

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 9/2023

RELAZIONE DI STIMA

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SARA TRABALZA

CURATORE: DOTT. ROBERTO RAMINELLI

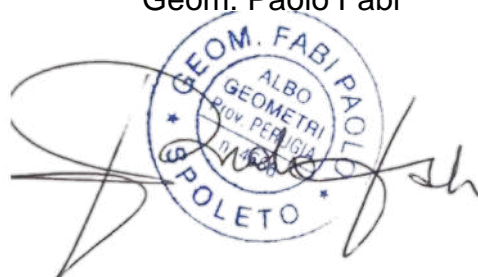
CONSULENTE ESPERTO: GEOM. PAOLO FABI

STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO N.1: TERRENI DI QUALITA' SEMINATIVO E FRUTTETO SITI NEI PRESSI DELLA FRAZIONE BUDINO COMUNE DI FOLIGNO (PG)

Spoletto, 24 giugno 2024

Geom. Paolo Fabi



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE DI STIMA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 9/2023

[REDACTED]

[REDACTED]

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Premessa

Con ordinanza del 05 Settembre 2023 il Sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a Spoleto Via G. Marconi 206, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4668, veniva nominato, dal Curatore nominato Dott. Roberto Raminelli, coadiutore dell' Ufficio del Liquidatore gravato sulla vigilanza sull' esecuzione della Liquidazione Giudiziale della ditta [REDACTED] [REDACTED] con sede nel Comune di Foligno Provincia di Perugia.

Con sopralluogo alla presenza del Dott. Raminelli Roberto quale Liquidatore Giudiziale della società citata in epigrafe e successivi accessi effettuati esclusivamente dal sottoscritto, procedevo al rilievo dei vari beni rilevando lo stato degli immobili, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, la posizione, l'esposizione e le caratteristiche fisiche. E' stata predisposta un' opportuna documentazione fotografica dei terreni e delle strade di accesso agli stessi.

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima sono identificati in vari terreni con qualità seminativo e frutteto siti nel Comune di Foligno (PG). Gli immobili di proprietà della ditta [REDACTED] vengono meglio individuati

come:

- **Diritti di piena proprietà su terreno destinato ad frutteto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 41 qualità Frutteto classe U Superficie 01 ha 44 are 50 ca R.A. 111.94 €.**

- **Diritti di piena proprietà su terreno destinato ad frutteto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 42 qualità Frutteto classe U Superficie 96 are 65 ca R.A. 74.87 €.**

- **Diritti di piena proprietà su terreno destinato ad frutteto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 89 qualità Frutteto classe U Superficie 12 are 80 ca R.A. 9.92 €.**

- **Diritti di piena proprietà su terreno destinato a frutteto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 169 particella n. 1 qualità Frutteto classe U Superficie 01 ha 12 are 80 ca R.A. 87.38 €.**

- **Diritti di piena proprietà su terreno destinato a seminativo distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 32 qualità Seminativo classe 01 Superficie 51 are 80 ca R.A. 29.43 €.**

- **Diritti di piena proprietà su terreno destinato a seminativo distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 67 qualità Seminativo classe 01 Superficie 23 are 80 ca R.A. 13.52 €.**

- **Diritti di piena proprietà su terreno destinato a seminativo distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 68 qualità Seminativo classe 01 Superficie 21 are 40 ca R.A. 12.16 €.**

I beni sopra descritti seppur ubicati in due distinti fogli catastali sono ubicati in un unico corpo di terreno separato soltanto da un fossato e seppur accessibili in due zone diverse, la stima può esser individuata in un singolo valore economico. Per cui si avrà:

- **LOTTO n. 1** costituito terreni di qualità seminativo e frutteto siti in Loc. Budino, Comune di Foligno (PG) censiti al

C.T. del Comune di Foligno Foglio 148

- part.41
- part. 42
- part. 89
- part. 32
- part. 67
- part. 68

C.T. del Comune di Foligno Foglio 169

- part. 1

In fede.

Spoletto, 24 giugno 2024

Geom. Paolo Fabi

A circular professional stamp for Geom. Paolo Fabi, a member of the Albo Geometri of the Province of Perugia, Spoleto. The stamp is partially obscured by a large, stylized handwritten signature in blue ink.

LOTTO n. 1
TERRENI AGRICOLI SITI IN LOC. BUDINO COMUNE DI FOLIGNO PG

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima si riferiscono ad unità immobiliari riferite a terreni agricoli destinati a seminativo e frutteto siti in Loc. Budino, Comune di Foligno (PG)

I beni sono meglio individuati in:

- *Diritti di piena proprietà su terreno destinato ad frutteto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 41 qualità Frutteto classe U Superficie 01 ha 44 are 50 ca R.A. 111.94 €.*

- *Diritti di piena proprietà su terreno destinato ad frutteto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 42 qualità Frutteto classe U Superficie 96 are 65 ca R.A. 74.87 €.*

- *Diritti di piena proprietà su terreno destinato ad frutteto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 89 qualità Frutteto classe U Superficie 12 are 80 ca R.A. 9.92 €.*

- *Diritti di piena proprietà su terreno destinato a frutteto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 169 particella n. 1 qualità Frutteto classe U Superficie 01 ha 12 are 80 ca R.A. 87.38 €.*

- *Diritti di piena proprietà su terreno destinato a seminativo distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 32 qualità Seminativo classe 01 Superficie 51 are 80 ca R.A. 29.43 €.*

- *Diritti di piena proprietà su terreno destinato a seminativo distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 67 qualità Seminativo classe 01 Superficie 23 are 80 ca R.A. 13.52 €.*

- Diritti di piena proprietà su terreno destinato a seminativo distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 68 qualità Seminativo classe 01 Superficie 21 are 40 ca R.A. 12.16 €.

Descrizione Analitica dei TERRENI

Le unità immobiliari sono censite ed ubicate in due diversi fogli catastali ma sono costituiti in unico corpo di terreno con qualità seminativo e frutteto. L' area anche se è separata da un fossato si estende per una cospicua superficie sviluppata in area pianeggiante ad una altitudine media di 230 m s.l.m. I terreni si sviluppano all' interno dei fogli 148 e 169 del Comune di Foligno PG. I terreni censiti al foglio 148 sono accessibili dalla strada pubblica denominata Via lago di Corbara che si dirama dalla carreggiata principale (strada Comunale che dalla frazione di Budino conduce verso Cannara). Mentre al terreno censito al Foglio 169 seppur adiacente ai terreni sopra descritti, è separata dagli stessi dal fossato e per tale motivo è accessibile esclusivamente dalla strada Comunale di Budino.

Anche i terreni destinati a seminativo insistenti al foglio 148 sono costeggiati da fossato e sono accessibili da un attraversamento delimitato da cancello in ferro.

Il frutteto censito alla particella 169 presenta una parziale recinzione fronteggiante la strada Comunale fatta con rete metallica pali in legno e colonne di cemento.

Nel terreno censito alla particella 1 del foglio 169 insiste un piccolo fabbricato di modeste dimensioni nascosto tra le alberature il quale, prima dell' atto di trasferimento, dovrà esser oggetto di censimento al catasto fabbricati. Le spese necessarie alla definizione della corretta conformità catastale possono esser determinate in euro 2105.50.

L' area in oggetto rientra all' interno della zona agricola ed in base al PRG vigente del Comune di Foligno la stessa è classificata EP/AP ad intervento diretto e ricadente all' interno delle aree ambientalmente sensibili tipo VA/AF e di rispetto della fascia di pericolosità idraulica : Fascia A.

Le **superfici dei terreni** e la propria qualità vengono di seguito elencate:

TERRENI CON QUALITA' A FRUTTETO					
FOGLIO 148					
<u>FOGLIO</u>	<u>PART.</u>	<u>PORZ.</u>	<u>COMUNE</u>	<u>QUALITA'</u>	<u>M²</u>
148	41		FOLIGNO	FRUTTETO	14 450
	42		FOLIGNO	FRUTTETO	9 665
	89		FOLIGNO	FRUTTETO	1 280
TOTALE SUPERFICIE FRUTTETO					25 395 mq

TERRENI CON QUALITA' A SEMINATIVO					
FOGLIO 148					
<u>FOGLIO</u>	<u>PART.</u>	<u>PORZ.</u>	<u>COMUNE</u>	<u>QUALITA'</u>	<u>M²</u>
148	32		FOLIGNO	SEMINATIVO	5 180
	67		FOLIGNO	SEMINATIVO	2 380
	68		FOLIGNO	SEMINATIVO	2 140
169	1		FOLIGNO	FRUTTETO	11 280
TOTALE SUPERFICIE SEMINATIVO					20 980 mq

La particella 1 del foglio 169 viene valutata come seminativo in quanto tale, seppur in visura è censita come frutteto.

SEMINATIVO

FRUTTETO



**RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE ESEGUITE
DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FOLIGNO : Certificato storico della Particella C.T. Foglio 148 Part. 41

- TABELLA DI VARIAZIONE del 16/01/2008 Pratica n. PG0020705 in atti dal 17/01/2008 REALIZZAZIONE FRUTTETO (n. 3.1/2008)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 18/05/1990 Pratica n. 403029 in atti dal 08/11/2002 VARIAZIONE COLTURALE (n. 6213.1/2002)
- Impianto meccanografico del 14/10/1976

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FOLIGNO : Certificato storico della Particella C.T. Foglio 148 Part. 42

- TABELLA DI VARIAZIONE del 16/01/2008 Pratica n. PG0020705 in atti dal 17/01/2008 REALIZZAZIONE FRUTTETO (n. 3.1/2008)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 18/06/1990 (n. 2585.3/1982)
- Impianto meccanografico del 14/10/1976

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FOLIGNO : Certificato storico della Particella C.T. Foglio 148 Part. 89

- TABELLA DI VARIAZIONE del 16/01/2008 Pratica n. PG0020705 in atti dal 17/01/2008 REALIZZAZIONE FRUTTETO (n. 3.1/2008)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 18/06/1990 (n. 2585.5/1982)
- Impianto meccanografico del 14/10/1976

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FOLIGNO : Certificato storico della Particella C.T. Foglio 169 Part. 1

- TABELLA DI VARIAZIONE del 24/01/1991 Pratica n. 407811 in atti dal 12/11/2002 VARIAZIONE COLTURALE (n. 6475. 1/2002)
- Impianto meccanografico del 14/10/1976

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FOLIGNO : Certificato storico della Particella C.T. Foglio 148 Part.32

- Impianto meccanografico del 14/10/1976

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FOLIGNO : Certificato storico della Particella C.T. Foglio 148 Part. 67

- Impianto meccanografico del 14/10/1976

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FOLIGNO : Certificato storico della Particella C.T. Foglio 148 Part. 68

- Impianto meccanografico del 14/10/1976

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DELL' ATTO GIUDIZIARIO

a) In base a mie indagini presso la Conservatoria di Perugia gli immobili innanzi descritti e facenti parte del presente lotto sono intestati all'attuale proprietario in virtù degli atti pubblici di compravendita del 14/05/2008 repertorio 11257 Rogito del Notaio Sartore Andrea di Foligno per quanto riguarda le particelle censite al Foglio 148 partt. 41-42-89 e Foglio 169 part. 1

b) ... in virtù degli atti pubblici di compravendita del 20/06/2008 Rogito del Notaio Sartore Andrea di Foligno per quanto riguarda le particelle censite al Foglio 148 partt. 32-67 e 68.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Gli immobili descritti, come si evince anche dalle visure ipotecarie allegare sono soggetti alle seguenti Iscrizioni:

- **Ipoteca legale** iscritta in data **30 ottobre 2014** ai numeri **R.G. 22565 e R.P. 3043** derivante da iscr a ruolo art. 77 del DPR n. 602/73 a favore Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze, elettivamente domiciliata in Perugia, Via Settevalli C.F. 03078981200, contro [REDACTED] con sede a [REDACTED], gravante su tutte le particelle descritte nel presente lotto.

Stato di Possesso - esistenza di eventuali locazioni o comodati

Gli immobili in questione risultano di proprietà della ditta oggetto di Liquidazione ([REDACTED]) e nel corso dei sopralluoghi ho accertato che i terreni a seminativo vengono coltivati mentre il frutteto necessita di operazioni di base come la potatura e lo sfalcio dell' erba. In base alle ricerche effettuate in Conservatoria la ditta proprietaria in forza dell' atto del 20/06/2008 repertorio 11416/2536 trascritto al reg particolare 11525 del 09/07/2008, ha costituito un vincolo di indivisibilità del terreno costituendo un unico compendio indivisibile per il termine previsto dalle normative vigenti.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell' ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2019 riportate dal listino immobiliare ed Agenzia del Territorio di Perugia. Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, si può assegnare un valore di 2.50 €/mq per quanto riguarda i terreni destinati a seminativo e 3.00 €/mq per quanto riguarda i terreni coltivati a frutteto.

Per cui si avrà

Superficie Terreni coltivati a Seminativo

mq 20 980.00 x 2.50 €/mq 52 450.00 €

Superficie Terreni coltivati a Frutteto

mq 25 395.00 x 3.00 €/mq 76 185.00 €

Probabile Valore di mercato

= 128 635.00 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di mercato del LOTTO N. 1 =128 500.00 €

CENTOVENTOTTOMILACINQUECENTO/00

In fede.

Spoletto, 24 Giugno 2024

Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratti di Mappa;
3. Certificato Destinazione Urbanistica;
4. Copia Visure Ipotecarie;
5. Copia Titoli di provenienza;



LOTTO 1

“ALLEGATO N. 1”

Documentazione Fotografica



















