

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Fallimento n. 32/2022

Giudice Delegato

Dott.ssa Sara TRABALZA

Curatore Fallimentare

Dott. Giuliano CERVINI

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato di terreno edificabile ed aree urbane destinate a viabilità, parcheggi, verde, etc. in Montecastello di Vibio Località Ponterio



Perugia li 9 Novembre 2023

Tecnico Stimatore

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare **il probabile valore di mercato di n. 2 lotti di terreno edificabile ed aree urbane (destinate a viabilità, parcheggi, aree a verde e di rispetto) in comune di Montecastello di Vibio località Ponterio di proprietà della fallita Società omissis.**

CONSULENTE TECNICO

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli nato a Castiglion Fiorentino 1 giugno 1956 ed ivi residente in Vicolo Reattelli 1, studio in Perugia via delle Streghe N. 13, iscritto all'albo professionale dei Dottori Agronomi di Perugia al n. 529 ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del tribunale di Perugia al n. 748 dal 16 novembre 1988 (all. n. 1).

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del terreno è stata effettuata con **metodo sintetico comparativo** che mira a determinare il valore dei lotti edificabili e delle aree urbane limitrofe attraverso stima comparativa sulla base e con riferimento ai valori medi praticati nella zona di insistenza per terreni che presentano uguali/similari caratteristiche, destinazione, consistenza, posizione, ubicazione, etc. a quelli in oggetto del presente accertamento.

INDICE

1. PREMESSE

- 1.1 nomina ed accertamenti richiesti al consulente
- 1.2 metodo di accertamento di stima

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

- 2.1 Ubicazione
- 2.2 sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate
- 2.3 individuazione catastale degli immobili oggetto di stima

3. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- 3.1 Descrizione
- 3.2 Dati catastali
- 3.3 Situazione urbanistica
- 3.4 Situazione urbanistica
- 3.5 Provenienza

4. INDAGINI DI MERCATO – CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE DEL TERRENO

- 4.1 Scopo della stima
- 4.2 Andamento del mercato immobiliare
- 4.3 Principi valutativi e valutazione dei beni
- 4.4 Criterio di stima
- 4.5 Procedimento di stima
- 4.6 Definizione del valore di stima

5. VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

7. CONCLUSIONI

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli, libero professionista con studio in Perugia via delle Streghe N. 13, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi della Provincia di Perugia ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Perugia al n. 748 dal 16 novembre 1988 26 ha ricevuto dal Sig. Curatore Fallimentare dott. Giuliano CERVINI l'incarico di (all. n. 2):

“redigere perizia di stima del più probabile valore di mercato di n. 2 lotti di terreno edificabile, aree urbane destinate a viabilità, parcheggi, a verde e di rispetto in comune di Montecastello di Vibio Località Ponterio di proprietà della fallita Società omissis”.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Posizione e caratteristiche sono state accertate nel corso di accessi effettuati sul luogo; accertamenti presso gli uffici tecnici del comune di Montecastello di Vibio hanno permesso di consultare ed estrarre copia del progetto di lottizzazione dell'area e delle opere da realizzare nei lotti di terreno di proprietà della fallita.

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno in oggetto è stata effettuata applicando procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici con applicazione, come parametro di riferimento, la superficie catastale espressa in metri quadrati/volumetria realizzabile risultando il parametro di raffronto, a giudizio dello scrivente, il più adatto allo scopo ed al

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

quesito ricevuto in quanto consente di esprimere il giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'area oggetto della presente consulenza insistono nel:

- Comune di Montecastello di Vibio località Ponterio lungo la Strada Provinciale 373;

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire un primo accesso nel corso del quale è stato possibile prendere visione dello stato dei luoghi ispezionando l'area oggetto di valutazione con relative riprese fotografiche che si allegano al presente elaborato; seguivano accessi per rilievi di dettaglio, verifica e controlli dimensionali oltre che per riscontro di tutti gli altri elementi ritenuti utili e necessari per individuare il più probabile valore di mercato del bene sulla base delle effettive caratteristiche, consistenza, destinazione, posizione, ubicazione, etc.

In contemporanea lo scrivente eseguiva indagini presso l'ufficio urbanistico del Comune di Montecastello di Vibio per acquisire dati relativi alle autorizzazioni/concessioni edilizie rilasciate per la lottizzazione dell'area oggetto da valutazione (all. n. 3).

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare i beni nella loro effettiva consistenza, anche catastale, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di stima

A seguito dell'incarico conferito lo scrivente ha preliminarmente ritenuto opportuno effettuare ricerche nei siti Internet oltre che accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio ed uffici urbanistici del Comune di Montecastello di Vibio acquisendo documentazione tecnica relativa al terreno in allegato, e precisamente:

- foto aeree;
- stradari;
- estratti di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali;
- estratti di PRG;
- progetti approvati dal comune di Montecastello di Vibio
- acquisire dati ed informazioni di recenti vendita di beni simili insistenti in zona;
- etc.

3. SCHEDA DESCRITTIVA

3.1 Descrizione

Oggetto di valutazione è un appezzamento di terreno rappresentato da n. 2 lotti edificabili ed aree urbane (strada, parcheggi, aree a verde, etc.) facenti parte di più vasta lottizzazione - in parte realizzata dalla fallita Società omissis - in loc. Ponterio del comune di Montecastello di Vibio.

Il terreno oggetto di valutazione, con accesso diretto nel lato a monte della Provinciale 373 che immette nella viabilità di lottizzazione e relativi parcheggi, presenta forma irregolare, giacitura declive ed in particolare:

- nel lato fronte strada provinciale il terreno è occupato da viabilità di lottizzazione, aree a verde e di rispetto e parcheggi (opere realizzate) in particolare a servizio dei fabbricati edificati;
- nel lato nord il terreno presenta nel primo tratto occupato dalla viabilità di lottizzazione, aree a verde e di rispetto e parcheggi (opere realizzate) in particolare a servizio dei fabbricati edificati e, nel secondo tratto terminale, incolto;
- nel lato ovest:
 - o a confine con i fabbricati realizzati a fronte del progetto che prevede destinazione a viabilità di lottizzazione, aree a verde e parcheggi (opere interamente da realizzare) il terreno attualmente si presenta incolto;
 - o nel lato ovest della progettata strada di lottizzazione il progetto prevede la presenza di n. 2 lotti edificabili per realizzare n. 2 fabbricati della volumetria di mc. 830 ciascuno, attualmente il terreno risulta incolto (nessuna opera eseguita).

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

In definitiva alla data dei sopralluoghi il terreno attratto al fallimento, come meglio ed in dettaglio rilevabile ed illustrato nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 1 alla n. 6), è risultato:

- parte occupato dalle opere di urbanizzazione già realizzate (lato strada provinciale e parte del lato nord);
- parte, la rimanente superficie, incolto da anni con presenza di arbusti ed essenze erbacee a sviluppo poliennale infestanti area nella quale non si rileva alcuna opera di urbanizzazione eseguita.

Foto aerea (all n. 4)



Stradario

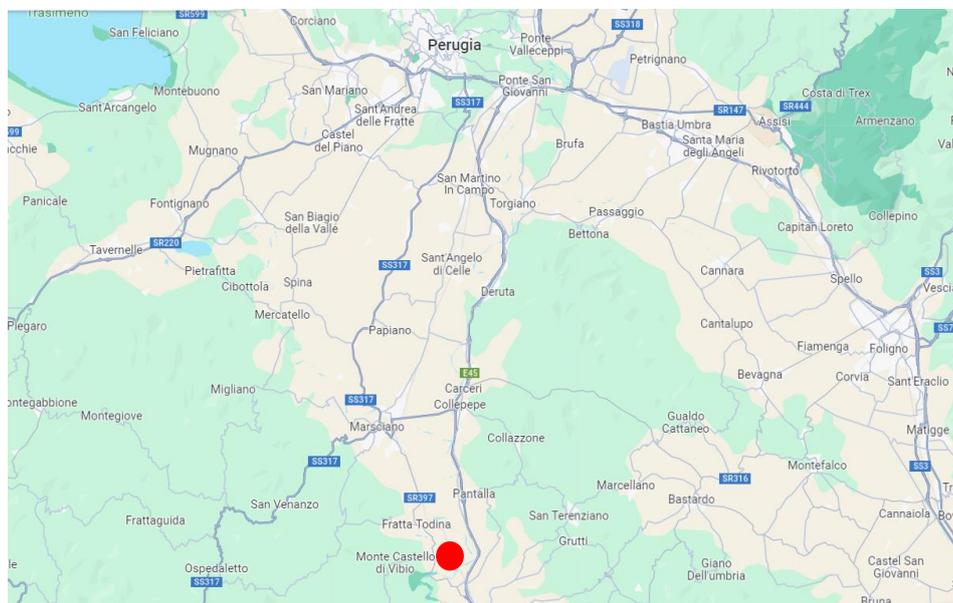


Tavola n. 1 – aree oggetto di valutazione (all. n. 5)



Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.01.69 R.D. € 0,87; R.A. € 0,79
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 3; ha. 0.01.30 R.D. € 0,54; R.A. € 0,57
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.05.56 R.D. € 2,87; R.A. € 2,58
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.01.02 R.D. € 0,53; R.A. € 0,47
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.11 R.D. € 0,06; R.A. € 0,05
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.77 R.D. € 0,40; R.A. € 0,36
- **part.IIa n. omissis** seminativo; cl. 2; ha. 0.05.53 R.D. € 2,86; R.A. € 2,57
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.12 R.D. € 0,06; R.A. € 0,06
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.34 R.D. € 0,18; R.A. € 0,169
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.18 R.D. € 0,09; R.A. € 0,08
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.92 R.D. € 0,29; R.A. € 0,369
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.02.75 R.D. € 0,85; R.A. € 1,07
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.01 R.D. € 0,01; R.A. € 0,01
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.26 R.D. € 0,13; R.A. € 0,12
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.03.94 R.D. € 2,03; R.A. € 1,83
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.41 R.D. € 0,21; R.A. € 0,19
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.40 R.D. € 1,05; R.A. € 1,32
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.70 R.D. € 0,22; R.A. € 0,27
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.04.13 R.D. € 1,28; R.A. € 1,60
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.77 R.D. € 1,17; R.A. € 1,46
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.02.87 R.D. € 0,89; R.A. € 1,11
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.05.71 R.D. € 1,77; R.A. € 2,21
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.12 R.D. € 0,04; R.A. € 0,05
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.68 R.D. € 1,14; R.A. € 1,43
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.99 R.D. € 0,31; R.A. € 0,38

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.02.33 R.D. € 0,72; R.A. € 0,90
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.23 R.D. € 0,07; R.A. € 0,09
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.01.92 R.D. € 0,59; R.A. € 0,74
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.27 R.D. € 0,08; R.A. € 0,10

❖ **Catasto Fabbricati**

➤ **Comune di Montecastello di Vibio**

➤ **Foglio n. omissis**

- **part.IIa n. omissis**; cat. F/1; cons. mq. 8; senza rendita (ex 1292 sub 34)
- **part.IIa n. omissis**; cat. F/1; cons. mq. 13; senza rendita

per una superficie catastale complessiva di mq. 6.404.

3.3 Stato di occupazione

Per quanto accertato al momento del sopralluogo il terreno oggetto di valutazione risulta:

- occupato da strada, piazzali e parcheggi di lottizzazione a servizio, in particolare, dei fabbricati già realizzati;
- nella disponibilità della società fallita la rimanente superficie (porzione edificabile ed aree per opere di lottizzazione).

3.4 Situazione urbanistica

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Il terreno oggetto di valutazione fa parte ed è ricompreso all'interno di:

- **piano di lottizzazione convenzionata denominata "omissis"** adottato dal comune di Montecastello di Vibio CON DELIBERA DEL C.C. N. 42 DEL 13.12.2006 (all. n. 9);

il progetto di lottizzazione convenzionata "omissis" adottato ed approvato dal comune di Montecastello di Vibio (pratica presentata e rilasciata alla soc. omissis) prevede, nel terreno oggetto di valutazione:

- n. 2 lotti edificabili (in CT foglio n. omissis part.IIe n. omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis) per la realizzazione di n. 2 edifici pluripiano, plurifamiliari, ciascuno della volumetria di mc. 830, lotti indicati - nella tavola di progetto – con le lettere "B" e "C" (pratica urbanistica scaduta nella validità con permessi da rinnovare a cura e spese dell'aggiudicatario);
- le rimanenti aree intestate alla omissis, nel progetto approvato, sono aree per opere di lottizzazione da destinare a viabilità, parcheggi, aree a verde e di rispetto a servizio dell'intero comparto (sia edificato che da edificare).

Si allega copia del progetto di lottizzazione con previsione, in quest'ultimo, dell'area nel quale realizzare i sedimi degli edifici indicati con tratto di colore bleu (LOTTO B) e rosso (LOTTO C); le rimanenti aree indicate con tinta arancio, con tratteggio e con tinta verde scuro (attratte al fallimento) il progetto prevede destinazione a parcheggi, strade, aree a verde, etc. (all. n. 9).

3.5 Provenienza

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Il terreno è pervenuto alla fallita per atto a rogito notaio dott. Fabio Arrivi del 12.12.2006 rep. 27.247 (da visura catastale).

4. INDAGINI DI MERCATO – CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE DEL TERRENO

4.1 Scopo della stima

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato del terreno – in parte edificabile – attratto al fallimento della soc. omissis.

Per valore di mercato si intende il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta con riferimento alla data della stima;

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta.

Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene; la presente valutazione viene eseguita nel presupposto che il terreno sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

4.2 Andamento del mercato immobiliare

La conoscenza e l'analisi del mercato immobiliare e delle sue specificità sono preliminari alla formulazione del giudizio di valore, in quanto forniscono i criteri tramite i quali giudicare la comparabilità dell'immobile oggetto di stima con gli altri immobili.

Il mercato immobiliare, in particolare, è assai differente rispetto agli altri mercati, per il fatto che gli immobili/terreni sono generalmente beni complessi, spesso atipici e talvolta rari, unici e irriproducibili, non trasferibili fisicamente e quindi inscindibilmente legati al contesto ove sono collocati e pertanto soggetti agli avvenimenti esterni e agli effetti ambientali.

Il prezzo delle risorse immobiliari dipende dalle caratteristiche tecniche economiche possedute dagli immobili e anche dall'interazione tra domanda (costituita da soggetti privati e pubblici che richiedono gli immobili per fini istituzionali, per uso abitativo diretto, per uso produttivo, per finalità di prestigio sociale, per investimento) ed offerta.

Il mercato immobiliare dei terreni edificabili presenta dinamiche proprie legate ai cicli di mercato ed alle tendenze di fondo e differenze evidenti si pongono sugli andamenti delle realtà locali sia per attività produttive, sia per nuovi insediamenti sia in occasione di offerta in vendita di immobili "usati" che, infine, del mercato residenziale rispetto a quello terziario, del mercato di zone centrali e di edilizia qualificata rispetto a quello di edilizia periferica ed economica/popolare.

Va osservato, infine, che il mercato immobiliare italiano presenta una serie di condizionamenti, dovuti principalmente alla mancanza di trasparenza dei prezzi

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

immobiliari, alla ridotta competitività, alla legislazione fiscale, al livello impositivo e alla carenza di prodotti immobiliari diversificati.

La crisi economica in atto e le vicende degli ultimi anni, ed in particolare quelle dell'ultimo periodo, hanno modificato radicalmente il quadro economico congiunturale del nostro paese anche in conseguenza delle profonde incertezze conseguenti ai noti eventi internazionali; le difficoltà legate alla mancanza di liquidità ed alla possibilità di accesso ai finanziamenti se non ad elevati tassi (quest'ultimo periodo) ha limitato, infatti e da alcuni anni, la dinamicità del mercato immobiliare.

4.3 Principi valutativi e valutazione dei beni

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti di terreno in precedenza meglio individuati e descritti applicando procedimento di stima sintetico comparativo con applicazione, come parametro di riferimento, la superficie catastale espressa in metri quadrati e quindi il "volume realizzabile" (indicato nel progetto approvato) in quanto parametri, a giudizio dello scrivente, che si ritengono essere i più adatti allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

4.4. Il criterio di stima

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione risultando quindi il giudizio di stima previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico; il prezzo consiste in

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione già avvenuta.

Le stime possono essere eseguite in base a vari “criteri di stima” ritenendo nel caso in esame essere più rispondente al quesito formulato quello del “più probabile valore di mercato” seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

4.5 Procedimenti e metodi di stima

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo adottare, in questo caso, procedimento di stima “sintetico comparativo per valori tipici” in quanto consente di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Per l'applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria preliminare indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di terreni edificabili (di simili caratteristiche, ubicazione, posizione, etc.) a quelli da stimare ed in particolare:

- 1) scelta del parametro tecnico di riferimento;
- 2) individuazione della superficie del lotto (superficie catastale espressa in metri-quadri/volumetria realizzabile);

3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per lotti edificabili di simile caratteristiche e posizione a quello oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;

4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dal bene;

4.6 Definizione del valore di stima

Ciò è stato agevole in quanto per terreni edificabili con destinazione produttiva nelle aree della media/bassa “Valle del Tevere” esiste comunque mercato con presenza di scambi di beni simili e comunque paragonabili e confrontabili con quello oggetto di stima e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del bene.

In particolare nella valutazione dei beni lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti ai fini della determinazione del valore di mercato, tra i quali:

1) fattori positivi

- buona posizione dei 2 lotti risultando il terreno all'interno di area lottizzata con parte delle opere di urbanizzazione già realizzate;
- buona/ottima posizione risultando l'area a breve distanza (circa 6/7 km.) dalla uscita di Montecastello di Vibio della strada quattro corsie di scorrimento E 45 Orte-Ravenna e quindi di comodo accesso e collegamento con il centro cittadino, che con i paesi circostanti che, infine, con uscita Orte della autostrada A1;

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria (accesso diretto dalla Provinciale 373) che da strada di lottizzazione in parte già realizzata;
- disponibilità di aree e spazi circostanti da destinare a verde e parcheggi;
- forma regolare del lotto di facile edificabilità;
- etc.

b) fattori negativi

- costi per opere di lottizzazione da completare/interamente da realizzare;
- nessuna opera realizzata per la edificazione del lotto;
- costi per permessi di costruzione, pratiche urbanistiche e progettazione dell'intervento scaduti da rinnovare a carico dell'aggiudicatario;
- etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di terreni edificabili paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, destinazione urbanistica, etc., ai lotti in oggetto, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati in documenti di trasferimento di terreni con simili caratteristiche a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, oltre ad aver consultato i prezzi indicati in annunci di vendita pubblicati sia nelle riviste e carta stampata del settore immobiliare sia in siti internet specializzati; i valori così reperiti, in ultimo per maggior sicurezza, sono stati raffrontati con i valori pubblicati nel listino della

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (all. n. 10) il quale sebbene esprima valore tabellare di larga massima si ritiene possa fornire utile indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare di zona.

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dai lotti in esame ed in particolare della possibile superficie "copribile e realizzabile prevista dal vigente strumento urbanistico" ritenendo le aree da destinare ad opere di urbanizzazione di nessun valore in quanto da cedere, ad intervento ultimato, al comune/ai condomini, indagini che in ultimo hanno portato a definire il seguente valore di stima:

VALUTAZIONE TERRENO FALLIMENTO Soc. OMISSIS						
n. ord	destinazione	Dati catastali		sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub			
1	terreno edificabile Lotto "B"	omissis	- part.IIa n. omissis; - part.IIa n. omissis;	1501	€ 30,00	€ 45.030,00
2	terreno edificabile Lotto "C"	omissis	- part.IIa n. omissis; - part.IIa n. omissis; - part.IIa n. omissis;	951	€ 30,00	€ 28.530,00
3	terreno da destinare ad opere di urbanizzazione	omissis	- part.IIa n. omissis; - part.IIa n. omissis; - part.IIa n. omissis;	3.952	€ 0	€ 0

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

pignoramento in precedenza descritto di complessivi €. 73.560,00.

5. VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In questa particolare circostanza in considerazione della numerosità delle particelle attratte al fallimento, che la maggior parte presentano destinazione ad aree per opere di urbanizzazione, per essere intestate ad impresa edile operante nel territorio da anni (con molteplici interventi eseguiti), etc. si è ritenuto provvedere:

- a verifica delle iscrizioni e trascrizioni per singola particella limitatamente al terreno che, nel progetto approvato, è indicato edificabile (LOTTO B e lotto C);
- rimandando visure ed accertamenti ipotecari (aggiornati a quella data) sul terreno da destinare ad opere di urbanizzazione a cura dell'aggiudicatario al momento dell'eventuale cessione al Comune od ai proprietari degli immobili.

A seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II di Perugia la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia a nome della fallita:

- **soc. omissis con sede in Todi**

con repertori aggiornati alla data del 9 novembre 2023, sul terreno per il quale il progetto approvato prevede la edificazione risultano, in dettaglio, le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni (all. n. 11):

Lotto "B"

- **Foglio n. omissis**

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.14; R.D. €. 0,06; R.A. €. 0,06
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.40 R.D. €. 1,05; R.A. €. 1,32
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.70 R.D. €. 0,22; R.A. €. 0,27
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.04.13 R.D. €. 1,28; R.A. €. 1,60
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.77 R.D. €. 1,17; R.A. €. 1,46
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.02.87 R.D. €. 0,89; R.A. €. 1,11

1. *TRASCRIZIONE del 12/05/2017 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 6/2016 del 09/02/2017 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO*
2. *TRASCRIZIONE del 18/08/2023 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 95/2022 del 13/12/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*

**

Lotto "C"

➤ **Foglio n. omissis**

- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.05.71 R.D. €. 1,77; R.A. €.2,21
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.12 R.D. €. 0,04; R.A. €. 0,05
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.68 R.D. €. 1,14; R.A. €. 1,43

1. *TRASCRIZIONE del 12/05/2017 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 6/2016 del 09/02/2017 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO*
2. *TRASCRIZIONE del 18/08/2023 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 95/2022 del 13/12/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*

**

Per quanto attiene alle visure ipotecarie delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi, aree a verde e di rispetto) si ritiene che queste potranno essere richieste aggiornate al momento della cessione al comune e/o ai condomini a cura dell'aggiudicatario sulle part.lla sotto riportate.

➤ **Foglio n. omissis**

- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.86; R.D. € 0,36; R.A. € 0,38
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.64; R.D. € 0,26; R.A. € 0,28
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.11; R.D. € 0,05; R.A. € 0,05
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.03.80; R.D. € 1,96; R.A. € 1,77
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.45 R.D. € 0,23; R.A. € 0,21
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.09 R.D. € 0,05; R.A. € 0,04
- **part.IIa n. omissis**; cat. F/1; cons. mq. 8; senza rendita
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.79 R.D. € 0,41; R.A. € 0,37
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.01.92 R.D. € 0,99; R.A. € 0,89
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.01.69 R.D. € 0,87; R.A. € 0,79
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 3; ha. 0.01.30 R.D. € 0,54; R.A. € 0,57
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.05.56 R.D. € 2,87; R.A. € 2,58
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.01.02 R.D. € 0,53; R.A. € 0,47
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.11 R.D. € 0,06; R.A. € 0,05
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.77 R.D. € 0,40; R.A. € 0,36
- **part.IIa n. omissis** seminativo; cl. 2; ha. 0.05.53 R.D. € 2,86; R.A. € 2,57
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.12 R.D. € 0,06; R.A. € 0,06
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.34 R.D. € 0,18; R.A. € 0,169
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.18 R.D. € 0,09; R.A. € 0,08
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.92 R.D. € 0,29; R.A. € 0,369

- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.02.75 R.D. € 0,85; R.A. € 1,07
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.01 R.D. € 0,01; R.A. € 0,01
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.26 R.D. € 0,13; R.A. € 0,12
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.03.94 R.D. € 2,03; R.A. € 1,83
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.41 R.D. € 0,21; R.A. € 0,19
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.99 R.D. € 0,31; R.A. € 0,38
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.02.33 R.D. € 0,72; R.A. € 0,90
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.23 R.D. € 0,07; R.A. € 0,09
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.01.92 R.D. € 0,59; R.A. € 0,74
- **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.27 R.D. € 0,08; R.A. € 0,10
- **part.IIa n. omissis**; cat. F/1; cons. mq. 13; senza rendita

6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto attiene allo studio di un progetto per la formazione di uno o più lotti per la vendita al pubblico incanto lo scrivente, tenendo conto di molteplici fattori che determinano e condizionano l'appetibilità dei singoli beni ed in particolare:

- posizione del terreno oggetto di valutazione;
- localizzazione;
- elementi costitutivi dello stesso;
- consistenza e superfici del terreno;
- numero e localizzazione degli accessi;
- destinazione urbanistica (edificabile) del lotto nel vigente PRG;
- andamento del mercato immobiliare della zona;
- disponibilità di spazi a piazzale ed aree di rispetto;

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

- etc.

inoltre, rilevato che:

- l'interesse degli operatori economici attualmente è rivolto per lotti di possibile autonoma edificazione;
- l'ipotesi di eventuale frazionamento del terreno in più lotti determinerebbe, a giudizio di chi scrive, oltre a costi di frazionamento e spese tecniche rendendo, nello stesso tempo, il bene meno appetibile nel mercato immobiliare anche per difficoltà/impossibilità di un pieno sfruttamento della potenzialità edificatoria dello stesso nel rispetto dei limiti e vincoli esistenti;
- rilevato che per lo sfruttamento edilizio del terreno necessariamente dovranno essere preliminarmente completate le opere di urbanizzazione (a cura e spese dell'aggiudicatario) e che un eventuale frazionamento dell'area potrebbe determinare ritardi nella edificazione/nascita di contenzioso per la realizzazione delle opere;
- rilevato che parte dei terreni nel progetto di lottizzazione presentano destinazione per opere di urbanizzazione
- etc.

lo scrivente per tutti questi oggettivi fatti e circostanze ritiene che per una più facile collocazione del bene nel mercato nel più breve tempo possibile unitamente ad un possibile massimo realizzo la vendita debba essere proposta in un lotto unico, autonomo ed indipendente così concepito e costituito:

LOTTO UNICO

- diritti di piena proprietà per il 100% in Montecastello di Vibio loc. Ponterio con accesso diretto alla strada di lottizzazione dalla Provinciale 373, n. 2 lotti di terreno edificabile, forma quadrangolare, giacitura declive ricompresi all'interno del progetto per "piano di lottizzazione convenzionata "omissis"

adottato dal comune di Montecastello di Vibio CON DELIBERA DEL C.C. N. 42 DEL 13.12.2006 (scaduto nella validità con permessi da presentare/rinnovare a cura e spese dell'aggiudicatario); nei registri immobiliari terreno correttamente intestato e censito in CT del comune di Montecastello di Vibio al **foglio n. omissis, part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.14; R.D. €. 0,06; R.A. €. 0,06; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.40 R.D. €. 1,05; R.A. €. 1,32; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.70 R.D. €. 0,22; R.A. €. 0,27; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.04.13 R.D. €. 1,28; R.A. €. 1,60; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.77 R.D. €. 1,17; R.A. €. 1,46; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.02.87 R.D. €. 0,89; R.A. €. 1,11; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.05.71 R.D. €. 1,77; R.A. €2,21; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.12 R.D. €. 0,04; R.A. €. 0,05; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.68 R.D. €. 1,14; R.A. €. 1,43;

- diritti pro-quota su terreno da destinare ad aree urbane di lottizzazione a servizio dell'intero comparto di cui al progetto "piano di lottizzazione convenzionata "omissis" (opere parte realizzate e parte da realizzare) censito in comune di Montecastello di Vibio al **foglio n. omissis part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.86; R.D. €. 0,36; R.A. €. 0,38; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.64; R.D. €. 0,26; R.A. €. 0,28; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.11; R.D. €. 0,05; R.A. €. 0,05; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.03.80; R.D. €. 1,96; R.A. €. 1,77; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.45 R.D. €. 0,23; R.A. €. 0,21; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.09 R.D. €. 0,05; R.A. €. 0,04; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.79 R.D. €. 0,41; R.A. €. 0,37; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.01.92 R.D. €. 0,99; R.A. €. 0,89; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.01.69 R.D. €. 0,87; R.A. €. 0,79; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 3; ha. 0.01.30 R.D. €. 0,54; R.A. €. 0,57; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.05.56 R.D. €. 2,87; R.A. €. 2,58; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha. 0.01.02 R.D. €. 0,53; R.A. €. 0,47; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha.

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

0.00.11 R.D. €. 0,06; R.A. €. 0,05; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha.
0.00.77 R.D. €. 0,40; R.A. €. 0,36; **part.IIa n. omissis** seminativo; cl. 2; ha.
0.05.53 R.D. €. 2,86; R.A. €. 2,57; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha.
0.00.12 R.D. €. 0,06; R.A. €. 0,06; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha.
0.00.34 R.D. €. 0,18; R.A. €. 0,169; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha.
0.00.18 R.D. €. 0,09; R.A. €. 0,08; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha.
0.00.92 R.D. €. 0,29; R.A. €. 0,369; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha.
0.02.75 R.D. €. 0,85; R.A. €. 1,07; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha.
0.00.01 R.D. €. 0,01; R.A. €. 0,01; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha.
0.00.26 R.D. €. 0,13; R.A. €. 0,12; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha.
0.03.94 R.D. €. 2,03; R.A. €. 1,83; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 2; ha.
0.00.41 R.D. €. 0,21; R.A. €. 0,19; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha.
0.00.99 R.D. €. 0,31; R.A. €. 0,38; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha.
0.02.33 R.D. €. 0,72; R.A. €. 0,90; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha.
0.00.23 R.D. €. 0,07; R.A. €. 0,09; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha.
0.01.92 R.D. €. 0,59; R.A. €. 0,74; **part.IIa n. omissis**; seminativo; cl. 4; ha.
0.00.27 R.D. €. 0,08; R.A. €. 0,10; ed in CF del detto comune al **foglio n. omissis**;
part.IIa n. omissis; cat. F/1; cons. mq. 8; senza rendita; **part.IIa n. omissis**; cat.
F/1; cons. mq. 13; senza rendita;
per una superficie catastale complessiva di mq. 6.404; a confine con Provinciale
373, part.IIe omissis, part.IIe omissis, part.IIe omissis, part.IIe omissis, part.IIe
omissis, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO

Per i diritti di piena proprietà 1/1

€. 73.500,00

7. CONCLUSIONI

In risposta al quesito ricevuto lo scrivente, per tutto quanto esposto nella

trattazione che precede, sinteticamente riferisce che :

- a) la società Soc. omissis con sede in Todi è proprietaria, in Montecastello di Vibio loc Ponterio, di n. 2 lotti edificabili e – pro-quota - terreni da destinare ad opere di urbanizzazione, il tutto ricompreso all'interno del piano di lottizzazione convenzionata denominata “omissis” adottato dal comune di Montecastello di Vibio CON DELIBERA DEL C.C. N. 42 DEL 13.12.2006 parte edificabili e parte da destinare ad opere di urbanizzazione (sulla base del progetto approvato scaduto nella validità con permessi da rinnovare a cura e spese dell'aggiudicatario) con accesso diretto dalla Provinciale 373;
- b) al terreno di proprietà della società Soc. omissis, applicando metodo di stima sintetico comparativo per confronto diretto sulla base dei correnti valori di mercato di beni simili per consistenza, destinazione, ubicazione, qualità, estensione, etc. alle consistenze catastali del terreno alla data odierna è stato attribuito il più probabile valore di mercato di complessivi
- €. 73.500,00**
- c) Per la vendita al pubblico incanto, per le rilevate caratteristiche, consistenza, posizione, destinazione, vocazione edificatoria del lotto di terreno, aree da destinare ad opere di urbanizzazione, etc. si è ritenuto, per quanto in precedenza esposto, formulare LOTTO UNICO AUTONOMO ED INDIPENDENTE come meglio ed in dettaglio in precedenza descritto;
- d) per tutte le altre notizie ed informazioni relative a contratto di affitto, consistenza catastale del bene, situazione urbanistica, stato di occupazione, iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile, etc. lo

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

**scrivente si riporta integralmente a quanto esposto nella trattazione
che precede;**

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, lì 9 novembre 2023.

Il Tecnico Stimatore

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Fallimento n. 32/2022

Giudice Delegato

Dott.ssa Sara TRABALZA

Curatore Fallimentare

Dott. Giuliano CERVINI

I^a INTEGRAZIONE

ALLA CONSULENZA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato di terreno edificabile ed aree urbane destinate a viabilità, parcheggi, verde, etc. in Montecastello di Vibio Località Ponterio

Ill.mo sig. Giudice Delegato

A seguito di nuova attenta lettura dell'elaborato peritale del 09.11.2023 depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Spoleto si è rilevato involontario errore di battitura relativo alla identificazione catastale nel solo bando di vendita di una particella di terreno attratta al fallimento e precisamente:

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

- **Nel solo bando di vendita** (altri dati catastali della consulenza sono corretti) **è stata erroneamente indicata come oggetto di vendita la particella n. '_____ del foglio n. _____ CT del comune di Montecastello di Vibio**
In luogo della esatta individuazione del bene da mettere all'asta individuato catastalmente al
- **part.IIa n. '_____ foglio n. _____ CT del comune di Montecastello di Vibio,**
qualità di coltura, classe, superficie, rendite risultano essere state correttamente indicate nel bando.

Si trascrive di seguito il bando di vendita con il corretto dato catastale della particella

LOTTO UNICO

- diritti di piena proprietà per il 100% in Montecastello di Vibio loc. Ponterio con accesso diretto alla strada di lottizzazione dalla Provinciale 373, n. 2 lotti di terreno edificabile, forma quadrangolare, giacitura declive ricompresi all'interno del progetto per "piano di lottizzazione convenzionata _____" adottato dal comune di Montecastello di Vibio CON DELIBERA DEL C.C. N. 42 DEL 13.12.2006 (scaduto nella validità con permessi da presentare/rinnovare a cura e spese dell'aggiudicatario); nei registri immobiliari terreno correttamente intestato e censito in CT del comune di Montecastello di Vibio al **foglio n. _____, part.IIa n. _____**; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.14; R.D. € 0,06; R.A. € 0,06; **part.IIa n. _____**; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.40 R.D. € 1,05; R.A. € 1,32; **part.IIa n. _____**; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.70 R.D. € 0,22; R.A. € 0,27; **part.IIa n. _____**; seminativo; cl. 4; ha. 0.04.13 R.D. € _____

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

- 1,28; R.A. € 1,60; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.77 R.D. € 1,17; R.A. € 1,46; **part.lla n.** seminativo; cl. 4; ha. 0.02.87 R.D. € 0,89; R.A. € 1,11; **part.lla n.** seminativo; cl. 4; ha. 0.05.71 R.D. € 1,77; R.A. € 2,21; **part.lla n.** , seminativo; cl. 4; ha. 0.00.12 R.D. € 0,04; R.A. € 0,05; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.68 R.D. € 1,14; R.A. € 1,43;
- diritti pro-quota su terreno da destinare ad aree urbane di lottizzazione a servizio dell'intero comparto di cui al progetto "piano di lottizzazione convenzionata " " (opere parte realizzate e parte da realizzare) censito in comune di Montecastello di Vibio al foglio n. **part.lla n.** , seminativo; cl. 3; ha. 0.00.86; R.D. € 0,36; R.A. € 0,38; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.64; R.D. € 0,26; R.A. € 0,28; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.11; R.D. € 0,05; R.A. € 0,05; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 2; ha. 0.03.80; R.D. € 1,96; R.A. € 1,77; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.45 R.D. € 0,23; R.A. € 0,21; **part.lla n.** seminativo; cl. 2; ha. 0.00.09 R.D. € 0,05; R.A. € 0,04; **part.lla n.** seminativo; cl. 2; ha. 0.00.79 R.D. € 0,41; R.A. € 0,37; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 2; ha. 0.01.92 R.D. € 0,99; R.A. € 0,89; **part.lla n.** seminativo; cl. 2; ha. 0.01.69 R.D. € 0,87; R.A. € 0,79; **part.lla n.** seminativo; cl. 3; ha. 0.01.30 R.D. € 0,54; R.A. € 0,57; **part.lla n.** , seminativo; cl. 2; ha. 0.05.56 R.D. € 2,87; R.A. € 2,58; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 2; ha. 0.01.02 R.D. € 0,53; R.A. € 0,47; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.11 R.D. € 0,06; R.A. € 0,05; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.77 R.D. € 0,40; R.A. € 0,36; **part.lla n.** seminativo; cl. 2; ha. 0.05.53 R.D. € 2,86; R.A. € 2,57; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.12 R.D. € 0,06; R.A. € 0,06; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.34 R.D. € 0,18; R.A. € 0,169; **part.lla n.** , seminativo; cl. 2; ha. 0.00.18 R.D. € 0,09; R.A. € 0,08; **part.lla n.** seminativo; cl. 4; ha. 0.00.92 R.D. € 0,29; R.A. € 0,369; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 4; ha. 0.02.75 R.D. € 0,85; R.A. € 1,07; **part.lla n.** seminativo; cl. 4; ha. 0.00.01 R.D. € 0,01; R.A. € 0,01; **part.lla n.** seminativo; cl. 4; ha. 0.00.26 R.D. € 0,13; R.A. € 0,12; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 2; ha. 0.03.94 R.D. € 2,03; R.A. € 1,83; **part.lla n.** ; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.41 R.D. € 0,21; R.A. € 0,19;

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

part.IIa n. seminativo; cl. 4; ha. 0.00.99 R.D. € 0,31; R.A. € 0,38; **part.IIa n.** ; seminativo; cl. 4; ha. 0.02.33 R.D. € 0,72; R.A. € 0,90; **part.IIa n.** ; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.23 R.D. € 0,07; R.A. € 0,09; **part.IIa n.** ; seminativo; cl. 4; ha. 0.01.92 R.D. € 0,59; R.A. € 0,74; **part.IIa n.** , seminativo; cl. 4; ha. 0.00.27 R.D. € 0,08; R.A. € 0,10; ed in CF del detto comune al **foglio n.** , **part.IIa n.** , cat. F/1; cons. mq. 8; senza rendita; **part.IIa n.** cat. F/1; cons. mq. 13; senza rendita;
per una superficie catastale complessiva di mq. 6.404; a confine con Provinciale 373, part.IIe part.IIe , part.IIe , part.IIe , part.IIe , salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO

Per i diritti di piena proprietà 1/1

€. 73.500,00

Tanto il sottoscritto doveva a correzione dell'involontario errore di indicazione catastale di una particella nel solo bando di vendita.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, il 29 novembre 2023.

Il Tecnico Stimatore
Dott.
Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli
Paglicci Reattelli
n. 529
Albo
ORDINE DOTTORI AGRONOMI PERUGIA - PERUGIA - INVESTITO

