

Perugia, 14 febbraio 2025

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 21/2020

Progedil S.a.s. di Torti Alessandro e del socio Torti Alessandro
con sede in Foligno, Via Monte Pennino, 7/e

Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza

Curatore Dott. Eros Faina

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI**

Allegati
e documentazione fotografica

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

PREMESSA

Con comunicazione del 25/01/2020 il Dott. Eros Faina nominava il sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 per la stima del valore dei beni immobili da acquisire alla procedura (Allegato n. 1).

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

Stante la consistenza del patrimonio immobiliare afferente alla procedura, si sono rese necessarie complesse indagini ipocatastali per la ricostruzione dello stesso; inoltre, si è attesa la risoluzione delle problematiche relative alla definizione dei rapporti tra il comune di Foligno e la compagnia assicuratrice, propedeutica al completamento delle opere di urbanizzazione del lotto n. 1, ancora non risolta. Il tutto ha comportato una dilatazione dei tempi per la conclusione delle operazioni peritali e quindi per la redazione dell'elaborato di stima.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ E DEL SOCIO

Denominazione attuale: "Progedil S.a.s. di Torti Alessandro"

Sede Sociale: Foligno, Via Monte Pennino, 7/e

Partita Iva: 02524980543

Socio: Torti Alessandro

Codice Fiscale: TRTLSN57C10D653I

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima sono rappresentati da due terreni edificabili ubicati in Comune di Foligno e Cannara.

Lo scrivente ritiene idoneo suddividere i beni in **N. 2 LOTTI** e precisamente:

Lotto n. 1: Piena proprietà di terreno edificabile ubicato in comune di Foligno, Frazione Maceratola;

Lotto n. 2: Piena proprietà di terreno edificabile ubicato in comune di Cannara, Via Pintor Giaime.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO N. 1

Beni di pertinenza della società Progedil S.a.s. di Torti Alessandro per i diritti di 1/1 della piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno edificabile, ubicato in Comune di Foligno, Frazione Maceratola, Via Maceratola/Via della Canapa (Allegato n. 2 – estratto di mappa e Allegato n. 3 – foto aerea), in zona di sviluppo residenziale, posta a circa 3 km dal centro di Foligno.

L'area, di superficie complessiva pari a 16.183 mq, è classificata dal vigente P.R.G. in parte come Zona UT/SLNC (Ambiti Urbani di Trasformazione), in parte come EP/AP (ambito agricolo di pregio) ed infine come UC/MRM (Tessuti urbani consolidati a mantenimento – residenziale a densità media). Per tale area è stato presentato un piano attuativo di iniziativa privata nell'ambito di trasformazione n. 16, denominato Maceratola, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 19.05.2005 su progetto presentato dal proponente "Progedil S.a.s."

Per la realizzazione degli interventi era stato rilasciato, alla società Progedil S.a.s., il permesso di costruire n. 206 del 28.07.2011 per la "realizzazione edifici di edilizia convenzionata (edifici E-F-G) con accesso carrabile e recinzione"; in data 16.11.2006 era stato rilasciato il permesso di costruire n. 688 relativo alla esecuzione delle "opere di urbanizzazione primaria" ed in data 25.02.2010 permesso di costruire n. 44, in variante al precedente.

Allo stato attuale i permessi di costruire sopra citati sono tutti scaduti.

Parimenti risulta scaduta la convenzione urbanistica stipulata a rogito del Segretario Generale del Comune di Foligno in data 05.04.2006, rep. n. 23760, con la quale si regolavano i rapporti tra il soggetto attuatore e l'amministrazione comunale, circa l'attuazione del piano e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria, non completate nei termini previsti.

A seguito delle interlocuzioni con i competenti uffici del Comune di Foligno è emerso che, allo stato attuale, l'amministrazione ha provveduto ad escutere la polizza fideiussoria stipulata con la società Reale Mutua Assicurazioni; l'amministrazione comunale e la compagnia assicurativa non hanno ancora definito l'importo che dovrà essere corrisposto.

Tale circostanza è stata confermata con comunicazione a firma del dirigente dell'Area, Arch. Anna Conti, inviata tramite PEC alla Società Reale Mutua di Assicurazioni e per co-

noscenza al legale della stessa, alla ditta fallita e al Curatore, con la quale viene comunicato il mancato accoglimento della proposta formulata dalla compagnia assicuratrice, restando a disposizione per valutare un'eventuale nuova proposta più vicina alla richiesta dell'Ente (Allegato n. 4).

Conseguentemente, ad oggi l'amministrazione comunale potrà rilasciare un nuovo permesso di costruire per l'esecuzione dell'intervento solamente dopo avere definito il rapporto con l'assicurazione e successivamente all'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria.

I terreni che compongono il lotto in oggetto sono distribuiti su unico corpo ad eccezione di una piccola rata di terreno identificata con la particella n. 966.

Il lotto, nella porzione dove è collocata l'edificabilità, è parzialmente recintato e vi è stato realizzato uno sbancamento.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Il compendio immobiliare confina con Via Monte Falterona, proprietà Bovi Vitalina, proprietà Menghini Anita e Fabio Tofi, proprietà Settimi S.n.c. di Mario settimi e C, Via Maceratola, proprietà Ballarani Immobiliare S.r.l., proprietà Spaziani Laura, salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il terreno è libero.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.T. del Comune di Foligno

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
172	1059	sem. arb. irr.	1	5	0,07	0,04
172	1064	sem. arb. irr.	1	1.929	26,80	15,94
172	1072	semin. irrig.	2	9	0,10	0,05
172	1106	vigneto	2	227	1,16	1,35

172	935	sem. arb. irr.	1	103	1,43	0,85
172	936	sem. arb. irr.	1	43	0,60	0,36
172	941	sem. arb. irr.	1	163	2,26	1,35
172	942	sem. arb. irr.	1	187	2,60	1,55
172	944	sem. arb. irr.	1	235	3,26	1,94
172	945	sem. arb. irr.	1	220	3,06	1,82
172	946	sem. arb. irr.	1	2.193	30,47	18,12
172	947	sem. arb. irr.	1	124	1,72	1,02
172	948	sem. arb. irr.	1	381	5,29	3,15
172	949	sem. arb. irr.	1	31	0,43	0,26
172	950	sem. arb. irr.	1	64	0,89	0,53
172	951	sem. arb. irr.	1	1.542	21,42	12,74
172	952	sem. arb. irr.	1	496	6,89	4,10
172	953	sem. arb. irr.	1	111	1,54	0,92
172	954	sem. arb. irr.	1	314	4,36	2,59
172	957	sem. arb. irr.	1	128	1,78	1,06
172	960	semin. irrig.	2	124	1,37	0,70
172	963	semin. irrig.	2	137	1,51	0,78
172	964	semin. irrig.	2	1.594	17,62	9,06
172	965	semin. irrig.	2	768	8,49	4,36
172	966	semin. irrig.	2	61	0,67	0,35
172	967	semin. irrig.	2	233	2,58	1,32
172	968	semin. irrig.	2	227	2,51	1,29
172	970	semin. irrig.	2	190	2,10	1,08
172	973	semin. irrig.	2	3.207	35,44	18,22

172	974	sentiero	-	40	-	-
172	975	area rurale	-	372	-	-
172	976	area rurale	-	394	-	-
172	977	area rurale	-	331	-	-

Intestazione catastale: PROGEDIL S.A.S. DI TORTI ALESSANDRO (CF 02524980543)
sede in FOLIGNO (PG) - Diritto di: Proprietà per 1/1 (Allegato n. 5 – visure catastali).

FORMALITÀ

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Paolo Efisio Anedda Angioy in data 11.11.2024 (Allegato n. 6), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- R.P. n. 5866 del 22/07/2005 - Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di mutuo condizionato per Euro 872.000,00 di cui Euro 582.000,00 per sorte, durata anni 1 mesi 8 giorni 17, atto a rogito Notaio Fabi Antonio in data 14/07/2005 rep.56366 a favore Cassa di Risparmio di Foligno con sede in Foligno contro Progedil s.a.s. di Torti Alessandro, con sede in Foligno (gravante su tutte le particelle ad eccezione della particella n. 1106);
- R.P. n. 2255 del 16/06/2016 - Ipoteca Volontaria per Euro 100.000,00 di cui Euro 50.000,00 per sorte, atto a rogito Notaio Lupidi Leonardo di Foligno in data 15/06/2016 rep.1564/908 a favore Settimi Mario nato a Castel Ritaldi il 06/06/1949 contro Progedil s.a.s. di Torti Alessandro con sede in Foligno (gravante sulle particelle nn. 968-975-1059-1064-1072);
- R.P. n. 3927 del 17/10/2016 - Ipoteca Giudiziaria Sentenza Di Condanna per Euro 250.000,00 di cui Euro 115.099,82 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale Di Perugia in data 15/09/2016 rep.3548 a favore F.Ili Rossi Costr. S.r.l. con sede in Foligno contro Progedil s.a.s. di Torti Alessandro con sede in Foligno (gravante sulle particelle nn. 968-975-1059-1064-1072);
- R.P. n. 1346 del 05/04/2017 - Ipoteca della Riscossione Ruolo per Euro 183.099,92 di cui Euro 91.549,96 per sorte, del Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi Di Riscossione S.p.a. di Roma in data 04/04/2017 rep.2205/8017 a favore Equitalia Servizi di Riscossio-

ne S.p.a. con sede in Roma contro Progedil S.a.s. di Torti Alessandro con sede in Foligno (gravante su tutte le particelle ad eccezione delle particelle nn. 974-975-976-977).

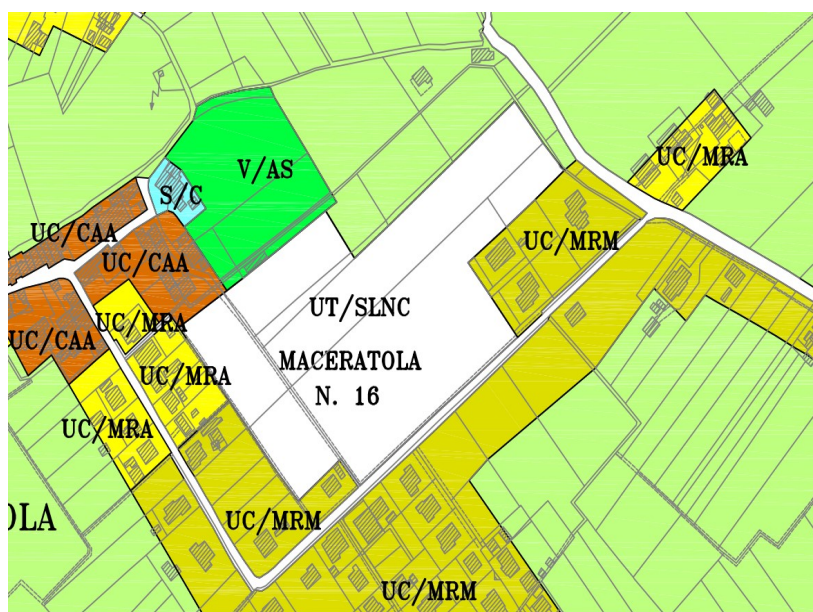
▪ TRASCRIZIONI

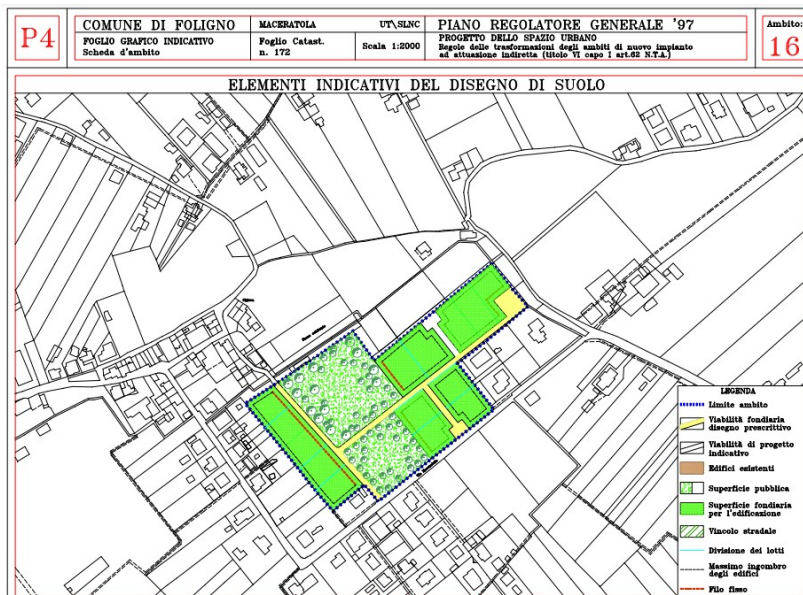
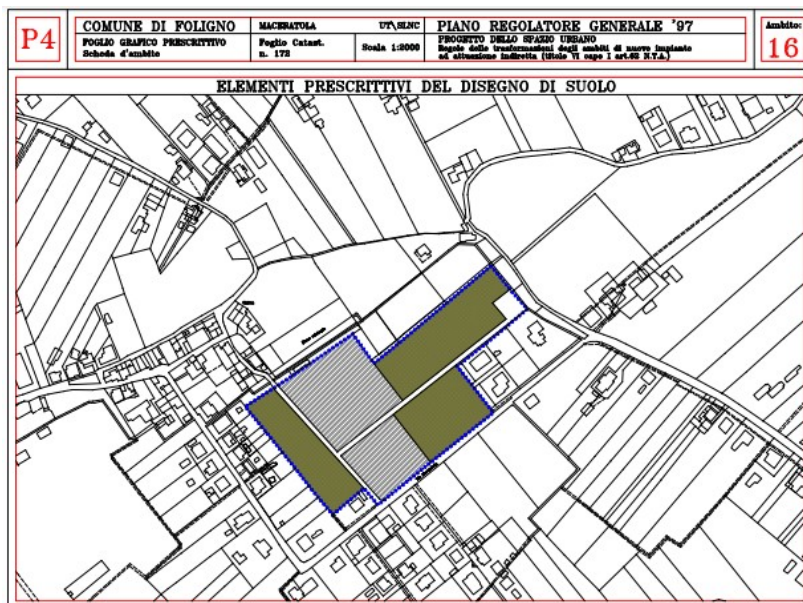
- la trascrizione della sentenza di fallimento è in corso.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica 304/2024, rilasciato in data 06.11.2024, il vigente P.R.G. del Comune di Foligno, classifica i terreni in oggetto come segue:

- Foglio n. 172 particelle nn. 1059, 946, 936, 965, 967, 973, 1072, 975, 950, 945, 964, 968, 963, 942, 1064, 970, 952, 948, 944, 953, 951, 935, 957, 966, 974, 949, 976, 947, 954, 941, 977 (parte), Ambiti Urbani di Trasformazione UT/SLNC;
- Foglio n. 172 particella n. 1106, ambito agricolo di pregio EP/AP;
- Foglio n. 172 particelle nn. 960 e 977 (parte), tessuti urbani consolidati a mantenimento – residenziale a densità media UC/MRM.





Per maggiore dettaglio si rimanda al certificato allegato (Allegato n. 7).

PROVENIENZA

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Paolo Efsio Anedda Angioy in data 11.11.2024 (Allegato n. 6), i beni in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Compravendita R.P. n. 6407 del 11/04/2002 (riguardante i beni censiti al foglio n. 172 particelle nn. 935-936);
- Compravendita R.P. n. 7281 del 26/04/2002 (riguardante i beni censiti al foglio n. 172 particelle nn. 944-945-946-947-948-949-950);

- Compravendita R.P. n. 17893 del 22/10/2002 (riguardante i beni censiti al foglio n. 172 particelle nn. 951-952-953-954-957-1059-1064);
- Compravendita R.P. n. 17894 del 22/10/2002 (riguardante i beni censiti al foglio n. 172 particelle nn. 974-975-976-977);
- Compravendita R.P. n. 17895 del 22/10/2002 (riguardante i beni censiti al foglio n. 172 particelle nn. 941-942-960-963-964-965-966-967-968-970-973-1072);
- Compravendita R.P. n. 11700 del 14/07/2008 (riguardante i beni censiti al foglio n. 172 particella n.1106).

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

La valutazione sarà riferita alla porzione di terreno su cui è collocata l'edificabilità, pari a circa 2.600 mq, considerando la potenziale SUC realizzabile pari a circa mq 2.100.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario dei Tribunali di Spoleto e Perugia. La valutazione espressa si riferisce al momento in cui saranno ultimate le opere di urbanizzazione e sarà quindi possibile il rilascio del permesso di costruire.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Superficie area edificabile mq 2.600 X 150,00 €/mq = € 390.000,00

L'importo, arrotondato ad € 390.000,00 (Trecentonovantamila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

LOTTO N. 2

Beni di pertinenza della società Progedil S.a.s. di Torti Alessandro per i diritti di 1/1 della piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

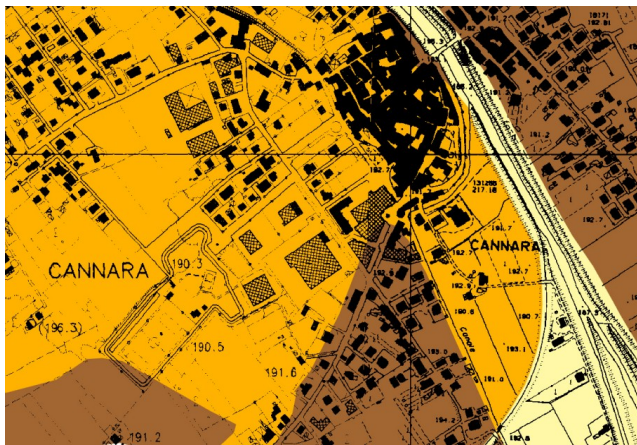
Trattasi di terreno edificabile, ubicato in Comune di Cannara, in prossimità del centro storico del comune (Allegato n. 8 – estratto di mappa e Allegato n. 3 – foto aerea), in zona a prevalente destinazione residenziale e a breve distanza dai principali servizi.

L'area, di superficie complessiva pari a 6.635 mq, è classificata dal vigente P.R.G. in parte come Zona C2 (territorio per nuovi insediamenti residenziali) ed in parte come viabilità.

La particella n. 1809 è stata indicata nel P.R.G. con destinazione per la Protezione Civile.

La particella n. 534 è parzialmente classificata come zona C2 per una superficie di circa 3.762 mq, la restante porzione è occupata dalla viabilità.

Ai sensi del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Tevere - 6° Stralcio funzionale - P.S.6, il terreno in oggetto ricade in Fascia B.



PAI - PIANO STRALCIO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO
BACINO DEL FIUME TEVERE
Fasce e rischio idraulico sul reticolo secondario e minore
Aggiornamento a seguito del Decreto Segretariale n° 278/2023
Dicembre - 2023



Il terreno ha giacitura pianeggiante, distribuito su un unico corpo; attualmente si presenta allo stato incolto con presenza di essenze erbacee ed arbustive spontanee.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Il lotto in oggetto confina con: part. n. 1808, catastalmente intestata a Comune di Cannara, part. n. 1771, catastalmente intestata a Brufani Katia, part. n. 704, catastalmente intestata a Bini Maicol e Pelliccioni Rosita, part. n. 127, catastalmente intestata a Grifo Sei S.r.l., part. nn. 1595-1596, catastalmente intestate a Binucci Alexandra, Binucci Giuseppe Maria e Binucci Sonia, part. n. 1736, catastalmente intestata a Edilizia Frenguelli S. e C. s.n.c., salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il terreno è risultato libero.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.T. del Comune di Cannara

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
20	1809	seminativo	1	1.425	8,61	7,73
20	534	semin. arbor.	1	4.100	24,77	21,17
20	89	seminativo	1	1.110	6,71	6,02

Intestazione catastale: PROGEDIL S.A.S. DI TORTI ALESSANDRO (CF 02524980543)
sede in FOLIGNO (PG) - Diritto di: Proprietà per 1/1 (Allegato n. 5 – visure catastali)

FORMALITÀ

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Paolo Efsio Anedda Angioy in data 11.11.2024 (Allegato n. 6), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE

- R.P. n. 1346 del 05/04/2017 - Ipoteca della Riscossione Ruolo per Euro 183.099,92 di cui Euro 91.549,96 per sorte, del Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi Di Riscossione S.p.a. di Roma in data 04/04/2017 rep.2205/8017 a favore Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. con sede in Roma contro Progedil S.a.s. di Torti Alessandro con sede in Foligno (gravante su tutte le particelle).

- TRASCRIZIONI

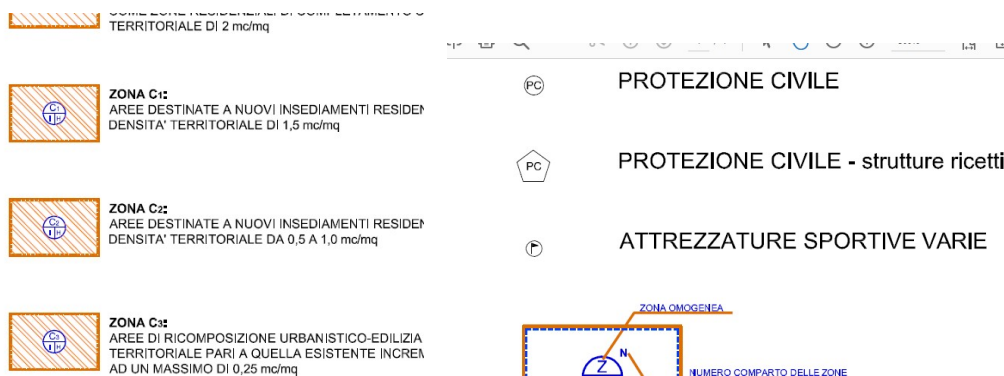
- la trascrizione della sentenza di fallimento è in corso.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica n. 12 rilasciato dal Comune di Cannara in data 09/04/2024, per effetto del vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, la destinazione urbanistica riguardante il terreno in oggetto è la seguente:

- foglio di mappa n. 20 particelle 89-1809-534/parte: Zona "C2" - Art. 84 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione;
- foglio di mappa n. 20 particella 534/parte: Viabilità.





Per maggiore dettaglio si rimanda al certificato allegato (Allegato n. 9).

PROVENIENZA

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Paolo Efsio Anedda Angioy in data 11.11.2024 (Allegato n. 6), i beni in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Compravendita R.P. n. 23461 del 19/12/2007 (riguardante il terreno censito al foglio 20 particella n. 1809);
- Compravendita R.P. n. 5487 del 31/03/2008 (riguardante il terreno censito al foglio 20 particella n. 89);
- Compravendita R.P. n. 7462 del 02/05/2008 (riguardante il terreno censito al foglio 20 particella n. 534).

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di merca-

to del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- stato di conservazione e manutenzione;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto e di Perugia.

Lo scrivente ritiene di procedere attribuendo un valore medio unitario all'intera superficie catastale che tiene conto della diversa destinazione urbanistica (prevalentemente C2 ed in minima parte viabilità) ed in particolare del vincolo connesso alla classificazione PAI in fascia B.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Superficie catastale mq 6.635 X 25,00 €/mq = € 165.875,00

L'importo, arrotondato ad € 166.000,00 (Centosessantaseimila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto.

PRECISAZIONI - ULTERIORI BENI

Il sottoscritto, al fine di individuare l'intero patrimonio immobiliare afferente alla società fallita, precisa che oltre ai beni di cui ai lotti 1 e 2, la stessa era proprietaria dei seguenti immobili, già alienati nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 129/2016:

- appartamento e garage, ubicati in Comune di Foligno, Località Maceratola, censiti al **C.F. Foglio n. 217 Particella n. 1074 Sub. 5 (appartamento)** e al **Foglio n. 217 Particella n. 1074 Sub. 7 (garage)**.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 15 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 9 ALLEGATI
- 40 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 14 febbraio 2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza