

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Ufficio fallimenti

Procedura Fall. n. **3369/2001**:

Fallimento di: **OMISSIS** esteso a **OMISSIS**

G.D. : Dott.ssa Teresa Giardino

Curatore: Dott. Mauro Pacioselli

avente per oggetto: Stima Terreni agricoli in Loc. Colpiccione Voc. La Goga di Passignano sul Trasimeno.

Ill.mo G.D. Dott.ssa Teresa Giardino,
il sottoscritto Prof. Antonio Pierri, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n° 423 ed a quello dei Periti Giudiziari del Tribunale di Perugia, in data 19/11/2020, su istanza n. 11 del Curatore del 18/11/2020, veniva nominato C.T.U. per la valutazione dei beni acquisiti alla procedura in forza delle sentenze della C.A. di Perugia n. 418/2010 e Tribunale di Perugia n. 1245/2009.

PREMESSA

- a) Con la sentenza Tribunale di Perugia n.1245/2009, la procedura ha ottenuto la revocatoria del contratto a titolo oneroso del 26/06/2001 trascritto a Perugia il 12/07/2001 al n. 10636 di formalità particolare avente per oggetto terreni in Comune di Passignano sul Trasimeno Voc. La Goga censiti al CT al foglio n. 52 con la part.lla n. 53 di ha 1.49.20; R.D. € 88,61 ; R.A. € 77,06 (All/o n. 01 Visura Storica)
- b) Con la sentenza C.A. di Perugia n. 418/2010 la procedura ha visto confermata la sentenza Trib. di Perugia del 27/10/2006 di revocatoria del contratto a titolo oneroso del 09/07/2001 trascritto a Perugia il

Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedaliccio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

13/07/2001 al n. 10711 di formalità particolare avente per oggetto terreni in Comune di Passignano sul Trasimeno Voc. La Goga censiti al CT al foglio n. 52 con la part.lla n. 44 di ha 0.62.40; R.D. € 37,06 ; R.A. € 32,23 (All/o n. 02 Visura Storica)

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo il sottoscritto prendeva visione della documentazione fornita dal curatore, richiamata in premessa, e successivamente procedeva ad effettuare i necessari accertamenti catastali ed urbanistici, preliminari al sopralluogo sul posto, per verificare l'effettivo stato dei luoghi, l'attuale destinazione produttiva e di conduzione dei terreni oggetto di valutazione.

In data 19/01/2022, previo avviso agli attuali possessori OMISSIS e OMISSIS ed alla presenza dell'Avv. OMISSIS , lo scrivente effettuava una ricognizione dei terreni oggetto di valutazione redigendo la documentazione fotografica allegata alla presente relazione

Sulla base della documentazione acquisita ed a quanto accertato e rilevato il sottoscritto redigeva la presente relazione.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto ha provveduto ad identificare i terreni in oggetto mediante le attuali indicazioni catastali desumibili dalle allegare visure storiche e dalla Vax allegata (Allegati n.1 - n. 2 - n. 3).

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
52	53		SEMIN ARBOR	1	1	49	20	88,61 €	77,06 €
52	44		SEMIN ARBOR	1	0	62	40	37,06 €	32,23 €
					2	11	60	125,67 €	109,29 €

Trattasi di un unico appezzamento di terreno agricolo in Loc. La Goga di Passignano sul Trasimeno con accesso dalla Strada Comunale Ponte sul Rio Caligiana e a confine con la Strada Vicinale Via Croce.

Al PRG del Comune di Passignano sul Trasimeno l'area è classificata come zona Agricola EA in parte con vincolo di rispetto stradale



Attualmente l'appezzamento di terreno costituisce un unico corpo con altri terreni di proprietà OMISSIS e OMISSIS con cui confina, (CT foglio n. 52 part. I le nn. 52 – 39- 40 – 42 – 73 – 43) come rilevabile dal seguente inquadramento dell'area fotogrammetria con la base catastale.

I terreni, unitamente agli altri confinanti sono stati interessati da interventi di livellamento, nuova regimentazione idraulica delle acque con tubi di drenaggio sotterranei, realizzazioni di affossature di prima raccolta e convogliamento delle medesime su un fosso collettore, posto lungo il confine con la strada Vicinale di Via Croce, che defluisce poi sul fosso del Rio Caligiana. Al momento del sopralluogo, come rilevabili dalla allegata

documentazione fotografica, le superfici erano investite a colza e condotti direttamente dalla proprietà OMISSIS.



CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA

La formulazione del giudizio di stima contiene in sé un fondamentale carattere: "la previsione". La metodologia estimativa richiama quindi diversi aspetti del valore che il bene oggetto di stima può assumere.

Il criterio più idoneo a rispondere al quesito del committente è quello della individuazione " del più probabile valore di mercato".

In considerazione dello scopo per cui la valutazione viene richiesta, lo scrivente ha ritenuto di dover adottare, quale procedimento di stima, quello sintetico comparativo. Tale modo di operare consente infatti di formulare un giudizio di valore fondato su parametri e dati oggettivi.

Il procedimento adottato ha pertanto reso necessarie le seguenti fasi di indagine:

- individuazione delle superfici dei corpi fondiari, suddivisione in corpi omogenei con conseguente loro classificazione;
- assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati;
- individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima secondo le classi formate;
- definizione del valore di stima dei singoli enti patrimoniali.

Il reperimento dei parametri tecnici di valutazione - L'individuazione e classazione dei singoli appezzamenti di terreno oggetto di valutazione è stato oggetto dei sopralluoghi effettuati secondo i tempi e le modalità indicate nei paragrafi che precedono, attività che ha portato a definire la classe di coltura rilevata e la destinazione urbanistiche desunte dalla cartografia do PRG.

Le fonti di informazione - Le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene.

A tale scopo sono stati interessati studi notarili, tecnici, imprese edili, mediatori etc.. Alle informazioni e prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato un'analisi dettagliata di "prezzi e valori" desumibili dalla pubblicistica della Borsa Immobiliare dell'Umbria, dai Valori Agricoli della Regione Umbria 2019 e dall'osservatorio INEA sui valori fondiari.

Il riferimento temporale di stima - La particolare scrupolosità delle indagini svolte e la mole di informazioni reperite ha consentito di operare successivamente una cernita e una mirata selezione delle indicazioni di valore

Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedaliccchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

e dei prezzi storici rilevati. Si é così potuto costituire una griglia attendibile d'informazioni su cui formulare un ponderato giudizio di stima. Il riferimento temporale di stima é definito alla attualità e comunque alle rilevazioni mercantili riferite al secondo semestre 2021.

VALUTAZIONE

Con riferimento ai criteri e procedimenti di stima indicati in premessa lo scrivente ha operato una perequazione dei valori accertati per le qualità e classi di coltura rilevate in considerazione delle attuali condizioni agronomiche per i terreni a destinazione agricola.

Sulla base di tali presupposti lo scrivente ha definito una griglia di valori da attribuire alle qualità di coltura rilevate in relazione al loro potenziale utilizzo e grado di accorpamento:

Seminativi di pianura asciutti da: 18.000,00 a 20.000,00 €/Ha.

Con riferimento ai criteri e procedimenti di stima indicati lo scrivente ha definito il valore dei terreni censiti al CT del Comune di Passignano sul Trasimeno al Foglio n. 52 con le particelle n. 53 – 44 per ha 2.11.60 in € 40.000,00 (euro quarantamila/00).

Beni immobili per cui il sottoscritto ritiene di proporre la vendita forzosa in lotto unico: Diritti di piena proprietà su terreni agricoli di qualità seminativo asciutto posti in Loc. La Goga di Passignano sul Trasimeno con accesso dalla Strada Comunale Ponte sul Rio Caligiana e a confine con la Strada Vicinale Via Croce, censiti al CT del Comune di Passignano sul Trasimeno al Foglio n. 52 con le particelle n. 53 – 44 per complessivi ha 2.11.60; RD € 125,67; RA € 109,29; a confine con altri terreni di proprietà OMISSIS e OMISSIS con cui confina, (CT foglio n. 52 part.ile nn. 52 – 39- 40 – 42– 43). Valore del lotto € 40.000,00 (Euro Quarantamila/00).

PROF. ANTONIO PIERRI

Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalichio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

Tanto dove vasi riferire in evasione all'incarico ricevuto

Perugia, li 23 marzo 2022

PIERRI ANTONIO
2022.03.29 10:20
CN=PIERRI ANTONI
O=CT SEZ. A
O=CONAF
2.5.4.11=N. ISCR. 423
DOTTORE AGRONOMO
ANTONIO
RSA/2048 bits

Il C.T.U.

Antonio Pierri



ELENCO ALLEGATI

- All/to n°1 – Visura Storica CT Passignano sul Trasimeno Foglio n. 52 part.lla n. 53;
- All/to n°2 – Visura Storica CT Passignano sul Trasimeno Foglio n. 52 part.lla n. 44;
- All/to n°3 – Vax CT Passignano sul Trasimeno Foglio n. 52 part.lla n. 53 - 44;
- All/to n°4 – Documentazione fotografica stato dei luoghi.