

---

# Tribunale di Spoleto

**Fallimento: 27/2018**

**Giudice Delegato: Dott.** [REDACTED]

**Curatore Fallimentare : Dott.ssa** [REDACTED]

Fallimento [REDACTED]

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**Lotto 4**

*Foligno*

*Il Tecnico*

*li 08.05.2019*

Geom. Mirko Cavadenti Gasparetti

## *Indice*

1. Premessa .....	2
1.1 Individuazione e formazione dei lotti .....	3
2. Dati Generali Lotto -4- .....	4
2.1 Ubicazione e natura del bene oggetto di stima .....	4
2.2 Descrizione degli immobili .....	4
2.3 Dati catastali e conformità.....	5
2.4 Provenienza.....	5
2.5 Stato di possesso .....	5
2.6 Atti pregiudizievoli.....	6
3. Stima Lotto -4-.....	7
4. Allegati Lotto -4-.....	8

## 1. Premessa

Il sottoscritto Geom. Mirko Cavadenti Gasparetti, iscritto all'albo dei [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] al n. [REDACTED], ricevuto l'incarico dal curatore Dottorssa [REDACTED] come da nomina del 12 settembre 2018 e Depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto in data 17.09.2018.

Tutto ciò premesso il sottoscritto ha proceduto ad effettuare tutte le indagini e verifiche del caso sulla documentazione messa a disposizione, ha procurato la documentazione catastale, nonché le ispezioni ipotecarie; ha eseguito inoltre diversi sopralluoghi presso i beni oggetto di stima.

Ha proceduto inoltre alle verifiche dello stato di fatto, con riscontro oltre che dello stato dei beni, anche della loro conformità dimensionale con la documentazione edilizia/catastale in possesso.

Ha inoltre eseguito idonea documentazione fotografica ed ha predisposto tutti i necessari elaborati da allegare alla relazione di stima.

## 1.1 Individuazione e formazione dei lotti

Dopo aver verificato ed esaminato la consistenza del compendio immobiliare, in base alla natura, tipologia, ubicazione e funzionalità, il sottoscritto ritiene di formare **i seguenti lotti** come nel seguito identificati:

➤ **LOTTO -1-**

➤ **LOTTO -2-**

**Accessori agricoli** siti nel Comune di Scheggino in via Strada del Pozzo snc per la **quota di proprietà pari ad 1/1**, intestato a [REDACTED], tali beni sono individuati al NCEU al foglio 4 particella 420 e particella 421 subalterno 1.

➤ **LOTTO -3-**

➤ **LOTTO -4-**

**Terreni agricoli** siti nel Comune di Sant'Anatolia di Narco per la **quota di proprietà pari ad 1/1**, intestati a [REDACTED] tali beni sono individuati al NCT al foglio 16 particelle 135 e 136.

## **2. Dati Generali Lotto -4-**

### **2.1 Ubicazione e natura del bene oggetto di stima**

L'immobile in oggetto è costituito da dei terreni ad uso agricolo ubicati nel Comune di Sant'Anatolia di Narco.

### **2.2 Descrizione degli immobili**

Trattasi di terreni con destinazione mista: *seminativo e prato*, accorpati, per una superficie complessiva catastale pari a 1.710 mq, ubicati a ridosso del fiume nera e a circa 500 metri dal centro.

Il Terreno in oggetto è a destinazione agricola, è pressoché pianeggiante e di forma regolare assimilabile ad un rettangolo con lato lungo di circa 40 m ed il lato corto di circa 25 m; il tutto sprovvisto di recinzione. Il lotto risulta essere di buona pregio agronomico.

## 2.3 Dati catastali e conformità

Con specifico riferimento agli estratti di mappa e visure catastali di cui in allegato, si riporta nel seguito una tabella riepilogativa riferita al Catasto Terreni.

Catasto dei Terreni						
<i>Denominazione in Perizia</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Reddito Dominicale</i>
Terreni	16	135	Seminativo	1	1540 mq	€ 3,58
Terreni	16	136	Prato	U	170 mq	€ 0,22

I terreni su elencati sono intestati a:

- [REDACTED] proprietà per 1/1.

## 2.4 Provenienza

L'immobile di cui all'oggetto è pervenuto al sig. [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del dott. [REDACTED] di Terni, in data 18 luglio 1983 al numero di repertorio n.35716.

## 2.5 Stato di possesso

L'immobile risulta nella disponibilità del proprietario.

## 2.6 Atti pregiudizievoli

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie sul bene oggetto di stima da cui è emerso che insistono le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 02/02/2007 - Registro Particolare 155 Registro Generale 671 Pubblico ufficiale SERV.RISC.TRIBUTI CONC.PROV.PERUGIA - [REDACTED] Repertorio 46291 del 24/01/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 170 del 20/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 04/07/2016 - Registro Particolare 341 Registro Generale 2857 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI SPOLETO Repertorio 308 del 13/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per un importo Totale di € 10.000,00.
3. ISCRIZIONE del 24/10/2016 - Registro Particolare 523 Registro Generale 4265 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 5286 del 05/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per in importo Totale di € 11.000,00.
4. ISCRIZIONE del 17/04/2018 - Registro Particolare 178 Registro Generale 1677 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 852 del 30/11/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore della [REDACTED] per un importo Capitale di € 115.751,09 e importo Totale di € 120.000,00.

Quanto sopra è meglio dettagliato in allegato.

### 3. Stima Lotto -4-

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno applicare il “Criterio di stima sintetico-comparativa” il quale consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri analoghi per tipologia e caratteristiche sia intrinseche che estrinseche, dei quali sono noti i valori estimativi; in tale situazione particolare attenzione dovrà essere posta nell’individuazione di un ‘campione’ di confronto oggettivamente significativo.

Nello specifico si è fatto diretto riferimento a valutazioni di mercato direttamente riscontrabili sulla zona, dai principali operatori del settore immobiliare; oltre a reperire le necessarie informazioni dai dati ufficiali pubblicati da organi quali ad esempio i valori agricoli per tipo di coltura riportati nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria.

Per tutto quanto sopra si ritiene di adottare i seguenti valori:

Seminativo di pianura (Prato equiparato a Seminato) € 25.000,00 /Ha;

Pertanto si procede alla stima dell’immobile determinando il seguente valore:

1710,00 mq x 2,50 € = **4.275,00 €**

TOTALE = **4.275,00 €**

Pertanto arrotondando, il valore totale dei terreni di cui sopra è pari a **4.250,00 €**.

In fede.

Resa in Foligno il 08.05.2019

Il Tecnico

*Geom. Mirko Cavadenti Gasparetti*



## **4. Allegati Lotto -4-**

- *Estratto di mappa;*
- *Visure catastali;*
- *Certificato di destinazione urbanistica;*
- *Ispezioni ipotecarie.*