDIZIARIA

Nella Esecuzione Immobiliare n. 182/2020 R.G. Es. riunita con la procedura n. 82/2022 R.G. Es.,  
promosse da:

- **ITALFONDIARIO S.P.A.**

Esecutante

Avv. Tristano TONNINI

### CONTRO

- **Omissis..**

Esecutato

\* \* \* \* \*

### **Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari**

Dott.ssa Elena STRAMACCONI lo scrivente tecnico, Pietro Barberini, ingegnere libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2103 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, con studio in Perugia, via Soriano n. 5, veniva nominato C.T.U. dalla S.V. nell'Esecuzione Immobiliare n. 182/2020 e accettato l'incarico in data 6 luglio 2021 e prestato il giuramento di rito, redigeva la propria relazione di stima, depositata in data 20/05/2022.

Si precisa che nella suddetta procedura esecutiva n. 182/2020 venivano erroneamente pignorati, tra gli altri, i beni censiti al C.T. del Comune di Città di Castello al fg. 61, p.lle 24, 25, 26, in luogo di quelli corretti e sottoposti ad ipoteca, censiti al fg. 80, p.lle 24, 25, 26; successivamente, con altro atto di pignoramento immobiliare, parte ricorrente incardinava nuova procedura esecutiva immobiliare, che ha assunto il n. 82/2022, in cui venivano colpiti i beni corretti.

Con decreto del 5 luglio 2022 il G.E. Dott.ssa Elena Stramaccioni disponeva la riunione delle due procedure ed in data 7 luglio 2022 il G.E. Dott. Franco Colonna autorizzava il sottoscritto C.T.U. a redigere perizia estimativa riferita ai beni sottoposti ad esecuzione nella procedura n. 82/2022.

La S.V. proponeva di rispondere al seguente quesito:

*DOTT. ING. PIETRO BARBERINI*  
*Via P. Soriano n. 5 – 06132 Perugia – Tel. e Fax 075 5280797*  
*Email barberini.pg@gmail.com – p.e.c. pietro.barberini@ingpec.eu*



*“PROVVEDA:*

*L'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.*

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensivi 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 riferimento;*
- 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. 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 una 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 esecutati;*
- 4) ad individuare lo stato del 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 antecedenti 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 es. 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 derivanti 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 ed 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 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 di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di*



*procedere ad effettuarlo 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, ecc.) 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, ecc.);*
- 11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da 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 delle condizioni 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 l'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;*

*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; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, 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 in sanatoria, il certificato di definitiva 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 GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.*

*17) 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 della 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.*

*\* \* \* \* \**



## OPERAZIONI DEL CONSULENTE

### **In data 28 Settembre 2021**

Così come da comunicazioni alle parti del 30/08/2021, veniva fissato il nuovo inizio delle operazioni peritali (un primo appuntamento veniva originariamente fissato per il 03/09/2021 per poi essere spostato causa quarantena e sorveglianza sanitaria per contatto con soggetto positivo al coronavirus Sars-Cov-2 dello scrivente) durante il quale lo scrivente si recava presso i luoghi di causa, unitamente al delegato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, per eseguire il sopralluogo richiesto e raccogliere tutte le informazioni necessarie per redigere l'elaborato peritale che segue.

Arrivati sul posto lo scrivente e il Custode Giudiziale, prendendo visione dei luoghi, constatavano l'assenza dell'esecutato (prima raccomandata ritirata il 23/08/2021 e notifica telegramma di spostamento del 30/08/2021), ma trattandosi i beni oggetto di esecuzione solo di terreni, procedevano comunque all'ispezione dei luoghi.

In data 06/09/2022 lo scrivente comunicava alle parti la data del sopralluogo sui terreni oggetto del pignoramento n. 82/2022, fissata per il giorno 13/09/2022. Arrivati sul posto si constatava l'assenza dell'esecutato, ma trattandosi anche in questo caso solamente di terreni, si procedeva comunque all'ispezione dei luoghi.

### **In altre date**

Si eseguiva accesso presso i competenti Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Città di Castello e presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare per esperire le richieste indagini.

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso e:

- in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;
- esperite le necessarie indagini presso i competenti Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- proceduto, come già riportato, alla raccolta sul luogo di tutti i dati tecnici relativi ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla SS.VV.;

lo scrivente si ritiene infine in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute nonché la procedura valutativa adottata, nella seguente:



## RELAZIONE PERITALE

### PREMESSA

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. nei termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui agli Atti di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. Tristano Tonnini contro il Sig. **Omissis....**, nato a Omissis.... (PU) il Omissis.... C.F. Omissis.... con cui venivano sottoposti a procedura esecutiva, in Comune di Città di Castello i seguenti beni oggetto di valutazione, identificati nei citati Atti di Pignoramento, come si legge:

- A) Piena proprietà in Città di Castello (PG), di terreni al foglio 61 p.lle 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26. In seguito allo svolgimento di approfondite indagini, in data 07/01/2022 il sottoscritto faceva presente al G.E. che alcuni dei beni oggetto di pignoramento (nello specifico i terreni censiti al C.T. del Comune di Città di Castello al foglio 61 con le particelle nn. 24, 25 e 26) risultavano catastalmente intestati alla Regione Umbria e che l'atto di compravendita citato dal Notaio Giulia Messina Vitrano nella relazione notarile in atti quale provenienza evidenziava che il sig. Omissis.... aveva acquistato in Comune di Città di Castello i terreni censiti al foglio 61 particelle nn. 19, 20, 22 e 23 e quelli censiti al foglio 80 particelle nn. 24, 25 e 26 (e quindi NON foglio 61 particelle 24, 25 e 26 oggetto di pignoramento). A seguito di tale segnalazione, il creditore procedente rinunciava all'esecuzione su tali particelle ed il G.E. Elena Stramaccioni, all'udienza del 10/02/2022 disponeva che il Perito procedesse con le operazioni di stima degli
- B) Piena proprietà in Città di Castello (PG), di terreni al foglio 80 p.lle 24, 25, 26.

## FORMAZIONE IN LOTTI

Per una maggiore chiarezza espositiva, si ritiene di articolare la stima come segue:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA
2. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI
4. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA



5. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI
6. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE
7. FORMULAZIONE DEI LOTTI PER BANDO DI VENDITA

\* \* \* \* \*

#### 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

##### *Descrizione*

Come già riportato nell'estratto dell'Atto di Pignoramento a firma dell'Avv. Tristano Tonnini, i beni oggetto di stima consistono in terreni agricoli non costituenti unico fondo siti in Comune di Città di Castello e più precisamente in loc. Molinello e Loc. San Giovanni Vignolle, al confine con la Regione Marche.

A) I terreni siti in Loc. Molinello, di natura prevalentemente boschiva, si estendono in due corpi limitrofi, separati dalla strada vicinale del Molinello, di superficie complessiva pari a 19.850 mq. Trattasi di terreni di alta collina, raggiungibili tramite piste forestali e destinati principalmente a bosco misto di latifoglie decidue.

##### *Identificazione Catastale*

I beni pignorati risultano attualmente intestati al signor Omissis.... per la piena proprietà e così censiti:

C.T. del Comune di Città di Castello (PG):

Foglio n. 61, mappale 19, Qualità pascolo, Classe 1, Superficie 14.060 mq, R.D. Euro 7,26, R.A. Euro 2,90;

Foglio n. 61, mappale 20, Qualità bosco ceduo, Classe 2, Superficie 1.750 mq, R.D. Euro 1,17, R.A. Euro 0,54;

Foglio n. 61, mappale 22, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie 3.710 mq, R.D. Euro 10,54, R.A. Euro 13,41;

Foglio n. 61, mappale 23, Qualità pascolo cespugliato, Classe 1, Superficie 330 mq, R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,09.

I terreni confinano con: particella n. 20, catastalmente intestata a Omissis...., particella n. 9, catastalmente intestata alla Regione Umbria, particelle nn. 37-38-73, catastalmente intestate all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero con sede in Città di Castello, salvo altri.



B) I terreni siti in Loc. San Giovanni Vignolle, anch'essi di natura boschiva, si estendono in un unico corpo di superficie pari a 14.100 mq. Trattasi di terreni di alta collina, raggiungibili tramite piste forestali e destinati principalmente a bosco misto di latifoglie decidue.

#### *Identificazione Catastale*

I beni pignorati risultano attualmente intestati al signor Omissis.... per la piena proprietà e così censiti:

C.T. del Comune di Città di Castello (PG):

Foglio n. 80, mappale 24, Qualità pascolo cespugliato, Classe 1, Superficie 4.800 mq, R.D. Euro 1,49, R.A. Euro 1,24;

Foglio n. 80, mappale 25, Qualità pascolo, Classe 1, Superficie 7.940 mq, R.D. Euro 4,10, R.A. Euro 1,64;

Foglio n. 80, mappale 26, Qualità bosco ceduo, Classe 4, Superficie 1.360 mq, R.D. Euro 0,56, R.A. Euro 0,21.

I terreni confinano con: particella n. 21, catastalmente intestata all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero con sede in Città di Castello, particella n. 83, catastalmente intestata a Omissis...., salvo altri.

\* \* \* \* \*

### 3. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Si riporta quanto emerso da un attento esame degli atti di causa ed a seguito delle indagini effettuate presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – sede di Perugia. I beni di cui alle lettere A) e B) attualmente risultano in diritto di piena proprietà al signor Omissis...., a seguito di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Clara Calè di Città di Castello del 14/07/1970, rep. n. 4395/809, trascritto a Perugia il 25/07/1970 ai nn. 9175/6472.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che i terreni, per quanto sia stato possibile verificare, sono risultati liberi. Si allegano a riguardo le comunicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate di Perugia e di Pesaro-Urbino.

### 4. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

A) A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione ed all'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di



Perugia (in allegato) lo scrivente riferisce che a nome ed a carico dell'esecutato, in relazione ai beni oggetto di pignoramento, alla data del 04/01/2022 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle indicate nella certificazione notarile in atti:

- ISCRIZIONE NN. 10513/1595 del 05/05/2016: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Urbino in data 04/04/2016 rep. n. 104/2016, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena, contro Omissis...., nato a Omissis.... il Omissis.... C.F. Omissis...., capitale € 524.537,47, ipoteca € 550.000,00;
- TRASCRIZIONE NN. 25262/17363 del 13/11/2020: verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Perugia in data 17/08/2020 rep. n. 2071, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, contro Omissis...., nato a Omissis.... il Omissis.... C.F. Omissis....

B) A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione ed all'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (in allegato) lo scrivente riferisce che a nome ed a carico dell'esecutato, in relazione ai beni oggetto di pignoramento, alla data del 02/11/2022 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle indicate nella certificazione notarile in atti:

- ISCRIZIONE NN. 10513/1595 del 05/05/2016: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Urbino in data 04/04/2016 rep. n. 104/2016, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena, contro Omissis...., nato a Omissis.... C.F. Omissis...., capitale € 524.537,47, ipoteca € 550.000,00;
- TRASCRIZIONE NN. 19068/13652 del 28/06/2022: verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Perugia in data 11/04/2022 rep. n. 1281, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, contro Omissis.... nato a Omissis.... C.F. Omissis....

*Eventuali pendenze di carattere condominiale*

Trattasi di terreni agricoli.

\* \* \* \* \*

## 5. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA E DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI



A) Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Città di Castello in data 19/08/2021, i terreni oggetto di pignoramento censiti al **foglio 61 p.lle 19-20-22-23** sono classificati secondo le prescrizioni urbanistiche della Variante generale al Pano Regolatore Generale vigente – Parte Strutturale (approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 04/04/2016) come segue:

- Fg. 61 part. 19/parte-20-22/parte-23: Zone boscate e relative fasce di transizione (NTA-PS art. 101);

- Fg. 61 part. 19/parte-22/parte: Praterie e pascoli (NTA-PS art. 102).

VINCOLI E TUTELE PRESENTI NELLE AREE:

- Beni ed elementi d'interesse culturale e paesaggistico

- Fg. 61 part. 19/parte-20-22/parte-23: Zone boscate individuate dal PRG-PS;

- Fg. 61 part. 19/parte-20/parte Zone boscate individuate dal PTCP (Art. 39, comma 7, Normativa di attuazione del PTCP).

- Zoning Geologico - Tecnico

- Fg. 61 part. 19-20-22-23: Area sottoposta a vincolo idrogeologico

- Vincoli generali

L'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n. 64/74.

B) Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Città di Castello in data 05/09/2022, i terreni oggetto di pignoramento censiti al **foglio 80 p.lle 24-25-26** sono classificati secondo le prescrizioni urbanistiche della Variante generale al Pano Regolatore Generale vigente – Parte Strutturale (approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 04/04/2016) come segue:

- Zone boscate e relative fasce di transizione (NTA-PS art. 101).

VINCOLI E TUTELE PRESENTI NELLE AREE:

- Beni ed elementi d'interesse culturale e paesaggistico

- Fg. 80 part. 24-25-26: Zone boscate individuate dal PRG-PS;

- Fg. 80 part. 24-25-26: Zone boscate individuate dal PTCP (Art. 39, comma 7, Normativa di attuazione del PTCP).



- Zoning Geologico - Tecnico
- Fg. 80 part. 24-25-26: Area sottoposta a vincolo idrogeologico;
- Fg. 80 part. 24p-25p: Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica (Vulnerabilità degli acquiferi da bassa a molto bassa).
- Vincoli generali

L'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n. 64/74.

\* \* \* \* \*

## 6. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI

La vendita dovrà farsi in **n. 2 lotti**, concepiti e formulati come nel seguito riportato.

\* \* \* \* \*

## 7. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore venale di comune commercio da attribuire ai beni sopra sommariamente descritti seguendo un procedimento di *Stima Sintetica Comparativa* cioè sulla base ed in diretto riferimento a valori venali già sperimentati ed adottati in occasione di effettivi trasferimenti recentemente avvenuti nella suddetta zona di Città di Castello (PG) e nelle zone limitrofe.

Per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto adottare, come parametro tecnico di riferimento, la superficie catastale espressa in metri quadrati così da poter esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi.

A tali scopi le indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente sono state compiute presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Città di Castello, specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. In esito quindi agli accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alle realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni.

In ragione di ciò, si ha:

A)  $19.850 \text{ mq} \times 0,40 \text{ €/mq} = 7.940,00 \text{ €}$



**E così per un valore complessivo (arrotondato) per la piena proprietà dei beni pignorati di € 7.900,00 (diconsi euro Settemilanovecento/00).**

B)  $14.100,00 \text{ mq} \times 0,40 \text{ €/mq} = 5.640,00 \text{ €}$

**E così per un valore complessivo (arrotondato) per la piena proprietà dei beni pignorati di € 5.600,00 (diconsi euro Cinquemilaseicento/00).**

\* \* \* \* \*

## 8. FORMULAZIONE DEL LOTTO PER BANDO DI VENDITA

### Lotto n. 1

Diritti di piena proprietà spettanti a Omissis.... su terreni agricoli boschivi siti in Comune di Città di Castello, Loc. Molinello, di superficie pari a mq 19.850, il tutto così censito al C.T. del Comune di Città di Castello:

- Foglio n. 61, mappale 19, Qualità pascolo, Classe 1, Superficie 14.060 mq, R.D. Euro 7,26, R.A. Euro 2,90;
- Foglio n. 61, mappale 20, Qualità bosco ceduo, Classe 2, Superficie 1.750 mq, R.D. Euro 1,17, R.A. Euro 0,54;
- Foglio n. 61, mappale 22, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie 3.710 mq, R.D. Euro 10,54, R.A. Euro 13,41;
- Foglio n. 61, mappale 23, Qualità pascolo cespugliato, Classe 1, Superficie 330 mq, R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,09.

**Al prezzo base per la piena proprietà di € 7.900,00 (diconsi euro Settemilanovecento/00) .**

### Lotto n. 2

Diritti di piena proprietà spettanti a Omissis.... su terreni agricoli boschivi siti in Comune di Città di Castello, Loc. San Giovanni Vignolle, di superficie pari a mq 14.100, il tutto così censito al C.T. del Comune di Città di Castello:

- Foglio n. 80, mappale 24, Qualità pascolo cespugliato, Classe 1, Superficie 4.800 mq, R.D. Euro 1,49, R.A. Euro 1,24;
- Foglio n. 80, mappale 25, Qualità pascolo, Classe 1, Superficie 7.940 mq, R.D. Euro 4,10, R.A. Euro 1,64;



- Foglio n. 80, mappale 26, Qualità bosco ceduo, Classe 4, Superficie 1.360 mq, R.D. Euro 0,56, R.A. Euro 0,21.

**Al prezzo base per la piena proprietà di € 5.600,00 (diconsi euro Cinquemilaseicento/00).**

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Elena STRAMACCONI.

Con osservanza.

Perugia, 07/11/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pietro Barberini



## ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visura Catastale aggiornata
3. Estratti di mappa catastale (VAX)
4. Visure ispettive presso Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia
5. Comunicazioni Agenzia delle Entrate
6. Certificati di destinazione urbanistica
7. Foto aeree
8. Atto di provenienza
9. Verbale di accesso IVG
10. Convocazione delle parti inizio operazioni peritali con ricevute di avvenuta consegna
11. Lettere di consegna dell'Elaborato Peritale ai debitori, ai creditori procedenti e a quelli intervenuti con le ricevute di avvenuta spedizione

