
TRIBUNALE DI SPOLETO
CIVILE

Esecuzione Immobiliare

contro

R.G.E. 000149/23

Giudice Dr. Alberto Cappellini
Custode Giudiziario I.V.G.

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Stefano Rosati
iscritto all'Albo della provincia di Perugia al N. 720
iscritto all'Albo del Tribunale di Spoleto
C.F. RSTSFN64A081921Y- P.Iva 02424010540

con studio in Spoleto (Perugia) Via del Tessino, 34
telefono: 0743261025
cellulare: 3393715558
email: studio.stefanorosati@gmail.com



Beni in Nocera Umbra (Perugia)**Lotto 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Nocera Umbra (Perugia) frazione Poggio Parrano.

Superficie complessiva di circa mq **32.739**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a **Le Franceschi S.r.l.** foglio 58 mappale 17 qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 4070, - reddito agrario: 14,71, - reddito domenicale: 8,20.
- terreni: intestata a **Le Franceschi S.r.l.** foglio 58 mappale 18 qualità Pascolo cespugliato, classe 1, superficie catastale 700, - reddito agrario: 0,22, - reddito domenicale: 0,29.
- terreni: partita 7347 intestata a **Le Franceschi S.r.l.** foglio 58 mappale 39 qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 700, - reddito agrario: 0,22, - reddito domenicale: 0,29.
- terreni: intestata a **Le Franceschi S.r.l.** foglio 58 mappale 40 qualità Pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 2240, - reddito agrario: 0,81, - reddito domenicale: 2,31.
- terreni: intestata a **Le Franceschi S.r.l.** foglio 58 mappale 41 qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 2640, - reddito agrario: 0,55, - reddito domenicale: 1,36.
- terreni: intestata a **Le Franceschi S.r.l.** foglio 58 mappale 42 subalterno AA, qualità Uliveto, classe U, superficie catastale 1264, - reddito agrario: 0,85, - reddito domenicale: 2,55.
- terreni: intestata a **Le Franceschi S.r.l.** foglio 58 mappale 42 subalterno AB, qualità Pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 1336, - reddito agrario: 0,48, - reddito domenicale: 1,31.
- terreni: intestata a **Le Franceschi S.r.l.** foglio 58 mappale 55 subalterno AB, qualità Pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 3365, - reddito agrario: 1,22, - reddito domenicale: 3,48.
- terreni: intestata a **Le Franceschi S.r.l.** foglio 58 mappale 55 subalterno AA, qualità Uliveto, classe U, superficie catastale 615, - reddito agrario: 0,41, - reddito domenicale: 1,27.
- terreni: intestata a **Le Franceschi S.r.l.** foglio 58 mappale 56 qualità Uliveto, classe U, superficie catastale 3620, - reddito agrario: 2,43, - reddito domenicale: 7,29.
- terreni: intestata a **Le Franceschi S.r.l.** foglio 58 mappale 58 qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1530, - reddito agrario: 4,74, - reddito domenicale: 2,29.
- terreni: intestata a **Le Franceschi S.r.l.** foglio 58 mappale 61 qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 6555, - reddito agrario: 1,35, - reddito domenicale: 3,39.
- terreni: intestata a **Le Franceschi S.r.l.** foglio 58 mappale 253 qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 200, - reddito agrario: 0,04, - reddito domenicale: 0,10.
- terreni: intestata a **Le Franceschi S.r.l.** foglio 58 mappale 567 qualità Uliveto, classe U, superficie catastale 3904, - reddito agrario: 2,62, - reddito domenicale: 7,86.

Coerenze: **Le Franceschi S.r.l.**, **Strada vicinale, sesto Perciaio**, **Montevecchio** come nei fatti, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.



Servizi della zona: (zona isolata).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (45 km), autobus (2 km), ferrovia (8 km),
superstrada (6 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da atto di a favore di **Urban spa** con sede in Foligno codice fiscale **01993160543** contro **Le Francesche S.r.l.**, a firma di **Equitalia Umbria SpA** di Foligno in data **11/2/2010** ai nn. **66319** iscritto a Perugia in data **11/2/2010** ai nn. registro particolare n. **11/2/2010** importo ipoteca: **1.200,00**; importo capitale: **92.400,41**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di precetto a favore di **Urban spa** con sede in **Conegliano** codice fiscale **01993160543** contro **Le Francesche S.r.l.** a firma di dell'Unep del Tribunale di Spoleto in data **12/2023** ai nn. **2336** trascritto a Perugia in data **03/01/2024** ai nn. **11/2/2010** del registro particolare

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

Fa parte della particella 567 un tratto della strada di accesso. L'accesso si trova sulla particella 564 del lotto 1. Attraverso tale passaggio avviene l'accesso anche all'agriturismo e al ristorante della stessa proprietà, oggetto di precedente pignoramento. Potrebbe quindi rendersi necessaria in futuro la costituzione di servitù coattiva di passaggio per fondo intercluso su tale particella (Foglio 58 p.lla 564).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Urban spa con sede in **Urban** codice fiscale **01993160543** proprietario dal **12/2010** ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio **Panni** in data **11/2/2010** ai nn. **12035** trascritto a Perugia in data **11/2/2010** ai nn. **11/2/2010** del Reg. Part.

6.2 Precedenti proprietari:

Urban spa nato a Napoli il **21/1/1930** per la quota di 4/6 di proprietà; **Urban spa** **Mario** nata a Roma il **15/2/1947** e **Sorropago Amancio** nato a Roma il **15/2/1947** per la quota di 1/6 di proprietà ciascuno proprietario da data antecedente il ventennio al **12/2/1930**

7. PRATICHE EDILIZIE:**Descrizione terreno agricolo di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Nocera Umbra (Perugia) frazione Poggio Parrano.

Superficie complessiva di circa mq **32.739**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a **Le Francesc** foglio 58 mappale 17 qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 4070, - reddito agrario: 14,71, - reddito domenicale: 8,20.
- terreni: intestata a **Le Francesc** foglio 58 mappale 18 qualità Pascolo cespugliato, classe 1, superficie catastale 700, - reddito agrario: 0,22, - reddito domenicale: 0,29.
- terreni: partita 7347 intestata a **Le Francesc** foglio 58 mappale 39 qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 700, - reddito agrario: 0,22, - reddito domenicale: 0,29.
- terreni: intestata a **Le Francesc** foglio 58 mappale 40 qualità Pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 2240, - reddito agrario: 0,81, - reddito domenicale: 2,31.
- terreni: intestata a **Le Francesc** foglio 58 mappale 41 qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 2640, - reddito agrario: 0,55, - reddito domenicale: 1,36.
- terreni: intestata a **Le Francesc** foglio 58 mappale 42 subalterno AA, qualità Uliveto, classe U, superficie catastale 1264, - reddito agrario: 0,85, - reddito domenicale: 2,55.
- terreni: intestata a **Le Francesc** foglio 58 mappale 42 subalterno AB, qualità Pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 1336, - reddito agrario: 0,48, - reddito domenicale: 1,31.
- terreni: intestata a **Le Francesc** foglio 58 mappale 55 subalterno AB, qualità Pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 3365, - reddito agrario: 1,22, - reddito domenicale: 3,48.
- terreni: intestata a **Le Francesc** foglio 58 mappale 55 subalterno AA, qualità Uliveto, classe U, superficie catastale 615, - reddito agrario: 0,41, - reddito domenicale: 1,27.
- terreni: intestata a **Le Francesc** foglio 58 mappale 56 qualità Uliveto, classe U, superficie catastale 3620, - reddito agrario: 2,43, - reddito domenicale: 7,29.
- terreni: intestata a **Le Francesc** foglio 58 mappale 58 qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1530, - reddito agrario: 4,74, - reddito domenicale: 2,29.
- terreni: intestata a **Le Francesc** foglio 58 mappale 61 qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 6555, - reddito agrario: 1,35, - reddito domenicale: 3,39.
- terreni: intestata a **Le Francesc** foglio 58 mappale 253 qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 200, - reddito agrario: 0,04, - reddito domenicale: 0,10.
- terreni: intestata a **Le Francesc** foglio 58 mappale 567 qualità Uliveto, classe U, superficie catastale 3904, - reddito agrario: 2,62, - reddito domenicale: 7,86.

Coerenze: **Massa**, **Strada vicinale**, **Bozzelli**, **Moretti/Sollevanti**

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia accidentata

Le sistemazioni agrarie sono assenti

I sistemi irrigui sono assenti

Le colture in atto sono: arboree: Oliveto, di selvicoltura: bosco ceduo Orno-ostrieto.

La dotazione di terreni agricoli è in gran parte investito a bosco e circonda il complesso ricettivo oggetto di precedente procedura esecutiva. Nell'insieme l'appezzamento si estende per circa 3,2 ettari, formanti un corpo unico di forma non eccessivamente frastagliata, che si dispone su versante collinare ad un'altitudine che passa dai 570 m. s.l.m. nella parte a ridosso dei fabbricati fino ai 660 m. al limite del bosco. I terreni sono raggiungibili attraverso sentieri sterrati; la destinazione d'uso è suddivisa tra Bosco, Seminativo, Oliveto (in parte abbandonato).

Bosco Questa tipologia include i terreni interessati dalla coltivazione forestale, riconducibili al bosco ceduo; sono presenti associazioni di orno-ostrieto oltre a cerro (in alto) o roverella (più in basso). Si nota la rotazione del turno e l'esbosco è piuttosto agevole.



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23.07.2021 l'immobile è identificato nella zona Terreno agricolo

Norme tecniche ed indici: Le prescrizioni urbanistiche previste per la suddetta zona risultano specificate nelle Norme Tecniche d'Attuazione - Sp.7.ap, allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Nocera Umbra - Parte Strutturale e OP.4.ap, allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Nocera Umbra - Parte Operativa

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Bosco | Sup. reale lorda | 20.439,00 | 1,00 | 20.439,00 |
| Seminativo | Sup. reale lorda | 3.000,00 | 1,00 | 3.000,00 |
| Oliveto | Sup. reale lorda | 9.300,00 | 1,00 | 9.300,00 |
| | Sup. reale lorda | 32.739,00 | | 32.739,00 |

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per i terreni agricoli il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo che può senz'altro definirsi attendibile in quanto le informazioni su transazioni portate a termine su beni immobili simili seppure non numerose hanno un alto valore rappresentativo. Sulla base di tali valori si sono quindi applicate le rettifiche ritenute adeguate in considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci dei cespiti. In particolare si ritiene opportuno considerare positivamente, per i terreni, l'inserimento in un contesto ambientale e paesaggistico di pregio

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Nocera Umbra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Trimont Servizi Immobiliari Piazza Medaglie d'Oro, 5 Nocera Umbra, Studio Gualdo Tadino S.r.l. Via Flaminia, 198 Gualdo Tadino, Agenzia Centro Immobiliare Balducci, Viale Cesare Battisti, 81 - Foligno, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare,, transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici fondiarie:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Bosco | 20.439,00 | € 0,50 | € 10.219,50 |
| Seminativo | 3.000,00 | € 1,20 | € 3.600,00 |
| Oliveto | 9.300,00 | € 2,00 | € 18.600,00 |
| | 32.739,00 | | € 32.419,50 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Valore corpo: | € 32.419,50 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 32.419,50 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 32.419,50 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|
| A | terreno agricolo | 0 | € 32.419,50 | € 32.419,50 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.862,93

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (valore arrotondato):

€ 27.500,00

il perito
Dott. Stefano Rosati



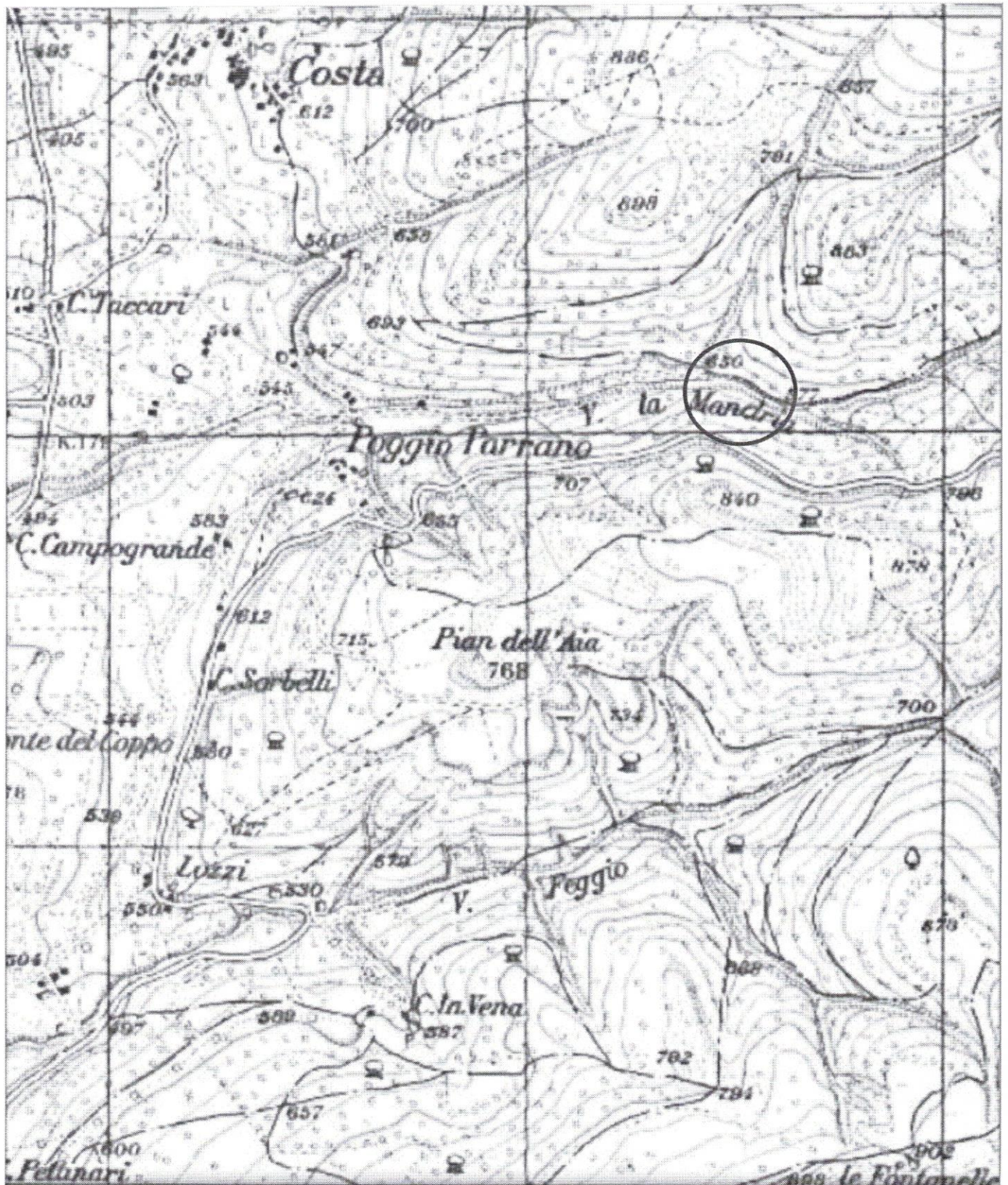


Figura 1- Carta I.G.M. a scala 1:10.000 dell'area in cui ricade il lotto oggetto di stima



Figura 2 - Foto aerea dell'area in cui ricadono i lotti oggetto di stima.

Foto 18 – Altra veduta dell'area di pertinenza completamente recintata dell'abitazione

LOTTO 2

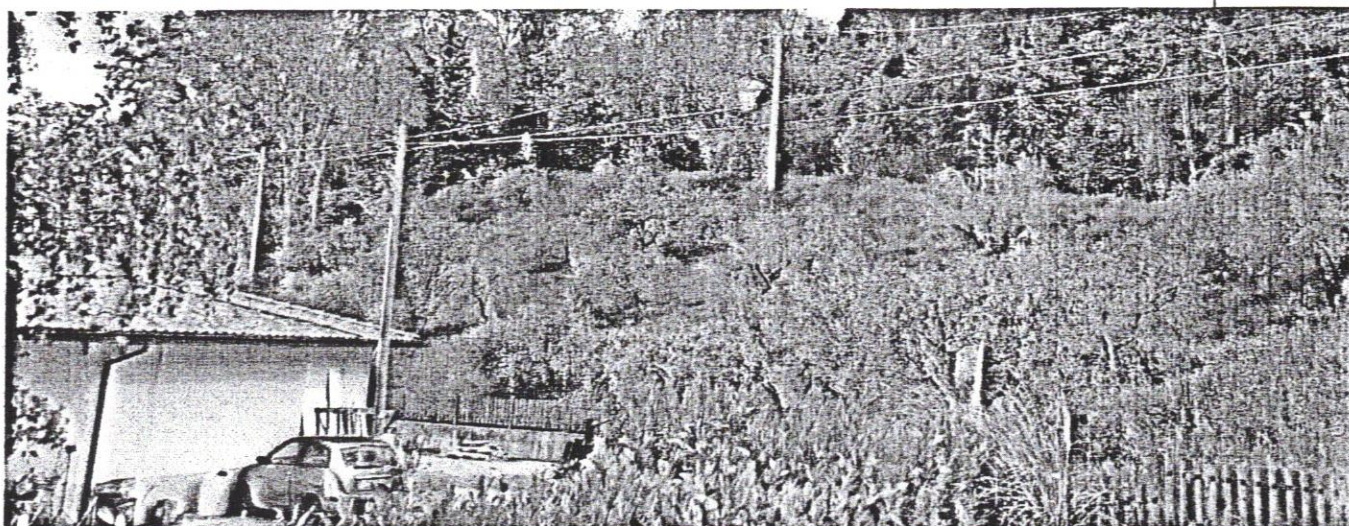


Foto 19 – Il piccolo oliveto a ridosso della vcasa.



Foto 20 – La collina in cui ricade il bosco da stimare. In primo piano il complesso ricettivo della ditta esecutata



Foto 21 – Il seminativo compreso nei terreni oggetto di stima.



Foto 22 – Altra vista del bosco; all'interno sono ricavati due appezzamenti olivati