

STUDIO TECNICO
DOTT. AGR. MATTEO PENNACCHI
VIA DEI COSPIRATORI, 11 - PERUGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

Sig. Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Stefania Monaldi

Liquidazione controllata iscritta ai nn. 13-14/2023

Liquidatori della Procedura Concorsuale

Dott. Giovanni Pierotti

Dott. Diego Paggetti

Liquidazione Controllata



OGGETTO:

“Valutazione beni immobili costituiti da fabbricati e terreni agricoli siti in Montecastello di Vibio (PG) e San Venanzo (TR)”

Pratica n. 200



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Matteo Pennacchi, agronomo libero professionista con Studio in Perugia in Via dei Cospiratori n. 11, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 961 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale della medesima città al numero 2269, in data 1 luglio 2024 veniva nominato Esperto stimatore nella Procedura Esecutiva sopra indicata ed in data 3 luglio 2023, non rilevando elementi ostativi all'espletamento dell'incarico, lo scrivente accettava quanto conferitogli.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, veniva chiesto di rispondere con relazione scritta da depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia, al seguente

Q U E S I T O

“Provveda l'Esperto alla stima, riferita all'attualità, dei beni oggetto di Liquidazione Controllata, distinguendo quelli in capo al contratto preliminare di vendita registrato e trascritto in data 13.10.2021, nonché quelli non oggetto delle Procedure Esecutive immobiliari sui Tribunali di Perugia e Terni. Provveda inoltre l'Esperto ad eseguire ogni indagine ritenuta opportuna al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto”.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo lo scrivente provvedeva ad esaminare i documenti prodotti e, dall'esame dei medesimi, rilevava che i beni



oggetto di consulenza erano costituiti da alcuni manufatti agricoli, oltre che da alcune rate di terreno situate nelle immediate vicinanze dei predetti.

Successivamente, il sottoscritto estraeva presso l'Agenzia del Territorio di Perugia le visure e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, aggiornate all'attualità, nonché l'estratto di mappa nel quale sono rappresentate graficamente le aree sulle quali insistono i beni.

In data 8 agosto 2024 alle ore 10:30, fissato per l'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto si recava, unitamente ai Liquidatori, presso i beni siti in Montecastello di Vibio e San Venanzo.

In detta data ed ora, lo scrivente accedeva presso i beni in parola accompagnato [REDACTED]

Durante il sopralluogo lo scrivente scattava alcune fotografie che si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi (All. n. 16).

Successivamente lo scrivente effettuava Accesso Atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Venanzo al fine di verificare le regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto della presente, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità e la sussistenza o meno di vincoli ricadenti sugli stessi.

Veniva eseguita altresì, sia per il Comune di San Venanzo che per quello di Montecastello di Vibio, richiesta per il rilascio del



Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni.

Successivamente ancora, lo scrivente estraeva presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia e Terni la documentazione ipocatastale necessaria ad effettuare le indagini inerenti eventuali iscrizioni gravanti sui beni in parola.

Infine lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato riferita all'attualità, per beni analoghi a quelli in parola, al fine di determinare il valore degli stessi.

Sulla scorta di quanto rilevato ed accertato lo scrivente redigeva la presente relazione che, per facilità di lettura, è stata suddivisa nei seguenti capitoli:

- A) Individuazione catastale dei beni
- B) Descrizione dei beni
- C) Risultanze delle indagini amministrative
- D) Risultanze Ufficio di Pubblicità Immobiliare
- E) Criteri di stima e valutazione dei beni
- F) Conclusioni e risposte al quesito

* * * * *

A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Al fine di poter dare, alla fine dell'elaborato peritale, una valutazione chiara dei beni, sia di quelli oggetto di preliminare che di quelli a questo estranei, tali categorie di beni verranno suddivise nel corso della relazione tecnica estimativa. Lo scrivente ha però ritenuto che, a completezza delle informazioni fornite, dette indicazioni venissero riportate anche nell'individuazione catastale



di seguito riportata, e cioè:

Comune di San Venanzo - Catasto Fabbricati									
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €	Intestati		Oggetto di preliminare	
157	131	2	D/10	-	198,00	[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni		SI	
157	133	2	C/2	Mq. 62	115,27	[redacted] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni		SI	
157	157	-	F/1	Mq. 738	-	[redacted] per la quota di 1/1		SI	
Comune di San Venanzo - Catasto Terreni									
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R. D. €	R. A. €	Intestati		Oggetto di preliminare
157	55	Uliveto	3	00.20.40	4,21	1,16	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni		NO
157	80	Uliveto	3	00.15.40	3,18	0,87	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni		NO
157	91	Bosco ceduo	3	00.02.70	0,18	0,07	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/1		NO
157	104AA	Uliveto	3	00.02.00	0,41	0,11	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni		SI
157	104AB	Bosco ceduo	2	00.00.30	0,03	0,01	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni		SI
157	164	Uliveto	3	00.45.69	9,44	2,60	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni		SI
157	166	Semin. Arbor.	3	00.68.13	19,35	19,35	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/1		SI
Comune di Monte Castello di Vibio - Catasto Terreni									
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R. D. €	R. A. €	Intestati		Oggetto di preliminare
25	1	Bosco ceduo	2	00.65.60	3,05	0,68	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/1		NO
25	101	Uliveto	1	00.20.10	11,42	5,71	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni		NO
25	105	Bosco ceduo	2	00.15.90	0,74	0,16	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni		NO
25	144	Uliveto	1	00.65.75	37,35	18,68	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni		NO

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali, agli estratti di mappa ed alla foto aerea con sovrapposizione catastale allegati alla presente al numero 1.

B) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente sono costituiti da due annessi agricoli, un piccolo manufatto ed alcuni terreni agricoli, siti nei comuni di Montecastello di Vibio e San Venanzo, Frazione Ripalvella, Località Buchella, il tutto facente capo ad un'attività turistico-ricettiva di più ampie dimensioni.

Lo scrivente precisa che, seppure i beni ricadano in differenti comuni, questi sono molto vicini tra loro; si precisa altresì che quanto oggetto della presente si trova all'interno di

una proprietà più ampia destinata, come accennato in precedenza, ad attività turistico ricettiva.

Per maggiore chiarezza di lettura ed individuazione dei beni, lo scrivente procederà alla loro descrizione suddividendoli in beni oggetto di preliminare di compravendita e non.

Beni oggetto di preliminare di compravendita

I beni oggetto di preliminare di compravendita sono tutti ubicati nel Comune di San Venanzo e sono costituiti da due fabbricati, un basso manufatto adibito a legnaia ed alcune rate di terreno poste nelle immediate vicinanze dei predetti.

Il fabbricato a supporto dell'attività ricettiva (Fg. 157, Part. 131, Sub. 2) è un edificio edificato su platea in calcestruzzo armato e presenta struttura portante in travi di legno e pareti in doghe, tetto a due falde con sovrastante manto di copertura in tegole portoghesi.

Internamente il fabbricato, che è costituito da rimessa attrezzi, stireria, due spogliatoi, mensa, locale disimpegno e tettoia, si presenta al grezzo e dispone di impianto elettrico fuori traccia di tipo industriale. L'immobile non è fornito né di impianto idrico, né di riscaldamento e/o di condizionamento, né sistema di antintrusione.

Complessivamente il fabbricato, che si presenta in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una **superficie utile di mq. 80** circa ed una **superficie commerciale di mq. 81** circa.

Per maggiori dettagli sulla distribuzione dei vani, la loro



superficie, l'esposizione ed altro ancora si rimanda alla tabella di seguito riportata, alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 2, nonché alle fotografie riportate nell'allegato fotografico dal numero 1 al numero 7.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO AGRICOLO A SUPPORTO DELL'ATTIVITA' RICETTIVA UBICATA A SAN VENANZO, LOCALITA' RIPALVELLA
FOGLIO 157, PARTICELLA 131, SUBALTERNO 2
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E COMMERCIALI

Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
1	157	131	2	Terra	Rimessa attrezzi	20,06	1,00	20,06	2,87	Ovest	Normali
2	157	131	2	Terra	Stireria	20,06	1,00	20,06	2,87	Ovest	Normali
3	157	131	2	Terra	Spogliatoio donne	10,12	1,00	10,12	2,87	Est	Normali
4	157	131	2	Terra	Spogliatoio uomini	9,94	1,00	9,94	2,87	Ovest	Normali
5	157	131	2	Terra	Mensa	10,12	1,00	10,12	3,00	Interno	Normali
6	157	131	2	Terra	Ripostiglio	4,97	1,00	4,97	2,70	Est	Normali
7	157	131	2	Terra	Tettoia	4,97	0,25	1,24	2,70	Ovest	Normali
-	157	131	2	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	4,81	-	-	-
Complessivamente						80,23	-	81,32	-	-	-

Il fabbricato destinato a magazzini (Fg. 157, Part. 133, Sub. 2) è sito nelle immediate vicinanze di quello precedentemente descritto e ne presenta le medesime caratteristiche, trattasi cioè di un fabbricato edificato su platea in calcestruzzo armato che presenta struttura portante in travi di legno e pareti in doghe con tetto a due falde e sovrastante manto di copertura in tegole portoghesi.

Internamente il fabbricato, che è suddiviso in tre vani adibiti a magazzino, oltre ad una tettoia, si presenta al grezzo e dispone di impianto elettrico fuori traccia di tipo industriale ed impianto di condizionamento che però, come riferito dal [REDACTED] non è più funzionante. L'immobile non presenta né impianto idrico né sistema di antintrusione.

Complessivamente il fabbricato, che si presenta in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una **superficie utile di mq. 67** circa ed una **superficie commerciale di mq. 55** circa.

Per maggiori dettagli sulla distribuzione dei vani, la loro

superficie, l'esposizione ed altro ancora si rimanda alla tabella di seguito riportata, alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 3, nonché alle fotografie riportate nell'allegato fotografico dal numero 8 al numero 14.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO AGRICOLO DESTINATA A MAGAZZINI UBICATA A SAN VENANZO, LOCALITA' RIPALVELLA
FOGLIO 157, PARTICELLA 133, SUBALTERNO 2
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE

Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
1	157	133	2	Terra	Box	11,03	1,00	11,03	2,87	Interno	Normali
2	157	133	2	Terra	Box	11,03	1,00	11,03	2,87	Interno	Normali
3	157	133	2	Terra	Selleria	23,13	1,00	23,13	2,87	Interno	Normali
7	157	133	2	Terra	Tettoia	21,70	0,25	5,43	2,87	Sud-est	Normali
-	157	133	2	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	4,01	-	-	-
<i>Complessivamente</i>						<i>66,88</i>	<i>-</i>	<i>54,61</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Il manufatto adibito a legnaia (Fig. 157, Part. 157) si presenta con tre pareti in blocchi di cemento, aperto frontalmente e coperto con lastre ondulate in eternit.

Il manufatto si sviluppa su una superficie di mq. 4,50 circa con un'altezza di m. 1,00 circa.

Non esistendo una planimetria del manufatto, questa è stata redatta dallo scrivente ed allegata alla presente al numero 4.

Si rimanda inoltre alle fotografie riportate dal numero 15 al numero 17.

I terreni agricoli (Fig. 157, Part. 164-104AA-104AB-166)

Trattasi di rate di terreno con destinazione agricola, tutte ricadenti nel Comune di San Venanzo, situate nelle immediate vicinanze dei beni precedentemente descritti.

Dette rate di terreno presentano giacitura collinare, non sono irrigui e non sono facilmente raggiungibili con i mezzi agricoli. Per le loro caratteristiche chimico-fisiche e strutturali, questi terreni mal si prestano alle attività agricole tradizionali (coltivazione di cereali) e, pertanto, non si ritiene che questi

possano avere altra destinazione agricola di quella già praticata.

Le particelle in questione sono catastalmente individuate con qualità oliveto, seminativo arborato e bosco ceduo; detti fondi risultavano, al momento del sopralluogo, essere regolarmente condotti.

Complessivamente i terreni destinati ad **oliveto** si estendono su una superficie di **Ha. 00.47.69**, mentre quello a **seminativo arborato** per **Ha. 00.68.13** e quello a **bosco ceduo** per **Ha. 00.00.30**.

Beni non oggetto di preliminare di compravendita – Terreni agricoli ricadenti nel Comune di Monte Castello di Vibio (Fg. 25, Partt. 1-101-105-144) e nel Comune di San Venanzo (Fg. 157, Partt. 55-80-91)

Trattasi esclusivamente, come anticipato, di terreni agricoli, ubicati in parte nel Comune di San Venanzo ed in parte in quello di Monte Castello di Vibio.

I terreni in parola son ubicati nelle immediate vicinanze dei beni precedentemente descritti e, come questi, presentano le medesime caratteristiche.

Le particelle in questione sono catastalmente individuate con qualità oliveto, seminativo arborato e bosco ceduo; detti fondi risultavano, al momento del sopralluogo, essere regolarmente condotti.

Complessivamente i terreni destinati ad **oliveto** si estendono su una superficie di **Ha. 01.21.65**, mentre quelli a



bosco ceduo per Ha. 00.84.20.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie di cui dal numero 18 al numero 25.

C) RISULTANZE DELLE INDAGINI AMMINISTRATIVE

Una volta individuati i beni oggetto di valutazione, lo scrivente eseguiva le opportune indagini presso i comuni ove detti beni insistono, e più precisamente effettuava Accesso Atti e richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di San Venanzo, mentre per il Comune di Montecastello di Vibio richiedeva solamente il Certificato di destinazione Urbanistica. I Certificati di Destinazione Urbanistica pervenivano allo scrivente pochi giorni dopo aver effettuato la richiesta online; per l'Accesso Atti al Comune di San Venanzo, lo scrivente si recava dapprima presso gli Uffici Tecnici di detto Comune ed ivi analizzava la documentazione depositata, richiedendo copia di quanto inerente l'incarico ricevuto: in data 1 ottobre 2024 il Comune di San Venanzo produceva quanto richiesto.

Dall'Accesso Atti del Comune di San Venanzo è emerso quanto di seguito riportato:

- Parere igienico sanitario favorevole del 30/06/2015, Prot. 61032;
- Pratica Edilizia 215/2009, Prot. 7177/2011, Rif. Prot. 7297 del 30/12/2011 inerente la realizzazione di un insediamento produttivo in ampliamento all'esistente ubicato in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Località Buchella;



- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 25/96, Prot. 1234/96 del 06/10/1997 inerente la costruzione di un complesso immobiliare ricettivo – case appartamenti vacanze, in attuazione del Piano Particolareggiato di Settore Voc. Buchella;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 102/99, Prot. 3313 del 07/12/1999 inerente la variante alla C.E. 25/96 per la costruzione di un insediamento turistico produttivo/case appartamenti vacanza, in attuazione del P.P. di settore, riguardante modifiche interne e lievi modifiche esterne;
- Autorizzazione di Agibilità n. 102/99 del 23/08/2000.

Di quanto sopra si rimanda alla documentazione allegata alla presente al numero 5.

Per quanto concerne il **Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di San Venanzo** (n. 4960 del 08/08/2024), lo scrivente riferisce che i terreni risultano essere così classificati:

- i terreni di cui al Foglio 157, particelle 55-80-91 ricadono in zona E;
- i terreni di cui al Foglio 157, particelle 104-164-166 ricadono in zona ITP;
- i terreni di cui al Foglio 157, particelle 55-80-91-104-164-166 ricadono in aree di particolare interesse naturalistico ambientale;

- i terreni di cui al Foglio 157, particelle 55-80-91-104-164-166

ricadono in sistema territoriale di interesse naturalistico

ambientale;

- i terreni di cui al Foglio 157, particelle 55-80-91-104-164-166

ricadono in unità di paesaggio 4CB.

Di quanto sopra si rimanda all'allegato numero 6.

Per quanto concerne invece il **Certificato di Destinazione**

Urbanistica del Comune di Monte Castello di Vibio, lo scrivente

riporta di seguito quanto in esso indicato:

- per il Foglio 25, particelle 1-101-105-144: Area agricola

- per le particelle 1-101-105-144: Paesaggi locali P6;

- per le particelle 1-101-105-144: Terreni sottoposti a vincolo

idrogeologico;

- per la particella 1/parte: Fascia di rispetto strada extraurbana

secondaria;

- per le particelle 1-101/parte-105/parte-144/parte: Aree boscate

soggette a tutela paesaggistica;

- per le particelle 1/parte-144/parte: Aree suscettibili e media

pericolosità geologica;

- per le particelle 1/parte-105/parte-144/parte: Aree instabili ad

alta pericolosità geologica;

- per le particelle 1/parte-105/parte-144/parte: Oliveti;

- per la particella 144/parte: Insediamenti turistico-ricettivi.

Di quanto sopra si rimanda all'allegato numero 7.

D) RISULTANZE UFFICIO DI PUBBLICITÀ



IMMOBILIARE

Dalle indagini svolte presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Perugia e Terni, sono emerse le iscrizioni di seguito riportate; queste sono state distinte, come già precedentemente avvenuto, tra i beni oggetto di preliminare di compravendita e non.

Beni oggetto di preliminare di compravendita – Comune di San**Venanzo:**

- Iscrizione – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/02/2008, trascritta a Terni il 19/02/2008, Repertorio 29621/9039, Registro Particolare 366, Registro Generale 1907, a favore di Banca Popolare di Ancona SpA e contro [REDACTED] Società in Accomandita Semplice [REDACTED] Beni oggetto di ipoteca, tra altri: piena proprietà per i diritti di 1/1 al Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo al foglio 157, particella 133, subalterno 2 e Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 157, particella 104 (All. n. 8); si precisa che, dell'ipoteca in questione il bene di cui al Catasto Fabbricati di cui al Foglio 132, particella 133, subalterno 2 è stato oggetto di annotazione di restrizione dei beni del 22/03/2013, trascritto a Terni il 16/04/2013, Repertorio 36833/13954, Registro Particolare 9950, Registro Generale 4106, a favore di Banca Popolare di Ancona SpA e contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (All. n. 9).



Beni non oggetto di preliminare di compravendita – Comune**di Monte Castello di Vibio:**

- Iscrizione – Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 01/07/2019, trascritta a Perugia il 08/11/2021, Repertorio 1040, Registro Particolare 3870, Registro Generale 30262, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA e contro [REDACTED]. Beni oggetto di ipoteca, tra altri: piena proprietà al Catasto Terreni del Comune di Monte Castello di Vibio al foglio 25, particelle 1-101-105-144 (All. n. 10);
- Iscrizione – Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/09/2015, trascritta a Perugia il 30/09/2015, Repertorio 54008, Registro Particolare 3129, Registro Generale 20365, a favore di Banca delle Marche SpA e contro [REDACTED] e [REDACTED]. Beni oggetto di ipoteca, tra altri: piena proprietà al Catasto Terreni del Comune di Monte Castello di Vibio al foglio 25, particelle 1-101-105-144 (All. n. 11);
- Iscrizione – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/02/2008, trascritta a Perugia il 18/02/2008, Repertorio 29621/9039, Registro Particolare 1157, Registro Generale 5310, a favore di Banca Popolare di Ancona SpA e contro [REDACTED] di [REDACTED] Società in Accomandita Semplice. Beni oggetto di ipoteca, tra altri: piena proprietà al Catasto Terreni del Comune di Monte Castello di Vibio al foglio 25, particelle



101-105 (All. n. 12);

• **Beni non oggetto di preliminare di compravendita –**

Comune di San Venanzo:

- Iscrizione – Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 08/09/215, trascritta a Terni il 01/08/2017, Repertorio 54820, Registro Particolare 1087, Registro Generale 8020, a favore di Banca delle Marche SpA in amministrazione controllata e contro [REDACTED]. Beni oggetto di ipoteca, tra altri: piena proprietà al Catasto Terreni del Comune di Monte San Venanzo al foglio 157, particelle 55-80-91 (All. n. 13);
- Iscrizione – Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 01/07/2019, trascritta a Terni il 15/10/2021, Repertorio 1040, Registro Particolare 1398, Registro Generale 11198, a favore di Aporti Srl e contro [REDACTED]. Beni oggetto di ipoteca, tra altri: piena proprietà al Catasto Terreni del Comune di Monte San Venanzo al foglio 157, particelle 55-80-91 (All. n. 14);
- Iscrizione – Ipoteca legale da ipoteca legale esattoriale del 02/03/2004, trascritta a Terni il 10/03/2004, Repertorio 2137, Registro Particolare 638, Registro Generale 2863, a favore di Servizi Riscossione Tributi SpA e contro [REDACTED]. Beni oggetto di ipoteca, tra altri: piena proprietà al Catasto Terreni del Comune di Monte San Venanzo al foglio 157, particella 91 (All. n. 15).



E) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato per i fabbricati alla superficie commerciale complessiva, mentre per i terreni alla superficie catastale. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, dei beni oggetto della presente.

Per ottenere le suddette informazioni lo scrivente ha interpellato, per i fabbricati, operatori del settore immobiliare nonché i listini dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio, mentre per i terreni sono stati presi in considerazione i Valori Agricoli Medi relativi all'area ove ricadono i beni oggetto di procedura. Per entrambe le tipologie di beni sono stati inoltre visionati siti internet specializzati nella compravendita di beni con caratteristiche simili a quelli in parola.

Sono stati inoltre presi in considerazione per i fabbricati, al fine della determinazione di un valore equo degli stessi, i seguenti parametri:

- anno di edificazione;
- grado di finitura;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;



- accessibilità;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità;

Lo scrivente precisa che per il manufatto adibito a legnaia, questo ricade sulla particella 157 e che risulta essere catastalmente individuata come strada; pertanto, nella propria valutazione, lo scrivente ha tenuto conto del solo manufatto e non della strada stessa.

Per i terreni sono invece stati presi in considerazione:

- superficie;
- giacitura;
- esposizione;
- disposizione;
- facilità di accesso con mezzi agricoli.

Lo scrivente precisa che, nella valutazione dei terreni agricoli, indipendentemente dal loro stato conservativo, un elemento importante per la quantificazione del loro valore è stato il fatto che questi, oltre a non essere attigui tra loro, risultano estendersi su superfici assai modeste, il che li rende meno appetibili sia dal punto di vista agronomico che commerciale.

Sulla base di quanto sopra detto si avranno i seguenti valori, sempre suddivisi per beni oggetto di preliminare di compravendita non.

Beni oggetto di preliminare di compravendita – Comune di San Venanzo



• *Fabbricato a supporto dell'attività ricettiva (Fg. 157, Part.*

131, Sub. 2): Superficie utile Mq. 80 e Superficie

commerciale Mq. 81

Mq. 81 ad Euro/Mq. 400,00 Euro 32.400,00

• *Fabbricato destinato a magazzini (Fg. 157, Part. 133, Sub. 2):*

Superficie utile Mq. 67 e Superficie commerciale Mq. 55

Mq. 55 ad Euro/Mq. 300,00 Euro 16.500,00

• *Manufatto adibito a legnaia (Fg. 157, Part. 157): Superficie*

utile Mq. 4,50 e Superficie commerciale Mq. 4,50

Mq. 4,50 ad Euro/Mq. 25,00 Euro 112,50

• *Terreni agricoli destinati ad oliveto, seminativo arborato e*

bosco ceduo (Fg. 157, Partt. 104AA-104AB-164-166):

- **Oliveto**

Ha. 00.47.69 ad Euro/Ha. 9.000,00 Euro 4.292,10

- **Seminativo arborato**

Ha. 00.68.13 ad Euro/Ha. 6.500,00 Euro 4.428,45

- **Bosco ceduo**

Ha. 00.00.30 ad Euro/Ha. 2.000,00 Euro 6,00

Complessivamente Euro 57.739,05

Valore che viene arrotondato ad **Euro 57.700,00.**

Beni non oggetto di preliminare di compravendita – Comune

di San Venanzo e Monte Castello di Vibio

• *Terreni agricoli destinati ad oliveto e bosco ceduo (Monte*

Castello di Vibio Fg. 25, Partt. 1-101-105-144 e San Venanzo

Fg. 157, Partt. 55-80-91):

- **Oliveto**

Ha. 01.21.65 ad Euro/Ha. 9.000,00 Euro 10.948,50

- **Bosco ceduo**Ha. 00.84.20 ad Euro/Ha. 2.000,00 Euro 1.684,00

Complessivamente Euro 12.632,50

Valore che viene arrotondato ad **Euro 12.600,00.****F) CONCLUSIONI E RISPOSTE AL QUESITO**

In risposta al quesito propostogli, lo scrivente riferisce che il valore dei beni oggetto di consulenza ubicati nei Comuni di Monte Castello di Vibio (PG) e San Venanzo (TR), Frazione Ripalvella, Località Buchella, costituiti da due fabbricati rispettivamente destinati a servizio di attività turistico ricettiva e magazzino, oltre che da un manufatto adibito a legnaia, nonché da alcune rate di terreno agricolo destinate ad oliveto, bosco ceduo e seminativo arborato, è stato quantificato in complessivi **Euro 70.300,00.**

Si precisa, altresì, che **il valore dei beni oggetto di preliminare di compravendita è stato quantificato in complessivi Euro 57.700,00**, mentre **il valore dei beni non oggetto di preliminare di compravendita è stato quantificato in complessivi Euro 12.600,00.**

* * * * *

ELENCO ALLEGATI

1) Visure catastali, estratti di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale;

2) Planimetria Foglio 157, particella 131, subalterno 2;



- 3) Planimetria Foglio 157, particella 133, subalterno 2;
- 4) Planimetria Foglio 157, particella 157;
- 5) Accesso Atti Comune di San Venanzo;
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di San Venanzo;
- 7) Certificato di Destinazione Urbanistica Comune Monte Castello di Vibio;
- 8) Iscrizione 366/2008 del 19/02/2008;
- 9) Annotazione 366/2008 del 19/02/2008;
- 10) Iscrizione 3870/2021 del 08/11/2021;
- 11) Iscrizione 3129/2015 del 30/09/2015
- 12) Iscrizione 1157/2008 del 18/02/2008;
- 13) Iscrizione 1087/2017 del 01/08/2017;
- 14) Iscrizione 1398/2021 del 15/10/2021;
- 15) Iscrizione 638/2004 del 10/03/2004;
- 16) Allegato fotografico.

* * * * *

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 7 ottobre 2024

L'ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi

