

PREMESSA

Con comunicazione del 31 gennaio 2024 la Dott.ssa Cristina Bertinelli depositava agli atti la richiesta di nomina del sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 per la stima del valore dei beni mobili ed immobili acquisiti all'attivo della procedura.

Il G.D. Dott. Stefania Monaldi, con provvedimento del 1° febbraio 2024, ha preso atto di quanto richiesto, nulla obiettando (Allegato n. 1).

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ E DEI SOCI

Denominazione attuale: “

Sede Sociale

C.F. e Partita Iva:

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI
--

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, lo scrivente ritiene idoneo suddividere i beni in un **N. 2 LOTTI** e precisamente:

Lotto n. 1: Diritti di piena proprietà di terreni agricoli, ubicati in Comune di Tuoro sul Trasimeno, Località Pieve Confini.

Lotto n. 2: Diritti di 1/2 della piena proprietà di terreni agricoli, ubicati in Comune di Tuoro sul Trasimeno, Località Torraccia.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO N. 1

Beni di pertinenza del sig

per i diritti di piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un terreno agricolo di superficie catastale complessiva pari a mq 7.885, ubicato in Comune di Tuoro sul Trasimeno, Loc. Pieve Confini (Allegato n. 2 – estratto di mappa). Trattati di zona agricola, posta a circa 2 km dal centro abitato del Comune.

Il terreno in oggetto ha forma pressoché rettangolare e si estende verso la riva del Lago Trasimeno; da cui è separato dalla fascia demaniale; la giacitura è pianeggiante.

Lo stesso è in parte occupato da oliveto (circa 110 piante), con sesto regolare ed epoca di impianto omogenea ad eccezione di alcune piante poste a dimora in epoca successiva; la restante porzione è inerbita con essenze spontanee e vi insistono alcuni alberi ad alto fusto.

A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un manufatto, realizzato con struttura in legno e privo di platea; i pali della struttura verticale sono infissi al terreno e privi di fondazioni.

La porzione, posta a nord, corrispondente alla particella n. 1115, ricade sulla strada che rappresenta la pista ciclabile del lago Trasimeno; dalle indagini effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia Forestale Regionale è emerso che per tale porzione di strada non è mai stato avviato il procedimento di esproprio. Lo scrivente ha inoltre verificato presso gli uffici di Umbra Acque che sulla stessa area è in corso la costituzione di una servitù per il passaggio di condotte sotterranee, ma, allo stato attuale, non essendo state collaudate le opere il procedimento non è concluso; per l'indennizzo è stato già pagato un anticipo di € 85,00 in data 01.06.2022 ed il saldo, come indicato dal Ing. Emiliano Chiattelli, sarà orientativamente quantificato tra € 200,00 ed € 300,00.

L'area è provvista di un cancello di accesso carrabile in metallo ad apertura manuale, posto in corrispondenza del confine tra la particella 143 e 1115; lateralmente al cancello è stata realizzata una recinzione con pali in legno e rete metallica, limitatamente al fronte stradale.

Come meglio indicato nel paragrafo "DETINAZIONE URBANISTICA" si evidenzia che le aree ricadono tra quelle assoggettate alle disposizioni di tutela dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del d.lgs. 42/2004 e all'art. 142 del d.lgs. 42/2004 e sono interessate dai seguenti

ambiti di tutela: Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della L.R. 1/2015 (carta n. 8 allegata alla L.R. 27/2000); aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art. 83 della L.R. 1/2015 (carta n. 9 allegata alla L.R. 27/2000).

Di conseguenza andranno rispettate tutte le prescrizioni previste per tali aree e nello specifico il manufatto, sopra descritto, dovrà essere rimosso, in quanto non compatibile con quanto previsto dalla suddetta normativa.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

I terreni oggetto di stima confinano con: part. 160 catastalmente intestata a
part. 203 catastalmente intestata a art. 138 catastalmente
intestata a part. 148 catastalmente intestata

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale i terreni sono nella disponibilità del sig. Giovanni Dormalfuoco.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.T. del Comune di Tuoro sul Trasimeno

Foglio 24 - particella 143 – Qualità Seminativo Arborato – Classe 2 – Superficie 7.418 mq
– R.D. € 34,38 – R.A. € 34,38;

Foglio 24 - particella 144 – Qualità Seminativo – Classe 2 – Superficie 385 mq – R.D. €
1,79 – R.A. € 1,79;

Foglio 24 - particella 1115 – Qualità Seminativo Arborato – Classe 2 – Superficie 82 mq –
R.D. € 0,38 – R.A. € 0,38;

Intestazione catastale:

irritto di: Proprietà per 1/1 (Allegato n. 3 – visure catastali).

FORMALITÀ

Da quanto emerge dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Alessandro Barbarossa in data 10.05.2024 (Allegato n. 4), i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE
 - Nessuna.

- TRASCRIZIONI
 - Sentenza per l'apertura della Liquidazione Giudiziale emessa dal Tribunale di Perugia in data 22.12.2023, rep. n. 139/2023, trascritta a Perugia il 09.04.2024 al n. 7445 di formalità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 14/2024 rilasciato dal Comune di Turo sul Trasimeno in data 29.02.2024 (Allegato n. 5) l'area oggetto di stima è classificata dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali come di seguito indicato:

- Particella n. 1115: Zona agricola "E" / Zone di protezione speciale (Z.P.S.) / Fascia di rispetto Siti di interesse comunitario (S.I.C.) / Fascia di rispetto ferroviario;
- Particella n. 143: Zona agricola "E" / Zone di protezione speciale (Z.P.S.) / Siti di interesse comunitario (S.I.C.) in parte / Fascia di rispetto Siti di interesse comunitario (S.I.C.) / Fascia di rispetto ferroviario in parte;
- Particella n. 144: Zona agricola "E" / Zone di protezione speciale (Z.P.S.) / Siti di interesse comunitario (S.I.C.).



PROGETTO DEFINITIVO PARTE OPERATIVA

LEGENDA

	CONFINI COMUNALE		Fianca di rispetto stradale
	EDIFICI ESISTENTI		Fianca di rispetto opere di terra
	EDIFICI ESISTENTI RILEVANTI A VISTA		Fianca di rispetto temporaria
	CANALI		Vincoli morfologici a zona o rispetto circostante
	FORTI		Vincoli di usi e zone di rispetto degli edifici
	Zona A1 Terzi e quartelli		Fianca di rispetto verde
	Zona A2 Terzi e quartelli rurali		Comparto di sviluppo urbanistico
	Zona B Conservazione e completamento		Zona C1 Verde privato edificato
	Zona B1 Completamento urbano		Zona C2 Verde pubblico attrezzato
	Zona B2 Completamento a carattere rurale		Verde pubblico
	Zona C3 Nuova edificazione urbana		Zona D1 Nuova edificazione privata di quartiere
	Zona C4 Nuova edificazione rurale		Zona E1 Servizi pubblici e strutture generali
	Zona D2 Nuova edificazione privata di quartiere		Zona E2 Impianti di interesse generale e strutture strategiche
	Zona E3 Servizi pubblici e strutture generali		Zona F1 Servizi privati e di interesse pubblico
	Zona E4 Impianti di interesse generale e strutture strategiche		Zona G1 Parallele agricole o pascoli
	Zona F2 Servizi privati e di interesse pubblico		Zona G2 Reti e strutture di collegamento
	Zona G3 Parallele agricole o pascoli		Zona H1 Impianti produttivi/Lavoro
	Zona G4 Reti e strutture di collegamento		
	Zona H2 Impianti produttivi/Lavoro		

	Fianca di rispetto stradale
	Fianca di rispetto opere di terra
	Fianca di rispetto temporaria
	Vincoli morfologici a zona o rispetto circostante
	Vincoli di usi e zone di rispetto degli edifici
	Fianca di rispetto verde
	Comparto di sviluppo urbanistico
	Zona C1 Verde privato edificato
	Zona C2 Verde pubblico attrezzato
	Verde pubblico
	Zona D1 Nuova edificazione privata di quartiere
	Zona D2 Nuova edificazione privata di quartiere
	Zona E1 Servizi pubblici e strutture generali
	Zona E2 Impianti di interesse generale e strutture strategiche
	Zona F1 Servizi privati e di interesse pubblico
	Zona G1 Parallele agricole o pascoli
	Zona G2 Reti e strutture di collegamento
	Zona H1 Impianti produttivi/Lavoro

Secondo quanto riportato nella Certificazione Preventiva n. 1/2024 sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli rilasciata dal Comune di Turo sul Trasimeno in data 11.04.2024 (Allegato n. 6) l'area oggetto di stima è sottoposta ai seguenti vincoli:

- vincoli e normative di carattere ambientale:

- le aree ricadono tra quelle assoggettate alle disposizioni di tutela dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del d.lgs. 42/2004 e all'art. 142 del d.lgs. 42/2004;
- le aree sono interessate dai seguenti ambiti di tutela: Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della L.R. 1/2015 (carta n. 8 allegata alla L.R. 27/2000); aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art. 83 della L.R. 1/2015 (carta n. 9 allegata alla L.R. 27/2000).

- vincoli di carattere urbanistico:

- servitù ferroviarie;
- vincolo Ferroviario (DPR 753/80 - D.M. 6/7/82 e art. 101 l.r. n. 1/2015)
- classificazione acustica ed al Piano di risanamento acustico (Legge 26.10.1995 n. 447 e L.R. n. 1/2015, Titolo VI, Capo V e r.r. 2/2015, Titolo III).

- vincoli di carattere idraulico ed idrogeologico:

- le aree rientrano nelle disposizioni di cui: all'art. 108 L.R. 1/2015 (Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi (carte nn. 46 e 47 allegate alla l.r. 27/2000); PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002) e relative disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 918/2003; alla normativa sismica ai sensi della Parte II, Capi I e IV del D.P.R. 380/2001, e L.R. 1/2015, Titolo VI, Capo VI.

- vincoli derivanti dal piano territoriale di coordinamento provinciale:

- Nessuno.

INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO – EDILIZIA:

le aree sono classificate dallo strumento urbanistico generale come segue:

- Part. 115: Zona agricola "E" / Zone di protezione speciale (Z.P.S.) / Fascia di rispetto Siti di interesse comunitario (S.I.C.) / Fascia di rispetto ferroviario;
- Part. 143: Zona agricola "E" / Zone di protezione speciale (Z.P.S.) / Siti di interesse comunitario (S.I.C.) in parte / Fascia di rispetto Siti di interesse comunitario (S.I.C.) / Fascia di rispetto ferroviario in parte;
- Part. 144: Zona agricola "E" / Zone di protezione speciale (Z.P.S.) / Siti di interesse comunitario (S.I.C.).

PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al sig. _____ nite atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Biavati del 20.02.2004, rep. n. 310884, racc. n. 34946, trascritto a Perugia il 17.03.2004 al n. 5312 di formalità (Allegato n. 7).

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*
- *sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;*
- *le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;*
- *il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;*
- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.*

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato e una maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

- I. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;

2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Inoltre si è fatto riferimento all'ultima pubblicazione del Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del comune di Turo sul Trasimeno Edizioni Exeo, rilevazione anno 2023 (Allegato n. 8).

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

Si precisa che il manufatto, dovendo essere oggetto di rimozione, non sarà valutato e dei costi di demolizione se ne terrà implicitamente conto nella valutazione del terreno.

Quanto all'area di mq 82, corrispondente alla particella 1115, nella valutazione si terrà in debito conto di quanto in precedenza riferito.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Terreno

7.885 mq x 1,80 €/mq = € 14.193,00

L'importo arrotondato ad € 14.200,00 (Quattordicimiladuecento/00 euro), rappresenta il più probabile valore del bene in oggetto.

LOTTO N. 2

Beni di pertinenza del sig.

er i diritti di 1/2 della piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un terreno agricolo di superficie catastale complessiva pari a mq 15.770, ubicato in Comune di Tuoro sul Trasimeno, Loc. Torraccia (Allegato n. 9 – estratto di mappa).

L'area è ubicata a circa 2 km dal centro abitato del Comune, in zona agricola, a bassa densità abitativa. L'accesso alla proprietà si ha direttamente dalla pubblica via.

Il terreno è disposto in un unico corpo di forma irregolare, con elevata pendenza ed esposizione a sud-ovest. Allo stato attuale si presenta in parte occupato da oliveto (mq 7.390 ca.) ed in parte da bosco (mq 8.380 ca.).

L'oliveto presenta sesto di impianto pressoché regolare, piante disetanee ed è soggetto alle ordinarie cure agronomiche. Lo stesso è suddiviso in due porzioni contigue, separato da strada vicinale.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

I terreni oggetto di stima confinano con: part. 54 catastalmente intestata a
partt. 544 e 535 catastalmente intestate a , part. 48 catastalmente
intestata Comune di Tuoro sul Trasimeno, partt. 45 - 46 - 116 catastalmente intestate
strada pubblica, salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale i terreni sono nella disponibilità del sig. a
s

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.T. del Comune di Tuoro sul Trasimeno

Foglio 9 - particella 47

Porzione AA – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 116 mq – R.D. € 0,39 – R.A. € 0,27;

Porzione AB – Qualità Bosco Alto – Classe 3 – Superficie 8.264 mq – R.D. € 2,56 – R.A. € 0,43;

Foglio 24 - particella 49 – Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 4.470 mq – R.D. € 6,93 – R.A. € 2,31;

Foglio 9 - particella 50 – Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 2.920 mq – R.D. € 4,52 – R.A. € 1,51.

Intestazione catastale:

diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

(Allegato n. 3 – visure catastali)

FORMALITÀ

Da quanto emerso dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Alessandro Barbarossa in data 26/09/2022 (Allegato n. 4), i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

○ Nessuna.

▪ **TRASCRIZIONI**

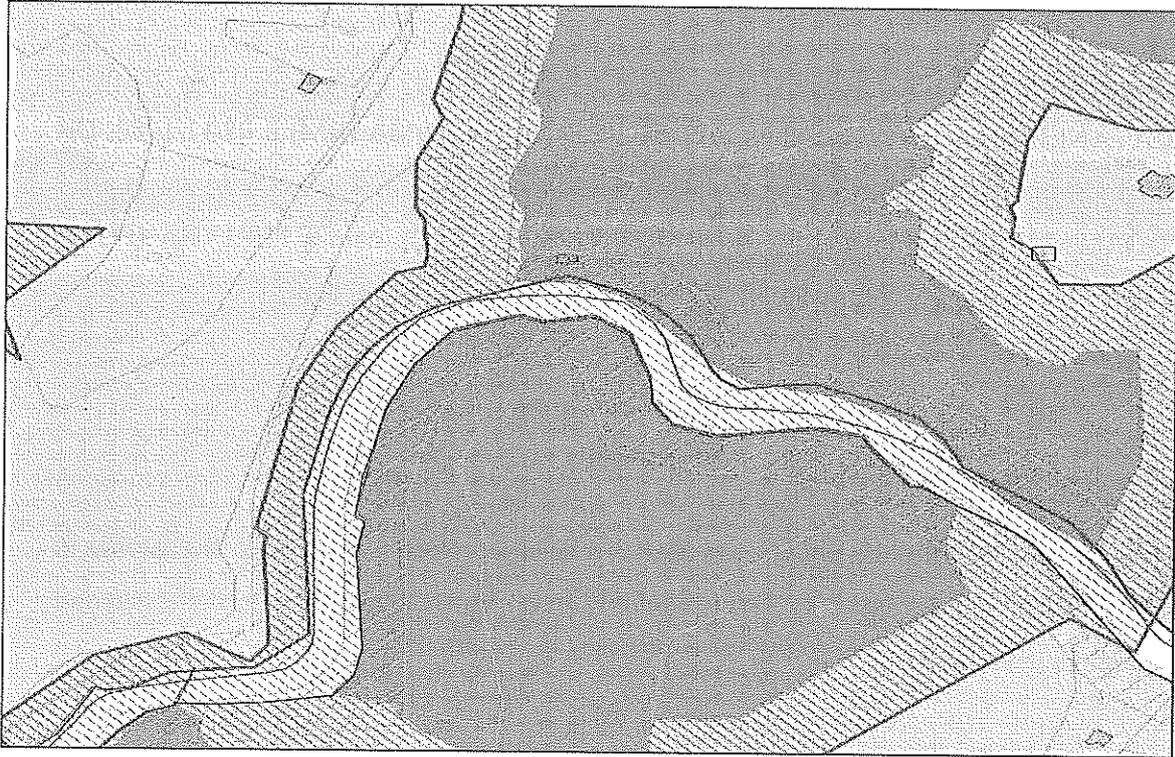
○ Sentenza per l'apertura della Liquidazione Giudiziale emessa dal Tribunale di Perugia in data 22.12.2023, rep. n. 139/2023, trascritta a Perugia il 09.04.2024 al n. 7445 di formalità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 14/2024 rilasciato dal Comune di Tuoro sul Trasimeno in data 29.02.2024 (Allegato n. 5) l'area oggetto di stima è classificata dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali come di seguito indicato:

- Particella n. 47: Zona agricola "E" in parte / Area boscata in parte / Fascia di rispetto bosco in parte / Fascia di rispetto stradale in parte;

- Particella n. 49: Zona agricola "E" in parte / Area boscata in parte / Fascia di rispetto bosco in parte / Fascia di rispetto stradale in parte;
- Particella n. 50: Zona agricola "E" / Fascia di rispetto bosco in parte / Fascia di rispetto stradale in parte;



PROGETTO DEFINITIVO PARTE OPERATIVA			
LEGENDA			
	CONFINI COMUNALI		Fasce di difesa stradale
	AREE ESISTENTI		Fasce di rispetto laghi e fiumi
	AREE ESISTENTI/VALUTATA VITA		Fasce di rispetto ferrovie
	Giardini		Vincoli idrogeologici e aree di rispetto di natura
	Fasce		Vincoli di fasce e aree di rispetto degli idroci
	Zona A1 case e nuclei storici		Fasce di rispetto opere
	Zona A2 nuclei e nuclei storici		Contorni di sviluppo urbanistico
	Zona B. Conservazione e Completamento		Zona Va Verde svolta edilizia
	Zona di Completamento urbano		Zona Vb (a sviluppo di standard)
	Zona Bc Completamento a carattere rurale		Zona Vc Verde urbano e verde pubblico
	Zona di nuova edificazione urbana		Zona Vd Verde pubblico attrezzato
	Zona D. Nuova edificazione esistente o nuova edificazione urbana		Vegetazione ripariale
	Zona C. Nuova edificazione in aree di sviluppo		Zona agricola
	Zona F. Servizi pubblici e di interesse generale		Zona Agricola a pregio
	Zona F. Servizi di interesse generale e attrezzature tecnologiche		Zona Agricola a destinazione
	Zona Fc Servizi pubblici e di interesse pubblico		Boschi
	Zona D. Industriali (esigete a rischio)		Vincoli a progetto e aree di rispetto della viabilità
	Zona Dc. Interventi di recupero e di completamento		Zona Dc FONTE/VALLE/ACQUA
	Zona D. Interventi di recupero e di completamento		Perimetro coltivazione o cura
	Zona D. Interventi di recupero e di completamento		Linee Fiumi primari
	Zona D. Interventi di recupero e di completamento		Tronconi a metà o a valle di seconda
	Zona D. Interventi di recupero e di completamento		Vincoli naturali di tipo
	Zona D. Interventi di recupero e di completamento		Vincoli naturali di tipo
	Zona D. Interventi di recupero e di completamento		Linee Comporsi Folloridie
	Zona D. Interventi di recupero e di completamento		Linee Comporsi Fiumi per l'irrigazione
	Zona D. Interventi di recupero e di completamento		Linee Comporsi di Attrazione
	Zona D. Interventi di recupero e di completamento		Linee di Protezione

Secondo quanto riportato nella Certificazione Preventiva n. 2/2024 sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli rilasciata dal Comune di Turo sul Trasimeno in data 15.04.2024 (Allegato n. 10) l'area oggetto di stima è sottoposta ai seguenti vincoli:

- vincoli e normative di carattere ambientale:

- le aree ricadono tra quelle assoggettate alle disposizioni di tutela dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del d.lgs. 42/2004 e all'art. 142 del d.lgs. 42/2004;
- le aree sono interessate dai seguenti ambiti di tutela: aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art. 83 della L.R. 1/2015 (carta n. 9 allegata alla L.R. 27/2000); aree boscate di cui all'articolo 85 della L.R. n. 1/2015 perimetrare in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale; fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della L.R. 1/2015.

- vincoli di carattere urbanistico:

- vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs. n. 285/1992 e al D.P.R. n. 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art.100 della L.R. n. 1/2015;
- classificazione acustica ed al Piano di risanamento acustico (Legge 26.10.1995 n. 447 e l.r. n. 1/2015, Titolo VI, Capo V e r.r. 2/2015, Titolo III).

- vincoli di carattere idraulico ed idrogeologico:

➤ le aree rientrano nelle disposizioni di cui: al vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23); PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002) e relative disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 918/2003; alla normativa sismica ai sensi della Parte II, Capi I e IV del D.P.R. 380/2001, e l.r. 1/2015, Titolo VI, Capo VI.

- **vincoli derivanti dal piano territoriale di coordinamento provinciale:**

➤ Nessuno.

INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO – EDILIZIA:

le aree sono classificate dallo strumento urbanistico generale come segue:

- Part. 47: Zona agricola “E” in parte / Area boscata in parte / Fascia di rispetto bosco in parte / Fascia di rispetto stradale in parte;

- Part. 49: Zona agricola “E” in parte / Area boscata in parte / Fascia di rispetto bosco in parte / Fascia di rispetto stradale in parte;

- Part. 50: Zona agricola “E” / Fascia di rispetto bosco in parte / Fascia di rispetto stradale in parte.

PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al sig. _____ quota di 1/2 del diritto di proprietà tramite atto di compravendita a rogito Notaio Eleonora Lucattelli del 20.06.2016, rep. n. 1585, racc. n. 1114, trascritto a Perugia il 29.07.2016 al n. 13351 di formalità (Allegato n. 11).

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 “Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati”, *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*

- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;

- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;

- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;

- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;

- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato e una maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Inoltre si è fatto riferimento all'ultima pubblicazione del Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del comune di Turo sul Trasimeno Edizioni Exeo, rilevazione anno 2023 (Allegato n. 8).

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Terreno:

Oliveto: $7.390 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = € 11.085,00$

Bosco: $8.380 \text{ mq} \times 0,35 \text{ €/mq} = 2.933,00 \text{ €}$

L'importo di € 14.018,00 rappresenta il valore della piena proprietà del terreno in oggetto.

Il valore dei diritti di 1/2 della piena proprietà, spettanti al sig. _____ è quindi pari ad € 7.009,00

L'importo arrotondato ad € 7.000,00 (Settemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore dei diritti spettanti al sig. _____ pari ad 1/2 della piena proprietà.

N. 11 allegati e documentazione fotografica

Perugia, 17 maggio 2024

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza