

Geom. **Massimo Mezzasoma**
Via Enrico Toti 41/B1
06128 Perugia – PG –

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. **258/2024 R.G.**

G.E. dott.ssa SARA FIORONI

Promossa da:

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto
Geom. Massimo Mezzasoma

Ill.mo sig. Giudice Esecuzione

PREMESSA

Con provvedimento del 25/11/2024 (ricevuto dal sottoscritto via mail pec in data 26/11/2024) la S.V.III.ma nominava quale esperto nel procedimento il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3515 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 2466, con invito a provvedere entro il termine di giorni 10 a depositare telematicamente atto di accettazione dell'incarico.

Il sottoscritto CTU in data 28/11/2024 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico di cui riceveva in data 29/11/2024 dal Tribunale di Perugia la quarta mail di avvenuto deposito.

Nel Decreto di nomina la S.V.I. poneva il seguente quesito tecnico:

- 1) *“ Provveda l'Esperto prima di ogni altra attività, controlli 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 relative **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 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 eseguiti;*
- *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 proper 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 precedente;*
- *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'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n. 380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da*

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28/02/1985 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 e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso richiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo 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 BENE" (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 ecc.);*
- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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;*
- *a fornire le eventuali informazioni 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;*
- *ad 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 di 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 medesima limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri a tal fine anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

- *ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

- *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 definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

- *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 G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*

- *a 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 oggettiva difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del*

*termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;***

*L'esperto, terminata la relazione, 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'art. 569 del codice**, 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 provveduto a tali invii;*

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 14/10/2025) per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione di tutti gli atti previsti nel provvedimento di incarico.

Contestualmente al deposito telematico l'esperto dovrà riconsegnare in cancelleria l'eventuale documentazione tecnica in suo possesso (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

- Nel giorno dell'accettazione di incarico il sottoscritto procedeva all'esame del fascicolo telematico depositato presso il Tribunale di Perugia e ne constatava la completezza.
- In data 18/12/2024 il sottoscritto Esperto depositava telematicamente Istanza al G.E. per illustrare problematiche riscontrate riguardanti l'inserimento di alcune particelle pignorate in un contratto di locazione ultranovennale; in data 19/12/2024 il G.E. emetteva Provvedimento con il quale disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali con riserva di decisione sul contratto di locazione all'udienza fissata. Nell'Istanza non era stato menzionato altro contratto di locazione riguardanti altre particelle in quanto ancora non era pervenuta l'evasione dell'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate.

OPERAZIONI PERITALI, ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- In data 23/12/2024 il sottoscritto Esperto inviava mailpec alla società proprietaria e alla società conduttrice di parte del compendio, fissando appuntamento presso la sede della società proprietaria per il 14/01/2025 alle ore 10,45;
- In data 14/01/2025, aveva luogo l'appuntamento presso la sede della società e successivamente si è proceduto a visitare gli immobili oggetto di pignoramento; al termine dell'incontro è stato redatto verbale controfirmato dall'esecutato;

Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:

- Richiesta di CDU presso il Comune di Torgiano per verificare la situazione urbanistica e vincolistica dei terreni oggetto di procedura;
- L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, dove si è proceduto:
 - All'aggiornamento dei gravami sugli immobili oggetto di esecuzione a tutto il 25/02/2025;
- L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro – sede di Perugia dove si è provveduto ad effettuare visura a nome dell'esecutato per verificare l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc.. L'accesso atti è stato effettuato in data 17/12/2024 e le risultanze da parte dell'Agenzia sono pervenute in data 16/01/2025.
- Accesso atti in data 07/01/2025 presso C.I.A. Agricoltori Italiani – Sede di Perugia per verificare l'esistenza di Piani Aziendali, richieste PAC e contratti di Locazione;

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, ove si sono effettuate visure catastali di tutti gli immobili pignorati;

E' stato richiesto presso Archivio Notarile di Perugia, l'atto di provenienza dei cespiti oggetto di pignoramento e presso lo studio del Notaio Pettinacci l'atto di restrizione di vincolo;

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo di causa si rileva che la presente perizia riguarda le unità immobiliari di seguito descritte:

beni individuati al **C.T. del Comune di TORGIANO** come segue:

- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 01.26.10
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 00.70.20
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 00.39.30
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 00.28.30
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 01.06.50
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 00.18.80
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 00.43.80
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 00.66.00
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 00.76.86
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 00.11.44

Quota di 1/1 in proprietà a:

.....

- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 05.19.30
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 01.71.70
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 00.59.30
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 00.17.50
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 00.20.70
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 00.06.90
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 00.03.20
- **Foglio ... part. ...** Terreno Ha 00.10.60

Quota di 1/1 in proprietà a:

.....

Dall'esame del fascicolo di causa si evince che la procedura in oggetto riguarda terreni agricoli ricadenti su due distinti Fogli di Mappa; dalle indagini effettuate e dall'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa si è rilevato altresì che:

- i terreni ricadenti nel Foglio sono nella disponibilità della società proprietaria ad accezione di n. 3 rate di terreno che sono oggetto di un Contratto di Locazione; attualmente i terreni sono di fatti improduttivi.
- I terreni ricadenti nel Foglio di Mappa sono inseriti all'interno di un Contratto di Locazione Ultrannovennale (unitamente a numerosi altri cespiti non oggetto di pignoramento); i terreni sono attualmente in piena produzione con vigneti.

Dall'esame poi, degli estratti di mappa catastali, risulta che, su ciascun foglio di mappa, le varie particelle costituiscono unico blocco.

Per tali ragioni, si ritiene congruo disporre la perizia in n. **2 LOTTI** distinti e precisamente:

LOTTO N. 1

- Foglio partt.

LOTTO N. 2

- Foglio partt.

CIO' PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il sottoscritto Esperto nel procedimento è in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

distinta nei seguenti capitoli:

LOTTO N. 1

1. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. - UBICAZIONE
3. - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
4. - INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
5. - STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
6. - VINCOLI E GRAVAMI
7. - STIMA VALORE COMMERCIALE

LOTTO N. 2

8. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
9. - UBICAZIONE

10. – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
11. – INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
12. – STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
13. – VINCOLI E GRAVAMI
14. – STIMA VALORE COMMERCIALE

- SINOSSI DELLE VALUTAZIONI
- CONCLUSIONI
- ALLEGATI

LOTTO N. 1

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di TORGIANO

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (Ha)	R.D. €	R.A. €
1)	AA	Vigneto	2	01.09.00	57,34	53,48
			AB	Semin. arbor	3	00.17.10	5,57	6,62
2)	AA	Vigneto	2	00.48.00	25,25	23,55
			AB	Semin. arbor	3	00.22.20	7,23	8,60
3)	AA	Vigneto	2	00.31.44	16,54	15,43
			AB	Uliveto	2	00.07.86	2,95	1,62
4)	AA	Vigneto	2	00.00.64	0,34	0,31
			AB	Bosco misto	2	00.27.66	2,22	0,29
5)	AA	Vigneto	2	00.39.00	20,51	19,13
			AB	Seminativo	4	00.67.50	15,22	15,69

6)	...	...		Vigneto	2	00.18.00	9,47	8,83
7)	...	...	AA	Vigneto	2	00.36.00	18,94	17,66
			AB	Semin. arbor	3	00.07.80	2,54	3,02
8)	...	...	AA	Vigneto	2	00.63.04	33,16	30,93
			AB	Uliveto	2	00.02.96	1,11	0,61
9)	...	...		Vigneto	2	00.76.86	40,43	37,71
10)	...	...		Uliveto	2	00.11.44	4,30	2,36
				TOTALE		05.86.40		

Visura catastale intestata a :

- (proprietà per 1/1)

Per i beni in perizia, si individuano catastalmente i seguenti confinanti:

- part:** ... partt.
- part ... :** partt.
- part ...:** partt.
- part:** ... partt.
- part... :** partt.
- part ...:** partt.
- part...:** partt.....
- part...:** partt.
- part ...:** partt.
- part...:** partt.

2) UBICAZIONE

L'appezzamento di terreno in oggetto è posto in Comune di in oggetto lungo la “.....”.

Per meglio inquadrare il sito del compendio si specifica che lo stesso è posto a ca. 1 Km dall'inizio della dalla sua intersezione con la via (ca. 500 mt dai beni di cui al lotto n. 2); a sua volta l'intersezione è posta a ca. dall'abitato periferico di percorrendo la via (in prosecuzione via) in direzione

Il contesto è chiaramente prettamente agricolo con insediamenti residenziali sparsi.

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **Appezamento di terreno costituente unico blocco di complessivi catastali HA 05.86.40**; il tutto sito in Provincia di Perugia, Comune di Torgiano in oggetto lungo la “.....”.

L'appezzamento di terreno in oggetto prende accesso direttamente dalla via, attraverso la particella n. che risulta interposta tra le partt.

L'accesso risulta a livello stradale e perciò sufficientemente comodo per l'accesso di mezzi motorizzati.

A livello morfologico l'appezzamento è disposto su due terrazzamenti aventi tra loro un dislivello di ca. 40 mt; ciascun terrazzamento può definirsi pressochè pianeggianti con leggere declivature che rimangono nell'ordine del 5% ca.

Più in specifico, un primo terrazzamento va dalla zona di ingresso (comprendendo i terreni identificati con le partt.) sino al viottolo di intermezzo dell'appezzamento (ricomprendendo perciò anche le particelle attualmente locate); un secondo terrazzamento è quello che ricomprende le particelle dal viottolo citato fino al sottostante fosso e perciò le particelle; nelle parti a confine del fosso si nota la presenza di canneti.

Tutti i terreni descritti, seppur negli stessi si noti la presenza di vigneti, devono considerarsi incolti in quanto la maggioranza delle viti presenti non sono in

produzione e risultano in stato di quasi totale abbandono; le poche in cui si riscontrano frutti non sono state oggetto di raccolta.

Di fatto risultano effettuati i lavori minimi (nello specifico la trinciatura) per poter accedere ai fondi PAC, ma per il resto i vigneti stessi sono completamente da smantellare in quanto di età superiore a 40 anni.

Gli interventi da realizzare per lo smantellamento in genere sono i seguenti:

- Potatura e trinciatura dei sarmenti
- Recupero e trasporto fuori dal vigneto dei fili, dei pali e dei tutori
- Estirpo dei vecchi ceppi

Successivamente a tali operazioni, andrebbe previsto un recupero dei terreni, previa analisi chimico-fisica, da realizzare presso un laboratorio accreditato, così da poter realizzare interventi correttivi più appropriati, al fine di ripristinare le migliori condizioni d'uso dei suoli e renderli fruibili per successive coltivazioni annuali. Per scongiurare fenomeni di ricaccio dei tralci di vite, in genere è consigliabile lasciare riposare il terreno per almeno 1-2 anni, anche per consentire la riduzione della carica microbica, vegetale e animale potenzialmente patogena.

Per i terreni in oggetto è stato effettuato accesso atti presso C.I.A. Umbria Agricoltori Italiani Umbria – Sede di Perugia, al fine di visionare ed estrapolare fascicolo aziendale ed avere informazioni su eventuali PAC in corso.

Dall'accesso effettuato è scaturito che, su parte dei terreni interessati, è stata stipulata domanda di PAC; la superficie interessata è di HA 02.61.00 + HA 02.21.00; l'importo totale spettante è di € 859,17 di cui € 348,79 già saldato.

Si precisa che una parte dei titoli PAC acquisiti risulta menzionata nel Contratto di Affitto stipulato dalla società proprietaria con la soc. "....." (di tale contratto si dirà nel capitolo 6) della presente relazione.

4) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Per accertare la destinazione Urbanistica ed il regime vincolistico delle aree oggetto di stima è stata effettuato richiesta di “CDU “ presso il Comune di Torgiano – Sportello unico per l’Edilizia e le Attività Produttive – in data 20/12/2024; in data 02/01/2025 è stato inviato via mailpec il Certificato richiesto.

Dall’esame del CDU risulta che i terreni in oggetto hanno la seguente Destinazione Urbanistica:

- **Foglio partt.:**
Ambiti CR “ambiti dell’agricolo comune” di cui al TITOLO VI – Capo I – artt. 50 – 51 delle N.T.A. del P.R.G. – Parte Strutturale Vigente

- **Foglio partt.:**
Ambiti CRi “ambiti di particolare interesse agricolo” di cui al TITOLO VI – Capo I – artt. 50 – 51 delle N.T.A. del P.R.G. – Parte Strutturale Vigente

- **Foglio partt.: 59.....**
Ambiti CRb “aree boscate” di cui al TITOLO III – Capo II – art. 28 delle N.T.A. del P.R.G. – Parte Strutturale Vigente

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Le zone agricole individuate dal vigente P.R.G. Strutturale con le diciture “CR” e “CRi”, come sopra già scritto, sono regolate dagli artt. 50 e 51 delle vigenti N.T.A.; oltre a ciò, per il loro sviluppo ed utilizzo a livello edilizio-urbanistico e perciò per definire gli interventi ammessi, vale quanto riportato nella L.R. 1/2015 – Titolo IV – Capo 1 – Sezione III (fatte salve le restrizioni scaturenti da vincoli di carattere sovraordinato di cui al Titolo III delle N.T.A

Tutte le rate di terreno in esame sono sottoposte a Vincolo Paesaggistico n. 155 D.M. 15/01/1993 – D.Lgs 490/99 art. 139 lett. c) e d).

I terreni, altresì, NON ricadono in territorio percorso dal fuoco con imputazione di vincolo (L. 01/03/1975 n. 47 art. 9, modificato art. 1/BL428).

Riepilogo superfici:

Superficie catastale appezzamento unico corpo..... **HA 05.86.40**

5) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

I terreni in questione risultano nella disponibilità ed utilizzo della società proprietaria, ad eccezione delle partt. che risultano oggetto di Contratto di Locazione di Fondo Rustico a favore di “.....” di cui si dirà nel capitolo successivo.

Dall’esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia e dalle verifiche comunque effettuate presso L’Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza ventennale:

- **Atto di trasformazione societaria** a rogito Notaio del rep. 7..... **registrato a Perugia in data al n. e trascritto a Perugia in data al n. r.p. di formalità** con il quale, tutti i beni in oggetto (tra maggiori consistenze) venivano conferiti alla “.....“ dalla “.....“:

- **Atto di mutamento di denominazione sociale** a rogito Notaio del rep. **trascritto a Perugia in data al n. r.p. di formalità** con il quale, tutti i beni in oggetto (tra maggiori consistenze) venivano conferiti alla “.....“ dalla “.....“:

Ante Ventennio:

- **Atto di trasformazione societaria** a rogito Notaio del rep. **trascritto a Perugia in data al n. r.p. di formalità** con il quale, tutti i beni in oggetto (tra maggiori consistenze) venivano conferiti alla “.....“ dalla “.....“:

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio del rep. **trascritto a Perugia in data al n. r.p. di formalità** con il quale “.....“ acquistava da“:

- **L'INTERA QUOTA** dei beni in oggetto

6) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia; l'Esperto ha provveduto altresì ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 25/02/2025 e ad effettuare visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi - a tutto il 16/01/2025

Vincoli e gravami da cancellare :

- **ISCRIZIONE n. del - Ipoteca volontaria** a favore di “.....“ contro “.....“; per € di cui capitale iniziale €

Il titolo di riferimento a rogito Notaio del rep. racc.

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.T.** del Comune di Torgiano come segue:

Foglio partt.

Foglio partt.....

- **TRASCRIZIONE. n..... del - Pignoramento immobiliare** a favore di “..... contro “.....” per € oltre spese, interessi ed accessori fino al saldo.

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.T.** del Comune di Torgiano come segue:

Foglio partt.

Foglio partt.

Ulteriori vincoli da segnalare ma di fatto cancellati:

- **TRASCRIZIONE. n. del – Atto di Vincolo cubatura** a favore di “.....” contro “.....”

Atto di riferimento Notaio del rep. racc.

L'atto ha per oggetto il vincolo della cubatura anche sulle particelle sotto riportate inerente alla pratica Edilizia n. presentata in data prot.tendente ad ottenere il Permesso di Costruire per un annesso agricolo da edificare sulla particella del Foglio

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei beni (tra maggiore consistenza) distinti al **C.T.** del Comune di Torgiano come segue:

Foglio partt.

Foglio partt.

Successivamente risulta:

- **TRASCRIZIONE. n. del – Atto di cancellazione parziale di Vincolo** a favore (nella formalità originaria) di “.....” contro (nella formalità originaria) “.....”.

Atto di riferimento Notaio del rep. racc.

L'atto ha per oggetto lo svincolo di alcune particelle in riferimento all'atto di cui alla trascrizione relativo al vincolo della cubatura.

Con il presente atto NON vengono svincolati beni riferiti al Foglio per cui il vincolo rimane attivo per i beni distinti:

C.T. del Comune di Torgiano come segue:

Foglio partt.

Da quanto sopra si attesta che i terreni facenti parte di questo LOTTO n. 1 NON sono più gravati dal vincolo di cubatura

Ulteriori vincoli da segnalare:

In data 16/12/2024 è stato effettuato accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l'esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 16/01/2025 L'agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all'interrogazione effettuata ed attesta che a tutto il 13/01/2025 risulta:

- Contratto di AFFITTO DI FONDO RUSTICO stipulato in data ed avente i seguenti requisiti:
 - . Locatore:
 - . Conduttore:

- . Oggetto: Rate di terreno distinte al C.T. del Comune di Torgiano al **Foglio** **partt.** con PAC;
- . Durata: dal 04/09/2023 al 10/11/2028 senza possibilità di rinnovo.
- . Registrato a Perugia il al n. serie
- . Canone: Per l'intero periodo il canone viene stabilito in € 500,00 di cui € 250,00 imputabili all'affitto del terreno e € 250,00 imputabili ai diritti all'aiuto;

Si evidenzia che il Contratto di Locazione citato risulta trascritto in epoca antecedente alla Trascrizione del pignoramento ma successiva all'iscrizione ipotecaria a cui fa riferimento la trascrizione del pignoramento ed avvenuta il 10/06/2013.

In data 19/12/2024 il sottoscritto Esperto ha depositato Istanza per portare a conoscenza l'Ill.mo G.E. dell'esistenza di contratto di Locazione ultranovennale comprendente beni oggetto di pignoramento (anche se NON ricompresi nel presente LOTTO n. 1 ma ricompresi nel LOTTO n. 2) non citando il Contratto sopra descritto in quanto, all'epoca, l'Agenzia delle Entrate non aveva evaso ancora l'accesso atti del 16/12/2024.

In data 19/12/2024 il G.E., in risposta all'Istanza, ha disposto quanto segue: *"visto, proceda con le operazioni peritali; ogni decisione sul contratto di locazione sarà adottata all'udienza già fissata nel contraddittorio tra le parti"* .

Stante quanto sopra, ritenendo, per logica, che la decisione del G.E. sia applicabile anche al contratto di locazione riguardante i beni oggetto di questo lotto, il sottoscritto esperto non si pronuncia nel merito dell'opponibilità né terrà contro del contratto stesso in fase di stima.

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Torgiano non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** é gravato da Censo e Livello.

7) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo “*sintetico – comparativo*”.

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni di beni assimilabili, per caratteristiche generali, a quelli in oggetto e/o, in mancanza, basandosi su altri elementi oggettivi reperiti.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine esplorativa presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; gli *Asking Price* della zona infatti, seppur diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di mercato, costituiscono comunque valori trasparenti facilmente reperibili e difficilmente lontani dal valore di mercato poiché l'offerente non esaspererà mai l'acquirente con estenuanti ed inutili trattative se il suo scopo è quello di alienare il bene.

Oltre a ciò si sono comunque effettuate ricerche sul portale dell'Agenzia delle Entrate e sul portale “*comparabilitalia.it*” al fine di reperire prezzi scaturiti da compravendite effettivamente perfezionatesi per beni assimilabili; nel caso in oggetto si è andati alla ricerca sia di terreni adibiti a vigneti che a seminativo.

La ricerca è risultata infruttuosa, per cui, in ultima analisi, si sono contattate alcune associazioni del settore competenti per area ed alcuni viticoltori.

Da tali figure si sono reperite informazioni sufficientemente precise e dettagliate riguardo alla metodologia di analisi delle viti, della loro produzione e vendita.

In ultimo, si sono verificati i valori riportati nelle tabelle VAM 2024 riportati nel BUR Umbria del 07/02/2024.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

Come già menzionato nel capitolo dedicato alla descrizione, l'appezzamento in questione, pur risultando tutte le superfici ben accorpate, allo stato attuale presentano impianti vitati completamente dismessi, non produttivi e necessariamente da smaltire.

Per l'effettuazione di tutte le opere necessarie per lo smantellamento dei vitigni esistenti e di tutte le operazioni accessorie si ritiene di poter stimare i costi in 6.000,00 €/Ha

Viste tutte le caratteristiche menzionate, non essendo assolutamente logico stimare i terreni come vitigni, si ritiene di poter accomunare le superfici in esame ad un seminativo pianeggiante irrigabile previo chiaramente ripristino dei suoli.

Le tabelle VAM riportano per la regione agraria n. 7 – Colline di Perugia i seguenti valori:

- Seminativi di pianura irrigabili € 22.000,00/Ha
- Vigneti classe A..... € 35.000,00/Ha

Pertanto, prendendo in considerazione gli aspetti riportati ed elaborando le informazioni reperite, si può considerare, per un lotto con tali caratteristiche, un valore unitario di 22.000,00 €/ha

- Valori unitari applicati:

- Valore unitario medio superficie commerciale **22.000,00 €/Ha**

Riepilogo superfici:

- Superficie catastale compendio..... **Ha 05.86.40**

- VALORE COMMERCIALE:

- LOTTO 1 ... Ha 05.86.40 x 22.000,00 €/Ha..... **€ 129.000,00**

LOTTO N. 2

8) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di **TORGIANO**

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	AA	Vigneto	1	04.68.00	375,12	253,79
			AB	Semin. arbor	3	00.51.30	16,70	19,87
2)	AA	Vigneto	1	01.58.00	126,64	85,68
			AB	Seminativo	3	00.13.70	4,46	5,31
3)		Vigneto	1	00.59.30	47,53	32,16
4)	AA	Vigneto	1	00.16.00	12,82	8,68
			AB	Seminativo	3	00.01.50	0,49	0,58
5)		Vigneto	1	00.20.70	16,59	11,23
6)		Vigneto	1	00.06.90	5,53	3,74
7)	AA	Vigneto	1	00.03.00	2,40	1,63
			AB	Seminativo	3	00.00.20	0,07	0,08
8)		Vigneto	1	00.10.60	8,50	5,75
				TOTALE		08.09.20		

Visura catastale intestata a :

- (proprietà per 1/1)

Per i beni in perizia, si individuano catastalmente i seguenti confinanti:

part ...: partt.
part ...: partt.
part ...: partt.
part ...: partt.
part ...: partt.
part... : partt.
part ...: partt.
part: ... partt.

9) UBICAZIONE

L'appezzamento di terreno in oggetto è posto in Comune di Torgiano in oggetto lungo la ".....".

Per meglio inquadrare il sito del compendio si specifica che lo stesso è posto a ca. mt dall'inizio della dalla sua intersezione con la via(ca. 500 mt dai beni di cui al lotto n. 1); a sua volta l'intersezione è posta a ca. 2,5 dall'abitato periferico di Torgiano percorrendo la via Assisi (in prosecuzione via Torgianese) in direzione Bastia.

Il contesto è chiaramente prettamente agricolo con insediamenti residenziali sparsi.

10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **Apppezzamento di terreno costituente unico blocco di complessivi catastali HA 08.09.20;** il tutto sito in Provincia di Perugia, Comune di in oggetto lungo la ".....".

L'appezzamento di terreno in oggetto prende accesso direttamente dalla via, mediante una stradina interpodereale insistente sulla particella n. (sempre di proprietà della società ma NON oggetto di pignoramento) che risulta corrente a confine con le particelle del presente lotto.

L'accesso e la strada interpoderale risultano con declivi non degni di nota per cui risulta sufficientemente comodo per l'accesso di mezzi motorizzati.

Tutte le superfici prese in esame risultano ben accorpate, insistono in zona vitivinicola altamente vocata, perlopiù pianeggiante con leggeri declivi nell'ordine massimo del 7 %.

Allo stato attuale risultano coltivate con vigneti altamente specializzati e in piena produzione (anno di impianto tra il 2002 e il 2005), muniti anche di impianto di irrigazione ad ala gocciolante appesa al cordone orizzontale speronato, attualmente alimentato da attingimento presso un pozzo ubicato in una particella di proprietà dell'attuale conduttore (.....).

I vigneti godono di ottima esposizione e si presentano perfettamente curati e lavorati; nella particella 33, posta a fianco dx della strada di accesso dalla via, si segnalano alcune tare per morie da mal dell'esca, in ragione di circa 6.500 mq e perciò incidenti per ca. l'8% della superficie totale dell'appezzamento.

Altre tare di ca. mq 1.000 sono ascrivibili alle capezzagne, siepi arbustive etc.

E' stato reperito lo schema viticolo aggiornato nel quale è possibile estrapolare per ciascuna particella la superficie distinta per singola tipologia di vitigno.

Nello schema sottostante si riportano le varie specie di vitigno con indicazione arrotondata della superficie e le particelle interessate.

Varietà	Superficie (ettari)	Sesto d'impianto (mt)	particelle
Grechetto	2,90 ca	2,50 – 2,70	.....
Sangiovese	0,05 ca	“	.....
Cabernet Sauvignon	2,30 ca	“	.....
Merlot	1,00 ca	“	.....
Pinot grigio	0,55 ca	“	.....
Souvignon blanc	0,65 ca	2,50 – 2,70	.....
TOTALE	7,45 ca		

Le produzioni godono della denominazione I.G.T./D.O.C./ con una resa di circa 80 qli/ha/anno.

11) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Per accertare la destinazione Urbanistica ed il regime vincolistico delle aree oggetto di stima è stata effettuato richiesta di “CDU “ presso il Comune di Torgiano – Sportello unico per l’edilizia e le attività produttive – in data 20/12/2024; in data 02/01/2025 è stato inviato via mailpec il Certificato richiesto.

Dall’esame del CDU risulta che i terreni in oggetto hanno la seguente Destinazione Urbanistica:

- **Foglio 19 partt.:**
Ambiti CR “ambiti dell’agricolo comune” di cui al TITOLO VI – Capo I – artt. 50 – 51 delle N.T.A. del P.R.G. – Parte Strutturale Vigente

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

La zona agricola individuata dal vigente P.R.G. Strutturale con la dicitura “CR”, come sopra già scritto, è regolata dagli artt. 50 e 51 delle vigenti N.T.A.; oltre a ciò, per il suo sviluppo ed utilizzo a livello edilizio-urbanistico e perciò per definire gli interventi ammessi, vale quanto riportato nella L.R. 1/2015 – Titolo IV – Capo 1 – Sezione III (fatte salve le restrizioni scaturenti da vincoli di carattere sovraordinato di cui al Titolo III delle N.T.A.

Tutte le rate di terreno in esame sono sottoposte a Vincolo Paesaggistico n. 155 D.M. 15/01/1993 – D.Lgs 490/99 art. 139 lett. c) e d).

I terreni, altresì, NON ricadono in territorio percorso dal fuoco con imputazione di vincolo (L. 01/03/1975 n. 47 art. 9, modificato art. 1/BL428).

Riepilogo superfici:

Superficie catastale appezzamento unico corpo..... HA 08.09.20

12) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

I terreni in questione risultano attualmente locati ed utilizzati dalla “.....” in virtù di Contratto di Locazione di cui si dirà nel capitolo successivo.

Dall’esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia e dalle verifiche comunque effettuate presso L’Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza ventennale:

- **Atto di trasformazione societaria** a rogito Notaio del rep. **registrato a Perugia in data al n. e trascritto a Perugia in data al n. r.p. di formalità** con il quale, tutti i beni in oggetto (tra maggiori consistenze) venivano conferiti alla “.....“ dalla “.....“:

- **Atto di mutamento di denominazione sociale** a rogito Notaio del rep. **trascritto a Perugia in data al n.r.p. di formalità** con il quale, tutti i beni in oggetto (tra maggiori consistenze) venivano conferiti alla “.....“ dalla “.....“:

Ante Ventennio:

- **Atto di trasformazione societaria** a rogito Notaio del rep. **trascritto a Perugia in data al n. r.p. di formalità** con il quale, tutti i beni in oggetto (tra

maggiori consistenze) venivano conferiti alla “.....” dalla
“.....”

- **Atto di conferimento in società** a rogito Notaio del
rep. 781 **trascritto a Perugia in data** **al n.**..... **r.p. di**
formalità con il quale “..... riceveva per conferimento dalla
soc. “.....”:

- **L’INTERA QUOTA** dei beni distinti al C.T. del Comune di Torgiano:
Foglio **partt.**

- **Atto di conferimento in società** a rogito Notaio del
..... rep. **trascritto a Perugia in data** **al n.**
..... **r.p. di formalità** con il quale “.....” acquisiva per
conferimento da “.....”:

- **L’INTERA QUOTA** dei beni distinti al C.T. del Comune di Torgiano:
Foglio **partt.**

13) VINCOLI E GRAVAMI

Per l’accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la
Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di
Perugia; l’Esperto ha provveduto altresì ad effettuare presso l’Agenzia del
Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare
visura aggiornata a tutto il ...25/02/2025 e ad effettuare visura presso l’Agenzia
delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi - a tutto il 16/01/2025

Vincoli e gravami da cancellare :

- **ISCRIZIONE n.****del** - **Ipoteca volontaria**
a favore di “.....” contro

“.....“; per € di cui capitale iniziale €
.....

Il titolo di riferimento a rogito Notaio del rep.
racc.

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.T.** del Comune di Torgiano come
segue:

Foglio partt.

Foglio partt.

- **ISCRIZIONE n. del - Ipoteca**

a favore di “.....“ contro “.....“;
per € di cui sorte €

Il titolo di riferimento Atto..... del rep.

L'iscrizione grava, tra maggiori consistenze, sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.T.** del Comune di Torgiano come
segue:

Foglio partt.

N.B. Nell'Iscrizione sono erroneamente riportate le consistenze delle particelle
ipotecate

- **TRASCRIZIONE. n. del - Pignoramento**

immobiliare a favore di “.....” contro “.....l”
per € oltre spese, interessi ed accessori fino al saldo.

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.T.** del Comune di Torgiano come
segue:

Foglio partt.

Foglio partt.

Ulteriori vincoli da segnalare e non cancellabili:

- **TRASCRIZIONE. n. del – Atto di Vincolo cubatura** a favore di “.....” contro “.....”.

Atto di riferimento Notaio Mario Briganti del rep. racc.

L'atto ha per oggetto il vincolo della cubatura anche sulle particelle sotto riportate inerente alla pratica Edilizia n. presentata in data prot. tendente ad ottenere il Permesso di Costruire per un annesso agricolo da edificare sulla particella del Foglio

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei beni (tra maggiore consistenza) distinti al **C.T.** del Comune di Torgiano come segue:

Foglio partt.

Foglio partt.....

Successivamente risulta:

- **TRASCRIZIONE. n. del – Atto di cancellazione parziale di Vincolo** a favore (nella formalità originaria) di “.....” contro (nella formalità originaria) “.....”.

Atto di riferimento Notaio Paolo Maria Pettinacci del rep..... racc.

L'atto ha per oggetto lo svincolo di alcune particelle in riferimento all'atto di cui alla trascrizione relativo al vincolo della cubatura.

Con il presente atto vengono svincolati, tra maggiori consistenze, anche parte dei beni riferiti al Foglio e precisamente quelli distinti al:

C.T. del Comune di Torgiano come segue:

Foglio partt. 34

In virtù di quanto sopra, restano gravati da vincolo i beni distinti al:

C.T. del Comune di Torgiano come segue:

Foglio partt.

Ulteriori vincoli da segnalare:

In data 16/12/2024 è stato effettuato accesso atti presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l’esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 16/01/2025 L’agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all’interrogazione effettuata ed attesta che a tutto il 13/01/2025 risulta:

Contratto di Affitto di Fondo Rustico in data 21/02/2020 a Rogito Notaio
.....(rep. racc.) Trascritto a Perugia in data
al n. r.p.; successivamente modificato con Contratto a Rogito Notaio
..... (rep. racc.) Trascritto a Perugia in data
..... al n..... r.p.

Si precisa che:

- Che il contratto originario in questione, oltre alle particelle del Foglio oggetto di pignoramento, ricomprende numerosi altri terreni e fabbricati (sempre in proprietà alla stessa società) e siti sia a in Comune di Torgiano che in Comune di Bevagna

Il contratto originario ha queste caratteristiche principali:

- . locatore:
- . conduttore:
- . durata: anni 15 a decorrere dal 22/10/2022 e scadente il 22/02/2035;
- . canone di locazione complessivo a corpo: € 17.288,20 annui;
- . Opzione di acquisto: all’art. 21 è specificato che la parte locatrice “promette in vendita “ alla società conduttrice l’intero compendio con un prezzo a corpo di € 1.279.255,65;

Nel Contratto a Rogito Notaio (rep. racc.)
Trascritto a Perugia in data al n. r.p. stipulato
in modifica al precedente si riportano le caratteristiche principali:

. variazione denominazione conduttore da “.....” a
“.....” con medesima sede sociale e partita IVA;

. che con atto di compravendita stipulato lo stesso giorno della modifica del
contratto di locazione, è stata alienata alla società conduttrice, parte dei beni
immobili facenti parte del Contratto (beni non oggetto della procedura esecutiva
in corso) per cui:

.. il canone di locazione complessivo a corpo è stato variato da € 17.288,20
annui a € 13.004,48 annui;

Si evidenzia che il Contratto di Locazione originario e quello stipulato in
modifica risultano trascritti in epoca antecedente alla Trascrizione del
pignoramento ma successiva all’iscrizione ipotecaria a cui fa riferimento la
trascrizione del pignoramento ed avvenuta il **10/06/2013**.

In data 19/12/2024 il sottoscritto Esperto ha depositato Istanza per portare a
conoscenza l’Ill.mo G.E. dell’esistenza di contratto di Locazione ultrannovennale
comprendente, tra maggiori consistenze, anche i beni oggetto di pignoramento
ricompresi nel presente LOTTO n. 2.

In data 19/12/2024 il G.E., in risposta all’Istanza, ha disposto quanto segue:
*”visto, proceda con le operazioni peritali; ogni decisione sul contratto di
locazione sarà adottata all’udienza già fissata nel contraddittorio tra le parti”* .

Stante quanto sopra, il sottoscritto esperto non si pronuncia nel merito
dell’opponibilità né terrà conto del contratto stesso in fase di stima.

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Torgiano non ha effettuato la
verifica demaniale e l’affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro;
sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto

in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** é gravato da Censo e Livello.

14) STIMA VALORE COMMERCIALE

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo “*sintetico – comparativo*”.

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni di beni assimilabili, per caratteristiche generali, a quelli in oggetto e/o, in mancanza, basandosi su altri elementi oggettivi reperiti.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine esplorativa presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; gli *Asking Price* della zona infatti, seppur diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di mercato, costituiscono comunque valori trasparenti facilmente reperibili e difficilmente lontani dal valore di mercato poiché l'offerente non esaspererà mai l'acquirente con estenuanti ed inutili trattative se il suo scopo è quello di alienare il bene.

Oltre a ciò si sono comunque effettuate ricerche sul portale dell'Agenzia delle Entrate e sul portale “*comparabilitalia.it*” al fine di reperire prezzi scaturiti da compravendite effettivamente perfezionate per beni assimilabili; nel caso in oggetto si è andati alla ricerca sia di terreni adibiti a vigneti che a seminativo.

La ricerca è risultata infruttuosa, per cui, in ultima analisi, si sono contattate alcune associazioni del settore competenti per area ed alcuni viticoltori.

Da tali figure si sono reperite informazioni sufficientemente precise e dettagliate riguardo alla metodologia di analisi delle viti, della loro produzione e vendita.

In ultimo, si sono verificati i valori riportati nelle tabelle VAM 2024 riportati nel BUR Umbria del 07/02/2024.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

Come già menzionato nel capitolo dedicato alla descrizione, l'appezzamento in questione, di cui tutte le superfici risultano ben accorpate e lavorabili, allo stato attuale presenta impianti vitati in piena produzione con una resa di ca. 80 qli/ha/anno.

L'attività di coltura viene attualmente svolta dalla soc. "....." in forza di contratto di locazione ultranovennale.

Tutte le caratteristiche del contratto sono state ampiamente illustrate nel capitolo 13) della presente relazione; su precisa Ordinanza del G.E. in contratto in oggetto non sarà preso in considerazione ai fini della stima per cui, il compendio in oggetto, sarà stimato come libero.

Il più probabile valore di mercato dell'intero corpus di particelle in oggetto, così come descritto e contestualizzato, considerando le singole piante di vite, pur di cultivar diverse, coetanee di età e nel medesimo e massimo potenziale produttivo, va riferito e cristallizzato alla data del presente elaborato, valutando una produzione via via decrescente mano a mano si approssimi la senescenza, fino ad azzerarsi attorno ai 30-35 anni di età.

Un vigneto con tali caratteristiche ha un potenziale valore da €/ha 40.000,00 a €/ha 30.000,00

Le tabelle VAM riportano per la regione agraria n. 7 – Colline di Perugia i seguenti valori:

- Vigneti classe A..... € 35.000,00/Ha

Alla superficie complessiva da stimare con tali valori unitari si ritiene necessario detrarre la tara data dalla moria di piante per mal dell'esca (8% allo stato attuale).

Nello stabilire il valore unitario del vigneto si tiene conto che l'attuale stato irriguo deriva dall'attingimento presso un pozzo ubicato in una particella all'attuale conduttore (Tenute Baldo Società Agricola s.r.l.); si deduce che, in caso di alienazione a soggetto diverso, l'attuale attingimento possa diventare oneroso.

Stante tutto quanto sopra, ritenendo che, dalla media dei valori ponderati possa a pieno titolo inserirsi come valore medio quello riportato nel VAM Umbria, si ritiene di poter considerare un valore unitario di 35.000,00 €/Ha

- Valori unitari applicati:

- Valore unitario medio superficie commerciale **35.000,00 €/Ha**

Riepilogo superfici:

- Superficie catastale compendio..... **Ha 08.09.20**
- Superficie catastale tare **Ha 00.75.00**

- VALORE COMMERCIALE:

- LOTTO 2 Ha 08.09.20 x 35.000,00 €/Ha..... € 283.220,00

A Detrarre:

Tare..... Ha 00.75.00 x 35.000,00 €/Ha..... € 26.250,00

TOTALE € 256.970,00

ARR € 257.000,00

Valore definitivo lotto 2 € 257.000,00

● SINOSSI DELLE VALUTAZIONI

LOTTO N. 1	€	129.000,00
LOTTO N. 2	€	257.000,00

● CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 37 pagine interamente editate al computer completato dagli elencati allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti.

La presente relazione verrà inviata come richiesto nel dispositivo di incarico.

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

● ALLEGATI

COMUNI A TUTTI I LOTTI

1. Corrispondenza con Esecutato,
2. Verbale sopralluogo e operazioni peritali;
3. Atto di provenienza;
4. Atto restrizione vincolo edificabilità;
5. Aggiornamento ipotecario;
6. Accesso atti Agenzia delle Entrate;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
8. Vista complessiva LOTTI 1 e 2;

LOTTO N. 1

9. Visure catastali;
10. Vax colorata;
11. Accesso Atti C.I.A. e documenti afferenti;
12. Contratto di Locazione;
13. Relazione fotografica LOTTO n. 1;

LOTTO N. 2

14. Visure catastali storiche;
15. Vax colorata;
16. Contratto di Locazione ultranovennale;
17. Modifica Contratto di Locazione;
18. Relazione fotografica LOTTO N. 2;

Perugia li 25/02/2025

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Mezzasoma