

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

**SUPPLEMENTO DI
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. 185/2022 R.G.E.**

**Promossa da
BANCO DESIO E DELLA BRIANZA SPA
(Avv.to Agata Nasini)**

Contro

[REDACTED]

**OGGETTO:
“Verifica della proprietà dei beni oggetto di
pignoramento di cui al lotto 1, ulteriori indagini
ipocatastali e aggiornamento del valore del lotto 1”**

Pratica n. 185



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 18 gennaio 2023 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata e, in data 13 maggio 2023, depositava il proprio elaborato peritale presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia.

In data 4 dicembre 2024 l’Avv.to Fabrizio Granieri, in nome e per conto del Procedente, comunicava al Professionista delegato alla vendita Avv.to Francesco Latini che, a seguito di indagini esperite dal Procedente, alcuni immobili assegnati dallo scrivente al lotto 1 ed individuati come facenti parte della particella 107, risultavano invece corrispondere ai subalterni 2, 3 e 6 della particella 107 ed essere proprietà di terzi e non in capo alla Ditta esecutata.

L’Avv.to Latini, pertanto, contattava lo scrivente e chiedeva che venisse fatta chiarezza in merito a quanto rilevato.

RISPOSTA AL QUESITO

Una volta ricevuta la richiesta di chiarimenti dal Professionista delegato alla vendita, lo scrivente esaminava il proprio elaborato peritale ed effettuava le opportune indagini volte a verificare se i beni indicati nella propria C.T.U. fossero o meno

Firmato D. L. PENNACCHI MATTEO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 261a3b849fcd1d8f



di proprietà della Ditta esecutata: pertanto, eseguiva nuova indagine catastale dalla quale emergeva che la particella 107, subalterni 2, 3 e 6 (che, per mero errore materiale, non erano stati individuati dallo scrivente in sede di prime indagini), costituiti da magazzini e stalle, erano all'attualità di fatto di proprietà di terzi e, nello specifico, delle Sig.re Sepioni Lorena e Sepioni Tina, le quali ricevevano detti beni in successione dal padre Sepioni Siro che, a sua volta, li aveva acquistati dalla Ditta esecutata.

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali ed all'elaborato planimetrico allegati alla presente al numero 1 ed all'Atto di compravendita a rogito Notaio P.M. Pettinacci di Assisi del 02/10/2014, Rep. 259242/56664, trascritto a Perugia il 11/11/2014 al R.G. 23342 ed al R.P. 17881 (All. n. 2).

Lo scrivente precisa che il bene di cui al subalterno 6, pur essendo individuato al Catasto Fabbricati, è costituito da una rata di terreno; questo perché su detto subalterno si trovava, un tempo, una tettoia demolita antecedentemente al sopralluogo effettuato dallo scrivente.

Lo scrivente eseguiva, inoltre, ulteriore indagine ipocatastale ante ventennio sui beni di cui al lotto numero 1, dalla quale emergeva Atto di donazione a rogito Notaio M. Briganti di Bastia Umbra del 15/02/1996, Rep. 187950, Racc. 27025, trascritto a Perugia il 06/03/1996 al n. 1626 (All. n. 3) con il quale Benedetti Benildo e Capezzali Marisa

si riservavano il



diritto di abitazione sulla particella 95, subalterni 4, 5, 6 e 7 (oggi corrispondenti al subalterno 4 – corte – ed 8 – abitazione – oggetto di pignoramento). Lo scrivente precisa che, ad oggi, il Sig. Benedetti Benildo risulta essere deceduto mentre la Sig.ra Capezzali Marisa risulta essere ancora in vita.

Sulla base di quanto sopra, ne consegue che:

- a) il valore dei beni oggetto di pignoramento di cui al lotto 1, come quantificato nel capitolo che segue, risulta essere inferiore a quanto riportato nella C.T.U. poiché debbono essere decurtati da esso i valori relativi ai beni di proprietà Sepioni Lorena e Sepioni Tina;
- b) poiché dovrà essere garantito l'accesso ai beni di proprietà Sepioni, sarà necessario costituire una servitù di passaggio attraverso le particelle 95 subalterno 4 e 107 subalterno 1 per evitare che detti beni risultino interclusi.

AGGIORNAMENTO DEI VALORI DEI BENI DI CUI AL LOTTO 1

Sulla base di quanto sopra indicato, lo scrivente riporta di seguito il valore dei beni di cui al lotto 1 opportunamente aggiornati.

Lotto uno

Unità immobiliari site in Bastia Umbra Viale del Popolo n. 58

Abitazione (Foglio 3, Particella 95, Subalterno 8)

mq. 350 di superficie netta e mq. 276 di superficie commerciale

Mq. 276 ad Euro/mq. 1.200,00 = ***Euro 331.200,00***



Stalle e magazzino (Foglio 3, Particella 107, Subalterno 7)

mq. 90 di superficie netta e mq. 67 di superficie commerciale

Mq. 67 ad Euro/mq. 350,00 = **Euro 23.450,00****Stalle e tettoia (Foglio 3, Particella 107 Subalterno 4 e Particella****281 Subalterno 1)**

mq. 144 di superficie netta e mq. 148 di superficie commerciale

Mq. 148 ad Euro/mq. 350,00 = **Euro 51.800,00****Terreno agricolo (Foglio 3, Particella 47)**

Seminativo arborato

Ha. 0,6386 ad Euro/Ha. 12.000,00 **Euro 7.663,20**

Sulla base di quanto sopra si evince che il valore complessivo dei beni di cui al **lotto uno** è pari ad Euro 414.113,20, valore che viene arrotondato ad **Euro 414.000,00**.

CONCLUSIONI E RISPOSTE AL QUESITO

In risposta al quesito proposto, lo scrivente riferisce che:

- 1) i beni di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra, Foglio 3, Particella 107, Subalterni 2, 3 e 6 risultano essere di proprietà di terzi e non della Ditta esecutata;
- 2) sulla corte sulla quale insistono i fabbricati in capo sia alla Ditta esecutata che proprietà di terzi dovrà essere costituita una servitù di passaggio poiché, altrimenti, i beni di questi ultimi risulterebbero essere interclusi;
- 3) il valore dei beni di cui al lotto 1, alla luce di quanto accertato e rettificato, risulta essere pari ad Euro 414.000,00.

* * * * *



Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell’incarico ricevuto.

Perugia, 20 dicembre 2024

L’ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi

Firmato Da: PENNACCHI MATTEO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 261a09849fcd08f

