

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Sig. Giudice dell'Esecuzione**

**Dott. Simone Salcerini**

**Procedura esecutiva iscritta al n. 52/2022 R.G.E.**

**Promossa da**

**RIENZA SPV SRL (PER JULIET SPA)**

**(Avv.to Paolo Merini)**

**Contro**

**SOC. AGR. S.S.**

**OGGETTO:**

**“Valutazione beni immobili”**

**Udienza rinvio: 11 maggio 2023**

**Pratica n. 177**

**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 22 luglio 2022 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata e, in data 2 agosto 2022, lo scrivente accettava l'incarico conferitogli.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, gli veniva chiesto di rispondere con relazione scritta da depositare presso la Cancelleria entro il 28 gennaio 2023, ai seguenti

**QUESITI**

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al Creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e*

*planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.*

*3) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi comprese: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);*

*4) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto ex art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);*

*5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

*6) Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*

7) *Descriva, previo necessario accesso all'interno:*

*caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in*

*mq.; altezza interna utile; superficie commerciale in mq.;*

*esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di*

*terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori*

*e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili*

*pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei*

*beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile:*

*appartamento, capannone ecc.);*

8) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene*

*(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e*

*confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel*

*pignoramento evidenziando, in caso di relativa difformità:*

a) *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai*

*identificato l'immobile e non consentono la sua univoca*

*identificazione;*

b) *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma*

*consentono l'individuazione del bene;*

c) *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non*

*corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza*

*individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti*

*la storia catastale del compendio pignorato;*

9) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni*

*per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di*

*difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla*

*sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

*10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

*11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

*12) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le*

*informazioni assunte;*

*13) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

*14) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

*15) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

*16) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.  
Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta, villetta, ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita del valore del*

compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato dei lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino all'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo

caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

### **OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO**

In primo luogo, dopo aver accettato l'incarico, lo scrivente

provvedeva ad estrarre la documentazione catastale relativa ai beni oggetto di pignoramento.

In data 1 settembre 2022 alle ore 15:00, fissato per l'inizio delle operazioni peritali, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al Legale del Procedente ed alla ditta eseguita (All. n. 1), il sottoscritto si recava presso i beni pignorati, costituiti da un'unità immobiliare a destinazione residenziale e da terreni agricoli siti nel comune di Gualdo Cattaneo in Via Villa dell'Oro.

Durante le operazioni peritali, nonostante non si fosse presentato nessuno, il sottoscritto prendeva visione del fabbricato e, rilevato lo stato fatiscente dello stesso nonché la pericolosità ad accedervi, entrava solamente in alcuni dei locali del piano terra ed eseguiva, ove possibile, gli opportuni rilievi. Il rilievo completo dell'immobile veniva pertanto effettuato dall'esterno dello stesso determinandone la cubatura complessiva.

Dopo aver effettuato il rilievo dell'edificio, lo scrivente eseguiva un accesso presso i terreni agricoli, posti nelle immediate vicinanze del predetto fabbricato, ed eseguiva un'ispezione degli stessi volta a determinarne le caratteristiche fisico-chimiche, la giacitura, l'esposizione e le colture praticate.

Durante il sopralluogo lo scrivente scattava alcune fotografie che si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi (All. n. 11).

Successivamente lo scrivente estraeva dagli archivi

dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto la documentazione inerente eventuali ulteriori gravami relativi ai beni oggetto di Procedura, oltre a quelli già risultanti nel Certificato Ipotecario presente nel fascicolo telematico della documentazione tecnica.

Successivamente ancora lo scrivente si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Cattaneo al fine di verificare la regolarità urbanistica del fabbricato, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità e la sussistenza o meno di vincoli ricadenti sullo stesso.

Sempre presso il Comune di Gualdo Cattaneo, lo scrivente estraeva il Certificato di Destinazione Urbanistica riferito ai terreni agricoli.

Infine lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato riferita all'attualità, per beni analoghi a quelli in parola, al fine di determinare il valore degli stessi.

Sulla scorta di quanto rilevato ed accertato, lo scrivente redigeva la presente relazione secondo lo schema proposto.

***Per quanto concerne i capitoli 1 e 2***, lo scrivente riferisce che, dopo aver esaminato la documentazione prodotta in atti, ne conferma la completezza ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c..

***Per quanto concerne il capitolo 3***, lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che sugli immobili in oggetto non gravano pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nel fascicolo

telematico della Procedura, debitamente integrato ed aggiornato, e  
cioè:

- Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili del  
27/04/2022, Rep. 402, trascritto il 13/05/2022, 2392 del  
Registro Generale, 1884 del Registro Particolare, a favore di  
Rienza SPV SRL contro [REDACTED]  
[REDACTED]; beni oggetto di pignoramento:  
immobili siti nel Comune di Gualdo Cattaneo censiti al  
Catasto Terreni al foglio 37, particelle 218-219-231-331-217-  
198-1091; Catasto Fabbricati al foglio 37, particelle 330/2-  
1090-1092 (All. n. 2).

Per quanto concerne la proprietà degli immobili, lo  
scrivente ha eseguito le opportune indagini presso l'Ufficio di  
Pubblicità Immobiliare di Spoleto dalle quali è emerso che questi  
risultano essere intestati, con diritti di piena proprietà pari ad 1/1  
all' [REDACTED]

e di essere a questa pervenuti per mezzo dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del 11/06/2009 a rogito Notaio E.  
Carbonari di Foligno, trascritto il 19/06/2009, Registro  
Generale 3094, Registro Particolare 2049, a favore [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
beni oggetto di compravendita: immobili siti nel Comune di  
Gualdo Cattaneo censiti al Catasto Terreni al foglio 37,  
particelle 218-219-231-331 (All. n. 3);

- Atto di compravendita del 11/06/20009 a rogito Notaio E. Carbonari di Foligno, trascritto il 19/06/2009, Registro Generale 3095, Registro Particolare 2050, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] beni oggetto di compravendita: immobili siti nel Comune di Gualdo Cattaneo censiti al Catasto Terreni al foglio 37, particella 217 (All. n. 4);

- Atto di compravendita del 11/06/20009 a rogito Notaio E. Carbonari di Foligno, trascritto il 19/06/2009, Registro Generale 3096, Registro Particolare 2051, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] beni oggetto di compravendita: immobili siti nel Comune di Gualdo Cattaneo censiti al Catasto Fabbricati al foglio 37, particelle 1089-330/2-1090-1092; Catasto Terreni al foglio 37, particelle 198-330-1089-1090-1091 (All. n. 5).

Sulla scorta di quanto sopra esposto si evince che i proprietari dei beni, nel corso del tempo, sono stati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

***Per quanto concerne il capitolo 4***, lo scrivente riferisce che non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale e che, non essendo stato istituito alcun condominio, non sussistono spese

condominali insolute relative all'ultimo biennio.

**Per quanto concerne il capitolo 5**, lo scrivente riferisce che non sussistono diritti demaniali o usi civici e che non vi sono eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

**Per quanto concerne il capitolo 6**, lo scrivente riferisce che, dalle indagini esperite, sui beni in parola non risultano l'esistenza di formalità, vincoli e oneri se non di quelli già descritti nel precedente capitolo 3.

**Per quanto concerne il capitolo 7**, lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un immobile con destinazione residenziale, afferente ad edificio di maggiore consistenza, edificato antecedentemente al 1967, che si eleva su tre livelli fuori terra, oltre a terreni agricoli posti nelle vicinanze dello stesso.

L'unità residenziale presenta la seguente individuazione catastale:

Comune di Gualdo Cattaneo - Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
37	330	2	F/2	-	-
37	1089	-	F/2	-	-
37	1090	-	F/2	-	-
37	1092	-	F/2	-	-

I terreni agricoli presentano la seguente individuazione catastale:

Comune di Gualdo Cattaneo - Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €	Superficie
37	198	Pascolo Arborato	1	2,14	0,69	00.16.60
37	217	Uliveto	1	40,39	15,80	00.68.00
37	218 AA	Uliveto	1	0,59	0,23	00.01.00
37	218 AB	Pascolo	2	0,01	0,01	00.00.10
37	219	Uliveto	1	9,09	3,56	00.15.30
37	231 AA	Uliveto	1	16,63	6,51	00.28.00
37	231 AB	Seminativo	4	17,75	25,82	00.62.50
37	331	Uliveto	1	5,05	1,98	00.08.50
37	1091	Uliveto	1	73,02	28,57	01.22.95

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali allegata alla presente al numero 6, oltre all'estratto di mappa allegato al numero 7 nel quale sono rappresentati graficamente l'interezza dei beni pignorati ed alla foto aerea con sovrapposizione catastale nella quale questi sono evidenziati con etichetta rossa (All. n. 8).

### Unità immobiliare ad uso residenziale

Il bene in parola è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale che conduce a Gualdo Cattaneo, deviando dapprima su Via Villa dell'Oro e successivamente, dopo averla percorsa per circa 1 km, sulla destra in corrispondenza di una strada sterrata che, dopo circa 800 metri, conduce al fabbricato a cui afferisce l'immobile in parola.

L'unità immobiliare si presenta in evidente ed avanzato stato di abbandono, parte del manto di copertura è crollato ed i solai risultano essere ammalorati con probabile rischio di crollo.

Lo scrivente, come precedentemente accennato, per motivi di sicurezza ha potuto accedere solamente ad un paio di locali e pertanto non ha potuto effettuare gli opportuni rilievi.

Al fine di poter giungere alla determinazione della superficie, e conseguentemente del valore dell'immobile, il sottoscritto provvedeva ad effettuare un rilievo esterno, andando così a determinarne il volume anziché la superficie.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 1 al numero 13.

Complessivamente l'immobile, che versa in pessimo stato

di conservazione ed uso, si sviluppa su una volumetria di mc. 415

circa.

### Terreni agricoli

Trattasi di rate di terreno situate nelle immediate vicinanze del predetto fabbricato.

I terreni hanno giacitura collinare e risultano essere raggiungibili da mezzi e macchinari agricoli, purché muniti di cingoli.

I terreni, che si sviluppano su una superficie complessiva di Ha. 3,2295 sono suddivisi catastalmente in pascolo, seminativo ed oliveto e più precisamente:

Pascoli Ha. 00.16.70

Seminativo Ha. 00.62.50

Oliveto Ha. 02.43.75

Lo scrivente precisa che detti terreni sono stati oggetto, nel tempo, di piccoli interventi di manutenzione ma, dal punto di vista agronomico, risultano essere incolti e necessiterebbero, in particolar modo l'oliveto, di importanti interventi colturali quali la potatura e l'eliminazione di succhioni e polloni.

L'oliveto, inoltre, presenta un sesto di impianto di vecchia concezione e pertanto la sua gestione deve essere fatta manualmente e non con il supporto di mezzi meccanici, elemento questo che comporta un aumento sensibile dei costi gestionali.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie di cui ai numeri 14 e 15.

Per quanto concerne il capitolo 8, lo scrivente riferisce che i beni, così come individuati durante le operazioni peritali, sono conformi a quanto contenuto nell'atto di pignoramento.

Per quanto concerne il capitolo 9, lo scrivente riferisce che non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Per quanto concerne il capitolo 10, lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento sono individuati urbanisticamente in modo corretto, e cioè edifici collabenti (cioè immobili diroccati, ruderi, ovvero beni immobili caratterizzati da un notevole livello di degrado che ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale) e terreni agricoli.

Per quanto concerne il capitolo 11, lo scrivente riferisce che, relativamente alle indagini eseguite presso il Comune di Gualdo Cattaneo, rispettivamente in data 1 settembre 2022 ed 8 settembre 2022, richiedeva Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni ed effettuava una richiesta di accesso agli atti tramite posta elettronica certificata chiedendo l'accesso alla seguente documentazione amministrativa:  
 “Concessioni edilizie, Varianti, Agibilità dell'unità immobiliare sita in Gualdo Cattaneo, Loc. Villa dell'Oro, intestata a [REDACTED] e catastalmente individuata al Foglio 37, Partt. 1089-1090-1092 e 330 Sub 2”, indicando inoltre anche i precedenti proprietari individuati.

A seguito delle suddette indagini ed avuta risposta da parte

del Comune di Gualdo Cattaneo, lo scrivente in data 4 novembre si recava presso gli Uffici preposti e, dopo aver estratto la documentazione richiesta, riferisce:

A) Per quanto concerne il fabbricato veniva rilasciata certificazione attestante che non risultavano titoli abitativi (All. n. 9);

B) Per quanto concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, relativamente al PRG n. 10 del 04/04/2014, si riferisce:

- Foglio 37. Particella 198: Zona Agricola "E", Sottozona "E1", parte area boscata e parte area boscata in vincolo stradale;
- Foglio 37. Particella 331: Zona Agricola "E", Sottozona "E5" parte area agricola e parte area agricola in vincolo stradale;
- Foglio 37. Particella 218: Zona Agricola "E", Sottozona "E1", area agricola in vincolo stradale;
- Foglio 37. Particelle 219-231: Zona Agricola "E", Sottozona "E5" parte area boscata, parte area agricola e parte area agricola in vincolo stradale;
- Foglio 37. Particella 217: Zona Agricola "E", Sottozone "E3 ed E5" parte area boscata, parte area agricola e parte area agricola in vincolo stradale;
- Foglio 37. Particella 1091: Zona Agricola "E", Sottozone "E1 ed E5" parte area boscata, parte area boscata in vincolo stradale, parte area agricola e parte area agricola in vincolo stradale.

**Prescrizioni:**

- Zona sismica ai sensi della Legge n. 64 del 02/02/1974;
- La particella 198/parte ricade in Ambiti contenenti impianti di depurazione;
- Le particelle 219/Parte-218/parte-217/parte-1091/parte-331/parte-231/parte ricadono in Crinale affilato.

Di quanto sopra si rimanda all'allegato n. 10.

**Per quanto concerne il capitolo 12**, lo scrivente riferisce che le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, risultavano essere libere e che i terreni agricoli non risultavano essere condotti.

**Per quanto concerne il capitolo 13**, lo scrivente nulla ha da riferire in merito.

**Per quanto concerne il capitolo 14**, lo scrivente riferisce che l'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**Per quanto concerne il capitolo 15**, lo scrivente riferisce che le unità immobiliari abitative non dispongono di alcun impianto.

**Per quanto concerne il capitolo 16**, lo scrivente, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, trattandosi di unità immobiliare destinata a civile abitazione con terreni agricoli che si sviluppano su una superficie complessiva modesta ed in prossimità dell'edificio, ha ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della vendita degli stessi,

disporre la formazione di un unico lotto, così come di seguito

individuato:

**Lotto unico**

Comune di Gualdo Cattaneo - Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
37	330	2	F/2	-	-
37	1089	-	F/2	-	-
37	1090	-	F/2	-	-
37	1092	-	F/2	-	-

Comune di Gualdo Cattaneo - Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €	Superficie
37	198	Pascolo Arborato	1	2,14	0,69	00.16.60
37	217	Uliveto	1	40,39	15,80	00.68.00
37	218 AA	Uliveto	1	0,59	0,23	00.01.00
37	218 AB	Pascolo	2	0,01	0,01	00.00.10
37	219	Uliveto	1	9,09	3,56	00.15.30
37	231 AA	Uliveto	1	16,63	6,51	00.28.00
37	231 AB	Seminativo	4	17,75	25,82	00.62.50
37	331	Uliveto	1	5,05	1,98	00.08.50
37	1091	Uliveto	1	73,02	28,57	01.22.95

Per quanto concerne il capitolo 17, lo scrivente riferisce

che, in considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato, per l'unità immobiliare residenziale, alla volumetria complessiva, mentre per i terreni alla superficie catastale. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, dei beni oggetto di pignoramento.

Per ottenere le suddette informazioni lo scrivente ha interpellato operatori del settore immobiliare ed ha analizzato i listini dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della

Camera di Commercio; per quanto concerne i terreni agricoli, oltre alle opportune indagini di mercato, lo scrivente ha esaminato il listino dei Valori Agricoli Medi riferito all'areale nel quale i terreni ricadono.

Rispetto ai valori riscontrati, il sottoscritto ha provveduto ad applicare le opportune variazioni determinate su altri aspetti, e cioè:

1. per il fabbricato sono stati pertanto presi in considerazione, al fine della determinazione di un valore equo, i seguenti

parametri:

- epoca di edificazione;
- volumetria;
- grado di finitura;
- posizione e vicinanza a servizi;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità;
- conformità e/o difformità urbanistica, amministrativa e catastale.

2. per quanto concerne invece i terreni, sempre al fine della determinazione di un valore equo, sono stati presi in considerazione i seguenti parametri:

- posizione;
- giacitura;
- esposizione;
- estensione;

- caratteristiche agronomiche del suolo;
- facilità di accesso con i mezzi agricoli;
- commerciabilità.

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

**Lotto uno – Unità immobiliare e terreni agricoli ubicati in Gualdo Cattaneo, Via Villa dell'Oro**

- Unità immobiliare ad uso residenziale

Mc. 415 di volumetria complessiva

Mc. 415 ad Euro/mc.55,00 = Euro 22.825,00

Valore che viene arrotondato ad **Euro 23.000,00**

- Terreni agricoli

**Pascoli** – Ha. 0,1670 di superficie catastale

Ha. 0,1670 ad Euro/Ha. 2.400,00,00 = Euro 400,80

**Oliveti** – Ha. 2,4375 di superficie catastale

Ha. 2,4375 ad Euro/Ha. 14.400,00 = Euro 35.100,00

**Seminativi** – Ha. 0,6250 di superficie catastale

Ha. 0,6250 ad Euro/Ha. 8.000,00 = Euro 5.000,00

Complessivamente Euro 40.500,80

Valore che viene arrotondato ad **Euro 40.500,00**

Per quanto concerne il capitolo 18, lo scrivente riferisce che gli immobili non sono stati pignorati pro-quota.

Per quanto concerne il capitolo 19, lo scrivente riferisce che i beni sono stato pignorato per la piena proprietà e non per l'usufrutto o la nuda proprietà.

Per quanto concerne il capitolo 20, lo scrivente riferisce

che non sono stati rilevati immobili abusivi; al riguardo, per completezza, si rimanda anche a quanto esposto nel precedente capitolo 11.

\* \* \* \* \*

### **ELENCO ALLEGATI**

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 2) Verbale di pignoramento immobili 1884 del 13/05/2022
- 3) Compravendita 2049 del 19/06/2009
- 4) Compravendita 2050 del 19/06/2009
- 5) Compravendita 2051 del 19/06/2009
- 6) Visura catastale
- 7) Estratto di mappa
- 7) Foto aerea
- 8) Foto aerea con catastale
- 9) Comunicazione Comune per Accesso Atti
- 10) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 11) Allegato fotografico
- 12) Ricevute di invio Relazione all'Avvocato del Procedente ed all'esecutata

\* \* \* \* \*

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 23 gennaio 2023

L'ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi