

STUDIO TECNICO
DOTT. AGR. MATTEO PENNACCHI
VIA DEI COSPIRATORI, 11 - PERUGIA

CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig. Giudice dell’Esecuzione:

Dott.ssa Sara Fioroni

Procedura Esecutiva iscritta al n. 237/2023 R.G.E.

Promossa da

INTRUM ITALY SPA (PER PENELOPE SPV SRL)

(Avv.to Lorenzo Battisti)

Contro

:

OGGETTO:

“Aggiornamento del valore del lotto numero 3”



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Matteo Pennacchi, agronomo libero professionista con Studio in Perugia in Via dei Cospiratori n. 11, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 961 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale della medesima città al numero 2269, con ordinanza del 27 febbraio 2024 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata e, in data 20 giugno 2024, lo scrivente depositava il proprio elaborato peritale presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia.

In data 10 aprile 2024 il Custode richiedeva allo scrivente di riferire in merito al canone relativo al contratto di affitto di fondo rustico del terreno di cui al Foglio 10, Particella 164 del Comune di Umbertide poiché questo sembrava oggetto di canone vile: in data 10 dicembre 2024 lo scrivente depositava supplemento di C.T.U. nella quale rispondeva al quesito proposto affermando che il canone pattuito tra le parti era congruo e non vile.

In data 16 ottobre 2025 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Sara Fioroni, richiamando la relazione del Custode depositata in data 23 maggio 2025, rilevando che da detta documentazione risultava che il terreno di cui al foglio 11, particella 1326 (ex1048) del Catasto Terreni del Comune di Umbertide, ricompresa nel lotto numero 3, *"è stata espropriata dal Comune di Città di Castello (Autorità Espropriante) a favore del Comune di Umbertide (Ente Beneficiario) nell'ambito del procedimento di realizzazione di*



opera pubblica denominato “PSR 2007/2013 - MISURA 3.2.3

AZIONE C) - COMPLETAMENTO DELLA PISTA CICLABILE

DEL FIUME TEVERE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI

CITTÀ DI CASTELLO, MONTONE ED UMBERTIDE”, il cui

decreto di esproprio è stato trascritto in data 02.10.2024 al n.

27249 Registro generale e al n. 20250 Registro particolare,

incaricava il sottoscritto di “rideterminare il valore del lotto n. 3,

espungendo dalla stima la rata di terreno oggetto di decreto di

esproprio di cui al foglio 11, particella 1326 (ex 1048) del Catasto

Terreni del Comune di Umbertide”, dando come termine ultimo

per il deposito dell’elaborato peritale il giorno 13 marzo 2026 e

rinvia quindi per l’assunzione dei seguenti provvedimenti in

merito al lotto numero 3 all’Udienza del 14 aprile 2026.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo, lo scrivente prendeva visione del proprio elaborato peritale del 20 giugno 2024; dall’esame del medesimo, rilevando che non era stata fatta menzione dell’esproprio in parola, procedeva ad ispezionare la documentazione ricevuta dall’Ufficio Tecnico del Comune di Umbertide dalla quale emergeva che nulla era stato prodotto allo scrivente da detto Ufficio relativamente all’esproprio in parola.

Successivamente, veniva riesaminata la C.T.U. relativamente al capitolo 9 (predisposizione dei lotti) ed al capitolo 13 (stima dei beni).

Per facilità di lettura, lo scrivente riporta di seguito l’estratto

Firmato Da: PENNA CCHI MATTEO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3dccb2a6d765d97



del proprio elaborato peritale relativo ai beni che costituiscono il lotto numero 3 ed alle relative valutazioni.

Lotto tre

Comune di Umbertide - Catasto Terreni						
Intestati: Sarti Marco - Proprietà per 1/1						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R. D. €	R. A. €
10	164	Seminativo	3	00.74.60	26,97	34,67
11	32	Pascolo	1	00.02.10	0,11	0,09
11	33	Seminativo	3	00.05.80	2,10	2,70
11	34	Bosco ceduo	2	00.11.00	0,57	0,11
11	1071	Bosco alto	1	00.26.00	4,03	0,81
11	1326	Semin. Arbor.	1	00.03.80	3,34	2,06
11	1327	Semin. Arbor.	1	00.00.91	0,80	0,49
11	1328	Semin. Arbor.	1	00.04.40	3,86	2,39

Lotto tre

I. Terreni agricoli (Fg. 10, Part. 164 e Fg. 11, Partt. 32-33-34-1071-1326-1327-1328)

Seminativo superficie catastale Ha. 00.85.40

Ha. 00.85.40 ad Euro/Ha. 12.000,00 = Euro 10.248,00

Seminativo arborato superficie catastale Ha. 00.09.11

Ha. 00.09.11 ad Euro/Ha. 7.000,00 = Euro 637,70

Pascolo superficie catastale Ha. 00.02.10

Ha. 00.02.10 ad Euro/Ha. 3.500,00 = Euro 73,50

Bosco ceduo e bosco alto superficie catastale Ha. 00.37.00

Ha. 00.37.00 ad Euro/Ha. 2.000,00 = Euro 740,00

Complessivamente Euro 11.699,20

Valore che viene arrotondato ad **Euro 11.700,00.**

Sulla scorta del quesito proposto, del riesame dell'elaborato peritale e della documentazione riscontrata, lo scrivente è in grado di rispondere al quesito proposto all'Udienza del 16 ottobre 2025.



RISPOSTA AL QUESITO

Come riportato nel capitolo che precede, il lotto oggetto di aggiornamento di valutazione è costituito da terreni agricoli con diversa destinazione; nella fattispecie, la particella oggetto di esproprio (la numero 1326 – ex 1048 – del foglio 11 del Catasto Terreni del Comune di Umbertide) ha qualità seminativo arborato e si estende su una superficie catastale di mq. 380.

Scorporando detta particella dal lotto di riferimento, si avrà che la superficie complessiva dei terreni individuati a seminativo arborato si sviluppino su una **superficie complessiva di mq. 531** anziché mq.911.

Si riporta di seguito la tabella del lotto numero 3, opportunamente aggiornata.

Comune di Umbertide - Catasto Terreni						
Intestati: Sarti Marco - Proprietà per 1/1						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R. D. €	R. A. €
10	164	Seminativo	3	00.74.60	26,97	34,67
11	32	Pascolo	1	00.02.10	0,11	0,09
11	33	Seminativo	3	00.05.80	2,10	2,70
11	34	Bosco ceduo	2	00.11.00	0,57	0,11
11	1071	Bosco alto	1	00.26.00	4,03	0,81
11	1327	Semin. Arbor.	1	00.00.91	0,80	0,49
11	1328	Semin. Arbor.	1	00.04.40	3,86	2,39

Essendo stato quantificato il valore unitario ad ettaro dei seminativi arborati pari ad Euro 7.000,00, si avrà che il valore complessivo di detta porzione di lotto sarà pari ad **Euro 371,70** anziché Euro 637,70.

Ne consegue che il valore complessivo del lotto numero 3 è pari ad Euro 11.433,20 anziché Euro 11.699,20, valore che viene arrotondato ad **Euro 11.425,00**.



* * * * *

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell’incarico ricevuto.

Perugia, 1 dicembre 2025

L’ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi

