

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli è stato incaricato dal Curatore del Fallimento n. 40/2018 Tribunale di Perugia Società . Rag. Stefano Cruccolini di **identificare e descrivere lo stato attuale di un appezzamento di terreno agricolo sito in Perugia, Località San Fortunato della Collina, di proprietà del Fallimento.**

Accettato l'incarico ha effettuato un sopralluogo in data 26/01/2021, verificando lo stato attuale del terreno in tutte le sue porzioni, scattando anche alcune fotografie che vengono allegate alla presente relazione.

* * * * *

IDENTIFICAZIONE DELL'APPEZZAMENTO:

L'appezzamento di terreno agricolo oggetto di accertamento è censito al C.T. del Comune di Perugia al foglio n. 350 con le particelle nn. 468, 902, 903, 905, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 924, 932.

Trattasi di appezzamento di terreno collinare, di superficie catastale complessiva pari ad Ha 3.34.90 disposto su pendice esposta ad est, ad una altitudine compresa tra 200 e 230 m s.l.m. circa; l'appezzamento ha forma trapezoidale irregolare e comprende al suo interno un'area, corrispondente alle attuali particelle 904 e 906, di proprietà di terzi.

Quanto alla destinazione attuale delle varie porzioni che compongono l'appezzamento occorre innanzitutto precisare che, non essendovi una materializzazione fisica dei confini catastali, vi è incertezza in merito alla effettiva posizione delle particelle n. 904 e 906, di proprietà di terzi, entro cui ricade una cospicua parte della superficie olivetata.

In ogni caso, all'interno dell'appezzamento in oggetto si riconoscono:

- una porzione a destinazione seminativa, di forma pressoché trapezoidale, occupante in prevalenza l'area di cui le particelle 903, 905, 907, 909/p, 919/p, 920/p, caratterizzata da

- pendenze poco accentuate, non irrigua, avente accesso diretto dalla strada pubblica sottostante, a mezzo di rampa realizzata in corrispondenza della particella n. 468; la superficie stimata è pari a mq 8.200 circa
- una porzione con soprassuolo rappresentato da ulivi adulti, in mediocre stato vegetativo, con fallanze diffuse, occupante in prevalenza le particelle n. 902, 468/p, 920/p, 908/p. Le piante risultano di sviluppo e vigoria diversificata; il numero dovrebbe attestarsi intorno a 60 circa; la superficie stimata è pari a mq 3.300 circa.
 - porzioni destinate a prato polifita, che occupano prevalentemente le aree di cui le particelle n. 910, 911, 909/p, 919/p, 920/p, 918, 912, 915/p, 916/p, 913/p, 908/p. Vi è un appezzamento posto a nord ed a lato della strada che scende verso valle, di superficie pari a mq 7.000 circa ed un altro, posto a sud ed a lato della medesima strada, che ha superficie stimata di mq 5.000 circa.
 - porzione con suolo inerbito e soprassuolo rappresentato da piante di ulivo adulto, di notevoli dimensioni ed a sesto molto ampio, che ricade prevalentemente nell'area di cui le particelle n. 914, 917 ed attigue. Il numero di piante è pari a 30 circa e la superficie stimata è pari a mq 4.200 circa.

Oltre alle porzioni di cui sopra restano ulteriori superficie occupate da incolti arborati, scarpate e viabilità interna od a servizio degli edifici per una ulteriore superficie stimabile pari a mq 5.790 circa.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE:

Si precisa che lo stato attuale può anche essere posto a confronto con quello rilevato in occasione dell'ultimo sopralluogo, risalente al 27 marzo 2019, testimoniato dalle fotografie già allegate all'elaborato peritale di stima depositato il 11/06/2020.

Tutte le porzioni dell'appezzamento in oggetto al momento del recente sopralluogo (26/01/2021) si presentavano in evidente stato di abbandono, in conseguenza di lunga e totale incuria.

1. Nella porzione identificata in precedenza come "seminativo collinare asciutto", si rileva una mancata lavorazione meccanica del terreno, con conseguente sviluppo e crescita di flora infestante e malerbe, conseguenza di mancata esecuzione, dall'ultimo sopralluogo dello scrivente, finanche delle pratiche agricole di base, come la sfalcatura (**foto da n. 1 a n. 2**) Preme sottolineare inoltre che all'interno di detta porzione, nelle immediate vicinanze della rampa di accesso, è stato depositato del materiale edilizio (vecchie pianelle, laterizi, ecc.), che conferma il non utilizzo ai fini agricoli della porzione di terreno in questione. Tuttavia la circostanza da segnalare è che sembrerebbe trattarsi a tutti gli effetti di deposito abusivo di materiale edilizio, incompatibile con la natura agricola ed i vincoli presenti nell'area (si vedano le **foto da n. 3 a n. 4**).

2. La porzione identificata in precedenza come "uliveto a sesto ampio, con fallanze" si presenta caratterizzata dalla presenza alla attualità dalle essenze vegetali infestanti ordinariamente presenti in un uliveto abbandonato per un periodo pluriennale. Ne è chiara testimonianza il fatto che esse si siano accresciute in modo incontrastato e diffuso. L'edera è riuscita a ricoprire in parte alcuni ulivi; in altri casi il terreno limitrofo ad alcune piante è stato colonizzato e reso inaccessibile da folti rovi. Tra l'altro tutte le piante risultano non potate già prima dell'ultimo sopralluogo, come si può anche evincere dalle foto allegate, tanto che si sono sviluppati succhioni e polloni molto lunghi e molto numerosi. Per la rimessa a coltura di dette piante saranno sicuramente necessari onerosi interventi di potatura straordinaria, con pesante riduzione delle chiome e conseguente periodo improduttivo. Il terreno inerbito sottochioma e tra le chiome si

presenta altresì abbandonato, con una crescita abbondante di piante erbacee e lianose infestanti (si vedano le **foto da n. 5 a n. 14**).

3. Nella porzione identificata poco sopra come "prato polifita" vi è stata la crescita diffusa e generalizzata di piante infestanti e malerbe. In particolare a monte dell'appezzamento posto a nord ed a destra della strada a servizio dei fabbricati, in corrispondenza della particella n. 908, l'utilizzo agricolo è oggi completamente compromesso poiché l'appezzamento risulta del tutto sommerso da rigogliose piante di rovi, che renderanno necessario un intervento di natura straordinaria per la bonifica e rimessa a coltura. A testimonianza del totale abbandono ed assenza di qualsivoglia intervento colturale si può riportare che in prossimità di un grande pioppo, vegetante a monte dell'appezzamento stesso, è cresciuta una giovane pianta della stessa specie, che si è sviluppata nella limitrofa particella n. 910. Inoltre, anche nella particella n. 912, posta sull'altro lato della strada, si rileva lo stesso fenomeno, conseguente al totale abbandono, con una giovane pianta di quercia e un grande rovetto sviluppatisi al centro della particella stessa. Ovviamente in tale situazione vi è totale degrado della superficie a prato polifita. Si segnala inoltre la presenza di un vasto canneto nella particella n. 921 che, a causa del mancato controllo, sta ingrandendosi ed estendendosi anche nelle particelle sottostanti (si vedano le **foto da n. 15 a n. 26**).

4. La porzione identificata in precedenza come "uliveto a sesto molto ampio" presenta i medesimi fenomeni dell'uliveto descritto in precedenza. Si rileva lo sviluppo delle piante infestanti autoctone, che hanno potuto crescere incontrastate e libere, grazie alla mancata esecuzione di qualsiasi tipo di intervento di controllo del suolo inerbito tra gli ulivi e sottochioma. L'edera è riuscita a ricoprire alcuni ulivi mentre in altri casi, alla base delle piante, si nota la presenza di cespugli di rovi. Tutte le piante risultano non potate dall'ultimo sopralluogo, come desumibile anche dalle foto, con conseguente

sviluppo di succhioni e polloni, defogliazioni e spostamento della vegetazione verso l'alto. Per la rimessa a coltura di dette piante saranno sicuramente necessari onerosi interventi di potatura straordinaria, con pesante riduzione delle chiome e conseguente periodo improduttivo. Tra l'altro, l'incuria e totale abbandono è testimoniata anche dalla presenza, tra gli ulivi, di una giovane pianta di quercia (si vedano le foto da n. 27 a n. 34).

In definitiva, in risposta all'incarico ricevuto, si può sinteticamente riepilogare che:

- Negli ultimi due anni, intercorsi dall'ultimo sopralluogo, si rileva la mancata esecuzione di qualsiasi tipo di intervento ed operazione colturale, sia sulle superfici a prato/seminativo sia su quelle ad uliveto.
- Tale abbandono ha favorito lo sviluppo ed accrescimento incontrollato di piante erbacee, arbustive e lianose spontanee, che hanno colonizzato le superfici agricole ed assediato le piante di ulivo.
- Ne deriva un grave pregiudizio a carico dei terreni e del soprassuolo, con perdita progressiva del valore ed appetibilità commerciale. Di fatto, per la rimessa a coltura e ripristino della potenzialità produttiva, occorreranno onerosi interventi di natura straordinaria.
- Da ultimo si segnala, anche per le eventuali responsabilità a carico della proprietà del terreno, che vi è un accumulo/abbandono di materiale edilizio in corrispondenza dell'appezzamento seminativo di cui la particella n. 903.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 11 febbraio 2021

Allegato servizio fotografico

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli





Paolo
Pizzichelli
n. 790
Albo
DOTTORI A
PERUGIA - PERUGIA

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

STAMP
PADOVA
Pizzichini
n. 780
Albo
ONLINE DOTTORE
PERUGIA



12



13



14



15



16



Pa
Pizzich
n. 790
Albo
STALL - VI
ORDINE DOTTO
PISCI

17



18



Pa
Pizziche
n. 790
Albo
ORDINE - PERUGIA - ITALI

19



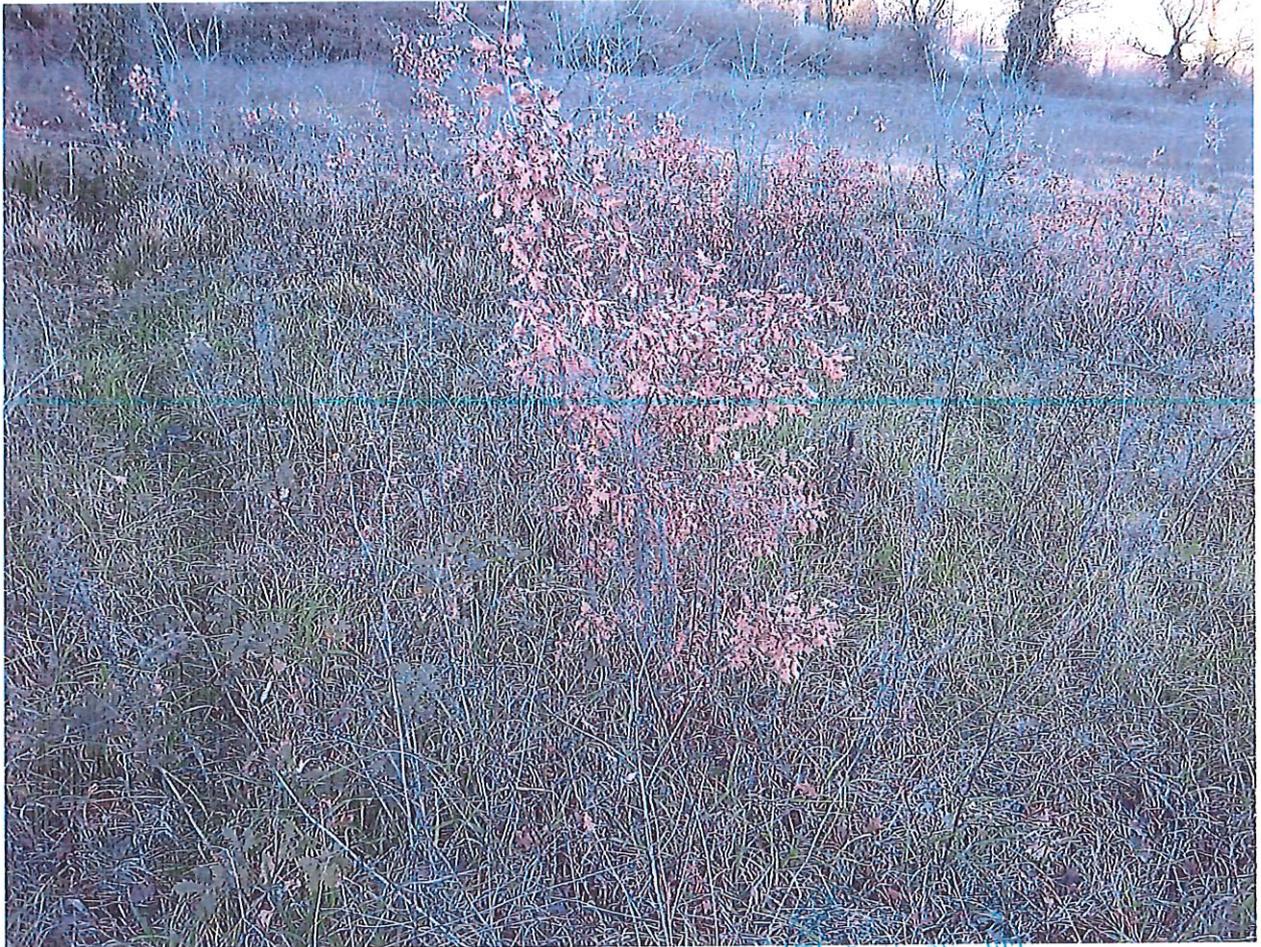
20



21



22



23

Pa
Pizzichini
n. 750
Albo



24



Dr. Paolo
Pizzichelli
n. 790
Albo
CIRCOLO DOCTORI AL
PERUGIA - ITALIA

25



26



Pa
Pizzich
n. 790
Albo
STAVI - PERUGIA - ORDINE DOTTORI

27



28



29



30



31



Padre
Pizzichelli
n. 799
Albo
ORDINE DOTTORI
PERUGIA - ITALIA

32



33



34

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli è stato incaricato dal Curatore del Fallimento n. 40/2018 Tribunale di Perugia Società Rag. Stefano Cruccolini di **identificare e descrivere lo stato attuale di un appezzamento di terreno agricolo sito in Perugia, Località San Fortunato della Collina, di proprietà del Fallimento.**

Accettato l'incarico ha effettuato un sopralluogo in data 7/04/2023, verificando lo stato attuale del terreno in tutte le sue porzioni, scattando anche alcune fotografie che vengono allegate alla presente relazione.

* * * * *

IDENTIFICAZIONE DELL'APPEZZAMENTO:

L'appezzamento di terreno agricolo oggetto di accertamento è censito al C.T. del Comune di Perugia al foglio n. 350 con le particelle nn. 468, 902, 903, 905, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 924, 932.

Trattasi di appezzamento di terreno collinare, di superficie catastale complessiva pari ad Ha 3.34.90 disposto su pendice esposta ad est, ad una altitudine compresa tra 200 e 230 m s.l.m. circa; l'appezzamento ha forma trapezoidale irregolare e comprende al suo interno un'area, corrispondente alle attuali particelle 904 e 906, di proprietà di terzi.

Quanto alla destinazione attuale delle varie porzioni che compongono l'appezzamento occorre innanzitutto precisare che, non essendovi una materializzazione fisica dei confini catastali, vi è incertezza in merito alla effettiva posizione delle particelle n. 904 e 906, di proprietà di terzi, entro cui ricade una cospicua parte della superficie olivetata.

In ogni caso, all'interno dell'appezzamento in oggetto si riconoscono:

- una porzione a destinazione seminativa, di forma pressoché trapezoidale, occupante in prevalenza l'area di cui le particelle 903, 905, 907, 909/p, 919/p, 920/p, caratterizzata da

pendenze poco accentuate, non irrigua, avente accesso diretto dalla strada pubblica sottostante, a mezzo di rampa realizzata in corrispondenza della particella n. 468; la superficie stimata è pari a mq 8.200 circa

- una porzione con soprassuolo rappresentato da ulivi adulti, in mediocre stato vegetativo, a sesto ampio e con fallanze diffuse, occupante in prevalenza le particelle n. 902, 468/p, 920/p, 908/p. Le piante risultano di sviluppo e vigoria diversificata; il numero dovrebbe attestarsi intorno a 60 circa; la superficie stimata è pari a mq 3.300 circa.

- porzioni destinate a prato polifita, che occupano prevalentemente le aree di cui le particelle n. 910, 911, 909/p, 919/p, 920/p, 918, 912, 915/p, 916/p, 913/p, 908/p. Vi è un appezzamento posto a nord ed a lato della strada che scende verso valle, di superficie pari a mq 7.000 circa ed un altro, posto a sud ed a lato della medesima strada, che ha superficie stimata di mq 5.000 circa.

- porzione con suolo inerbito e soprassuolo rappresentato da piante di ulivo adulto, di notevoli dimensioni ed a sesto molto ampio, che ricade prevalentemente nell'area di cui le particelle n. 914, 917 ed attigue. Il numero di piante è pari a 30 circa e la superficie stimata è pari a mq 4.200 circa.

Oltre alle porzioni di cui sopra restano ulteriori superficie occupate da incolti arborati, scarpate e viabilità interna od a servizio degli edifici per una ulteriore superficie stimabile pari a mq 5.790 circa.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE:

Tutte le porzioni a destinazione seminativa ed a prato polifita dell'appezzamento in oggetto al momento del recente sopralluogo si presentavano coltivate a cereali, grazie a lavorazioni e semina eseguite nei mesi scorsi (foto da n. 1 a n. 4).

La porzione identificata in precedenza come uliveto a sesto ampio, con fallanze si presenta caratterizzata dalla presenza alla attualità dalle essenze vegetali infestanti

ordinariamente presenti in un uliveto abbandonato per un periodo pluriennale. Ne è chiara testimonianza il fatto che esse si siano accresciute in modo incontrastato e diffuso. L'edera è riuscita a ricoprire in parte alcuni ulivi; in altri casi il terreno limitrofo ad alcune piante è stato colonizzato e reso inaccessibile da folti rovi. Tra l'altro tutte le piante risultano non potate da alcuni anni, come si può anche evincere dalle foto allegate, tanto che si sono sviluppati succhioni e polloni molto lunghi e molto numerosi. Per la rimessa a coltura di dette piante saranno sicuramente necessari onerosi interventi di potatura straordinaria, con pesante riduzione delle chiome e conseguente periodo improduttivo. Il terreno inerbito sottochioma e tra le chiome si presenta altresì abbandonato, con una crescita abbondante di piante erbacee e lianose infestanti (foto da n. 5 a n. 8).

La porzione identificata in precedenza come uliveto a sesto molto ampio presenta i medesimi fenomeni dell'uliveto descritto in precedenza. Si rileva lo sviluppo delle piante infestanti autoctone, che hanno potuto crescere incontrastate e libere, grazie alla mancata esecuzione di qualsiasi tipo di intervento di controllo del suolo inerbito tra gli ulivi e sottochioma. L'edera è riuscita a ricoprire alcuni ulivi mentre in altri casi, alla base delle piante, si nota la presenza di cespugli di rovi. Tutte le piante risultano non potate da anni come desumibile anche dalle foto, con conseguente sviluppo di succhioni e polloni, defogliazioni e spostamento della vegetazione verso l'alto. Per la rimessa a coltura di dette piante saranno sicuramente necessari onerosi interventi di potatura straordinaria, con pesante riduzione delle chiome e conseguente periodo improduttivo (foto n. 9 e 10).

Da ultimo si segnala che, in corrispondenza della particella n. 914 del foglio n. 350, al margine di appezzamento con ulivi sparsi a sesto molto ampio, sulla scarpata perimetrale (All. n. 1 - foto aerea con evidenziazione dell'area interessata) sono evidenti le tracce di un principio di incendio, che ha interessato una modesta

porzione di superficie inerbita ed incolta. Tenuto conto della presenza di vegetazione infestante non controllata nonché di piante di quercia nelle immediate vicinanze si tratta di episodi assai preoccupanti e pericolosi nonché dagli esiti potenzialmente molto dannosi.

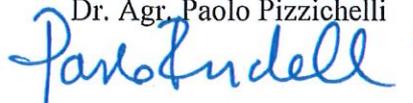
In definitiva, in risposta all'incarico ricevuto, si può sinteticamente riepilogare che:

- Negli ultimi due anni, intercorsi dall'ultimo sopralluogo, si rileva la mancata esecuzione di qualsiasi tipo di intervento ed operazione colturale limitatamente alle superfici su cui vegetano le piante di ulivo.
- Tale abbandono ha favorito lo sviluppo ed accrescimento incontrollato di piante erbacee, arbustive e lianose spontanee, che hanno colonizzato le superfici ed assediato le piante di ulivo.
- Ne deriva un grave pregiudizio a carico dei terreni e del soprassuolo, con perdita progressiva del valore ed appetibilità commerciale. Di fatto, per la rimessa a coltura e ripristino della potenzialità produttiva, occorreranno onerosi interventi di natura straordinaria.
- Da ultimo si segnala la pericolosità, in vista della stagione estiva e comunque del perdurare di periodi siccitosi, di mantenere superfici incolte e con vegetazione non trinciata, per il rischio di incendi, peraltro in presenza di edifici abitativi nelle immediate vicinanze.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

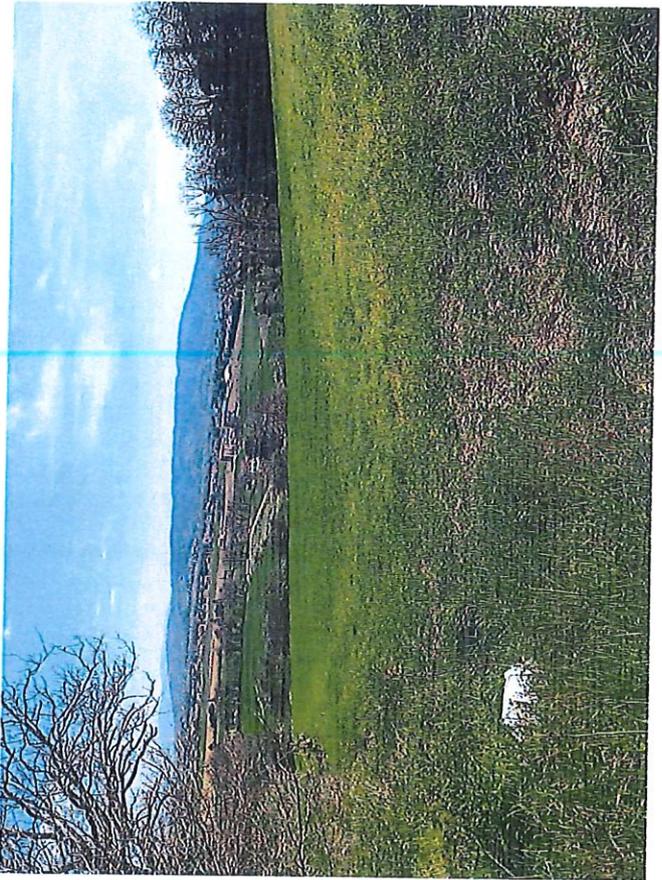
Perugia, 18 aprile 2023

Allegato servizio fotografico

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli




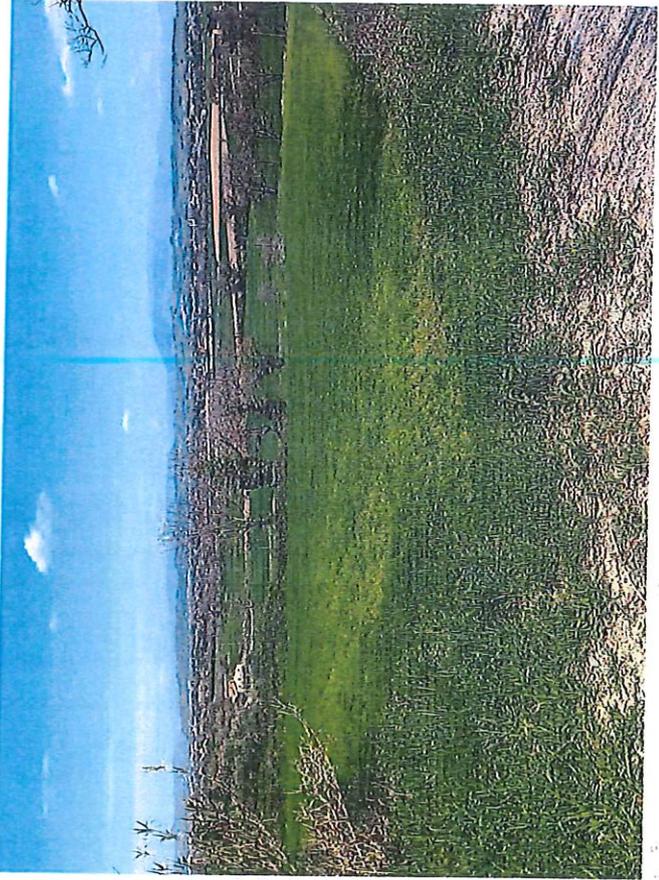
4



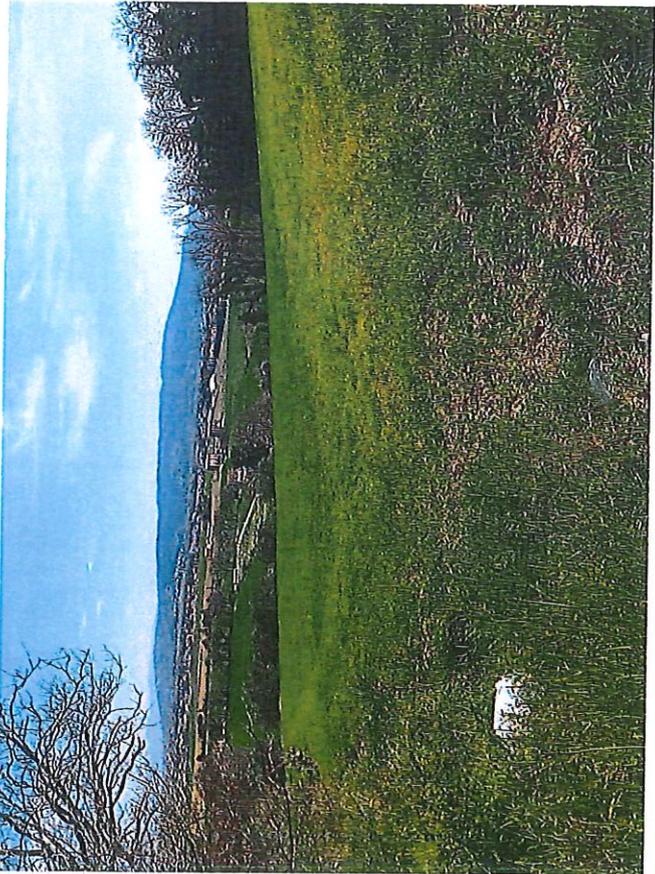
3



2



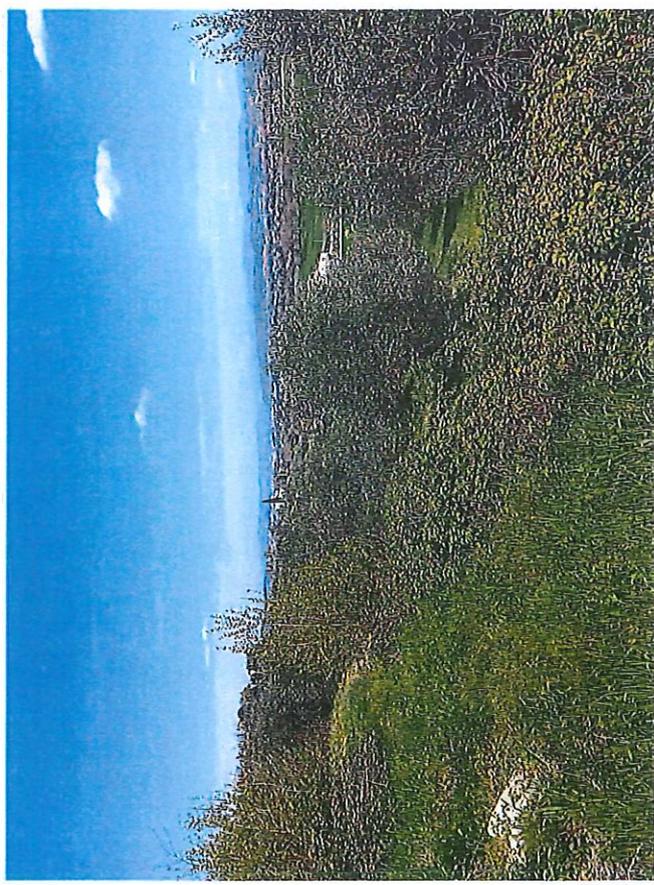
1



8



7

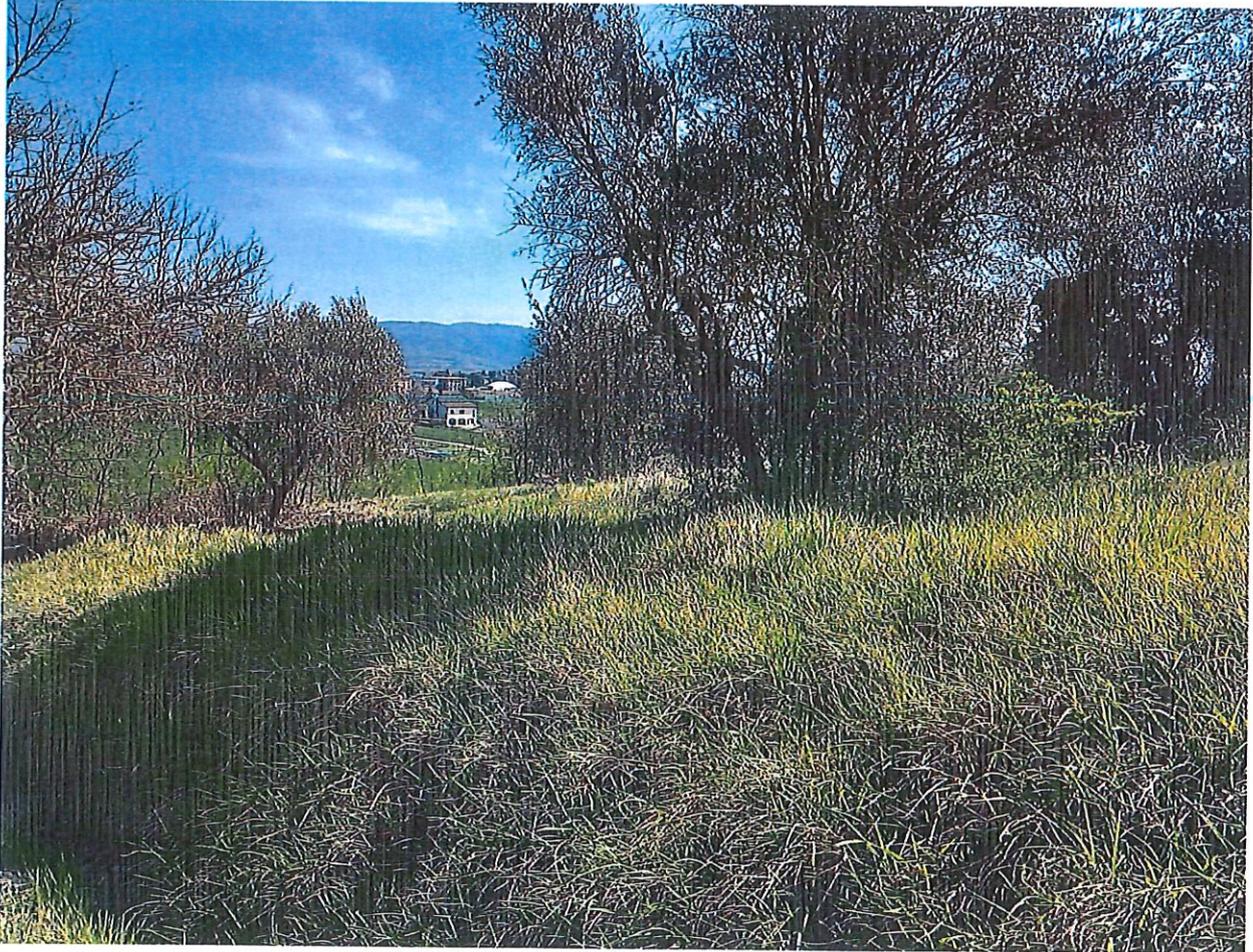


5



6





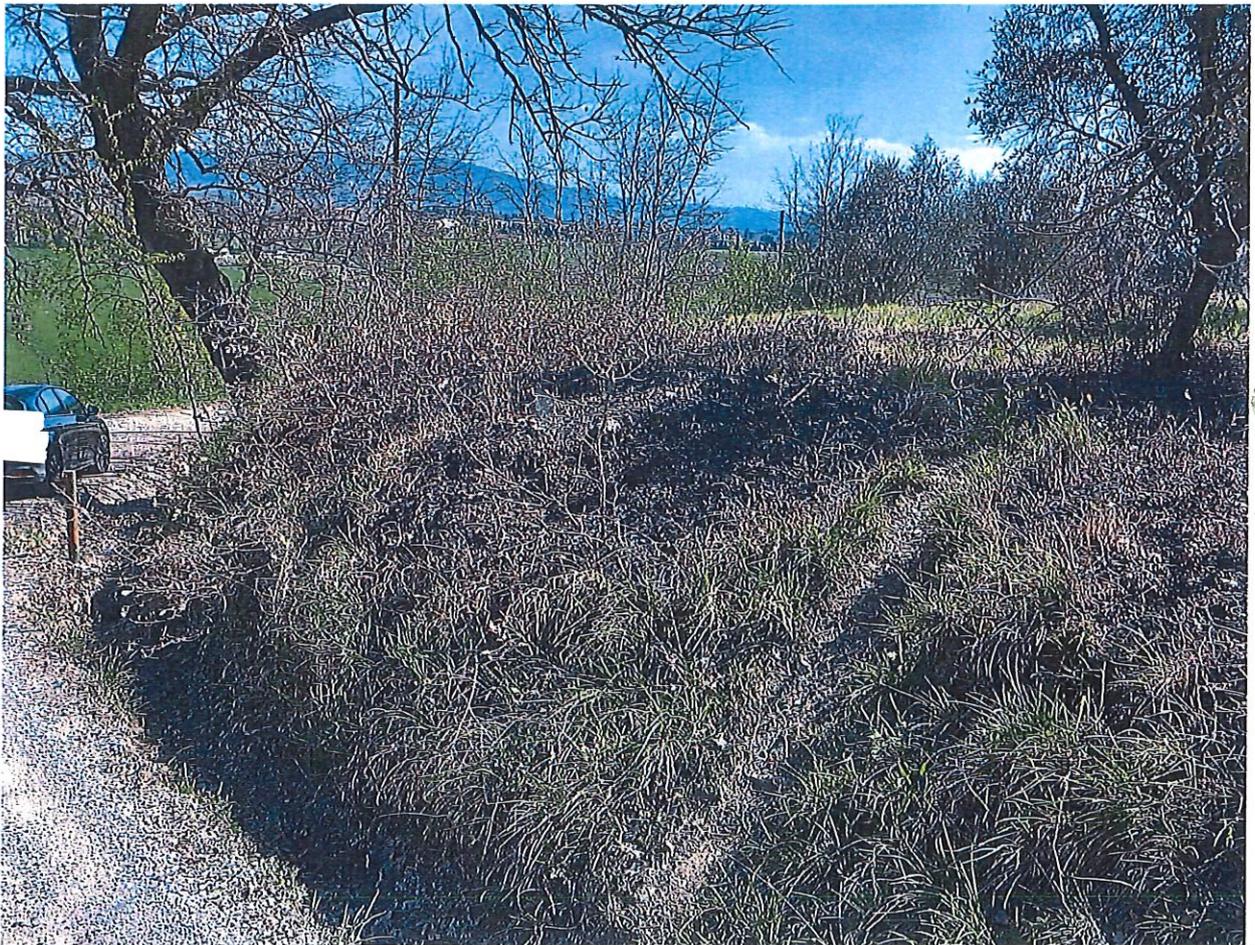
9



10



11



TRACCE DELL'INCENDIO

12

