

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA DI FALLIMENTO N. 25/2023

RELAZIONE DI STIMA

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SARA TRABALZA

COMMISSARIO LIQUIDATORE : DOTT. ROBERTO RAMINELLI

CONSULENTE ESPERTO : GEOM. PAOLO FABI

STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO A : EDIFICIO DESTINATO A VILLA PADRONALE REALIZZATO IN ADIACENZA
AL COMPLESSO PRODUTTIVO PER L' IMBOTTIGLIAMENTO DELLE
ACQUE MINERALI, TERRENI AGRICOLI E FABBRICATO RURALE

LOTTO B : TERRENI AGRICOLI E TRE FABBRICATI RURALI

Spoletto, 15 Ottobre 2024

Geom. Paolo Fabi

I beni sopra descritti sono realizzati in più corpi separati i quali possono essere oggetto di separata alienazione e per una migliore individuazione delle unità immobiliari oggetto di procedura fallimentare e per una precisa e comprensibile identificazione del singolo valore economico ritengo formare due lotti a seconda della propria destinazione e della propria ubicazione. Per cui si avrà:

- **LOTTO n. A** costituito dalle unità immobiliari destinate **a villa padronale ubicata in adiacenza all' attività produttiva, tettoia esterna e dai terreni agricoli adiacenti al complesso e da un fabbricato rurale** il tutto censito al

C.F. del Comune di Massa Martana Foglio 43

- part. 159

- part. 574

- 586 sub. 2

C.T. del Comune di Massa Martana Foglio 43

- Particelle

101 – 102 – 104 – 109 – 117 – 121 – 122 (fabbricato rurale) – 125 – 138 - 533

150 - 572 – 577 – 70 – 71 – 72 – 73 –74 - 75 – 76 – 78

557 – 582

58 – 59 – 62 – 63 – 64.

- **LOTTO n. B** costituito da molteplici terreni agricoli censiti in più fogli catastali e tre fabbricati rurali il tutto censito al

C.T. del Comune di Massa Martana PG

Foglio 33 part. 88

Foglio 38 part. 69

Foglio 40 part. 159

Foglio 44 part. 232 – 238 – 239 – 240 – 241 (fabbricato rurale) – 242 – 243 – 244 – 246 – 247 –

248 – 249 – 250 – 251 (fabbricato rurale) – 252 – 253 – 254 – 255 – 256 – 257 (fabbricato rurale) – 258 – 259 – 260 –

261 – 290 – 300

Foglio 50 part. 109 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 -17 – 18 – 19 – 5 – 6 – 51 – 62 – 64

C.T. del Comune di Acquasparta (Provincia di Terni)

Foglio 4 part. 98 – 100 – 101

In fede.

Spoletto, 15 ottobre 2024

Geom. Paolo Fabi

3.

LOTTO n. A

(VILLA PADRONALE UBICATA IN ADIACENZA ALL' ATTIVITA' PRODUTTIVA, TETTOIA ESTERNA E TERRENI AGRICOLI)

RELAZIONE DI STIMA

1. Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima si riferiscono ad un edificio destinato a Villa Padronale realizzato in adiacenza all' attività produttiva per imbottigliamento e commercio XXXXXXXXXX. Insieme all' edificio Padronale il quale presenta anche ampio parco viene incluso nel presente lotto fabbricato destinato a tettoia e terreni agricoli in adiacenza al complesso produttivo ed un fabbricato rurale il tutto sito in Fraz, Villa San Faustino, Comune di Massa Martana Provincia di Perugia.

I beni sono meglio individuati in:

- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad abitazione distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 159 , cat. A/2 classe 2 consistenza vani 15 Rendita Catastale 1162.03 €.***

- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad area urbana distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 574.***

- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a tettoia distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 586 sub. 2, cat. C/7 classe U consistenza mq. 195.00 Rendita Catastale 43.52€.***

TERRENI AGRICOLI SITI IN ADIACENZA AL COMPLESSO PRODUTTIVO :

- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 101 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 12 ca 00) di qualità seminativo/irriguo – Reddito agrario 4.96 € e AB di superficie pari ad (are 43 ca 80) di qualità seminativo – Reddito agrario 22.62 €***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 102 di superficie pari ad (are 62 ca 40) di qualità seminativo – Reddito agrario 32.23€.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 104 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 1 are 57 ca 27) di qualità seminativo/irriguo – Reddito agrario 64.98 € e AB di superficie pari ad (ha 1 are 17 ca 93) di qualità seminativo – Reddito agrario 54.82 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 109 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 89 ca 50) di qualità seminativo – Reddito agrario 46.22 € e AB di superficie pari ad (are 22 ca 80) di qualità pascolo – Reddito agrario 0.59 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 117 di superficie pari ad (are 48 ca 70) di qualità seminativo – Reddito agrario 22.64 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 121 di superficie pari ad (ha 1 are 92 ca 20) di qualità seminativo – Reddito agrario 99.26 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 122 MODELLO***

26 di cui AA di superficie pari ad (are 03 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 1.55 € e AB di superficie pari ad (are 08 ca 10) fabbricato rurale.

- **Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 125 di superficie pari ad (are 02 ca 80) di qualità pascolo – Reddito agrario 0.07 €.**
- **Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 138 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 02 ca 41) di qualità seminativo – Reddito agrario 1.24 € e AB di superficie pari ad (are 36 ca 99) di qualità bosco misto – Reddito agrario 0.76 €.**
- **Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 150 di superficie pari ad (are 03 ca 70) di qualità seminativo – Reddito agrario 1.91 €.**
- **Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 533 di superficie pari ad (are 34 ca 60) di qualità seminativo – Reddito agrario 17.87 €.**
- **Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 557 di superficie pari ad (are 00 ca 60) relitto stradale.**
- **Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 572 di superficie pari ad (are 65 ca 17) di qualità seminativo – Reddito agrario 30.29 €.**
- **Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 577 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 07 ca 88) di qualità seminativo/irriguo – Reddito agrario 3.26 € e AB di superficie pari ad (are 04 ca 62) di qualità seminativo – Reddito agrario 2.39 €.**

- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 582 di superficie pari ad (are 05 ca 63) relitto di strada pubblica.***

- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 70 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 01 are 80 ca 03) di qualità seminativo – Reddito agrario 92.98 € e AB di superficie pari ad (are 02 ca 77) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario 0.06 €.***

- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 71 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 92 ca 79) di qualità seminativo – Reddito agrario 43.13 € e AB di superficie pari ad (are 22 ca 11) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario 0.46 €.***

- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 72 di superficie pari ad (are 53 ca 20) di qualità seminativo irriguo – Reddito agrario 21.98 €.***

- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 73 di superficie pari ad (are 32 ca 20) di qualità seminativo irriguo – Reddito agrario 13.30 €.***

- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 74 di superficie pari ad (are 02 ca 40) di qualità bosco alto – Reddito agrario 0.05 €.***

- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 75 di superficie pari ad (ha 1 are 14 ca 30) di qualità seminativo – Reddito agrar. 53.13 €.***

- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 76 di superficie pari ad (ha 1 are 14 ca 90) di qualità seminativo – Reddito agrar. 59.34 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 78 seminativo di superficie pari ad (are 16 ca 50) – Reddito agrario 8.52 €***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 58 di superficie pari ad (are 28 ca 70) di qualità seminativo – Reddito agrario 13.34 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 59 di superficie pari ad (are 10 ca 50) di qualità seminativo – Reddito agrario 4.88 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 62 di superficie pari ad (are 18 ca 70) di qualità seminativo – Reddito agrario 8.69 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 63 di superficie pari ad (are 25 ca 20) di qualità seminativo – Reddito agrario 11.71 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 64 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 49 ca 49) di qualità seminativo – Reddito agrario 23.00 € e AB di superficie pari ad (are 05 ca 71) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario 0.12 €.***
-

2. Descrizione Analitica della VILLA PADRONALE

L'unità è censita al C.F. del Comune di Massa Martana al foglio 43 part. 159 ed la stessa è un edificio realizzato nei primi del '900 adibito a Villa Padronale ubicata in adiacenza al complesso produttivo destinato all'imbottigliamento e confezionamento delle acque minerali il quale non fa parte della presente stima. La Villa è sviluppata su tre livelli ed è composta al piano terra da ingresso, sala, salotto, cucina pranzo studio e servizi, al piano primo da cinque camere da letto oltre a due bagni e due terrazzi ed al piano primo sottostrada da due locali cantina. Il complesso in cui è presente l'immobile è prospiciente alla Strada Statale E45 ed allo stesso vi si accede dalla strada Comunale di San Faustino, la quale percorre parallelamente la strada statale, percorrendo una strada privata **(che non fa parte del presente lotto)** la quale attraversa il Torrente Naia e conduce all'unico accesso comune sia dell'attività produttiva che della Villa padronale in questione. L'abitazione in oggetto, in origine, è stata realizzata in adiacenza alla parte storica del complesso ed la struttura del fabbricato è stata realizzata in muratura portante mista pietra e laterizio. I solai sono stati realizzati in latero cemento, Il manto di copertura come quello del fabbricato storico è realizzato in tegole di laterizio e le murature esterne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione della zona giorno e della zona notte sono realizzate in cotto ed le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle mentre quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni ed le persiane sono realizzati in legno. L'unità immobiliare è servita da impianto termico centralizzato con elementi radiatori situati in ogni vano ed la centrale termica è comune al complesso produttivo ed all'abitazione del custode realizzati in adiacenza alla stessa e non facenti parte del presente lotto.

Per tale motivo l'impianto comune dovrà esser oggetto di smantellamento. Il fabbricato necessita di adeguata manutenzione sia da un punto di vista strutturale che impiantistico La Villa presenta un ampio parco di una superficie di 3,1 ha circa interamente recintato nel quale sono presenti molteplici sentieri ornati da statue ed arredi in pietra i quali visto lo stato di abbandono dovrà esser oggetto di completa risistemazione. All'interno dello spazio pertinenziale sono stati realizzati campo da tennis e piscina con ampio solarium e spogliatoi. Gli stessi non hanno titolo abilitativo e **dovranno esser oggetto di sanatoria edilizia e censimento**

catastale.

Le **superfici nette e lorde**, le altezze dei locali, la loro esposizione e condizioni vengono di seguito elencate

Destinazione	Superficie	Altezza	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA				
Ingresso	13,00	3.40	nord	mediocre
Sala	24,30	3.40	nord	mediocre
Studio	13,80	3.50	sud	mediocre
Salotto	11,60	3.40	nord	mediocre
Sala	14,70	3.40	nord	mediocre
Cucina	7,45	3.40	ovest	mediocre
Pranzo	22,10	3.40	sud	mediocre
Bagno	4,90	3.40	sud	mediocre
Dis.	9,80	3.40	sud	mediocre
PIANO PRIMO				
Bagno	7,90	3.40	sud	mediocre
Bagno	7.80	3.40	sud	mediocre
Camera	15.95	3.40	sud	mediocre
Camera	12.40	3.40	nord	mediocre
Camera	14.10	3.40	nord	mediocre
Camera	11.80	3.40	nord	mediocre
Camera	14.80	3.40	nord	mediocre
Dis.	17,00	3.40	est - ovest	mediocre
Dis.	2,20	3.40	-	mediocre
Terrazzo	38.20	-		mediocre
Terrazzo	4.00	-		mediocre
Superfici non residenziali				
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA				
Cantina	49.60	2.90	-	sufficiente
Totale superficie terrazzi	42.20			
Totale superficie lorda non residenziale	75,00			
Totale superficie lorda residenziale	Mq 305,00			

TERRENI DESTINATI A PARCO DELLA VILLA PADRONALE					
43	572		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	6517
	75		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	11430
	76		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	11490
	78		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	1650
TOTALE MQ					31087

3. Descrizione Analitica dei TERRENI AGRICOLI IN ADIACENZA AL COMPLESSO PRODUTTIVO E DEL FABBRICATO RURALE

Le unità immobiliari sono censite ed ubicate nei pressi del complesso produttivo con qualità, per la maggiore parte, a seminativo e per il resto a pascolo ed a boschivo. L' area anche se non presenta un unico corpo si estende per una cospicua superficie sviluppata in area collinare ad una altitudine media di 250 m s.l.m. I terreni sono raggiungibili tramite la strada vicinale dei Cavoni ed anche se separati dal complesso tramite recinzione ritengo che tali beni possono esser alienati assieme allo stesso. Il mantenimento dei diritti di proprietà nei terreni in oggetto può salvaguardarne l' adeguato sfruttamento agrario al fine di non snaturare le caratteristiche proprie delle acque captate e confezionate nello stabilimento adiacente.

Nella particella 122 insiste un fabbricato rurale in pessime condizioni strutturali il quale ai fini urbanistici, in base alla L.R. 1 del 21 gennaio 2015 potrà esser recuperato ed adeguato da un punto di vista sismico ed utilizzato anche ai fini residenziali. Il fabbricato rurale è conforme da un punto di vista urbanistico ma lo stesso dovrà esser oggetto di conformità catastale tramite procedura Docfa e Pregeo censendolo come F/2 unità collabente.

Le superfici nette ed la propria destinazione catastale vengono di seguito elencate:

TERRENI CON QUALITA' SEMINATIVO					
43	101	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO IRRI.	1200
		AB		SEMINATIVO	4380
	102		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	6240
	104	AA	MASSA MARTANA	SEMITAVIVO IRRI.	15727
		AB		SEMINATIVO	11793
	109	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	8950
		AB		PASCOLO	
	117		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	4870
	121		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	19220
	122	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	300
		AB	MASSA MARTANA	FABB RURALE	810
	125		MASSA MARTANA	PASCOLO	
	138	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	241
		AB		BOSCO MISTO	
	533		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	3460
	150		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	370
	577	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO IRRI.	788
		AB		SEMINATIVO	462
	70	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	18003
		AB		PASCOLO ARBO.	
71	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	9279	
	AB		PASCOLO ARBO.		
72		MASSA MARTANA	SEMINATIVO IRRI.	5320	
73		MASSA MARTANA	SEMINATIVO IRRI.	3220	
TOTALE MQ					114633.00

TERRENI CON QUALITA' BOSCHIVO E/O PASCOLO						
	109	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO		
		AB		PASCOLO	2280	
	125		MASSA MARTANA	PASCOLO	280	
	138	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO		
		AB		BOSCO MISTO	3699	
	557		MASSA MARTANA	RELIT. STRAD.	60	
	582		MASSA MARTANA	RELIT. STRAD.	563	
	70	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO		
		AB		PASCOLO ARBO.	277	
	71	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO		
		AB		PASCOLO ARBO.	2211	
	74		MASSA MARTANA	BOSCO ALTO	240	
	TOTALE MQ					9610.00

4. Descrizione Analitica della TETTOIA ESTERNA

L' unità è censita al C.F. del Comune di Massa Martana al foglio 43 part. 586 sub. 2 ed la stessa è un edificio realizzato in acciaio aperto su tre lati che fungeva da pensilina utilizzata come posto auto ubicata nelle vicinanze al complesso produttivo destinato all' imbottigliamento e confezionamento delle acque minerali il quale non fa parte della presente stima. L' immobile è prospiciente alla Strada Statale E45 ed allo stesso vi si accede dalla strada Comunale di San Faustino, la quale percorre parallelamente la strada statale, percorrendo una strada privata **(che non fa parte del presente lotto)**.

Le **superfici nette e lorde**, le altezze dei locali, la loro esposizione e condizioni vengono di seguito elencate

Destinazione	Superficie	Altezza	Esposizione	Condizioni
Superfici non residenziali				
PIANO TERRA				
Tettoia Esterna	173.00	2.60	-	sufficiente
Totale superficie lorda non residenziale	173.00			

Tale unità immobiliare è conforme da un punto di vista catastale **ma dovrà esser oggetto di sanatoria edilizia.**

5. Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Da indagini effettuate nel Comune di Massa Martana utili per accertare la conformità urbanistica dei beni posso dire che per il fabbricato adibito a Villa padronale censito alla particella 159 non risultano autorizzazioni o concessioni edilizie e l'edificio stesso considerando le caratteristiche e la modalità costruttiva è stato realizzato anteriormente al 1967 insieme al fabbricato produttivo.

Anche per la tettoia esterna censita alla particella 586 non sono stati trovati titoli edilizi che possano attestarne la conformità. Il bene è stato oggetto di accertamento da parte dell' Agenzia delle Entrate in quanto era stato inserito nell' elenco dei beni non dichiarati e nel luglio del 2021 è stato effettuato il censimento catastale in base allo stato dei luoghi riscontrato dichiarazione uiu art. 19 DL 78/10.

Con protocollo 0011057 del 11.10.2021 il sottoscritto CTU (allora nominato dal Tribunale di Spoleto per il Concordato Preventivo) ha ricevuto da parte del Comune di Massa Martana Richiesta di Integrazioni riguardanti una pratica di condono edilizio presentata al prot. 6297 in data 30.09.1986.

Faccio presente che nel mio accesso agli atti volto a definire la conformità edilizia dei

vari beni, eseguito nel marzo del 2016, da parte del Comune non era stata data evidenza della pratica in Sanatoria.

Nella zona a parco sono presenti tre fabbricati di modeste dimensioni destinati a locali tecnici oltre ad un edificio destinato a spogliatoio realizzato in adiacenza ad una piscina con solarium oltre a campo da tennis. Per tali fabbricati ed impianti non sono stati rilasciati titoli abilitativi da parte del Comune di Massa Martana e gli stessi dovranno esser oggetto di sanatoria edilizia.

Il parco della Villa padronale è insistente nella fascia V1 e V3 – Verde pubblico e Sport e Verde privato ecologico. La zona V3 in base all' art. 58 delle NTA sono aree verdi generalmente a servizio della residenza dove devono esser mantenuti con la conservazione degli elementi architettonici significativi presente (scalinate, statue, ingressi). Per gli edifici esistenti sono ammessi la ristrutturazione ed il cambio d' uso fino ad un massimo di 200 mq.

6. Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

a) ipoteca legale iscritta in data 11/03/2011 al numero 6418 registro generale e numero 1108 registro particolare, in favore della EQUITALIA UMBRIA S.P.A. con sede in Foligno p.i. 01752500544, per Euro 123.569.48, a garanzia di Euro 247.138.96 a carico [REDACTED] con sede a Massa Martana, derivante da Art.77 DPR 602/73 D.Lgs. 46/99 e gravante l' unità immobiliare sita nel Comune di Massa Martana, riportata in catasto fabbricati al foglio 43 particella 159 abitazione di tipo civile.

b) Atto Giudiziario per Decreto ingiuntivo del 05/03/2013 trascritto in data 08/04/2013 al n. 8192 registro generale e numero 1021 registro particolare, in favore della MEDIOLEASING S.P.A. con sede in Ancona p.i. 02232810420 (richiedente Avv. G. Cinelli –Ancona), per euro comprensivi di capitale ed interessi pari a euro 140.000.00,

relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.2 per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.3 per la quota di 1/3; a carico [REDACTED] con sede a Massa Martana per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1 e di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.2; [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.3, e gravante **(unità negoziale n.1)** l' unità immobiliare sita nel Comune di Massa Martana in Loc. case sparse di San Faustino, riportata in catasto fabbricati al foglio 43 particella 80 censito come D/8 piano T1, unità immobiliare sita nel Comune di Massa Martana riportata in catasto fabbricati al foglio 43 particella 80 subalterno 3 censito come A/3 piano T12, immobile sito nel Comune di Massa Martana, riportata in catasto terreni al foglio 43 particelle 91-92- 52-53-542-544- 60-546-551-554-88-548 censite come terreni.

c) Atto Giudiziario per decreto di ammissione concordato preventivo del 14/10/2015 trascritto in data 04/11/2015 al n. 23408 registro generale e numero 17053 registro particolare, in favore della MASSA CREDITORI concordato preventivo n. 22/2014 (richiedente Dott. Comm. Paola Nannucci –Spoleto), relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.2 per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.3 per la quota di 1/1; a carico [REDACTED] con sede a Massa Martana per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.2, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.3, e gravante l' unità immobiliare sita nel Comune di Massa Martana in Loc. case sparse di San Faustino, riportata in catasto fabbricati al foglio 43 particella 80 subalterno 2 censito come D/8, unità immobiliare sita nel Comune di Massa Martana in Loc. case sparse di San Faustino, riportata in catasto fabbricati al foglio 43 particella 80 subalterno 3 censito come A/3, unità immobiliare site nel Comune di Massa Martana, riportate in catasto terreni al foglio 43 particelle 581-94 censiti come terreni, unità immobiliare site nel Comune di Massa Martana, riportate in catasto terreni al foglio 43 particelle 554-551-88-548-91-92-544-542-52-53-546-56-60- 79-169-170 censiti come terreni. unità immobiliare sita nel Comune di Massa Martana in Loc. case sparse di San Faustino, riportata in catasto fabbricati al foglio 43 particella 55 censito come D/7, unità immobiliare sita nel Comune di Massa Martana in Loc. case sparse di San

Faustino, riportata in catasto

fabbricati al foglio 43 particella 584 subalterno 1 censito come D/8, unità immobiliare sita nel Comune di Massa Martana in Loc. case sparse di San Faustino, riportata in catasto fabbricati al foglio 43 particella 584 subalterno 2 censito come D/1, unità immobiliare sita nel Comune di Massa Martana in Loc. case sparse di San Faustino, riportata in catasto fabbricati al foglio 43 particella 584 subalterno 3 censito come D/1.

7. Stato di Possesso

Per quanto riguarda i fabbricati risultano in possesso della ditta proprietaria mentre i terreni sono oggetto di contratto di affitto agrario sino alla data del 15/11/2026, concesso alla [REDACTED] con sede legale a San [REDACTED] registrato all' Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 4916 in data 13/04/2012.

8. Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell' ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2023 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma uni 10750 . Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, tenendo presente che i beni oggetto di stima necessitano di una adeguata manutenzione sia delle strutture che delle dotazioni impiantistiche e tenendo presente di un abbattimento forfettario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, si può assegnare un valore di 1.40 €/mq per i terreni a seminativo, 0.20 €/mq per quelli boschivi, 850 €/mq per quanto riguarda l' edificio a Villa Padronale il quale verrà ragguagliato in base alle destinazioni dei locali

Per cui si avrà:

Superficie Terreni Agricoli siti in prossimità del complesso foglio 43

Superficie terreni a seminativo mq 114633 x 1.40160 486.20 €

Superficie terreni a pascolo/boschivo mq 9610 x 0.20.....1 922.00 €

Probabile Valore di mercato terreni agricoli =162 408.20 €

Superficie residenziale al lordo delle murature della Villa Padronale

Superficie Villa padronale mq 305.00 x 100% x 850.00 €259 250.00 €

Superficie non residenziale al lordo delle murature della Villa Padronale

Superficie terrazzi mq 42.20 x 25 % x 850.00 €8967.50 €

Superficie cantina mq 75.00 x 30 % x 850.00 €19125.00 €

Superficie parco Villa padronale mq 31 087.00 x 3.00 €93 261.00 €

Probabile Valore di mercato della Villa Padronale e parco =380 603.50 €

Superficie non residenziale Tettoia Esterna

Superficie Tettoia mq 173.00 x 10% x 850.00 €14 705.00 €

Probabile Valore di mercato Tettoia Esterna part. 586 =14 705.00 €

Per quanto riguarda la superficie del fabbricato rurale intendo valutarla in base alla potenzialità edificatoria di recupero della superficie esistente ai fini residenziali. Infatti la superficie oggetto di recupero è pari a mq 180.00 circa ed la superficie di terreno che riesce a sviluppare tale superficie utile coperta è pari a 540.0 mq. La stessa verrà valutata attribuendo un valore pari ad un terreno ricadente in zona B1 (1mc/1mq) sprovvisto però di opere di urbanizzazione.

Per questo motivo intendo attribuire il seguente valore:

Superficie commerciale del fabbricato rurale foglio 43 part. 122

Superficie terreno mq 540.00 x 50.00 €27 000.00 €

Probabile Valore di mercato fabbricato rurale part. 122 =27 000.00 €

Probabile Valore di mercato della Villa Padronale, del fabbricato rurale e dei terreni agricoli.

162 408.20 + 380 603.50 + 14 705.00 + 27 000.00=
.....€ 584 716.70 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di mercato del LOTTO A=585 000.00 €

CINQUECENTOTTANTACINQUEMILA/00

In fede.

Spoletto, 15 Ottobre 2024

Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie

20.

LOTTO n. B
(TERRENI AGRICOLI E FABBRICATI RURALI)

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima si riferiscono a tre fabbricati rurali e a dei terreni agricoli censiti ai fogli 40-33-38-44 e 50 del Comune di Massa Martana (PG) ed al foglio 4 del Comune di Acquasparta, (TR)

Le unità immobiliari sono meglio individuabili in:

- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 33 particella n. 88 di superficie pari ad (are 20 ca 40) area rurale.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 38 particella n. 69 di superficie pari ad (are 08 ca 70) area rurale.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 40 particella n. 159 di superficie pari ad (are 48 ca 80) di qualità seminativo – Reddito agrario 25.20 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 232 di superficie pari ad (are 13 ca 20) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrar. 0.27 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 238 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 2 ca 19) di qualità seminativo – Reddito agrario 1.13 € e AB di superficie pari ad (are 02 ca 60) di qualità***

pascolo – Reddito agrario 0.07 €. AC di superficie pari ad (are 07 ca 41) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario 0.15 €.

- *Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 239 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 1 are 68 ca 11) di qualità seminativo – Reddito agrario 86.82 € e AB di superficie pari ad (are 16 ca 29) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario 0.34 €.*
- *Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 240 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 11 ca 12) di qualità seminativo – Reddito agrario 5.74 € e AB di superficie pari ad (are 05 ca 28) di qualità pascolo – Reddito agrario 0.14 €.*
- *Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 241 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 9 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 4.65 € e AB di superficie pari ad (are 04 ca 00) fabbricato rurale.*
- *Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 242 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 5 are 9 ca 94) di qualità seminativo – Reddito agrario 263.36 € e AB di superficie pari ad (are 10 ca 09) di qualità pascolo - Reddito agrario 0.26 € e AC di superficie pari ad (are 12 ca 77) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.26 €.*
- *Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 243 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 11 ca 87) di qualità pascolo – Reddito agrario 0.31 € e AB di superficie pari ad (ha 1 are 29 ca 63) di qualità seminativo arboreo - Reddito agrario 66.95 € .*
- *Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 244 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 1 ca 27) di qualità seminativo –*

Reddito agrario 0.66 € e AB di superficie pari ad (are 1 ca 97) di qualità pascolo - Reddito agrario 0.05 € e AC di superficie pari ad (are 8 ca 46) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.17 € .

- **Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 246 di superficie pari ad (ha 1 are 64 ca 70) di qualità seminativo – Reddito agrario 85.06 €.**
- **Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 247 di superficie pari ad (are 4 ca 10) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario 0.08 €.**
- **Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 248 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 68 ca 65) di qualità seminativo – Reddito agrario 31.91 € e AB di superficie pari ad (are 3 ca 35) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.07 € .**
- **Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 249 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 4 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 2.07 € e AB di superficie pari ad (are 24 ca 60) di qualità bosco misto - Reddito agrario 0.51 € .**
- **Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 250 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 1 are 70 ca 96) di qualità seminativo – Reddito agrario 79.46 € e AB di superficie pari ad (are 25 ca 40) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.52 € .**
- **Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 251 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 6 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 3.10 € e AB di superficie pari ad (are 5 ca 10) fabbricato rurale.**

- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 252 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 17 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 8.78 € e AB di superficie pari ad (are 15 ca 90) di qualità bosco misto - Reddito agrario 0.33 € .***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 253 di superficie pari ad (are 11 ca 70) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario 0.24 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 254 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha1 are 41 ca 47) di qualità seminativo – Reddito agrario 65.76 € e AB di superficie pari ad (are 4 ca 43) di qualità pascolo arboreo- Reddito agrario 0.09 € .***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 255 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 1 are 79 ca 07) di qualità seminativo – Reddito agrario 83.23 € e AB di superficie pari ad (are 14 ca 73) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.30 € .***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 256 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 75 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 38.73 € e AB di superficie pari ad (are 13 ca 50) di qualità seminativo arboreo - Reddito agrario 5.93 € .***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 257 di superficie pari ad (are 13 ca 10) di qualità seminativo– Reddito agrario 6.77 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 258 di***

- superficie pari ad (are 3 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 1.55 €.*
- *Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 259 di superficie pari ad (ha 5 are 76 ca 50) di qualità seminativo – Reddito agrario 267.96 €.*
 - *Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 260 di superficie pari ad (are 4 ca 30) di qualità bosco alto – Reddito agrario 0.09 €.*
 - *Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 261 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 4 ca 82) di qualità seminativo – Reddito agrario 2.49 € e AB di superficie pari ad (ha 2 are 16 ca 13) di qualità bosco misto - Reddito agrario 4.46 € e AC di superficie pari ad (are 1 ca 25) di qualità pascolo - Reddito agrario 0.03 € .*
 - *Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 290 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 1 are 84 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 95.03 € e AB di superficie pari ad (are 27 ca 90) di qualità seminativo arboreo - Reddito agrario 14.41 € .*
 - *Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 300 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 76 ca 49) di qualità seminativo – Reddito agrario 39.50 € e AB di superficie pari ad (are 3 ca 11) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.06 € .*
 - *Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 109 di superficie pari ad (ha 1 are 99 ca 80) di qualità seminativo – Reddito agrario 72.23 €.*

- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 12 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 37 ca 68) di qualità seminativo – Reddito agrario 17.51 € e AB di superficie pari ad (are 1 ca 82) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.04 € .***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 13 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 23 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 10.69 € e AB di superficie pari ad (ha 3 are 88 ca 70) di qualità bosco misto - Reddito agrario 6.02 € .***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 14 di superficie pari ad (are 64 ca 60) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario 1.33 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 15 di superficie pari ad (ha 1 are 60 ca 40) di qualità seminativo – Reddito agrario 74.56 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 16 di superficie pari ad (ha 11 are 40 ca 60) di qualità seminativo – Reddito agrario 530.16 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 17 di superficie pari ad (ha 1 are 45 ca 10) di qualità seminativo – Reddito agrario 67.44 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 18 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 1 are 74 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 80.88 € e AB di superficie pari ad (are 12 ca 30) di qualità seminativo arboreo - Reddito agrario 5.40 € .***

- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 19 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 1 ca 94) di qualità seminativo – Reddito agrario 0.90 € e AB di superficie pari ad (are 63 ca 56) di qualità bosco misto - Reddito agrario 0.98 € .***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 5 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 47 ca 63) di qualità seminativo – Reddito agrario 22.14 € e AB di superficie pari ad (are 8 ca 17) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.17 € .***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 51 di superficie pari ad (ha 5 are 55 ca 80) di qualità seminativo – Reddito agrario 258.34 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 6 di superficie pari ad (are 96 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 44.62 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 62 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 4 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 1.86 € e AB di superficie pari ad (ha 4 are 51 ca 10) di qualità bosco misto - Reddito agrario 9.32 € .***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 64 di superficie pari ad (are 54 ca 90) di qualità seminativo – Reddito agrario 22.68 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta al Foglio 4 particella n. 100 di superficie pari ad (ha 3 are 94 ca 50) di qualità seminativo – Reddito agrario 174.50 €.***

- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta al Foglio 4 particella n. 101 di superficie pari ad (ha 7 are 90 ca 80) di qualità bosco misto – Reddito agrario 12.25 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta al Foglio 4 particella n. 98 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 4 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 1.76 € e AB di superficie pari ad (are 24 ca 90) di qualità bosco misto - Reddito agrario 0.39 € .***

21. Descrizione Analitica dei TERRENI AGRICOLI E DEI FABBRICATI RURALI censiti ai Fogli 44-40-50-38-33 del Comune di Massa Martana e Foglio 4 Comune di Acquasparta.

Le unità immobiliari sono censite ed ubicate in più fogli catastali diversi con qualità, per la maggiore parte, a seminativo e per il resto a pascolo ed a boschivo. L' area anche se non presenta un unico corpo si estenda per una cospicua superficie sviluppata in area collinare ad una altitudine media di 250 m s.l.m. I terreni si sviluppano all' interno dei fogli 40 - 33 – 38 – 50 e 44 del Comune di Massa Martana ed all' interno del foglio 4 del Comune di Acquasparta. All' interno dell' appezzamento agricolo del foglio 44 sono presenti tre fabbricati rurali in pessime condizioni strutturali denominati toponomasticamente "I Sodi", " Casello" e " Casa Frati". Gli stessi sono di difficoltosa raggiungibilità in quanto le strade vicinali che sono presenti in mappa catastale non sono più esistenti e sono completamente da ripristinare. Gli stessi sono censiti alle particelle 241 – 251 e 257 ed ai fini urbanistici, in base alla L.R. 1 del 21 gennaio 2015 potranno esser recuperati ed adeguati da un punto di vista sismico ed utilizzati anche ai fini residenziali. I fabbricati rurali sono conformi da un punto di vista urbanistico ma dovranno esser oggetto di conformità catastale tramite procedura Docfa e Pregeo censendoli come F/2 unità collabenti.

Le **superfici nette ed la propria destinazione catastale** vengono di seguito elencate:

TERRENI INSISTENTI IN PIU' FOGLI CATASTALI CON QUALITA' A SEMINATIVO

FOGLIO 40					
<u>FOGLIO</u>	<u>PART.</u>	<u>PORZ.</u>	<u>COMUNE</u>	<u>QUALITA'</u>	<u>M²</u>
40	159		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	4880

FOGLIO 44					
<u>FOGLIO</u>	<u>PART.</u>	<u>PORZ.</u>	<u>COMUNE</u>	<u>QUALITA'</u>	<u>M²</u>
	238	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	219
		AB			
		AC			
	239	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	16811
		AB			
	240	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	1112
		AB			
	241	AA	MASSA MARTANA	SEMIN	900
		AB	MASSA MARTANA	FABBR RURALE	400
	242	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	50994
		AB			
		AC			
	243	AA	MASSA MARTANA		
		AB		SEMINATIVO ARBO.	12963
	244	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	127
		AB			
		AC			
	246		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	16470
	248	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	6865
		AB			
	249	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	400
		AB			
	250	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	17096
		AB			
	251	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	600
AB		MASSA MARTANA	FABBR RURALE	510	

252	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	1700
	AB			
254	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	14147
	AB		SEMINATIVO ARBO.	443
255	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	17907
	AB			
256	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	7500
	AB		SEMINATIVO ARBO.	1350
257		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	1310
258		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	300
259		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	57650
261	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	482
	AB			
	AC			
290	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	18400
	AB		SEMINATIVO ARBO.	2790
300	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	7649
	AB			

FOGLIO 50					
FOGLIO	PART.	PORZ.	COMUNE	QUALITA'	M ²
50	109		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	19980
	12	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	3768
		AB			
	13	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	2300
		AB			
	15		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	16040
	16		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	114060
	17		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	14510
	18	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	17400
		AB		SEMINATIVO ARBO.	1230
	19	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	194
		AB			
	5	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	4763
		AB			
51		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	55580	
6		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	9600	

	62	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	400
		AB			
	64		MASSA MARTANA	SEMINATIVO	5490

FOGLIO 4					
<u>FOGLIO</u>	<u>PART.</u>	<u>PORZ.</u>	<u>COMUNE</u>	<u>QUALITA'</u>	<u>M²</u>
4	100		ACQUASPARTA	SEMINATIVO	39750
	98	AA	ACQUASPARTA	SEMINATIVO	400
		AB			

			<u>totale terreni a seminativo</u>	567440.00
--	--	--	---	------------------

TERRENI INSISTENTI IN PIU' FOGLI CATASTALI CON QUALITA' A BOSCHIVO/PASCOLO					
FOGLIO 33					
<u>FOGLIO</u>	<u>PART.</u>	<u>PORZ.</u>	<u>COMUNE</u>	<u>QUALITA'</u>	<u>M²</u>
33	88		MASSA MARTANA	AREA RURALE	2040

FOGLIO 38					
<u>FOGLIO</u>	<u>PART.</u>	<u>PORZ.</u>	<u>COMUNE</u>	<u>QUALITA'</u>	<u>M²</u>
38	69		MASSA MARTANA		870

FOGLIO 44					
-----------	--	--	--	--	--

<u>FOGLIO</u>	<u>PART.</u>	<u>PORZ.</u>	<u>COMUNE</u>	<u>QUALITA'</u>	<u>M²</u>
44	232		MASSA MARTANA	PASCOLO ARBO.	1320
	238	AA	MASSA MARTANA		
		AB		PASCOLO	260
		AC		PASCOLO ARBO.	741
	239	AA	MASSA MARTANA		
		AB		PASCOLO ARBO.	1629
	240	AA	MASSA MARTANA		
		AB		PASCOLO	528
	242	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	
		AB		PASCOLO	1009
		AC		PASCOLO ARBO.	1277
	243	AA	MASSA MARTANA	PASCOLO	1187
		AB			
	244	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	
		AB		PASCOLO	197
		AC		PASCOLO ARBO.	846
	247		MASSA MARTANA	PASCOLO ARBO.	410
	248	AA	MASSA MARTANA		
		AB		PASCOLO ARBO.	335
	249	AA	MASSA MARTANA		
		AB		BOSCO MISTO	2460
	250	AA	MASSA MARTANA		
		AB		PASCOLO ARBO.	2504
	252	AA	MASSA MARTANA		
		AB		BOSCO MISTO	1590
	253		MASSA MARTANA	PASCOLO ARBO.	1170
	255	AA	MASSA MARTANA	SEMINATIVO	
		AB		PASCOLO ARBO.	1473
	260		MASSA MARTANA	BOSCO ALTO	430
	261	AA	MASSA MARTANA		
AB		BOSCO MISTO		21613	
AC		PASCOLO		125	
300	AA	MASSA MARTANA			
	AB		PASCOLO ARBO.	311	

FOGLIO 50						
<u>FOGLIO</u>	<u>PART.</u>	<u>PORZ.</u>	<u>COMUNE</u>	<u>QUALITA'</u>	<u>M²</u>	
	12	AA	MASSA MARTANA			
		AB		PASCOLO ARBO.	182	
	13	AA	MASSA MARTANA			
		AB		BOSCO MISTO	38870	
	14		MASSA MARTANA	PASCOLO ARBO.	6460	
	19	AA	MASSA MARTANA			
		AB		BOSCO MISTO	6356	
	5	AA	MASSA MARTANA			
		AB		PASCOLO ARBO.	817	
	62	AA	MASSA MARTANA			
		AB		BOSCO MISTO	45110	

FOGLIO 4					
<u>FOGLIO</u>	<u>PART.</u>	<u>PORZ.</u>	<u>COMUNE</u>	<u>QUALITA'</u>	<u>M²</u>
	101		ACQUASPARTA	BOSCO MISTO	79080
	98	AA	ACQUASPARTA		
		AB		BOSCO MISTO	2490

			<u>totale terreni a boschivo/pascolo</u>	224 200.00
--	--	--	--	-------------------

22. Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Da indagini effettuate nel Comune di Massa Martana utili per accertare la conformità urbanistica dei fabbricati rurali posso dire che gli stessi non sono mai stati interessati da richieste di concessioni edilizie ma allo stesso tempo, essendo costruiti anteriormente al 1967 possono esser soggetti ad interventi edilizi che prevedono il recupero ed il consolidamento con destinazione residenziale.

La zona in cui sono ubicati i beni, in base al PRG del Comune di Massa Martana si trova in Zona E1 – Zona di particolare interesse agricolo con alcune zone individuate come aree a medio alta pericolosità per frane e dissesti.

23. Stato di Possesso

I terreni sono oggetto di contratto di affitto agrario sino alla data del 15/11/2026, concesso alla [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] registrato all' Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 4916 in data 13/04/2012.

24. Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

a) Atto Giudiziario per pignoramento immobili del 28/11/2012 trascritto in data 20/12/2012 al n. 28359 registro generale e numero 21263 registro particolare, in favore della CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A. con sede in Spoleto p.i. 01943160547, per un atto di precetto notificato in data 28/11/2012 numero repertorio 5471, inviato dallo Studio Legale Zuccaccia di Perugia a [REDACTED] con sede a Massa Martana, nascente da verbale di pignoramento immobili in data 28/11/2012 rep. n. 5471,

b) Atto Giudiziario per Decreto ingiuntivo del 05/03/2013 trascritto in data 08/04/2013 al n. 8192 registro generale e numero 1021 registro particolare, in favore della MEDIOLEASING S.P.A. con sede in Ancona p.i. 02232810420 (richiedente Avv. G. Cinelli –Ancona), per euro comprensivi di capitale ed interessi pari a euro 140.000.00, relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1 a carico della [REDACTED] con sede a Massa Martana per la quota di 1/1 nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona;

c) Atto Giudiziario per decreto di ammissione concordato preventivo del 14/10/2015 trascritto in data 04/11/2015 al n. 23408 registro generale e numero 17053 registro particolare, in favore della MASSA CREDITORI concordato preventivo n. 22/2014 (richiedente Dott. Comm. Paola Nannucci – Spoleto), relativamente all'unità negoziale n.1, carico della [REDACTED] con sede a Massa Martana per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1, per la quota di 1/1;

25. Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2023 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia.

Dalle considerazioni sopra espresse, si può assegnare un valore di 1.40 €/mq per i terreni con qualità a seminativo ed un valore di 0.20 €/mq per quelli boschivi ed a pascolo.

Per cui si avrà:

Superficie terreni agricoli insistenti ai fogli 33 – 38 – 50 – 40 e 44 del Comune di Massa Martana ed al foglio 4 di Acquasparta

Superficie terreni a seminativo mq 567440 x 1.40	794 416.00 €
Superficie terreni a pascolo/boschivo mq 224200 x 0.20.....	44 840.00 €

Probabile Valore di mercato terreni agricoli =	839 256.00 €
---	---------------------

Per quanto riguarda la superficie dei fabbricati rurali intendo valutarla in base alla potenzialità edificatoria di recupero della superficie esistente ai fini residenziali.

Infatti la superficie oggetto di recupero dei tre fabbricati è pari a mq 840.00 circa ed la superficie di terreno che riesce a sviluppare tale superficie utile coperta è pari a 2500.00 mq. La stessa verrà valutata attribuendo un valore pari ad un terreno ricadente in zona B1 (1mc/1mq) sprovvisti però di opere di urbanizzazione.

Per questo motivo intendo attribuire il seguente valore:

Superficie commerciale dei fabbricati rurali foglio 44 part. 241-251-257

Superficie terreno mq 2500 x 50.00 € **125 000.00 €**

**Probabile Valore di mercato dei terreni agricoli, e dei fabbricati rurali
insistenti al foglio 44 part. 241 – 251 - 257**

839 256.00 + 125 000.00 =€ 964 256.00

Ritengo correggere per eccesso il suddetto valore:

Valore di mercato LOTTO B = € 965 000.00
NOVECENLOSESSANTACINQUEMILA/00

In fede.

Spoletto, 15 Ottobre 2024

Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie

27.

RIEPILOGO VALORE DI MERCATO DEI VARI LOTTI

OGGETTO DI PERIZIA

- **Lotto A** costituito da un edificio destinato a Villa Padronale realizzato in adiacenza all' attività produttiva per [REDACTED]
[REDACTED] Insieme all' edificio Padronale il quale presenta anche ampio parco viene incluso nel presente lotto un fabbricato destinato a tettoia esterna e terreni agricoli in adiacenza al complesso produttivo ed un fabbricato rurale il tutto sito in Fraz, Villa San Faustino, Comune di Massa Martana Provincia di Perugia Perugia.

Il tutto censito al:

C.F. del Comune di Massa Martana Foglio 43

- part. 159
- part. 574
- 586 sub. 2

C.T. del Comune di Massa Martana Foglio 43

- Particelle
- 101 – 102 – 104 – 109 – 117 – 121 – 122 (fabbricato rurale) – 125 – 138 - 533
- 150 - 572 – 577 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 - 75 – 76 – 78
- 557 – 582
- 58 – 59 – 62 – 63 – 64.

Valore di mercato del LOTTO N. A= 585 000.00 € CINQUECENTOTTANTACINQUEMILA/00
--

- **Lotto B** costituito da molteplici terreni agricoli censiti in più fogli catastali e tre fabbricati rurali il tutto censito al

C.T. del Comune di Massa Martana PG

Foglio 33 part. 88

Foglio 38 part. 69

Foglio 40 part. 159

Foglio 44 part. 232 – 238 – 239 – 240 – 241 (fabbricato rurale) – 242 – 243 – 244 – 246 – 247 –

248 – 249 – 250 – 251 (fabbricato rurale) – 252 – 253 – 254 – 255 – 256 – 257 (fabbricato rurale) – 258 – 259 – 260 –

261 – 290 – 300

Foglio 50 part. 109 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 -17 – 18 – 19 – 5 – 6 – 51 – 62 – 64

C.T. del Comune di Acquasparta (Provincia di Terni)

Foglio 4 part. 98 – 100 – 101

Valore di mercato LOTTO N. B = € 965 000.00 NOVECENLOSESSANTACINQUEMILA/00

Valore Totale LOTTI A + B = 1 550 000.00 € UNMILIONECINQUECENTOCINQUANTAMILA00

In Fede.

Spoletto, 15 Ottobre 2024

Geom. Paolo Fabi