**Esecuzione Imm. 68/2022**

# TRIBUNALE DI PERUGIA

*Terza Sezione Civile*

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**********

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 68/2022

**********

***ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 68/2022***

*Promossa da:*

***BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A.***

*nei confronti di :*

*GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

***DOTT. SSA STRAMACCIONI Elena***

*CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO*

***Geom. SANDRO PASSERI***



**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

# TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

*Terza Sezione Civile*

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Esecuzione Immobiliare n. 68/2022**

Promossa da : **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A.**

nei confronti di [redacted]

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa STRAMACCIONI Elena**

**********

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa Stramaccioni Elena**,

Il sottoscritto Geom. Sandro Passeri, in data 29/07/2022, veniva nominato C.T.U. per la valutazione dei beni immobili oggetto della esecuzione immobiliare sopra indicata e la S.V. assegnava il termine sino al 09/01/2023 prima della prossima udienza fissata per il 09/02/2023 per il deposito presso la Cancelleria dell'Esecuzioni della relazione e dei relativi allegati.

In data 29/07/2022, la nomina veniva notificata al sottoscritto.

In data 29/07/2022, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, mediante atto di accettazione telematico dell'incarico ricevuto.

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Stramaccioni Elena poneva il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

*1) 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;*
*2) 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;*
*3) provveda quindi*
*- 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;*
*- 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*


**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

*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;*
*- 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;*
*- 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;*
*- 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 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);*
*- 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*
*- 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;*
*- 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;*
*- 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;*
*- 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*


**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*
Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf
The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

*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 ecc.)*

*- 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;*

*- 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;*

*- 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 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 la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè 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.*

*- 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;*

*- 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;*

*- 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.*

*- 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.);*

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



**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

*L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. 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 e 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;*

***Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento,*** *il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:*

*- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;*

*- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;*

*- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);*

*- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);*

*- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).*

*Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).*

*In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore* ***non potrà interrompere o sospendere*** *le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.*

***D I S P O N E***

***che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.;***

*avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;*

*ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi;* ***in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;***

***FISSA***

*per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c.* ***l'udienza del 09/02/2023 alle ore 10:30,*** *anche ai fini di valutare la necessità di liberazione dell'immobile*

***AVVISA*** *i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso, la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.*

***AVVISA*** *il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione* ***purché, ai sensi dell'art. 173 d.a. c.p.c., abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito****, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.*

***AVVISA*** *il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la*



**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

*possibilità di un pagamento dilazionato – salvo diverse previsioni di legge applicabili alla procedura - sino ad un massimo di 48 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.*

***AVVISA** altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.*

***AVVISA i comproprietari** che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato, che, ove non sia chiesta o non sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore, e nel caso non intendessero acquistare tale quota ad un prezzo uguale o superiore a quello di stima, potrà essere disposta la divisione dell'intero bene in base a quanto disposto dagli art. 600 e 601 c.p.c. e dell'art.181 disp. att.c.p.c.*

Il C.T. dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento con modalità telematiche di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Quindi il sottoscritto si recava a Perugia presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio per procedere ad accertamenti catastali e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U., avendo rilevato negli atti di causa la presenza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma c.p.c. e 569 c.p.c. composta della certificazione notarile e dai relativi allegati (**in realtà tra gli allegati figura erroneamente la planimetria catastale del foglio 37 del Comune di Gualdo Cattaneo anzichè del Comune di Gualdo Tadino che sarà richiesta ed allegata a cura del sottoscritto, mentre è corretta sia la certificazione notarile, sia la nota di trascrizione che l'istanza di vendita)** riguardante le formalità gravanti sui beni pignorati, dichiarava **completa** la documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma, c.p.c. e 569 c.p.c.

In data 01/08/2022, il sottoscritto si recava a Perugia ed eseguiva le preliminari operazioni di identificazione dei beni in catasto e procedeva a richiedere e ritirare la necessaria documentazione tecnica e catastale all'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale del Territorio.

In data 01/08/2022, il sottoscritto prendeva contatti telefonici con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino per concordare la data del primo accesso sul posto.

Successivamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino confermava la disponibilità ad effettuare il sopralluogo congiuntamente nella data fissata.

Subito dopo l'affidamento dell'incarico e dopo gli accordi con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino, il sottoscritto procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare a mezzo lettera raccomandata 1 AR in data 01/08/2022 *Allegato n. 1 – Lettera*



Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

*raccomandata 1 AR per comunicare inizio operazioni peritali)*, la data ed il luogo dell'inizio delle operazioni peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare al legale del creditore procedente ed al proprietario esecutato. In detta istanza, il sottoscritto C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29/08/2021, alle ore 11.30, presso l'immobile pignorato in Comune di Gualdo Tadino, via Perugia.

La lettera raccomandata 1AR è stata ritirata dal proprietario destinatario dopo essere rimasta giacente presso l'Ufficio Postale di Gualdo Tadino 1, in via Flaminia al Km. 189,00, dal giorno 09 agosto 2022 al giorno 19 agosto 2022 ed è tornata indietro al sottoscritto la "*Prova di avvenuta Consegna raccomandata 1 AR* " solo in data 23/08/2022. (*Allegato n. 2 – Prova di avvenuta consegna al destinatario della raccomandata 1 AR tornata al sottoscritto)*.

In data 29 agosto 2022, alle ore 11,30, a Gualdo Tadino, via Perugia, (oggi via delle viole n. 7) in occasione del primo sopralluogo sul posto per l'inizio delle operazioni peritali, effettuato insieme al funzionario dell'I.V.G. di Ponte Felcino, Sig. Conti Riccardo, il sottoscritto constatava che l'immobile è abitato, in quanto i due figli dei proprietari si trovavano all'interno dell'abitazione, mentre i genitori sono fuori per lavoro.

Per il proprietario esecutato, fuori città per impegni di lavoro, è presente l'Avv.to Christian Severini, che assiste e partecipa alle operazioni peritali.

il Sig. del Sig.

Dal momento che in questo primo accesso non è stato possibile effettuare il sopralluogo per vedere i terreni oggetto di esecuzione, causa il protrarsi delle operazioni peritali per i necessari rilievi nell'abitazione, con il custode giudiziario, si concordava, di effettuare un nuovo sopralluogo tra venti giorni. *(Allegato n. 3 - Verbale di inizio operazioni con sopralluogo effettuato in data 29/08//2022).*

Il sottoscritto prendeva nuovamente contatti con l'I.V.G. per concordare la data di un nuovo sopralluogo.

Pertanto, il sottoscritto procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare nuovamente a mezzo lettera raccomandata 1 AR in data 30/08/2022 (*Allegato n. 4 – Lettera raccomandata 1 AR per comunicare prosecuzioni operazioni peritali)*, la data ed il luogo per la prosecuzione delle operazioni peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare al legale del creditore procedente ed al proprietario esecutato. In detta istanza, il sottoscritto C.T.U. fissava la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno 20/09/2022, alle ore 10.00, presso l'immobile pignorato in Comune di Gualdo Tadino, frazione Poggio San Ercolano, località Traforato.


**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

Tale lettera raccomandata 1AR è stata consegnata al proprietario esecutato il giorno 31 agosto 2022 ed è tornata al sottoscritto la "*Ricevuta di avvenuta consegna Raccomandata 1AR"* in data 03 settembre 2022. (*Allegato n. 5 – Ricevuta consegna Raccomandata 1AR tornata al sottoscritto con avvenuta consegna al destinatario)*.

In data 20/09/2022, alle ore 10,00, in Comune di Gualdo Tadino, frazione Poggio San Ercolano, località Traforato, in occasione del secondo sopralluogo sul posto per la prosecuzione delle operazioni peritali, effettuato insieme al funzionario dell'I.V.G. di Ponte Felcino, Sig. Moscioni Mirko ed al Sig. [redacted] figlio del Sig. [redacted] che molto gentilmente ci accompagnava e ci indicava l'ubicazione e la natura dei vari appezzamenti di terreno, il sottoscritto verificava la consistenza ed il tipo di coltura dei vari appezzamenti di terreno.

Per un appezzamento di terreno, situato non molto distante da Poggio San Ercolano, abbiamo raggiunto la frazione di Pieve di Compresseto.

Anche in questa circostanza, per il proprietario esecutato, fuori città per impegni di lavoro, è presente [redacted] che assiste e partecipa alle operazioni peritali.

Lo stesso ci dichiara che i terreni sono concessi in affitto a lui, titolare dell' *"Azienda Agricola* [redacted] *r"* con sede in [redacted]

Il sottoscritto effettuava una ampia ricognizione per poter prendere visione dello stato dei luoghi, ed effettuava ampia documentazione fotografica dei vari appezzamenti di terreno.

Il sottoscritto, poneva una serie di domande al Sig [redacted] ottenendo le giuste risposte e le necessarie informazioni utili alla redazione della presente valutazione.

Al termine della mattinata, veniva redatto apposito verbale di sopralluogo firmato dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Sig. Moscioni Mirko, dal Sig [redacted] e dal sottoscritto CTU *(Allegato n. 6 - Verbale di prosecuzione operazioni con sopralluogo effettuato in data 20/09/2022).*

A questo secondo sopralluogo ne seguirono altri, anche effettuati da solo per eseguire ulteriori rilievi ed assumere ulteriori informazioni di carattere particolare, specialmente in merito al contratto di affitto dei terreni.


**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

Raccolte le necessarie informazioni il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la seguente:

# RELAZIONE PERITALE

distinta nei seguenti capitoli:

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**2. STATO DEI BENI**

**3. PROVENIENZE DEI BENI**

**4. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**

**5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

**6. FORMAZIONE DEI LOTTI**

**7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI**

**8. STIMA DEI BENI**

**9. CONCLUSIONI**



**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dai pubblici registri immobiliari risultano i seguenti immobili oggetto di pignoramento:

**Pignoramento immobiliare del giorno 25/03/2022 Rep. n. 1203/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia il giorno 06.04.2022, n. 10044/7192, a favore di " BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A." con sede legale in Desio (MI).**

Immobili censiti al N.C. T. nel **Comune di Gualdo Tadino**, frazione Poggio San Ercolano, località Traforato e Pieve di Compresseto, alla ditta:

proprietario per ½,

proprietario per ½,

| Catasto | Foglio | Part. | Porzione | Superficie Ha.a.ca. | Qualità | Classe | Redd. Dom, | Redd. Agr. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NCT | 37 | 85 | | 0.24.70 | Pascolo | 2 | 1,02 | 0,38 |
| NCT | 37 | 103 | | 0.19.20 | Pascolo arborato | U | 1,98 | 0,69 |
| NCT | 37 | 104 | AA | AA 0.79.45 | Seminativo | 3 | 16,41 | 32,83 |
| | | | AB | AB 0.11.65 | Pascolo arborato | U | 1,20 | 0,42 |
| NCT | 37 | 187 | | 0.96.90 | Seminativo | 3 | 20,02 | 40,04 |
| NCT | 37 | 188 | | 0.25.10 | Sem. arborato | 3 | 5,19 | 9,72 |
| NCT | 37 | 206 | AA | 0.07.00 | Uliveto | 2 | 1,45 | 0,72 |
| | | | AB | 0.00.85 | Fabbricato rurale | | | |
| NCT | 37 | 212 | AA | 0.33.59 | Pascolo | 2 | 1,39 | 0.52 |
| | | | AB | 0.05.91 | Seminativo | 3 | 1,22 | 2,44 |
| NCT | 37 | 214 | | 0.14.40 | Sem. arborato | 3 | 2,97 | 5,58 |
| NCT | 37 | 216 | | 0.56.90 | Sem. arborato | 3 | 11,75 | 22,04 |
| NCT | 37 | 217 | | 0.41.80 | Seminativo | 3 | 8,64 | 17,27 |
| NCT | 37 | 254 | | 0.07.00 | Pascolo | 2 | 0,29 | 0,11 |
| NCT | 37 | 504 | | 0.21.20 | Seminativo | 3 | 4,38 | 8,76 |
| NCT | 49 | 135 | | 0.33.90 | Sem. arborato | 2 | 10,50 | 14,88 |

Verificato quanto sopra si riepiloga quindi la corretta consistenza dei beni immobili oggetto della presente perizia.



**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

**IMMOBILE B**

In Comune di Gualdo Tadino, località Traforato e località Pieve di Compresseto, **diritti di proprietà pari ad ½** sui seguenti appezzamenti di terreno, di varia natura e consistenza, censiti nel N.C.T. alla ditta *(Allegato n.8)*:

[redacted] proprietario per ½,

[redacted] proprietario per ½,

| Catasto | Foglio | Part. | Porzione | Superficie Ha.a.ca. | Qualità | Classe | Redd. Dom, | Redd. Agr. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NCT | 37 | 85 | | 0.24.70 | Pascolo | 2 | 1,02 | 0,38 |
| NCT | 37 | 103 | | 0.19.20 | Pascolo arborato | U | 1,98 | 0,69 |
| NCT | 37 | 104 | AA | AA 0.79.45 | Seminativo | 3 | 16,41 | 32,83 |
| | | | AB | AB 0.11.65 | Pascolo arborato | U | 1,20 | 0,42 |
| NCT | 37 | 187 | | 0.96.90 | Seminativo | 3 | 20,02 | 40,04 |
| NCT | 37 | 188 | | 0.25.10 | Sem. arborato | 3 | 5,19 | 9,72 |
| NCT | 37 | 206 | AA | 0.07.00 | Uliveto | 2 | 1,45 | 0,72 |
| | | | AB | 0.00.85 | Fabbricato rurale | | | |
| NCT | 37 | 212 | AA | 0.33.59 | Pascolo | 2 | 1,39 | 0.52 |
| | | | AB | 0.05.91 | Seminativo | 3 | 1,22 | 2,44 |
| NCT | 37 | 214 | | 0.14.40 | Sem. arborato | 3 | 2,97 | 5,58 |
| NCT | 37 | 216 | | 0.56.90 | Sem. arborato | 3 | 11,75 | 22,04 |
| NCT | 37 | 217 | | 0.41.80 | Seminativo | 3 | 8,64 | 17,27 |
| NCT | 37 | 254 | | 0.07.00 | Pascolo | 2 | 0,29 | 0,11 |
| NCT | 37 | 504 | | 0.21.20 | Seminativo | 3 | 4,38 | 8,76 |
| NCT | 49 | 135 | | 0.33.90 | Sem. arborato | 2 | 10,50 | 14,88 |

Le colture in atto rilevate in occasione del sopralluogo, per le particelle ricadenti nel foglio 37, in località Traforato, sono le seguenti:

Al foglio 37, particella 187 e 188 si rileva la presenza di una piantagione di ciliegi (*Foto n. 39,40);*

Al foglio 37, particelle 85 e 212 il terreno risulta seminativo *(Foto n. 38);*

Al foglio 37, particella 206 il terreno risulta essere utilizzato come corte dei fabbricati confinanti, si rileva anche la presenza di alcune giovani piante di ulivo. L'indicazione catastale del fabbricato rurale non trova corrispondenza con lo stato dei luoghi, in quanto demolito da tempo. *(Foto n. 37,38, 41,42).*

Al foglio 37, particella 217 il terreno risulta in piccola parte utilizzato come uliveto, in parte incolto e ricoperto da fitta vegetazione, in parte piantumato con noci *(Foto n. 41,42).*

Al foglio 37 le particelle 214, 216 e 504 il terreno risulta piantumato con alberi di noci.

Al foglio 37 la particella 254, confinante con la strada, risulta attualmente incolta *(Foto n.43);*

Al foglio 37 la particella 103 risulta ricoperta da bosco;

Al foglio 37 la particella 104 risulta in parte utilizzata come seminativo ed in parte incolta.

Tutte le particelle sopra elencate sono ubicate in un contesto collinare caratterizzato da pendenze elevate, che limitano la coltivabilità delle stesse con i mezzi agricoli



Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

normalmente utilizzati in agricoltura. Questa caratteristica dei terreni ha portato ad una trasformazione dei seminativi in piantagioni arboree che oggi interessano la maggior superficie dei terreni sopra
descritti. I fondi ancora oggi utilizzati come seminativi interessano una porzione minoritaria dell'intera estensione.

Le qualità colturali indicate nelle visure catastali non trovano la piena corrispondenza con quanto rilevato in occasione del sopralluogo.

La coltura in atto, rilevata in occasione del sopralluogo, per la particella situata a valle della località Pieve di Compresseto, ricadente nel foglio catastale 49, particella 135 risulta essere una piantagione di alberi di noci *(Foto n. 44)*.

Tutte le piantagioni, sia con alberi di ciliegio che di noce, presentano un'accrescimento modesto degli alberi, in relazione all'età d'impianto di quasi venti anni.


**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

**LOTTO N. 2**

In Comune di Gualdo Tadino, località Traforato e Pieve di Compresseto, **diritti di ½ di proprietà** su appezzamenti di terreno agricoli di varia natura e consistenza.

Le particelle sopra elencate sono ubicate in un contesto collinare caratterizzato da pendenze elevate, che limitano la coltivabilità delle stesse con i mezzi agricoli normalmente utilizzati in agricoltura. La coltura in atto principale dei terreni è l'alboricoltura da legno, in misura minore il seminativo, il bosco e in maniera residua l'uliveto.


**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

Come da lettera risposta dell'Agenzia Entrate di Perugia, numero protocollo 0184236 del giorno 19/09/2022, risultano due contratti di affitto, relativi ai terreni agricoli, registrati presso l'Ufficio intestati al Sig. [redacted] *(Allegato n. 30 – Lettera risposta Agenzia Entrate Perugia - Direzione provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di Gualdo Tadino in data 19.09.2022).*

I terreni agricoli, distinti al N.C.T. al foglio 37 con le part. 85,103,104,187,188,206,212, 214,216,217,254,504, ed al foglio 49 con la part. 135, risultano concessi con contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data 02 aprile 2017, per la durata di anni quindici, al canone annuo di € 260,00, registrato in data 10 maggio 2017 al n. 574 (Serie 3T). *(Allegato n. 33 – Contratto di affitto fondi rustici stipulato in data 02 aprile 2017).*

I terreni agricoli, distinti al N.C.T. al foglio 37 con le part. 85,103,104,187,188,206,212, 214,216,217,254,504 risultano concessi in affitto con contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data 01 luglio 2021, per la durata di anni cinque, al canone annuo di € 50,00, registrato in data 26 luglio 2021 al n. 757 (Serie 3T). *(Allegato n. 34 – Contratto di affitto fondi rustici stipulato in data 01 luglio 2021).*

**Si segnala l'anomala situazione che gli appezzamenti di terreno distinti al N.C.T. al foglio 37 con le particelle 85,103,104,187,188,206,212,214,216,217,254,504, sono oggetto di due contratti di affitto, con date di scadenza diverse e con canoni di affitto annui diversi.**

**Alla data odierna, non risulta alcuna risoluzione anticipata dei sopra citati contratti di affitto di terreni.**

I terreni, alla data del sopralluogo 20 settembre 2022, risultano in possesso al Sig. [redacted] in forza del contratto di affitto fondi rustici, stipulato in data 01 luglio 2021 e registrato in data 26 luglio 2021 al n. 757 e come da lui steso affermato.

L'importo del secondo contratto di affitto viene considerato dal sottoscritto **NON CONGRUO**, anche perché pochi anni prima il primo contratto prevede un canone di affitto maggiore.

Per tutti i terreni ricadenti nel foglio 37, è stato creato un vincolo di inedificabilità, per consentire la costruzione di una casa di abitazione ai Sigg.ri [redacted] con scrittura privata autenticata dal Notaio Fabi Antonio del [redacted] numero repertorio [redacted] registrato a Gualdo Tadino il [redacted]


**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

## 3. PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili individuati con la lettera B sono costituiti da diversi appezzamenti di terreno agricoli, e sono pervenuti all'attuale proprietario intestatario, per **i diritti di proprietà di ½,** con i seguenti titoli:

- atto notarile pubblico di compravendita, rogito Notaio Dr. Enzo Sergiacomi di Gualdo Tadino, del 10/01/1989, numero repertorio 86989/16289, *(Allegato n. 27- Copia atto notarile di compravendita Dr. Enzo Sergiacomi Notaio in Gualdo Tadino del 10/01/1989 numero repertorio 86989/16289);*
- atto notarile pubblico di compravendita, rogito Notaio Dr. Enzo Sergiacomi di Gualdo Tadino, del 07/09/1989, numero repertorio 89195/16606, *(Allegato n. 28- Copia atto notarile di compravendita Dr. Enzo Sergiacomi Notaio in Gualdo Tadino del 07/09/1989 numero repertorio 89195/16606).*

Per i terreni agricoli ricadenti all'interno del foglio 37 è presente:

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata per vincolo inedificabilità terreni rogito Notaio Dr. Fabi Antonio, del 15/10/1997 repertorio numero 5204 *(Allegato n.29 Copia scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 15/10/1997 repertorio numero 5204)*


**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

## 4. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI E GRAVAMI

Lo scrivente ha riscontrato, dopo accurate visure presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, che alla data 01.09.2022 a carico del Sig. gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni relative agli ultimi venti anni : *(Allegato : Certificati ipocatastali ventennali)*



**Tribunale Civile di Perugia** - Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa STRAMACCIONI Elena**
**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

## 5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI



**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

I terreni agricoli, distinti al N.C.T. al foglio 37 con le part. 85, 103, 104, 187, 188, 206, 212, 214, 216, 217, 254, 504, ed al foglio 49 con la part. 135, risultano concessi in affitto con contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data 02 aprile 2017, per la durata di anni quindici, al canone annuo di € 260,00, registrato in data 10 maggio 2017 al n. 574 (Serie 3T). *(Allegato n. 33 – Contratto di affitto fondi rustici stipulato in data 02 aprile 2017).*

I terreni agricoli, distinti al N.C.T. al foglio 37 con le part. 85, 103, 104, 187, 188, 206, 212, 214, 216, 217, 254, 504 risultano concessi in affitto con contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data 01 luglio 2021, per la durata di anni cinque, al canone annuo di € 50,00, registrato in data 26 luglio 2021 al n. 757 (Serie 3T). *(Allegato n. 34 – Contratto di affitto fondi rustici stipulato in data 01 luglio 2021).*


**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

**Si segnala l'anomala situazione che gli appezzamenti di terreno distinti al N.C.T. al foglio 37 con le particelle 85,103,104,187,188,206,212,214,216,217,254,504, sono oggetto di due contratti di affitto, con date di scadenza diverse e con canoni di affitto annui diversi.**

**Alla data odierna, non risulta alcuna risoluzione anticipata dei sopra citati contratti di affitto di terreni.**

**L'importo del secondo contratto di affitto viene considerato dal sottoscritto NON CONGRUO, anche perché pochi anni prima il primo contratto prevede un canone di affitto maggiore.**

**I terreni, sono stati vincolati con vincolo di inedificabilità, per consentire la costruzione di una casa di abitazione ai Sigg.ri con scrittura privata autenticata dal Notaio Fabi Antonio del 15 ottobre 1997 numero repertorio registrato a il 2**

Per la natura e classificazione dei terreni, è stato richiesto al Comune di Gualdo Tadino, il Certificato di destinazione urbanistica in data 13 settembre 2022 (*Allegato n. 21 - Richiesta C.D.U. Comune di Gualdo Tadino).*

Il Comune di Gualdo Tadino, in data 15 settembre ha rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica n. *94 (Allegato n. 22 – Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino in data 15/09/2022).*

E' stato inoltre richiesto al Comune di Gualdo Tadino, il rilascio di un certificato sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli ai sensi dell'art. 115 della L.R. 1/2015 del 21 gennaio 2015, in data 13 settembre 2022 prot. 0025502 (*Allegato n. 23 – Richiesta Certificato sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli).*

Il certificato sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli è stato rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino in data 20 settembre 2022 con numero 3/2022.

*(Allegato n. 24 - Certificato sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli rilasciato in data 20 settembre 2022 con numero 3/2022).*


**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

## 6. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto, tenuto conto della consistenza dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, delle loro caratteristiche, della loro natura, posizione, disposizione ed uso, ha ritenuto che gli stessi possano formare **due** singoli **lotti** per essere posti in vendita alla pubblica asta, e cioè:


**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

**LOTTO N. 2**

In Comune di Gualdo Tadino, località Traforato e Pieve di Compresseto, **diritti di ½ di proprietà** su appezzamenti di terreno agricoli di varia natura e consistenza.

Gli appezzamenti di terreno, sono censiti nel Comune di Gualdo Tadino, al N.C.T. alla ditta: *(Allegato n. 8)*:

| Catasto | Foglio | Part. | Porzione | Superficie Ha.a.ca. | Qualità | Classe | Redd. Dom, | Redd. Agr. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NCT | 37 | 85 | | 0.24.70 | Pascolo | 2 | 1,02 | 0,38 |
| NCT | 37 | 103 | | 0.19.20 | Pascolo arborato | U | 1,98 | 0,69 |
| NCT | 37 | 104 | AA | AA 0.79.45 | Seminativo | 3 | 16,41 | 32,83 |
| | | | AB | AB 0.11.65 | Pascolo arborato | U | 1,20 | 0,42 |
| NCT | 37 | 187 | | 0.96.90 | Seminativo | 3 | 20,02 | 40,04 |
| NCT | 37 | 188 | | 0.25.10 | Sem. arborato | 3 | 5,19 | 9,72 |
| NCT | 37 | 206 | AA | 0.07.00 | Uliveto | 2 | 1,45 | 0,72 |
| | | | AB | 0.00.85 | Fabbricato rurale | | | |
| NCT | 37 | 212 | AA | 0.33.59 | Pascolo | 2 | 1,39 | 0.52 |
| | | | AB | 0.05.91 | Seminativo | 3 | 1,22 | 2,44 |
| NCT | 37 | 214 | | 0.14.40 | Sem. arborato | 3 | 2,97 | 5,58 |
| NCT | 37 | 216 | | 0.56.90 | Sem. arborato | 3 | 11,75 | 22,04 |
| NCT | 37 | 217 | | 0.41.80 | Seminativo | 3 | 8,64 | 17,27 |
| NCT | 37 | 254 | | 0.07.00 | Pascolo | 2 | 0,29 | 0,11 |
| NCT | 37 | 504 | | 0.21.20 | Seminativo | 3 | 4,38 | 8,76 |
| NCT | 49 | 135 | | 0.33.90 | Sem. arborato | 2 | 10,50 | 14,88 |

Confinanti : Strada Vicinale, Rinaldoni Regina, Moriconi Gina, Rinaldoni Giampaolo, Mattioli Bruno, Vecchietti Eugenio, s.a.



**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

## 7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

**Il lotto n. 1** è



**Tribunale Civile di Perugia** - Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa STRAMACCIONI Elena**
**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

**<u>Il lotto n. 2</u>** è composto dai beni individuati come "Immobile B", quindi in Comune di Gualdo Tadino, località Traforato e Pieve di Compresseto, **diritti di ½ di proprietà** su appezzamenti di terreno agricoli di varia natura e consistenza.

Gli appezzamenti di terreno, sono censiti nel Comune di Gualdo Tadino, al N.C.T. alla ditta: *(Allegato n. 8 )* :

proprietario per ½,

proprietario per ½,

| Catasto | Foglio | Part. | Porzione | Superficie Ha.a.ca. | Qualità | Classe | Redd. Dom, | Redd. Agr. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NCT | 37 | 85 | | 0.24.70 | Pascolo | 2 | 1,02 | 0,38 |
| NCT | 37 | 103 | | 0.19.20 | Pascolo arborato | U | 1,98 | 0,69 |
| NCT | 37 | 104 | AA | AA 0.79.45 | Seminativo | 3 | 16,41 | 32,83 |
| | | | AB | AB 0.11.65 | Pascolo arborato | U | 1,20 | 0,42 |
| NCT | 37 | 187 | | 0.96.90 | Seminativo | 3 | 20,02 | 40,04 |
| NCT | 37 | 188 | | 0.25.10 | Sem. arborato | 3 | 5,19 | 9,72 |
| NCT | 37 | 206 | AA | 0.07.00 | Uliveto | 2 | 1,45 | 0,72 |
| | | | AB | 0.00.85 | Fabbricato rurale | | | |
| NCT | 37 | 212 | AA | 0.33.59 | Pascolo | 2 | 1,39 | 0.52 |
| | | | AB | 0.05.91 | Seminativo | 3 | 1,22 | 2,44 |
| NCT | 37 | 214 | | 0.14.40 | Sem. arborato | 3 | 2,97 | 5,58 |
| NCT | 37 | 216 | | 0.56.90 | Sem. arborato | 3 | 11,75 | 22,04 |
| NCT | 37 | 217 | | 0.41.80 | Seminativo | 3 | 8,64 | 17,27 |
| NCT | 37 | 254 | | 0.07.00 | Pascolo | 2 | 0,29 | 0,11 |
| NCT | 37 | 504 | | 0.21.20 | Seminativo | 3 | 4,38 | 8,76 |
| NCT | 49 | 135 | | 0.33.90 | Sem. arborato | 2 | 10,50 | 14,88 |

Per calcolare la reale consistenza degli appezzamenti agricoli si ritiene corretto raggruppare le particelle, o porzioni di esse, in base alla coltura agricola in atto rilevata in occasione del sopralluogo.

Per le tipologia di colture riscontrate sono state calcolate le superfici delle colture presenti, come riportato nella seguante tabella:

| Qualità colturale | Superficie Ha.are.ca. |
|---|---|
| Seminativo | 1.29.45 |
| Uliveto | 0.11.40 |
| Piantagioni arboree (noci e ciliegi) | 2.73.00 |
| Bosco e incolto | 0.65.70 |
| Totale | 4.79.55 |


**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c0558547672b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

## 8. STIMA DEI BENI

Per individuare il più probabile valore di mercato, ovvero, quel valore derivante dalla libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare di Gualdo Tadino e dei Comuni limitrofi e della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il metodo comparativo.

Tale procedimento, si articola nelle seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di valori medi ordinari scaturiti dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- analisi dei prezzi pubblicati sull'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia per la zona e il periodo di riferimento (Valori immobiliari 2° trimestre 2022);
- analisi dei prezzi pubblicati nel Listino Prezzi degli Immobili pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Perugia per la zona ed il periodo di riferimento (Listino prezzi immobili Camera di Commercio Perugia 2° Trimestre 2022) ;
- analisi dei pressi pubblicati nel Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2022, pubblicato sul supplemento ordinario al « Bollettino Ufficiale Regione Umbria » - Serie Generale - n. 7 del 16 febbraio 2022;
- definizione delle aggiunte e detrazioni ai valori medi ordinari per portare i beni in estimazione nelle condizioni reali e oggettive in cui si trovano all'attualità.

Lo scrivente effettuava altresì indagini conoscitive presso professionisti ed operatori immobiliari della zona per individuare i valori medi ordinari maggiormente aderenti alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Quale parametro tecnico estimativo di raffronto veniva assunto il metro quadrato (mq.) riferito alla superficie commerciale determinata sulla base di coefficienti correttivi da applicare alla superficie lorda dei singoli vani in funzione della loro destinazione.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si sono definiti i valori medi ordinari unitari (€/mq.). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o


**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

negativo sul valore del bene. In particolare occorre considerare la tipologia dell'immobile, le sue condizioni di manutenzione, la sua posizione ed esposizione.

Posto, quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed al provvedimento descritto, è stato formulato il giudizio di stima definitivo, perfezionato sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto relativamente alle valutazioni immobiliari e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, caratterizzato da una forte fase di contrazione del mercato immobiliare con una conseguente riduzione dei prezzi. La stasi del mercato immobiliare è anche dovuta a causa della situazione emergenziale legata al corona virus Covid-19, che ancora è presente nella nostra zona e nell'intero paese.

**IMMOBILE A**



**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

**IMMOBILE B**

In Comune di Gualdo Tadino, località Traforato e Pieve di Compresseto, **diritti di ½ di proprietà** su appezzamenti di terreno agricoli di varia natura e consistenza.

Dodici appezzamenti di terreno si trovano in località Traforato e risultano posizionati vicini tra di loro.

Un appezzamento di terreno, si trova a valle della frazione di Pieve di Compresseto.

Per individuare il valore di mercato ed effettuare la conseguente stima dei terreni, il sottoscritto ha applicato il metodo sintetico comparativo, desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili.

Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza. In particolare della consistenza, della coltura in atto e dell'ubicazione.

Si è inoltre tenuto conto dei valori pubblicati nel Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2022, pubblicato sul supplemento ordinario al « Bollettino Ufficiale Regione Umbria » - Serie Generale - n. 7 del 16 febbraio 2022.

Sono stati pertanto attribuiti i seguenti valori:

- Seminativo di Collina C 0,90 Euro/mq.
- Uliveto C 1,95 Euro/mq.
- Colture arboree legnose specializzate 1,50 Euro/mq.
- Boschi e incolti 0,19 Euro/mq.

Moltiplicando la consistenza della superficie totale per il valore di stima individuato si ha il seguente valore dell'immobile B:

| Qualità colturale | Superficie Ha.are.ca. | Valore di stima al mq. | Valore di Stima complessivo |
|---|---|---|---|
| Seminativo | 1.29.45 | 0,90 | Euro 11.650,50 |
| Uliveto | 0.11.40 | 1,95 | Euro 2.223,00 |
| Piantagioni arboree (noci e ciliegi) | 2.73.00 | 1,50 | Euro 40.950,00 |
| Bosco e incolto | 0.65.70 | 0,19 | Euro 1.248,30 |

**Valore complessivo del lotto n. 2** **Euro 56.071,80**

**Valore quota** [redacted] **(Diritti di ½)** **Euro 28.035,90**

**Valore arrotondato quota** [redacted] **(Diritti di ½)** **Euro 28.000,00**



**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

## 9. CONCLUSIONI

Andrò a riepilogare che i beni oggetto della presente valutazione sono composti da:

**LOTTO N. 1**

**LOTTO N. 2**

In Comune di Gualdo Tadino, località Traforato e Pieve di Compresseto, **diritti di ½ di proprietà** su appezzamenti di terreno agricoli di varia natura e consistenza. Gli appezzamenti di terreno, sono censiti nel Comune di Gualdo Tadino, al N.C.T. alla ditta: *(Allegato n. 8)*:

proprietario per ½,

proprietario per ½,

| Catasto | Foglio | Part. | Porzione | Superficie Ha.a.ca. | Qualità | Classe | Redd. Dom, | Redd. Agr. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NCT | 37 | 85 | | 0.24.70 | Pascolo | 2 | 1,02 | 0,38 |
| NCT | 37 | 103 | | 0.19.20 | Pascolo arborato | U | 1,98 | 0,69 |
| NCT | 37 | 104 | AA | AA 0.79.45 | Seminativo | 3 | 16,41 | 32,83 |
| | | | AB | AB 0.11.65 | Pascolo arborato | U | 1,20 | 0,42 |
| NCT | 37 | 187 | | 0.96.90 | Seminativo | 3 | 20,02 | 40,04 |
| NCT | 37 | 188 | | 0.25.10 | Sem. arborato | 3 | 5,19 | 9,72 |
| NCT | 37 | 206 | AA | 0.07.00 | Uliveto | 2 | 1,45 | 0,72 |
| | | | AB | 0.00.85 | Fabbricato rurale | | | |
| NCT | 37 | 212 | AA | 0.33.59 | Pascolo | 2 | 1,39 | 0.52 |
| | | | AB | 0.05.91 | Seminativo | 3 | 1,22 | 2,44 |
| NCT | 37 | 214 | | 0.14.40 | Sem. arborato | 3 | 2,97 | 5,58 |
| NCT | 37 | 216 | | 0.56.90 | Sem. arborato | 3 | 11,75 | 22,04 |
| NCT | 37 | 217 | | 0.41.80 | Seminativo | 3 | 8,64 | 17,27 |
| NCT | 37 | 254 | | 0.07.00 | Pascolo | 2 | 0,29 | 0,11 |
| NCT | 37 | 504 | | 0.21.20 | Seminativo | 3 | 4,38 | 8,76 |
| NCT | 49 | 135 | | 0.33.90 | Sem. arborato | 2 | 10,50 | 14,88 |



**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com

I confinanti sono: [redacted]

Alla data odierna agli immobili sopra descritti è stato attribuito il valore finale di € **181.277,00**, ed **alla quota di proprietà di ½ spettante a** [redacted] è stato attribuito il **valore arrotondato di € 90.600,00 (€ 62.600,00 + € 28.000,00 = € 90.600,00).**

Lo scrivente tenuto conto della natura e consistenza dei beni immobili in oggetto, ha ritenuto che gli stessi possano formare **due singoli lotti** per essere posti in vendita al pubblico incanto.

Dopo accurate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, alla data odierna, gravano le iscrizioni e trascrizioni, come dettagliatamente evidenziato al paragrafo 4.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine a tutti i quesiti posti dalla S.V.

La presente consulenza è stata consegnata via e-mail alla Cancelleria del Tribunale, oltre ad una copia cortesia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia ed è già inviata per posta al soggetto debitore, e per e-mail al creditore procedente tramite il suo legale *(Allegato 36 - 37- Attestato di consegna perizia al debitore ed al legale creditore procedente).*

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Gualdo Tadino, 07 novembre 2022

*Il Consulente Tecnico Ufficio*

*Geom. Sandro Passeri*



**C.T.U. Geom. Sandro Passeri** – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:*sandropas@libero.it*

Firmato Da: PASSERI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5daaf8162c055854767 2b2bc871ababf

The document was created with PDF/A Quick Master from soft Xpansion, www.soft-xpansion.com