

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. 27/2018 R.G.E.

Promossa da

Contro

OGGETTO:

“Valutazione beni immobili”

Udienza rinvio: 23 ottobre 2019

Pratica n. 135



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 18 marzo 2019 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata e, in data 20 marzo 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 15 settembre 2019, 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, 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 e 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 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; a predisporre, **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”.

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..

In data **28 marzo 2019**, il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Territorio di Perugia dove eseguiva le visure ed estraeva copia delle planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, aggiornate all'attualità, nelle quali sono rappresentate graficamente le aree sulle quali insistono i predetti beni.

In data **12 aprile 2019** alle ore 15:00, fissato per l'inizio delle operazioni peritali, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al Legale del Procedente ed all'esecutato (All. n. 1), il sottoscritto si recava, unitamente al custode delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nella persona del Sig. Affricani Fabio, presso i beni pignorati, costituiti da terreni ed annessi agricoli; di tale accesso veniva redatto dal custode verbale che si allega alla presente (All. n. 2).

Nella stessa occasione venivano scattate alcune fotografie



che si allegano alla presente al numero 15 per meglio documentare lo stato dei luoghi.

Successivamente lo scrivente si recava presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia per 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 documentazione tecnica.

Successivamente ancora lo scrivente si recava presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Valfabbrica e di Assisi al fine di richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica e la documentazione amministrativa dei beni oggetto di pignoramento.

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 qui di seguito l'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento, opportunamente suddivisi in base al Comune su cui ricadono:

Comune di Assisi - Catasto Terreni							
Intestatari:				Proprietà per 1/1			
Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
15	2	AA	Seminativo	5	00.79.81	Euro 18,55	Euro 28,85
15	2	AB	Pascolo arborato	2	00.03.89	Euro 0,38	Euro 0,16
15	72	AA	Prato	2	01.71.13	Euro 17,68	Euro 9,72
15	72	AB	Bosco misto	3	01.91.27	Euro 8,89	Euro 1,98

I terreni sopra indicati confinano come di seguito riportato:



, stessa ditta, Strada Vicinale, salvo

altri.

Comune di Valfabbrica - Catasto Terreni							
Intestatari:				- Proprietà per 1/1			
Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
72	145	AA	Prato	1	00.39.08	Euro 6,05	Euro 3,23
72	145	AB	Vigneto	2	00.08.02	Euro 3,73	Euro 3,31
72	249	-	Seminativo arborato	3	00.08.70	Euro 1,80	Euro 3,59
82	26	AA	Vigneto	1	00.02.00	Euro 1,55	Euro 1,19
82	26	AB	Fabbricato rurale	-	00.01.90	-	-
82	57	AA	Seminativo	4	00.30.00	Euro 4,65	Euro 11,62
82	57	AB	Prato	1	00.30.00	Euro 4,65	Euro 2,48
82	57	AC	Bosco ceduo	2	00.27.50	Euro 1,70	Euro 0,85
82	58	-	Bosco ceduo	2	00.01.40	Euro 0,09	Euro 0,04
82	106	AA	Uliveto	3	00.37.63	Euro 5,83	Euro 3,11
82	106	AB	Pascolo arborato	2	00.11.67	Euro 1,02	Euro 0,42
82	107	-	Pascolo arborato	2	00.11.00	Euro 0,97	Euro 0,40
82	127	AA	Vigneto	1	00.16.00	Euro 12,39	Euro 9,50
82	127	AB	Uliveto	2	00.40.00	Euro 10,33	Euro 9,30
82	127	AC	Seminativo arborato	3	00.14.70	Euro 3,04	Euro 6,07
82	129	AA	Vigneto	1	00.03.00	Euro 2,32	Euro 1,78
82	129	AB	Pascolo cespugliato	1	00.00.50	Euro 0,03	Euro 0,02
82	133	AA	Pascolo cespugliato	1	00.15.80	Euro 0,82	Euro 0,65
82	133	AB	Uliveto	2	00.05.00	Euro 1,29	Euro 1,16
72	587	-	Fu D Accert	-	00.06.80	-	-

I terreni sopra indicati confinano come di seguito riportato:

- Particella 145: _____, Strada Comunale, salvo altri;
- Particelle 249 e 587: _____, Strada Comunale, salvo altri;
- Particelle 129 e 127: _____, Pubblica via, salvo altri;
- Particella 133: _____, Pubblica via, salvo altri;
- Particella 26: _____, Pubblica via, salvo altri;
- Particella 57: _____, Pubblica via, salvo altri;
- Particella 58: _____, Pubblica via, salvo altri;
- Particelle 106 e 107: _____ stessa proprietà, salvo altri.

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali allegate alla presente al numero 3.

Per quanto concerne il capitolo 2 lo scrivente riferisce che



PDF Eraser Free

i beni in parola sono rappresentati da terreni con destinazione agricola e da due annessi a servizio dei precedenti; questi sono ubicati in parte nel Comune di Valfabbrica ed in parte nel Comune di Assisi.

L'area sulla quale insistono i beni oggetto di pignoramento ha destinazione prevalentemente agricola e non dispone, nelle vicinanze, di servizi pubblici ed attività commerciali.

Per quanto concerne i beni siti nel Comune di Valfabbrica, questi sono raggiungibili percorrendo la pubblica via che attraversa la Frazione di San Donato e dai quali, proseguendo lungo la strada sterrata che conduce ad Assisi, si possono raggiungere gli altri terreni.

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

Le unità immobiliari in parola risultano essere di **piena ed esclusiva proprietà di _____ per la quota di 1/1 e** di essergli pervenute in virtù dei seguenti atti:

- **Ante ventennio**: i beni erano intestati ad _____ in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio;
- **Dichiarazione di successione** n. 64/1001 del 30/11/2001, trascritta a Perugia il 29/03/2004 al numero 6259 di formalità contro _____ ed a favore di _____ per i diritti



di 1/3, per i diritti di 1/3 ed

per i diritti di 1/3 (All. n. 4);

- Atto di compravendita a rogito Notaio A. Fabi del 07/09/2006, Rep. 63253/17400, trascritto a Perugia il 29/09/2006 al n. 19706 di formalità contro _____, _____ ed a favore di _____ (All. n. 5).

Per quanto concerne il capitolo 4 lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento risultavano essere, al momento del sopralluogo, occupati e coltivati dal Sig. _____ in forza di contratto di affitto di fondo rustico con diritti all'aiuto disaccoppiato stipulato ad Assisi il 24/11/2016 a decorrere dallo stesso 24/11/2016 con scadenza al 10/11/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia ed Ufficio Territoriale di Gualdo Tadino, registrato a Gualdo Tadino il 30/11/2016 al n. 1195 (All. n. 6).

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 giudiziale del 17/07/2015, Repertorio 1584/2015, registrata a Perugia il 29/12/2015, presentazione n. 4, 28264 del Registro Generale, 4386 del Registro Particolare,



a favore di Veneto Banca S.p.c.a. contro _____ ,

(All. n. 7);

- Iscrizione - Ipoteca giudiziale del 15/07/2015, Repertorio 1563/2015, registrata a Perugia il 17/05/2016, presentazione n. 7, 11592 del Registro Generale, 1759 del Registro Particolare, a favore di Veneto Banca S.p.A. contro _____ .

(All. n. 8);

- Iscrizione - Ipoteca giudiziale del 21/04/2016, Repertorio 12552, registrata a Perugia il 23/06/2017, presentazione n. 40, 16122 del Registro Generale, 2496 del Registro Particolare, a favore di Compagnia Italiana di Previdenza, Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.A. contro _____ .

(All. n. 9);

- Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili del 21/12/2017, Repertorio 1001, trascritto a Perugia il 20/03/2018, presentazione n. 110, 7027 del Registro Generale, 4995 del Registro Particolare, a favore di _____ contro _____ (All. n. 10);

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 dell'esecutato spese condominiali scadute non pagate;



- non sussistono eventuali cause in corso.

Per quanto concerne il capitolo 7 lo scrivente riferisce che

dalle indagini esperite presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che la provenienza dell'unità immobiliare, nell'ultimo ventennio, è la medesima di quella già riportata nel fascicolo della documentazione tecnica, opportunamente completata e di seguito esposta.

- Ante ventennio: i beni erano intestati ad _____ in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio;
- Dichiarazione di successione n. 64/1001, trascritta a Perugia il 29/03/2004 al numero 6259 di formalità contro _____ ed a favore di _____ per i diritti di 1/3, _____ per i diritti di 1/3 ed _____ per i diritti di 1/3 (All. n. 4);

- Atto di compravendita a rogito Notaio A. Fabi del 07/09/2006, Rep. 63253/17400, trascritto a Perugia il 29/09/2006 al n. 19706 di formalità contro _____, _____ ed _____ ed a favore di _____ (All. n. 5).

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

- _____
- _____
- _____



Per quanto concerne il capitolo 8, lo scrivente riferisce

che, dalle indagini esperite presso i Comuni di Valfabbrica e di

Assisi è stato possibile estrarre la seguente documentazione

amministrativa:

Comune di Valfabbrica:

- Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni di cui al Foglio 72, Particelle 145, 249 e 587 e Foglio 82, Particelle 26, 129, 127/rata, 133/rata, 57/rata, 58 e 106/rata:

Zona Omogenea “EB” agricola di media collina; Certificato

di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni di cui al Foglio

82, Particelle 127/rata, 133/rata, 57/rata, 106/rata e 107: Zona

Omogenea “EC” agricola di alta collina e boscata (All. n. 11);

Nulla è stato trovato relativamente ai due annessi agricoli

che, presumibilmente, sono stati realizzati antecedentemente al 2

settembre 1967 (All. n. 12).

Comune di Assisi:

- Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni di cui al Foglio 15, Particelle 2 e 72/p: Zona “AP2.2” area agricola compresa nel “Paesaggio agroforestale delle

interconnessioni ambientali” P2.2 e nel contesto paesaggistico

dell’alta collina “C2”; Certificato di Destinazione Urbanistica

relativo ai terreni di cui al Foglio 15, Particella 72/p: Area

boscata (All. n. 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 terreni agricoli, ha ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della vendita degli stessi, disporre la formazione di un unico lotto, così come di seguito individuato:

Comune di Valfabbrica - Catasto Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
72	145	AA	Prato	1	00.39.08	Euro 6,05	Euro 3,23
72	145	AB	Vigneto	2	00.08.02	Euro 3,73	Euro 3,31
72	249	-	Seminativo arborato	3	00.08.70	Euro 1,80	Euro 3,59
82	26	AA	Vigneto	1	00.02.00	Euro 1,55	Euro 1,19
82	26	AB	Fabbricato rurale	-	00.01.90	-	-
82	57	AA	Seminativo	4	00.30.00	Euro 4,65	Euro 11,62
82	57	AB	Prato	1	00.30.00	Euro 4,65	Euro 2,48
82	57	AC	Bosco ceduo	2	00.27.50	Euro 1,70	Euro 0,85
82	58	-	Bosco ceduo	2	00.01.40	Euro 0,09	Euro 0,04
82	106	AA	Uliveto	3	00.37.63	Euro 5,83	Euro 3,11
82	106	AB	Pascolo arborato	2	00.11.67	Euro 1,02	Euro 0,42
82	107	-	Pascolo arborato	2	00.11.00	Euro 0,97	Euro 0,40
82	127	AA	Vigneto	1	00.16.00	Euro 12,39	Euro 9,50
82	127	AB	Uliveto	2	00.40.00	Euro 10,33	Euro 9,30
82	127	AC	Seminativo arborato	3	00.14.70	Euro 3,04	Euro 6,07
82	129	AA	Vigneto	1	00.03.00	Euro 2,32	Euro 1,78
82	129	AB	Pascolo cespugliato	1	00.00.50	Euro 0,03	Euro 0,02
82	133	AA	Pascolo cespugliato	1	00.15.80	Euro 0,82	Euro 0,65
82	133	AB	Uliveto	2	00.05.00	Euro 1,29	Euro 1,16
72	587	-	Fu D Accert	-	00.06.80	-	-

Comune di Assisi - Catasto Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
15	2	AA	Seminativo	5	00.79.81	Euro 18,55	Euro 28,85
15	2	AB	Pascolo arborato	2	00.03.89	Euro 0,38	Euro 0,16
15	72	AA	Prato	2	01.71.13	Euro 17,68	Euro 9,72
15	72	AB	Bosco misto	3	01.91.27	Euro 8,89	Euro 1,98

venduto, non comporta nuovi comini.

Per quanto concerne il capitolo 10 lo scrivente riporta di seguito la descrizione dei beni pignorati e le sue loro superfici catastali.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da rate di terreno con destinazione agricola e da due annessi a servizio delle predette, il tutto ubicato in parte nel Comune di Valfabbrica ed in parte nel Comune di Assisi.

Per quanto concerne i beni in parola, questi sono raggiungibili percorrendo la pubblica via che attraversa la



Frazione di San Donato e dai quali, proseguendo lungo la strada sterrata che conduce ad Assisi, si possono raggiungere gli altri terreni.

Di quanto sopra si rimanda agli estratti di mappa nei quali le particelle in parola sono state cerchiare (All. n. 14).

I terreni si presentano con giacitura prevalentemente collinare e la loro esposizione, nonché le caratteristiche fisiche e chimiche, ne permettono la coltivazione delle colture più tradizionali (grano, mais, orzo, erba medica ecc.). Parte dei terreni, proprio per la loro posizione, giacitura, esposizione che sono di difficile accesso con i mezzi agricoli sono particolarmente vocati al pascolo.

Complessivamente i terreni sono così suddivisi:

- Seminativo per complessivi ha. 1,0981
- Pascolo arborato per complessivi ha. 0,2656
- Prato per complessivi ha. 2,4021
- Bosco misto per complessivi ha. 1,9127
- Vigneto per complessivi ha. 0,2902
- Seminativo arborato per complessivi ha. 0,2343
- Bosco ceduo per complessivi ha. 0,2890
- Uliveto per complessivi ha. 0,4663
- Pascolo cespugliato per complessivi ha. 0,1630
- Fu D Accert (corte dei fabbricati rurali ma, di fatto, terreno agricolo) per complessivi ha. 0,0680

Lo scrivente precisa che sulla particella 145 del foglio 72



del Comune di Valfabbrica insiste un pozzo, realizzato in epoca non definibile, destinato all'irrigazione della particella stessa.

Lo scrivente precisa altresì che sulla particella 72 del foglio 15 del Comune di Assisi insiste un manufatto destinato ad acquedotto comunale.

Per quanto concerne i manufatti agricoli siti sulla particella 587 del foglio 72 del Comune di Valfabbrica, lo scrivente riferisce che questi sono costituiti da una rimessa realizzata con pali in calcestruzzo e sovrastante manto di copertura in lamiera ondulata e da un prefabbricato in bandoni di metallo, rispettivamente di **mq. 72** circa con altezza di m. 4,00 circa e di **mq. 41** circa con altezza di m. 2,20 circa.

Di tutto quanto sopra si rimanda alle fotografie riportate nell'allegato fotografico dal numero 1 al numero 17.

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 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, dei beni oggetto di pignoramento.

Per ottenere le suddette informazioni lo scrivente ha interpellato operatori del settore immobiliare nonché i tecnici delle Associazioni di Categoria.

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

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

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

Lotto uno – Terreni agricoli

Seminativo:

ha. 1,0981 di superficie catastale

Ha. 1,0981 ad Euro/ha. 18.000,00 = **Euro 19.765,80**

Pascolo arborato:

ha. 0,2656 di superficie catastale

Ha. 0,2656 ad Euro/ha. 8.000,00 = **Euro 2.124,80**



Prato:

ha. 2,4021 di superficie catastale

Ha. 2,4021 ad Euro/ha. 11.000,00 = **Euro 26.423,10**Bosco misto:

ha. 1,9127 di superficie catastale

Ha. 1,9127 ad Euro/ha. 6.000,00 = **Euro 11.476,20**Vigneto:

ha. 0,2902 di superficie catastale

Ha. 0,2902 ad Euro/ha. 25.000,00 = **Euro 7.255,00**Seminativo arborato:

ha. 0,2340 di superficie catastale

Ha. 0,2340 ad Euro/ha. 9.500,00 = **Euro 2.223,00**Bosco ceduo:

ha. 0,2890 di superficie catastale

Ha. 0,2890 ad Euro/ha. 7.000,00 = **Euro 2.023,00**Uliveto:

ha. 0,4663 di superficie catastale

Ha. 0,4663 ad Euro/ha. 22.000,00 = **Euro 10.258,60**Pascolo cespugliato:

ha. 0,1630 di superficie catastale

Ha. 0,1630 ad Euro/ha. 8.000,00 = **Euro 1.304,00**Corte annessi agricoli (terreno agricolo):

ha. 0,0680 di superficie catastale

Ha. 0,0680 ad Euro/ha. 18.000,00 = **Euro 1.224,00**Annessi agricoli:

Mq. 113 di superficie netta

Mq. 113 ad Euro/mq. 150,00 = **Euro 16.950,00**

Complessivamente Euro 101.027,50

Valore che viene arrotondato ad **Euro 101.000,00.**

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 101.000,00.

Per quanto concerne il capitolo 18 si allegano le ricevute delle raccomandate inviate all'esecutato ed al creditore precedente relative alla relazione di perizia loro inviata (All. n. 16).

* * * * *

ELENCO ALLEGATI

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 2) Verbale Istituto Vendite Giudiziarie
- 3) Visure catastali
- 4) Dichiarazione di successione
- 5) Compravendita
- 6) Contratto di affitto
- 7) Ipoteca giudiziale
- 8) Ipoteca giudiziale
- 9) Ipoteca giudiziale



PDF Eraser Free

10) Verbale di pignoramento immobili

11) Certificato di Destinazione Urbanistica Comune Valfabbrica

12) Dichiarazione del Comune di Valfabbrica

13) Certificato di Destinazione Urbanistica Comune Assisi

14) Estratti di mappa

15) Allegato fotografico

16) Ricevute di invio Relazione all'esecutato ed all'Avvocato del
Procedente

* * * * *

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 11 settembre 2019

L'ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi

