



C.C. 2527/2023

TRIBUNALE DI PERUGIA

Contenziosi Civili R.G.N. 2527/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROPOSTA DIVISIBILITÀ BENI

GIUDICE

DOTT. FRANCO COLONNA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. SANDRO PASSERI

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

Contenzioso Civile R.G.N. 2527/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROPOSTA DIVISIBILITÀ BENIIll.mo Sig. Giudice **Dott. Colonna Franco**,**PREMESSO CHE :**

- Il sottoscritto **Geom. Sandro Passeri**, nato a Nocera Umbra il giorno 23 aprile 1955 e residente in Gualdo Tadino, in frazione Gaifana n. 35, scritto all'albo dei geometri della Provincia di Perugia al n. 2185, in data 29/07/2022, veniva nominato C.T.U. dal **Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Stramaccioni Elena**, per la valutazione dei beni immobili oggetto della esecuzione immobiliare sopra indicata promossa dal Banco di Desio e della Brianza, S.p.A. contro il Sig. nato a ed in data 09/11/2022 depositava la relazione di stima con i relativi allegati;
- in data 13.04.2023, il **Sig. Giudice Dott. Colonna Franco**, disponeva il **giudizio di divisione** in relazione ai beni di cui alla **Procedura Esecutiva n. 68/2022** e poneva allo scrivente il seguente quesito:
- *il perito stimatore, prima dell'udienza su indicata (21/09/2023) provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutato e dei comproprietari relativamente ai beni sopra indicati, verifichi la comoda divisibilità e verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente, invii entro trenta giorni prima dell'udienza, copia aggiornata della relazione di stima dell'intero bene, dispone che il deposito della relazione nel fascicolo della Cancelleria Civile (P.T.C. e allegata copia di cortesia) avvenga 5 giorni prima dell'udienza, invita il C.T.U. ad indicare e documentare, nella richiesta dei compensi, l'importo già liquidato in sede esecutiva, con avvertimento che in assenza di detta indicazione la richiesta di liquidazione dei compensi, non potrà essere evasa, concede alle parti termine fino all'udienza per eventuali osservazioni alla relazione.*
- che il Sig. Giudice disponeva inoltre al creditore procedente per la tempestiva trascrizione dell'ordinanza di divisione a favore e contro ciascuno dei comproprietari, compresi in esso il



debitore, ai sensi dell'art. 1113 e 2646 C.C.

- che l'Ordinanza veniva regolarmente notificata ai comproprietari ed incardinato giudizio di divisione RG 2527/23, avanti il Tribunale di Perugia,

Tutto ciò premesso,

il sottoscritto Geom. Sandro Passeri, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente consulenza tecnica estimativa con proposta di divisibilità dei beni, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- 1. DESCRIZIONE DEI BENI – IMMOBILE A;**
- 2. INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI GRAVAMI – IMMOBILE A;**
- 3. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI – IMMOBILE A;**
- 4. PROVENIENZA – IMMOBILE A;**
- 5. CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO – IMMOBILE A;**
- 6. PARERE SULLA DIVISIBILITÀ – IMMOBILE A;**
- 7. DESCRIZIONE DEI BENI – IMMOBILE B;**
- 8. INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI GRAVAMI – IMMOBILE B;**
- 9. INDAGINI URBANISTICHE DEI BENI – IMMOBILE B;**
- 10. PROVENIENZA – IMMOBILE B;**
- 11. CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO – IMMOBILE B;**
- 12. PARERE SULLA DIVISIBILITÀ – IMMOBILE B;**



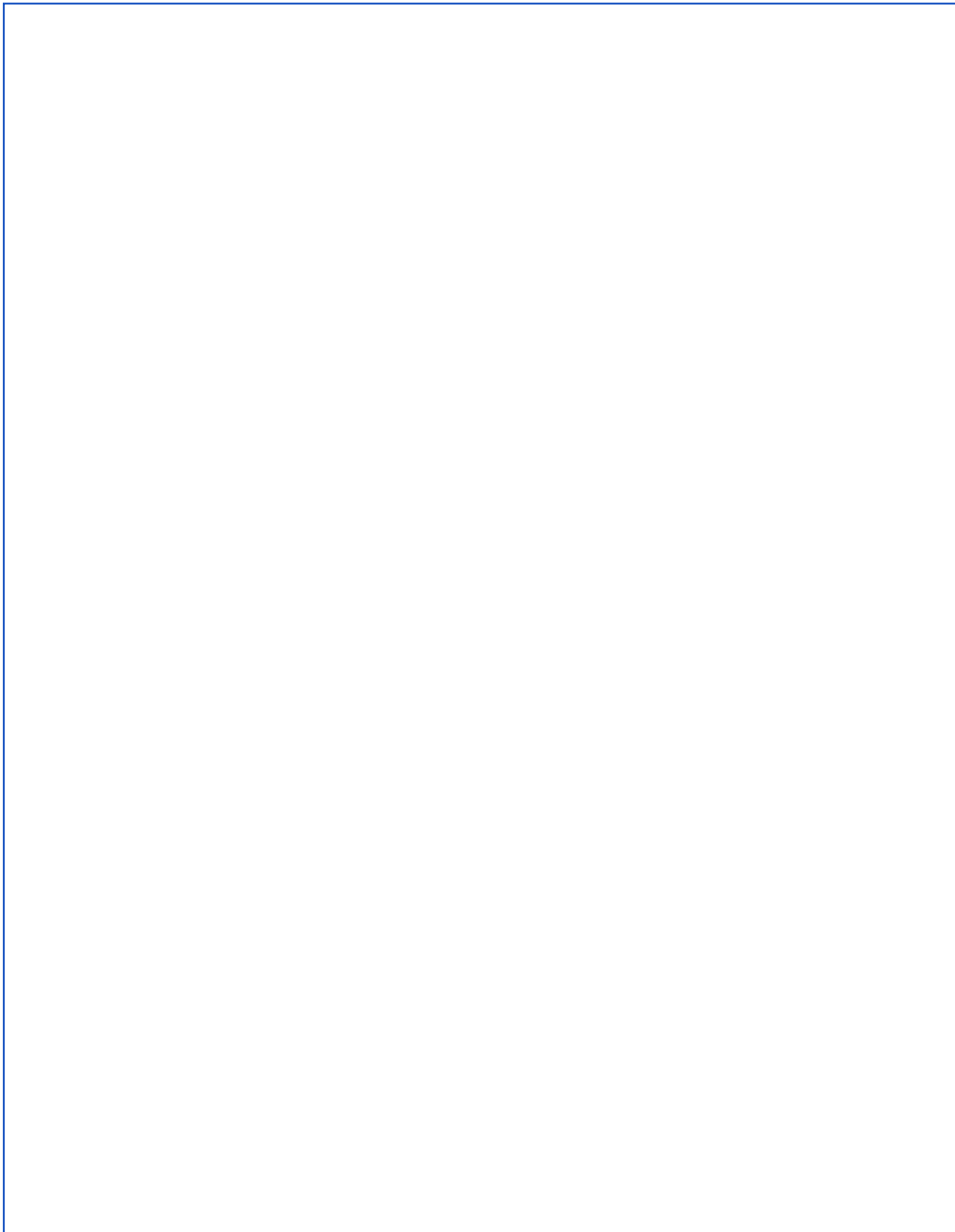








3. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI – IMMOBILE A



4. PROVENIENZA DEI BENI – IMMOBILE A



5. CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO – IMMOBILE A

Empty rectangular box for content.





6. PARERE SULLA DIVISIBILITÀ – IMMOBILE A



7. DESCRIZIONE DEI BENI – IMMOBILE B

IMMOBILE B

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

Catasto	Foglio	Part.	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	0.91.10 AA 0.79.45 AB 0.11.65	Seminativo Pascolo arborato	3 U	16,41 1,20	32,83 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	0.07.85 AA 0.07.00 AB 0.00.85	Uliveto Fabbricato rurale	2	1,45	0,72
NCT	37	212	0.39.50 AA 0.33.59 AB 0.05.91	Pascolo Seminativo	2 3	1,39 1,22	0,52 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	6,76
NCT	49	135	0.33.90	Sem. arborato	2	12,50	14,88

Dodici appezzamenti di terreno si trovano in frazione Poggio San Ercolano, in località Traforato e risultano in parte tra di loro confinanti o posti a poca distanza.

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

Per la completa descrizione dei singoli terreni e delle colture in atto si rimanda a quanto indicato nella perizia di stima già depositata per l'E.I. 68/2022 (*Allegato n. 11*)

Si allega planimetria catastale dei terreni sopra elencati (*Allegato 1 – 2*)

Si allega documentazione fotografica dei terreni (*Allegato 5*)

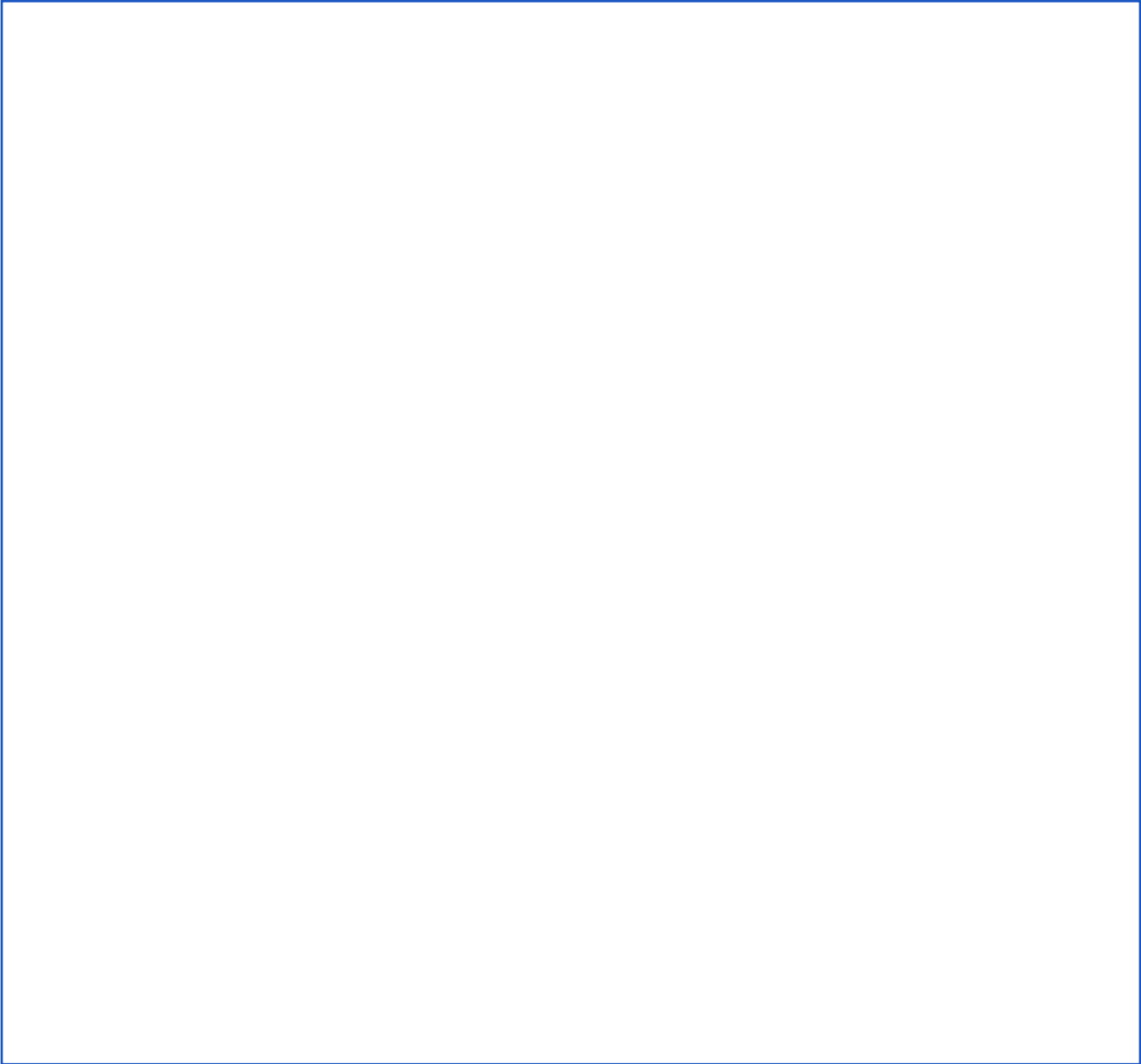


8. INDIVIDUAZIONE GRAVAMI - – IMMOBILE B

Empty rectangular box for content.







9. INDAGINI URBANISTICHE DEI BENI – IMMOBILE B

I terreni, 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, presa visione del Piano Regolatore Generale del Comune di Gualdo Tadino, sono tutti ricadente in ambito agricolo, come risultante anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla precedente perizia di stima.

Tutte le particelle sopra elencate risultano concesse in locazione mediante 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).

La gran parte dei fondi, 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 locazione 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).

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.

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.

Come risulta nel fascicolo telematico di causa il Sig. Giudice Dott.ssa Elena Stramaccioni in data 19.12.2022 ha emesso ordine di liberazione immobile pignorato ai sensi Art. 560 c.p.c.,.

Ad oggi non risulta ancora eseguita la liberazione dei fondi pignorati e non risulta alcuna risoluzione anticipata dei sopra citati contratti di affitto di terreni.

I terreni censiti al NCT foglio 37 con le particelle 85, 103, 104, 187, 188, 206, 212, 214, 216, 217, 254, 504, sono stati vincolati con 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]



10. PROVENIENZA DEI BENI – IMMOBILE B

Gli immobili individuati con la lettera B sono costituiti da diversi appezzamenti di terreno agricoli, e sono pervenuti agli attuali proprietari intestatari, proprietario per ½, e proprietario per ½, con i seguenti titoli:



11. STIMA DEI BENI – IMMOBILE B

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) ;
- valori terreni agricoli medi della provincia di Perugia (annualità 2019) editi dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Perugia,
- 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 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.

In Comune di Gualdo Tadino, frazione Poggio San Ercolano, località Traforato e Pieve di Compresseto, **diritti di ½ di proprietà al Sig. [redacted]** e **diritti di ½ di proprietà al Sig. [redacted]** su appezzamenti di terreno agricoli di varia natura e consistenza.

Dodici appezzamenti di terreno si trovano in frazione Poggio San Ercolano, in località Traforato e risultano in parte tra di loro confinanti o posti a poca distanza

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, dello stato di manutenzione 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 della Provincia 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.

La superficie totale è pari ad ha. 4.79.55.

Moltiplicando la consistenza della superficie delle varie colture presenti per il valore di stima individuato si ha il seguente valore dell'immobile B :

• seminativo	Ha 01.29.45 x 0,90 Euro/mq.	Euro	11.650,50
• uliveto	Ha 00.11.40 x 1,95 Euro/mq	Euro	2.223,00
• piantagioni arboree	Ha. 02.73.00 x 1,50 Euro/mq	Euro	40.950,00
• bosco e incolto	Ha. 00.65.70 x 0,39 Euro/mq	Euro	1.248,30



12. PARERE SULLA DIVISIBILITÀ – IMMOBILE B

In risposta al quesito, viste le valutazioni sopra esposte, considerata la natura e la consistenza dei terreni agricoli, lo scrivente ritiene che per la divisibilità dei terreni si debba procedere in base al loro attuale valore di mercato, che come sopra riportato, che è funzione della superficie e della coltura in atto nel fondo.

Si riporta a seguire una tabella in cui si riepilogano i dati catastali, superficie, coltura in atto presente, valore di mercato e valore del fondo, e la conseguente formazione dei lotti 1 e 2.

Foglio	Part.	Porzione	Superficie Ha.a.ca.	Qualità in atto (mq)				Valore di stima €/mq	Valore particella	Lotto 1	Lotto 2
				Seminativo	Uliveto	Piantagioni	Bosco - Incolto				
37	85		2470	2470				€ 0,90	€ 2.223,00	€ 2.223,00	
37	103		1920				1920	€ 0,19	€ 364,80	€ 364,80	
37	104	AA	7945	6525				€ 0,90	€ 5.872,50	€ 5.872,50	
						1420	€ 0,19	€ 269,80	€ 269,80		
		AB	1165				1165	€ 0,19	€ 221,35	€ 221,35	
37	187		9690			9690		€ 1,50	€14.535,00		€14.535,00
37	188		2510			2510		€ 1,50	€ 3.765,00		€ 3.765,00
37	206	AA	700		700			€ 1,95	€ 1.365,00		€ 1.365,00
		AB	85				85	€ 0,19	€ 16,15		€ 16,15
37	212	AA	3359	3359				€ 0,90	€ 3.023,10		€ 3.023,10
		AB	591	591				€ 0,90	€ 531,90		€ 531,90
37	214		1440			1440		€ 1,50	€ 2.160,00	€ 2.160,00	
37	216		5690			5690		€ 1,50	€ 8.535,00	€ 8.535,00	
37	217		4180			440		€ 1,95	€ 858,00		€ 858,00
					2460		€ 1,50	€ 3.690,00		€ 3.690,00	
						1280	€ 0,19	€ 243,20		€ 243,20	
37	254		700			700	€ 0,19	€ 133,00	€ 133,00		
37	504		2120			2120		€ 1,50	€ 3.180,00	€ 3.180,00	
49	135		3390			3390		€ 1,50	€ 5.085,00	€ 5.085,00	
				12945	1140	27300	6570		€56.071,80	€28.044,45	€28.027,35

Considerato che, senza dover procedere a frazionamenti per la divisione di eventuali particelle, si riescono ad ottenere due lotti con valore di stima molto simili tra loro, si può affermare che i beni identificati con l'immobile B possano essere agevolmente divisi formando due lotti di uguale valore di stima.

LOTTO n. 1

In Comune di Gualdo Tadino, frazione Poggio S. Ercolano, località Traforato, e Pieve di Compresseto, terreni agricoli di varia natura e coltura, con giacitura collinare, per una superficie catastale di ha. 2.68.40.

Detti beni, evidenziati nella soprastante tabella con colore verde, sono censiti al NCT del Comune di Gualdo Tadino al foglio 37 con le parti- celle 85, 103, 104, 214, 216, 254, 504 ed al foglio 49 con la particella 135.

VALORE DELLA QUOTA € 28.044,45
VALORE DELLA QUOTA ARROTONDATA € 28.000,00



QUOTA n. 2

In Comune di Gualdo Tadino, frazione Poggio S. Ercolano, località Traforato, terreni agricoli di varia natura e coltura, con giacitura collinare, per una superficie catastale di ha. 2.11.15.

Detti beni, evidenziati nella soprastante tabella con colore giallo, sono censiti al NCT del Comune di Gualdo Tadino al foglio 37 con le particelle 187, 188, 206, 212, 217

VALORE DELLA QUOTA	€	28.027,35
VALORE DELLA QUOTA ARROTONDATA	€	28.000,00

Per una migliore identificazione dei lotti si allega planimetria catastale con indicazione dei lotti 1 e 2. (*Allegato n. 3 - 4*)



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

La presente consulenza è stata consegnata via pec 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 ed ai comproprietari, per pec al creditore procedente tramite il suo legale (*Allegato 9 – 10 – Attestato di consegna perizia al debitore, ai comproprietari 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, 16 agosto 2023

Il Consulente Tecnico Ufficio
(Geom. Sandro Passeri)

