
TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Contini Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Stato di occupazione.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Nocera Umbra (PG) - Valle Feggio, 06025	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 22/12/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Contini Diego, con studio in Via Mario Angeloni, 80/A - 06124 - Perugia (PG), email studiotecnicocontini@gmail.com, PEC d.contini@conafpec.it, Tel. 3383502120, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nocera Umbra (PG) - Valle Feggio, 06025

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento consistono in un terreno ubicato in Comune di Nocera Umbra. L'area presenta orografia collinare con porzioni caratterizzate da forti pendenze. Parte dei terreni è interessata da bosco e parte da terreni agricoli improduttivi (prati pascoli arborati). L'intero compendio interessa una superficie catastale di ettari 13,49 circa, suddivisa in due corpi raggiungibili dalla località Campodarco.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nocera Umbra (PG) - Valle Feggio, 06025

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

la documentazione risulta completa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I terreni confinano con proprietà di **** Omissis **** su più lati, con proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	134960,00 mq	134960,00 mq	1	134960,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				134960,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134960,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno agricolo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2005 al 13/08/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 16-17-25-24-27-28-35-
Dal 01/06/2005 al 13/08/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 54-87-86-71-83-89-57-70-58-60-62- 68-59-61-69-52-53

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
60	52				Bosco ceduo	2	6690	3,46 €	1,38 €	
60	53				Seminativo arborato	3	7850	15,81 €	28,38 €	
60	57				Pascolo	1	2280	2,36 €	1,06 €	
60	58				Seminativo	4	550	0,82 €	1,7 €	
60	59				Bosco ceduo	2	8230	4,25 €	1,7 €	
60	60				Seminativo	4	2530	3,79 €	7,84 €	
60	61				Bosco ceduo	2	1120	0,58 €	0,23 €	
60	62				Seminativo	4	2840	4,25 €	8,8 €	
60	68				Seminativo	4	5740	8,6 €	17,79 €	
60	69				Pascolo cespugliato	1	450	0,19 €	0,14 €	
60	70				Bosco ceduo	2	1100	0,57 €	0,23 €	
60	86				Bosco misto	2	8450	5,67 €	1,31 €	
60	87				Bosco misto	2	2430	1,63 €	0,38 €	
60	83				Bosco ceduo	3	7460	3,08 €	1,16 €	
60	89				Seminativo	4	4600	0,95 €	1,19 €	
60	54		AA		Vigneto	U	940	3,59 €	4,13 €	
60	54		AB		Seminativo	4	1800	2,7 €	5,58 €	
60	71				Bosco misto	2	8940	6 €	1,39 €	
61	16				Pascolo	1	4520	4,67 €	2,1 €	
61	17				Pascolo	1	3580	3,7 €	1,66 €	

61	24				Bosco ceduo	3	1620	0,67 €	0,25 €	
61	25				Seminativo	4	22680	33,97 €	70,28 €	
61	35		AA		Bosco ceduo	3	5311	2,19 €	0,82 €	
61	35		AB		Pascolo arborato	1	499	0,52 €	0,18 €	
61	28				Pascolo	1	20290	20,96 €	9,43 €	
61	27		AA		Bosco ceduo	3	1874	0,77 €	0,29 €	
61	27		AB		Pascolo arborato	1	586	0,61 €	0,21 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per quanto concerne le qualità di coltura delle singole particelle risultano degli scoistamenti dovuti alla non coltivazione del fondo che di fatto ha interessato la particella 54 del foglio 60 che non risulta coltivata a vigneto. I seminativi sono ad oggi degli incolti con alcune essenze arbustive.

STATO CONSERVATIVO

I terreni non risultano coltivati da anni

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NOCERA UMBRA (PG) - VALLE FEGGIO, 06025

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo i terreni non risultavano delimitati e l'accesso era libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 01/06/2005 al 01/01/2026	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO FABI	06/06/2005	55692	14430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REGISTRO GUALDO TADINO			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2005 al 01/01/2026	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO FABI	05/07/2006	62534	17040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REGISTRO GUALDO TADINO			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2005 al 01/01/2026	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO FABI	05/07/2006	62533	17039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REGISTRO GUALDO TADINO			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 21/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PERUGIA il 14/05/2026
Reg. gen. 14104 - Reg. part. 2221
Importo: € 348.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PERUGIA il 09/05/2025
Reg. gen. 14583 - Reg. part. 10784
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il CTU ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Nocera Umbra il Certificato di Destinazione Urbanistica, dal quale si evince:

- che i terreni distinti al N.C.T. al Foglio n.60 part. n.87, 86, 71, 83, 89, 57, 70, 58, 60, 62, 68, 59, 61, 69, 52, al Foglio n.61 part. n.24, 27, 28, 35, risultano classificati al vigente P.R.G. come territorio agricolo – ambito delle aree boscate, lett. g) art. 142 D. Lgs. N.42/2004;
- che i terreni distinti al N.C.T. al Foglio n.60 part. n.54, 53, al Foglio n.61 part. n.16, 17, 25, risultano classificati al vigente P.R.G. in parte come territorio agricolo – ambito delle aree boscate, lett. g) art. 142 D. Lgs. N.42/2004 ed in parte come Territorio Agricolo;
- che le prescrizioni urbanistiche previste per la suddetta zona risultano specificate nelle Norme Tecniche d'Attuazione - Sp.7.ap, allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Nocera Umbra - Parte Strutturale e OP.4.ap, allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Nocera Umbra – Parte Operativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nocera Umbra (PG) - Valle Feggio, 06025

I beni oggetto di pignoramento consistono in un terreno ubicato in Comune di Nocera Umbra. L'arera presenta orografia collinare con porzioni caratterizzate da forti pendenze. Parte dei terreni è interessata da bosco e parte da terreni agricoli improduttivi (prati pascoli arborati). L'intero compendio interessa una superficie catastale di ettari 13,49 circa, suddivisa in due corpi raggiungibili dalla località Campodarco.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 52, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 53, Qualità Seminativo arborato - Fg. 60, Part. 57, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 58, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 59, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 60, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 61, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 62, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 68, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 69, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 60, Part. 70, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 86, Qualità Bosco misto - Fg. 60, Part. 87, Qualità Bosco misto - Fg. 60, Part. 83, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 89, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 54, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 60, Part. 54, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 71, Qualità Bosco misto - Fg. 61, Part. 16, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 17, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 24, Qualità Bosco ceduo - Fg. 61, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 35, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 61, Part. 35, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 61, Part. 28, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 27, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 61, Part. 27, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 64.132,00

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Nocera Umbra e comuni limitrofi e consultato le principali banche dati immobiliari della provincia di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari.

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- nei valori unitari espressi per ciascun immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo effettuato;
- per la valutazione dei terreni il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "ettaro";

- per la determinazione del valore il CTU ha consultato anche la tabella dei valori medi pubblicata dalla Regione Umbria nel Supplemento ordinario n. 2 del 25 febbraio 2026;
- per la valutazione dei terreni si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della destinazione desunta anche dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Nocera Umbra;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Nocera Umbra (PG) - Valle Feggio, 06025	134960,00 mq	0,00 €/mq	€ 64.132,00	100,00%	€ 64.132,00
				Valore di stima:	€ 64.132,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Perugia, li 14/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Contini Diego

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale beni pignorati
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - vax scala 1:2000
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - atti di provenienza dei beni (3 atti di compravendita)
- ✓ N° 6 Altri allegati - aggiornamento gravami

- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - tabella consistenza e stima
- ✓ N° 9 Altri allegati - trasmissione CTU alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nocera Umbra (PG) - Valle Feggio, 06025

I beni oggetto di pignoramento consistono in un terreno ubicato in Comune di Nocera Umbra. L'arera presenta orografia collinare con porzioni caratterizzate da forti pendenze. Parte dei terreni è interessata da bosco e parte da terreni agricoli improduttivi (prati pascoli arborati). L'intero compendio interessa una superficie catastale di ettari 13,49 circa, suddivisa in due corpi raggiungibili dalla località Campodarco.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 52, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 53, Qualità Seminativo arborato - Fg. 60, Part. 57, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 58, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 59, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 60, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 61, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 62, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 68, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 69, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 60, Part. 70, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 86, Qualità Bosco misto - Fg. 60, Part. 87, Qualità Bosco misto - Fg. 60, Part. 83, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 89, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 54, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 60, Part. 54, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 71, Qualità Bosco misto - Fg. 61, Part. 16, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 17, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 24, Qualità Bosco ceduo - Fg. 61, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 35, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 61, Part. 35, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 61, Part. 28, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 27, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 61, Part. 27, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il CTU ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Nocera Umbra il Certificato di Destinazione Urbanistica, dal quale si evince: - che i terreni distinti al N.C.T. al Foglio n.60 part. n.87, 86, 71, 83, 89, 57, 70, 58, 60, 62, 68, 59, 61, 69, 52, al Foglio n.61 part. n.24, 27, 28, 35, risultano classificati al vigente P.R.G. come territorio agricolo – ambito delle aree boscate, lett. g) art. 142 D. Lgs. N.42/2004; - che i terreni distinti al N.C.T. al Foglio n.60 part. n.54, 53, al Foglio n.61 part. n.16, 17, 25, risultano classificati al vigente P.R.G. in parte come territorio agricolo – ambito delle aree boscate, lett. g) art. 142 D. Lgs. N.42/2004 ed in parte come Territorio Agricolo; - che le prescrizioni urbanistiche previste per la suddetta zona risultano specificate nelle Norme Tecniche d'Attuazione - Sp.7.ap, allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Nocera Umbra - Parte Strutturale e OP.4.ap, allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Nocera Umbra – Parte Operativa.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Nocera Umbra (PG) - Valle Feggio, 06025		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 52, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 53, Qualità Seminativo arborato - Fg. 60, Part. 57, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 58, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 59, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 60, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 61, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 62, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 68, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 69, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 60, Part. 70, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 86, Qualità Bosco misto - Fg. 60, Part. 87, Qualità Bosco misto - Fg. 60, Part. 83, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 89, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 54, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 60, Part. 54, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 71, Qualità Bosco misto - Fg. 61, Part. 16, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 17, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 24, Qualità Bosco ceduo - Fg. 61, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 35, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 61, Part. 35, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 61, Part. 28, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 27, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 61, Part. 27, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato	Superficie	134960,00 mq
Stato conservativo:	I terreni non risultano coltivati da anni		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento consistono in un terreno ubicato in Comune di Nocera Umbra. L'arera presenta orografia collinare con porzioni caratterizzate da forti pendenze. Parte dei terreni è interessata da bosco e parte da terreni agricoli improduttivi (prati pascoli arborati). L'intero compendio interessa una superficie catastale di ettari 13,49 circa, suddivisa in due corpi raggiungibili dalla località Campodarco.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PERUGIA il 14/05/2026
Reg. gen. 14104 - Reg. part. 2221
Importo: € 348.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PERUGIA il 09/05/2025
Reg. gen. 14583 - Reg. part. 10784
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****