

TRIBUNALE CIVILE DI TERNI

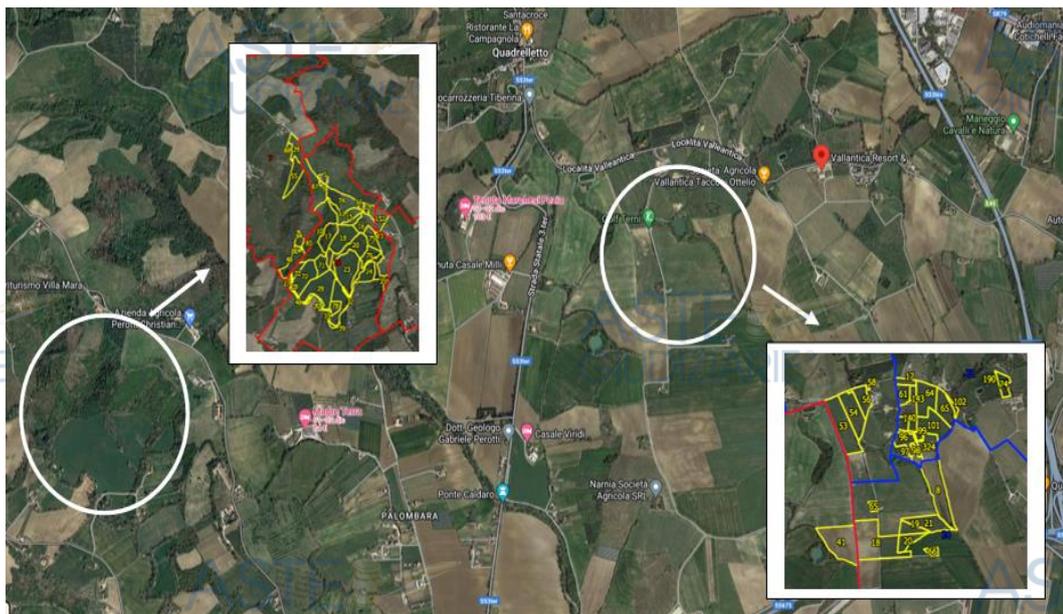
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NEL FALLIMENTO N. 19/2022

****OMISSIS****

CURATORE: Avv. Maria Grazia Bordoni

CTU: Dott. Agr. Luigi Menaguale



INDICE



- 1) PREMESSA;**
- 2) OPERAZIONI PERITALI;**
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE;**
- 4) DESCRIZIONE DEI BENI:**
 - 4.1) descrizione terreni agricoli;**
 - 4.2) descrizione fabbricati e strutture aziendali;**
- 5) FORMAZIONE DEI LOTTI;**
- 6) PROVENIENZA IMMOBILIARE E GRAVAMI;**
- 7) STATO DI OCCUPAZIONE;**
- 8) ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE;**
- 9) CRITERI E METODI DI STIMA;**
- 10) GIUDIZIO DI STIMA.**
- 11) DESCRIZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA GIUDIZIARIA**



L'Avvocato Maria Grazia Bordoni, in qualità di curatore fallimentare del FALLIMENTO DELLA **OMISSIS**, **OMISSIS** E LA **OMISSIS** nonché di quest' ultima quale socia illimitatamente responsabile della predetta società di fatto, in estensione ex art. 147 l.f. del fallimento della **OMISSIS** e di **OMISSIS** Già dichiarato dal Tribunale di Terni, affidava incarico al sottoscritto dott. agr.

Luigi Menaguale, con studio in Via Pietro Soriano n. 5 in Perugia, regolarmente iscritto al N° 673 dell'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Perugia, di redigere la presente relazione tecnica rispondendo al seguente quesito:

“provveda il CT, esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere, (anche mediante l’ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni immobili della procedura, indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare, specifichi per i beni immobili se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest’ultimo caso alla loro formazione; Specifici i gravami con riferimento ad ogni singolo lotto. Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita di una bozza di ordinanza di vendita. Accerti la conformità edilizia degli immobili. Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica”.

1) PREMESSA

Accettato l'incarico lo scrivente eseguiva un sopralluogo per l'individuazione dei beni e l'accertamento della loro entità, per controllare le rispondenze tra lo stato attuale e quanto risultava nei fogli di mappa catastale, per assumere tutti i dati tecnici ed economici indispensabili all'espletamento dell'incarico.

Ha altresì provveduto a richiedere alle amministrazioni competenti gli atti amministrativi ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni e dei fabbricati facenti parte dell'intero compendio immobiliare.

Nello stesso tempo ha documentato con fotografie lo stato attuale dei terreni agricoli, dei fabbricati e delle aree circostanti.

2) OPERAZIONI PERITALI:

Le operazioni peritali sono state eseguite al fine di determinare la consistenza aziendale, lo stato d'uso dei terreni in relazione alle qualità colturali praticate al fine di determinarne il valore di mercato e l'accertamento dei titoli di possesso.

Stessa cosa è stata eseguita per quanto riguarda i fabbricati aziendali agricoli presenti sul fondo, prendendo in considerazione lo stato d'uso, di manutenzione e di possesso.

Successivamente alle operazioni di sopralluogo, avvenute in diverse occasioni, si è proceduto a inoltrare istanze ai vari enti di competenza (amministrazioni comunali), al fine di verificare tutte le certificazioni necessarie riguardanti i beni immobili dell'azienda (CDU, permessi di costruire, sanatorie e conformità urbanistiche).

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il compendio immobiliare è ubicato nei Comuni di San Gemini e di Narni ed è rappresentato da terreni agricoli e fabbricati di varia natura e destinazione.

Il fondo è allibrato al Catasto Terreni come riportato dalle seguenti tabelle, il tutto come da allegate visure catastali ai Comuni di San Gemini e Narni (**All. n. 1: visure catastali ai comuni San Gemini e Narni**):

CATASTO TERRENI COMUNE DI SAN GEMINI							
COMUNE	FOGLIO	Part.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN GEMINI	22	53	SEMINATIVO IRR.	U	3,3170	316,92	162,74
SAN GEMINI	22		SEMINATIVO	1	1,6800	117,13	91,10
SAN GEMINI	22	54	ULIVETO	2	0,4200	20,61	10,85
SAN GEMINI	22		SEMINATIVO ARB.	2	0,1470	7,97	5,31
SAN GEMINI	22	56	ULIVETO	2	1,1890	58,34	30,70
SAN GEMINI	22	58	FABB. RURALE		0,0460		
SAN GEMINI	23	17	ULIVETO	2	0,4450	21,83	11,49
SAN GEMINI	23	61	ULIVETO	2	0,8360	41,02	21,59
SAN GEMINI	23	63	ULIVETO	2	0,4240	20,80	10,95
SAN GEMINI	23	64	ULIVETO	2	2,1380	104,90	55,21
SAN GEMINI	23	65	ULIVETO	2	1,6200	79,48	41,83
SAN GEMINI	23		SEMINATIVO	2	0,0158	0,82	0,73
SAN GEMINI	23	74	ULIVETO	2	0,7542	37,00	19,48
SAN GEMINI	23		ULIVETO	2	0,9207	45,17	23,78
SAN GEMINI	23	96	PASCOLO	1	0,1040	1,34	0,48
SAN GEMINI	23		SEMINATIVO	2	0,1633	8,43	7,59
SAN GEMINI	23		SEMINATIVO ARB.	2	0,5206	28,23	18,82
SAN GEMINI	23	97	PASCOLO ARB.	U	0,2044	2,64	1,37
SAN GEMINI	23	98	SEMINATIVO	1	0,4490	31,31	24,35
SAN GEMINI	23		PASCOLO ARB.	U	0,1445	1,87	0,97
SAN GEMINI	23	99	FABB. DIRUTO		0,0855		
SAN GEMINI	23		SEMINATIVO IRR.	U	0,0031	0,30	0,15
SAN GEMINI	23	101	ULIVETO	2	2,2169	108,77	57,25
SAN GEMINI	23		ULIVETO	2	0,0361	1,77	0,93
SAN GEMINI	23	102	BOSCO	2	0,1869	1,54	0,29
SAN GEMINI	23		SEMINATIVO	1	0,0555	3,87	3,01
SAN GEMINI	23	132	ULIVETO	2	0,1445	7,09	3,73
SAN GEMINI	23		SEMINATIVO	2	0,1740	8,99	8,09
SAN GEMINI	23	140	ULIVETO	2	0,3500	17,17	9,04
SAN GEMINI	23	143	ULIVETO	2	0,3580	17,56	9,24
SAN GEMINI	23	190	ULIVETO	2	0,0070	0,34	0,18
SAN GEMINI	23		SEMINATIVO	2	0,2629	13,58	12,22
SAN GEMINI	23	324	SEMINATIVO IRR.	U	1,0540	93,08	51,71
SAN GEMINI	23		ULIVETO	2	0,2437	11,96	6,29
SAN GEMINI	24	8	SEMINATIVO	1	3,5630	248,42	193,21
SAN GEMINI	24	18	SEMINATIVO IRR.	U	4,8410	462,53	237,52
SAN GEMINI	24	19	SEMINATIVO IRR.	U	0,8520	60,28	41,80
SAN GEMINI	24	20	SEMINATIVO IRR.	U	0,9730	68,84	47,74
SAN GEMINI	24	21	SEMINATIVO IRR.	U	1,7140	121,27	84,09
SAN GEMINI	23	325	ENTE URBANO		0,0054		
SAN GEMINI	24	65	ENTE URBANO		0,2620		
SAN GEMINI	24	66	ENTE URBANO		0,3026		

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SAN GEMINI									
COMUNE	FOGLIO	part.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS. CAT.(mq)	VANI	SUP. CAT.	RENDITA
SAN GEMINI	23	325		C/6	4	70		86	155,45
SAN GEMINI	24	65	2	A/4	2	190	9,5		421,95
SAN GEMINI	24	65	3	C/2	2	92		114	156,80
SAN GEMINI	24	65	4	F/2		UNITA' COLLABENTI			
SAN GEMINI	24	66	2	A/3	3	94	4,5		267,27
SAN GEMINI	24	66	4	C/6	4	21			46,64
SAN GEMINI	24	66	5	C/2	2	147		157	250,53
SAN GEMINI	24	66	3	F/3					
SAN GEMINI	24	66	6	F/2					
SAN GEMINI	24	66	7	C/6	4	21		25	46,64

CATASTO TERRENI COMUNE DI NARNI							
COMUNE	FOGLIO	Part.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
NARNI	7	39	SEMINATIVO	4	1,4910	42,35	34,65
NARNI	7	48	SEMINATIVO ARB.	3	1,7790	64,31	64,31
NARNI	7	55	PASCOLO CESP.	U	1,8590	5,76	0,96
NARNI	7	84	SEMINATIVO ARB.	3	0,5480	19,81	19,81
NARNI	7	85	SEMINATIVO ARB.	3	0,4220	15,26	15,26
NARNI	7	86	PASCOLO ARB.	U	0,1290	2,00	1,00
NARNI	7	88	SEMINATIVO	4	0,1750	4,97	4,07
NARNI	10	41	SEMINATIVO IRR.	2	3,6170	317,56	186,80
NARNI	16	5	AREA RURALE		0,3142		
NARNI	16		SEMINATIVO	3	0,0748	2,90	2,51
NARNI	16	9	FU D ACCERT		0,1360		
NARNI	16		SEMINATIVO	4	0,7500	21,30	17,43
NARNI	16	10	PASCOLO ARB.	U	0,2000	3,10	1,55
NARNI	16		PASCOLO	1	4,0490	52,28	20,91
NARNI	16	11	SEMINATIVO	4	0,7680	21,82	17,85
NARNI	16		VIGNETO	2	0,9500	73,60	53,97
NARNI	16	12	ULIVETO	3	0,0331	1,03	0,51
NARNI	16		VIGNETO	2	0,2039	15,80	11,58
NARNI	16	13	SEMINATIVO	3	0,2330	9,03	7,82

NARNI	16	14	ULIVETO	3	0,0666	2,06	1,03
NARNI	16		VIGNETO	2	0,5004	38,77	28,43
NARNI	16	15	SEMINATIVO	3	0,4726	18,31	15,87
NARNI	16		PASCOLO	1	0,0514	0,66	0,27
NARNI	16	16	SEMINATIVO	4	0,5000	14,20	11,62
NARNI	16		PASCOLO	1	1,1070	14,29	5,72
NARNI	16	17	PASCOLO CESP.	U	1,8990	5,88	0,98
NARNI	16	18	PASCOLO	1	0,7589	9,80	3,92
NARNI	16		PASCOLO ARB.	U	2,1951	34,01	17,01
NARNI	16	19	PASCOLO CESP.	U	0,5260	1,63	0,27
NARNI	16	20	PASCOLO CESP.	U	2,7350	8,48	1,41
NARNI	16	21	PASCOLO	1	0,0310	0,40	0,16
NARNI	16	23	SEMINATIVO	4	4,2540	120,84	98,87
NARNI	16	24	BOSCO	3	1,8540	17,24	1,92
NARNI	16	25	SEMINATIVO	3	1,4500	56,16	48,68
NARNI	16	27	INCOLTO	U	0,0830	0,13	0,04
NARNI	16	28	SEMINATIVO	3	0,0485	1,88	1,63
NARNI	16		BOSCO	2	0,0975	2,01	0,25
NARNI	16	29	SEMINATIVO	3	4,3470	168,38	145,93
NARNI	16	30	SEMINATIVO	3	0,3300	12,78	11,08
NARNI	16	31	SEMINATIVO ARB.	3	0,6890	24,91	24,91
NARNI	16	32	SEMINATIVO	3	0,0046	0,18	0,15
NARNI	16		BOSCO	2	0,1564	3,23	0,40
NARNI	16	35	SEMINATIVO	4	0,1750	4,97	4,07
NARNI	16	39	SEMINATIVO	3	0,0511	1,98	1,72
NARNI	16		BOSCO	2	0,0079	0,16	0,02
NARNI	16	48	PASCOLO CESP.	U	0,2480	0,77	0,13
NARNI	16	55	BOSCO	2	0,2590	5,35	0,67
NARNI	16	71	SEMINATIVO	3	1,2460	48,26	41,83
NARNI	16	72	SEMINATIVO ARB.	3	2,8760	103,97	103,97
NARNI	16	73	SEMINATIVO	2	0,6010	32,59	27,94
NARNI	16	74	SEMINATIVO	4	0,1605	4,56	3,73
NARNI	16		VIGNETO	2	1,4042	108,78	79,77
NARNI	16		ULIVETO	3	1,1033	34,19	17,09
NARNI	16	75	ULIVETO	3	1,2930	40,07	20,03
NARNI	16	76	SEMINATIVO	4	1,2170	34,57	28,28
NARNI	16	78	SEMINATIVO	2	2,4550	133,13	114,11
NARNI	16	87	SEMINATIVO	3	3,0550	118,33	102,56
NARNI	16	103	PASCOLO	1	0,0380	0,49	0,20
NARNI	16		ULIVETO	3	0,0300	0,93	0,46
NARNI	17	152	SEMINATIVO	3	0,1130	4,38	3,79
NARNI			VIGNETO	2	1,2130	93,97	68,91

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI NARNI									
COMUNE	FOGLIO	part.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS. CAT.(mq)	VANI	SUP. CAT.	RENDITA (€)
NARNI	16	168	1	C/6	4	200			599,09
NARNI	16	168	2	C/2	3	60			108,46
NARNI	16	169	1	C/2	3	80			144,61
NARNI	16	169	2	C/7	2	160			43,80
NARNI	16	170	1	C/2	3	400			723,04

4) DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare è costituito da:

- Terreni agricoli, per i quali si rimanda alla visualizzazione del servizio fotografico illustrativo (foto dalla 1 alla 35);
- Fabbricati e annessi per i quali si rimanda alla visualizzazione del servizio fotografico illustrativo (foto dalla 36 alla 78);

4.1) DESCRIZIONE DEI TERRENI AGRICOLI

L'area in esame è caratterizzata da una morfologia di ambiente medio-collinare; si tratta di zone contraddistinte dalla presenza di crinali con cime arrotondate.

I terreni sono compresi in un intervallo altimetrico tra 300 e 600 mt slm.

Il suolo è costituito da terreni di medio impasto tendenti all'argilloso, gli spessori raggiungono valori medi di 40 - 50 cm.

In seguito al sopralluogo, ed al successivo raffronto mediante un dettagliato rilievo eseguito per mezzo del **System Informatic Geografic** (abbrev. GIS), si è accertata la reale destinazione culturale dei terreni e la loro specifica estensione come riportato in dettaglio nell'Allegato n. 2 (*All. n. 2: ortofotocarta*) e all'allegato n. 3 (*All. n. 3: piano culturale*).

Il risultato ci attesta la reale ripartizione culturale del suolo in seminativo, pascolo, oliveto, bosco, incolti ed aree di pertinenza di fabbricati, il tutto per una

Superficie Agricola Totale (SAT) di circa 93 ettari ed una Superficie Agricola

Utilizzata (SAU) di circa 72 ettari.

- **Seminativo**

Il seminativo, **circa 50 ettari**, rappresenta la gran parte della superficie agricola aziendale, concentrata per la quasi totalità in località Fabbrucciano del comune di Narni (circa 32 ha), mentre la restante parte risulta dislocata nella parte del fondo in località Valle Antica del comune di San Gemini (circa 18 ha) con giacitura mediamente collinare ed in parte acclive.

I terreni non irrigui vengono coltivati principalmente con colture poco redditizie e prevalentemente con specie pluriennali di tipo foraggero, come prati, erbai e medicinali (foto dalla 18 alla 35).

- **Pascolo**

Varie porzioni dei terreni agricoli aziendali, complessivamente per una superficie di **circa 8,00 ettari** dislocati in varie parti dell'azienda, sono occupate da pascoli.

Sono superfici marginali, un tempo probabilmente coltivate o pascolate che, a causa dell'orografia particolarmente sfavorevole, della conformazione irregolare e della difficoltà di accesso, non sono più coltivate da diversi anni e perciò trasformate in pascoli cespugliati/arborati (foto dalla 5 alla 8).

- **Oliveto**

La superficie agricola effettivamente occupata da oliveti è di **circa 13 ettari**, concentrata per la quasi totalità in località Valle Antica del comune di San Gemini (circa 12 ha), mentre la restante parte risulta dislocata nella parte del fondo in località Fabbrucciano del comune di Narni (circa 1 ha) con giacitura mediamente collinare ed in parte acclive.

Trattasi di piante di varietà locali (leccino, moraiolo e frantoio) che da tempo sono state abbandonate (foto dalla 9 alla 17).

Sono tutti impianti ormai dismessi, con sedi piuttosto regolari che variano dal 6 x 6 al 6 x 7, realizzati in diversi anni.

Il loro stato vegetativo e sanitario è mediocre, tanto è vero che hanno ormai perso la loro forma di allevamento a vaso policonico in quanto non sono state eseguite le annuali potature ordinarie.

La giacitura del terreno, acclive e irregolare, su cui principalmente si sviluppano tali impianti, permetterebbe, con una discreta facilità, l'esecuzione meccanizzata delle ordinarie operazioni colturali che faciliterebbero la gestione degli stessi.

- **Bosco**

Il bosco dopo i seminativi occupa la parte preponderante dei terreni agricoli aziendali estendendosi per una superficie complessiva di **circa 17 ettari**.

Si tratta di boschi cedui, caratterizzati dalla presenza di varie essenze forestali autoctone, che si sviluppano in diversi appezzamenti separati, tutti con esposizione sud-est rispetto al centro aziendale (foto dalla 1 alla 4).

4.2) DESCRIZIONE FABBRICATI E DELLE STRUTTURE AZIENDALI

È da premettere che riguardo alle **consistenze dei fabbricati** si è fatto riferimento ad una superficie commerciale espressa quale **superficie convenzionale vendibile (Scv)**, come intesa dalla borsa immobiliare dell'Umbria.

Per i fabbricati, siano essi ad uso agricolo/produttivo che residenziale, sono state effettuate pertanto misurazioni dirette degli immobili laddove possibile o

indirettamente sulla base delle planimetrie catastali e/o dei dati ancorché di natura catastale se disponibili, quindi considerando il:

100 % delle superfici calpestabili;

100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Sono stati inoltre utilizzati dei criteri di ponderazione per le superfici scoperte e per le superficie coperte non abitative. Per il calcolo delle superficie si è fatto riferimento alle planimetrie catastali.

Fabbricati in comune di San Gemini:

Fabbricato rurale (San Gemini Fg. 22 part.IIa 58)

L'immobile è identificato al catasto terreni del Comune di San Gemini (TR).

Trattasi di una unità immobiliare sita nel Comune di San Gemini (foto dalla 71 alla 77) di tipologia rurale, già adibita a magazzino con annessa corte di pertinenza. Di vecchia edificazione è caratterizzato da muratura portante in pietrame intonacata, copertura doppio spiovente con struttura portante in legno e manto in tegole di laterizio. Elevato su di un solo livello, presenta più accessi. Il tutto in sufficienti condizioni di conservazione.

Trattasi di un autonomo fabbricato di remota costruzione ad uso magazzino, con annessa area di corte esclusiva, elevato di un piano fuori terra avente accessi plurimi dall'esterno.

Le consistenze commerciali degli immobili descritti, calcolate come in premessa, sono riportate nella seguente tabella:

consistenze fabbricato fg. 22 part. 58				
id. catastale	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	coeff. Ponderazione (%)	sup. commerciale (mq)
part. 58	fabbricato rurale ad uso magazzino	157	100%	157
totale sup. comm. (mq)				157

Fabbricato rurale ed annessi agricoli (San Gemini Fg. 24 part.IIa 65)

Complesso rurale in condizioni di totale abbandono e fatiscenza (foto 78), rappresentato da un fabbricato residenziale con stalle e tettoie (sub 2), indicato con la lettera B nella foto, un annesso già adibito a magazzino (sub 3), evidenziato con la lettera C nella foto, ed un silos fatiscente di cui alla lettera D (sub 4), oltre alla corte comune (sub 1) siti in San Gemini (Terni) Località Valle Antica snc.

Tutti i fabbricati sono pericolanti e pertanto la loro consistenza è stata calcolata dalle risultanze planimetriche. Il complesso, adiacente alla viabilità del luogo, risulta di vecchia edificazione con murature in pietrame e laterizi. Coperture con struttura portante in legno in parte crollate e comunque pericolanti.

Immagine 1: Veduta aerea dei fabbricati Fg.24 part.IIa 65



Le consistenze commerciali degli immobili descritti, calcolate come in premessa,

sono riportate nella seguente tabella:

consistenze fabbricati fg. 24 part. 65

SUB	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	coeff. Ponderazione (%)	sup. commerciale (mq)
sub 2	abitazione al P1	150	100%	150
	scale	6	25%	1,5
	cantine al PT	40	50%	20
	annessi e tettoie	145	25%	36,25
sub 3	magazzini al PT	115	50%	57,5
sub 4	silos	7	0%	0
totale sup. comm. (mq)				265,25

Fabbricato rurale ed annessi agricoli (San Gemini Fg. 23 part.lla 99-325)

Compendio immobiliare di natura agricola in stato di avanzato degrado e abbandono sito in San Gemini (Terni) Località Valle Antica snc (foto dalla 50 alla 55).

Risulta costituito da un fabbricato principale, due annessi agricoli e silos. in pessimo stato di conservazione e manutenzione posti su area di corte esclusiva censiti al Catasto Terreni del Comune di San Gemini al foglio 23 part.lla 99 così distinta:

- **porzione AA**, qualità pascolo-arborato, classe U, superficie catastale are 14 ca 45;
- **porzione AB**, qualità fabbricato diruto, superficie catastale are 08 ca 55.

Gli immobili sono raggiungibili con difficoltà essendo avviluppati dalla vegetazione spontanea sviluppatasi negli anni di abbandono. Lo stato di cose ha impedito anche il rilievo delle consistenze e lo stesso avvicinamento ai fabbricati pericolanti.

L'area agricola sviluppa una superficie lorda catastale complessiva di mq 1.445, mentre il fabbricato diruto sviluppa una superficie lorda catastale complessiva di mq 855.

Fa parte del presente complesso edilizio anche un fabbricato ad uso rimessa (categoria catastale C/6) censito al Fg. 23 p.lla 325 sempre di proprietà della suddetta società, per una superficie catastale di 70 mq, nelle medesime condizioni di conservazione e manutenzione dei restanti fabbricati.

Dei fabbricati sommariamente descritti si omette per ovvi motivi la consistenza ed anche la valutazione quali manufatti, essendo improbabile la possibilità di un loro recupero anche sulla base della cubatura esistente.

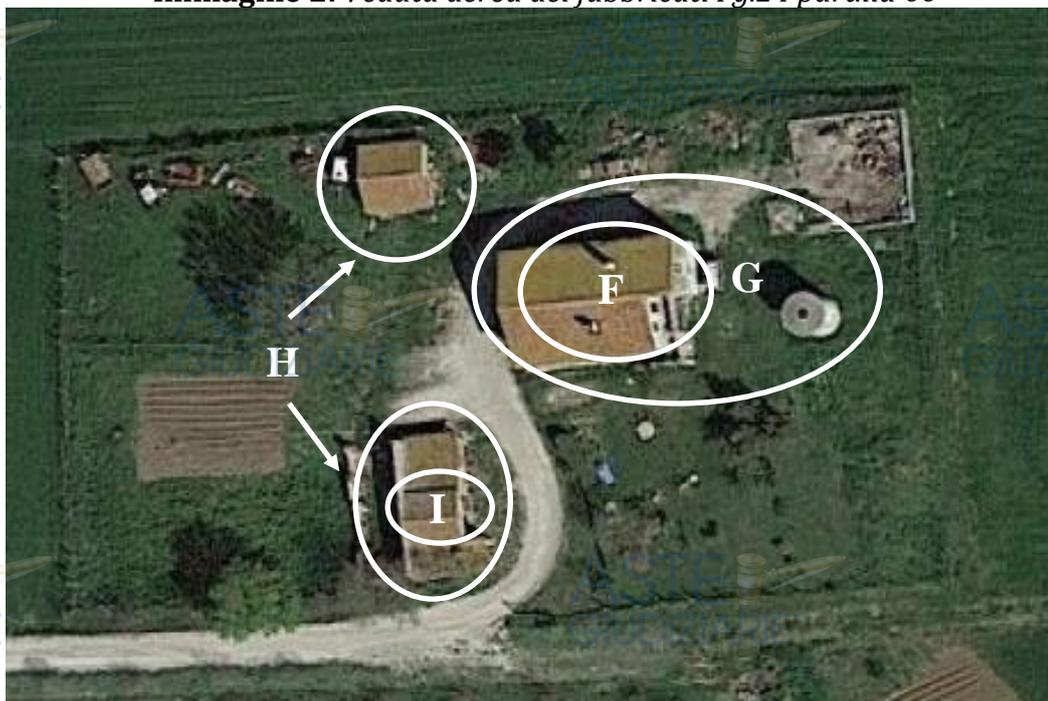
Fabbricato rurale ed annessi agricoli (San Gemini Fg. 24 part.lla 66)

Complesso edilizio di tipo rurale composto da vari edifici e manufatti siti in San Gemini (Terni) Località Valle Antica snc così distinti:

- fabbricato rurale abitativo PIANO 1 (sub 2), edificio F della foto aerea;
- magazzino PT del fabbricato abitativo e silos (sub 5) (edificio G della foto aerea);
- porcilaie e pollaio (sub 4)
- garage (sub 7), edificio I della foto aerea;
- unità collabenti (F/2-F/3) (sub. 3 e sub 6)
- corte comune a tutti i subalterni (sub 1)
- forno e scale, bene comune ai sub 2 e 3 (sub 8)

Si evidenzia che non è stato possibile visionare gli immobili in questione dall'interno (foto dalla 56 alla 70).

Immagine 2: Veduta aerea dei fabbricati Fg.24 part.Ila 66



Quanto al sub 2, trattasi della porzione al piano primo di un edificio di tipologia rurale di maggiori dimensioni, edificato in epoca remota in muratura portante in pietrame e laterizi, privo di infissi e complessivamente in condizioni di manutenzione e conservazione scadenti. Il fabbricato anzidetto si compone al piano terra anche di porzioni già adibite a magazzini identificati dal sub 3.

Sulla corte comune insiste altresì un vecchio silos in muratura del tutto fatiscente (sub 5).

Quanto al complesso degli annessi agricoli, distaccati dal fabbricato abitativo è costituito da un aggregato di manufatti fatiscenti come porcilaie e pollaio ed in parte come garage, che presenta stessa tipologia costruttiva delle restanti costruzione ma in grave stato di fatiscenza ed in parte oggetto di crolli, come a carico del sub 6, completamente privo di copertura è presente un ulteriore fabbricato, catastalmente indicato come porzione del sub 4, già adibito a porcilaia, tipicamente edificato in laterizi con copertura in tegole dello stesso materiale. Anche le condizioni generali sono comparabili con le restanti strutture.

Le consistenze dei fabbricati descritti, ubicati nel Comune di San Gemini, sono

riassunte nella seguente tabella:

consistenze fabbricati fg. 24 part. 66

id. catastale	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	coeff. Ponderazione (%)	sup. commerciale (mq)
sub 2	abitazione al P1	94	100%	94
sub 3	fienile	da demolire	0%	0
sub 4	porcilaie, pollai, forno	21	50%	10,5
sub 5	magazzini al PT e silos	147	50%	36,75
sub 6	tettoia	da demolire	0%	0
sub 7	garage al PT	21	50%	10,5
totale sup. comm. (mq)				151,75

Fabbricati in comune di Narni

Trattasi di fabbricati agricoli per i quali non risulta esserci corrispondenza tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati, per cui sulle particelle censite al catasto terreni insistono dei fabbricati rurali censiti invece al solo catasto fabbricati come di seguito riportato:

- Comune di Narni Fg. 16 particella 168 sub. 1-2 (C.F.) corrispondente al foglio 16 particella 5 (C.T.);
- Comune di Narni Fg. 16 particella 169 sub. 1-2 (C.F.) corrispondente al foglio 16 particella 87 e parte della particella 9 (C.T.) (foto dalla 1 alla 2);
- Comune di Narni Fg. 16 particella 170 sub. 1 (C.F.) corrispondente al foglio 16 particella 9 (C.T.) (foto dalla 1 alla 2);

Immagine 3: Veduta aerea dei fabbricati loc. Fabbrucciano



M - Catasto Fabbricati (Foglio 16 part.lla 168 sub.1)

Trattasi di una unità immobiliare sita nel Comune di Narni, **identificata al CT al foglio 16, mappale 5, qualità area rurale, superficie are 38 ca 90;**

Annotazione d'immobile: Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del d.l. 78/2010, al momento della presentazione del T.M. dovrà assumere identificativo già utilizzato al CEU.

Trattasi di un fienile in precarie condizioni statiche, edificato presumibilmente negli anni '80 in assenza di titoli abilitativi. Consta di una struttura in travi di c.a. precompresso e copertura in onduline di eternit, danneggiate in più punti e quindi da eliminare con relativo smaltimento a norma di legge. Ubicato in Località Fabbrucciano snc.

La superficie complessiva coperta è circa mq 200 (foto n. 37)

N - Catasto Fabbricati (Foglio 16 part.IIa 168 sub.2)

fienile sito in Narni (Terni) Località Fabbrucciano snc. Consta di una struttura portante in laterizi e tufi, copertura in legno e laterizi montati a "scannasorcio". Il tutto in precarie condizioni di stabilità e conservazione.

La superficie complessiva coperta è di circa mq 60 (foto n. 36);

Annesso agricolo

La superficie complessiva è di catastali mq 30550.

Trattasi di una unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al **foglio 16 particella 87**, qualità seminativo, classe 3, superficie Ha 3.05.50, reddito dominicale Euro 118,33 - reddito agrario Euro 102,56;

Annotazione d'immobile: Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del d.l. 78/2010, al momento della presentazione del T.M. dovrà assumere identificativo già utilizzato al ceu.

O - Catasto Fabbricati (Foglio 16 part.IIa 169 sub.1)

Trattasi un immobile di tipologia rurale già adibito a magazzino sito in Narni (Terni) Località Fabbrucciano snc. La superficie complessiva coperta è di circa mq 80. E' stato edificato con struttura portante in laterizi e pietrame, copertura a doppio spiovente con struttura portante in legno e copertura in coppi (foto dalla 48 alla 49). Attualmente è del tutto fatiscente e versa in stato di abbandono.

P - Catasto Fabbricati (Foglio 16 part.IIa 169 sub.2)

Trattasi di un edificio già adibito a stalla con tettoia sito in Narni (Terni) Località Fabbrucciano snc. Presenta una struttura portante in laterizi e copertura con struttura portante in legno e manto in laterizi. Il tutto fatiscente e in disuso. La consistenza è di circa mq 160 di superficie coperta (foto n. 38 - 39 - 47).

Stalla e fabbricato residenziale

Catasto Terreni

Trattasi di una unità immobiliare sita nel Comune di Narni, catasto terreni, distinta catastalmente al **foglio 16, mappale 9**, qualità fu d'accert, superficie are 13 ca 60;

Annotazione d'immobile: Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del d.l. 78/2010, al momento della presentazione del T.M. dovrà assumere identificativo già utilizzato al ceu.

Q - Catasto Fabbricati (Foglio 16 part.IIa 170 sub.1)

trattasi di fabbricato rurale già adibito a stalla/rimessa e magazzino allo stato di fatto porzione di capannone sito in Narni (Terni) Località Fabbrucciano snc.

La superficie complessiva coperta, di circa 400 mq. Strutturalmente fatiscente (foto dalla 40 alla 46).

Ulteriore fabbricato in Comune di Narni (CT foglio 7 part.IIa 86)

Altro fabbricato presente nel comune di Narni, rinvenibile solo attraverso fotografia aerea, è un immobile ormai diruto che insiste nella particella catastale censita al foglio 7 n. 86 del Catasto terreni (**R**).

L'immobile di vetusta edificazione, infatti, non risulta essere accatastato e di cui non è stato possibile reperire la documentazione fotografica in quanto si trova totalmente sommerso da vegetazione arborea boschiva e quindi di impossibile ispezione. L'attuale identificazione della part.IIa catastale su cui insiste deriva in ogni caso dalla precedente identificazione all'impianto meccanografico (15/5/1971) laddove la stessa part.IIa era indicata con la qualità cat. "fabbricato rurale". A seguito di "variazione dei dati censuari d'ufficio per attività di bonifica particelle aventi qualità fabbricato rurale", nel 2018, detto fabbricato di mq 290

è stato identificato con qualità cat. "fabbricato diruto" e successivamente "pascolo arborato di classe unica.

Le consistenze immobiliari dei fabbricati descritti sono riportati nella tabella che segue:

consistenze fabbricati ricadenti in Comune di Narni

id. catastale		DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	coeff. Ponderazione (%)	sup. commerciale (mq)
catasto fabbricati	catasto terreni				
fg. 16 part. 168 sub 1	fg. 16 part. 5	fienile abusivo	210	0%	0
fg. 16 part. 168 sub 2	fg. 16 part. 5	tettoia abusiva	60	0%	0
fg. 16 part. 169 sub 1	fg. 16 part. 87 e 9 parte	magazzino collabente abusivo	da demolire	50%	0
fg. 16 part. 169 sub 2	fg. 16 part. 87 e 9 parte	tettoia abusiva	da demolire	50%	0
fg. 16 part. 170 sub 1	fg. 16 part. 9	abitazione al P1 e rimesse al PT, altri fabbricati non riportati in mappa abusivi da demolire	330	100%	330
non id.	foglio 7 part. 86	fabbricato abbandonato	non quantificabile	0%	0
totale sup. comm. (mq)					330

A completamento descrittivo si faccia riferimento alle planimetrie catastali disponibili per i soli fabbricati accatastati (**All. n. 4: planimetrie catastali**).

5) FORMAZIONE DEI LOTTI:

Il compendio immobiliare, così come è composto, potrebbe essere posto in vendita opportunamente in un unico lotto.

Durante le operazioni peritali però, sono emerse alcune situazioni che fanno pensare che l'appetibilità potrebbe aumentare considerevolmente laddove vengano predisposti cinque lotti distinti.

Dette situazione sono rappresentate essenzialmente dalla vicinanza a realtà di aziende agricole già strutturate che, con l'acquisto di parte dei terreni della società fallita, potrebbero migliorare il loro accorpamento dal punto di vista funzionale e produttivo.

In ogni caso resta inteso che in assenza di una concreta e pronta manifestazione di interesse all'acquisizione ai valori di stima, i beni provvisoriamente inseriti in lotti autonomi possano essere riaccorpati alla maggiore consistenza, così da non creare impedimento alcuno alla curatela nella fase di liquidazione del patrimonio immobiliare della società fallita.

6) PROVENIENZA IMMOBILIARE E GRAVAMI:

Tenuto conto della relazione notarile a firma del Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, 18/1/2024 in atti, i beni immobili oggetto della presente relazione tecnica risultano essere di proprietà della ****OMISSIS**** con sede in San Gemini (TR), loc. Valle Antica, cf. ****OMISSIS****, p. IVA ****OMISSIS****.

Detti beni sono pervenuti alla società in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Filippetti del 6/7/1989 rep. 13477, trascritto il 21/7/1989 al n. 4556 di R.P. a favore di ****OMISSIS**** e

contro ****OMISSIS****. Oggetto: CT San Gemini fg. 23, part.lle 190 e 74, fra altri immobili;

- Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Terni in data 16/9/1991 Rep. 8242, trascritto il 22/5/1992 al n. 3663 di R.P. a favore di ****OMISSIS**** e contro ****OMISSIS****. Oggetto: CT Narni fg. 16, p.lle 87, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 39, 48, 55, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78; Fg. 7 part.lle 39, 48, 55, 84, 85, 86, 88; Fg. 17 part.lla 1, fra altri immobili.
- Atto di compravendita a rogito Notaio Carlo moretti del 15/3/1965 rep. 9365, trascritto il 9/4/1965 al n. 1605 di R.P., a favore di ****OMISSIS**** e contro ****OMISSIS****. Oggetto. CT San Gemini fg. 22 part.lle 58, 53, 54, 56; Fg. 23 p.lle 17, 61, 63, 64, 96, 98, 97, 99, 101, 102, 132, 140, 143, 324; Fg. 24 p.lle 8, 18, 19, 20, 21, 34, 35, 36, 67; CF San Gemini Fg. 24 p.lle 65 sub 1,2,3,4; fra altri; CT Narni Fg. 10 p.la 41.

Riguardo ai gravami:

- **Servitù di metanodotto**, costituita con atto del notaio Angelo Alcini del 5/2/1971 rep. 26637, trascritto il 17/6/1971 al n. 3570 fi R.P. e in data 4/8/1972 al n. 4409 di R.P. a favore di ****OMISSIS****;
- **Servitù di acquedotto**, costituita con atto del presidente della Giunta Regionale dell'Umbria del 12/7/1988 rep. 385, (Comune di San Gemini fg. 22 p.lle 53, 54, 55, 56, 62, 65; Fg. 23 p.la 17, 64, 65, 68, 69, 70, 102, Fg. 24 p.lle 4, 18, 23, 34, 35) a favore di ****OMISSIS****.
- **Verbale di pignoramento** emesso dal Tribunale di Terni in data 30/7/2005 rep. 365, trascritto il 13/9/2005 al n. 6715 di R.P., a favore di

****OMISSIS**** contro ****OMISSIS****. Oggetto : CT San gemini fg. 23 p.lle 74, 190, e CT Narni fg. 16 p.lle 72, 103 e 152;/

- **Trascrizione n. 7085** : del 24/8/2006 in rettifica della trascrizione n. 2546 di R.P. del 13/4/1995 relativa a pignoramento emesso dal Tribunale di Terni in data 14/3/1995 rep. 1, a favore di ****OMISSIS**** e contro ****OMISSIS****.
- **Preliminare di compravendita** a rogito del Notaio Gian Luca Pasqualini, del 10/10/2011 rep. 56619, trascritto il 13/10/2011 al n. 8324 di R.P., a favore di ****OMISSIS**** e contro ****OMISSIS****. Oggetto : CT Narni fg. 7 p.lle 39, 48, 55, 84, 85, 86, 88; Fg. 16 p.lle 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 39, 48, 55, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 87, 103.
- **Verbale di pignoramento** emesso dal Tribunale di Terni in data 27/7/2017 rep. 2279, trascritto il 4/8/2017 al n. 5665 di R.P., a favore di ****OMISSIS**** e contro ****OMISSIS**** (CF San Gemini fg. 24 p.lle 65/2-3-4; CT San Gemini fg. 22 p.lle 58, 53, 54, 56, fg. 23 p.lle 324, 17, 61, 63, 64, 65, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 132, 140, 143, fg. 24 p.lle, 8, 18, 19, 20, 21, 34, 35, 36, 67, CT Narni fg. 7 p.lle 48, 39, 55, 84, 85, 86, 88, fg. 16 p.lle 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 39, 48, 55, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 87, 103, 152, 168/1-2, 169/1-2, 170/1-2, fg. 10 p.lle 41, CF San Gemini fg. 24 p.lle 69/2-3-4-5, CT San Gemini fg. 23 p.lle 74 e 190.
- **Trascrizione del 3/8/2023** al n. 6693 di R.P. sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Terni in data 24/7/2023 rep. 20

L'aggiornamento effettuato a tutto il 3/9/2024 non ha evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli a carico della ****OMISSIS**** (**All. n. 5: aggiornamento ipotecario a tutto il 13/12/2024**).

Si fa presente che in forza di DECRETO n. 1 del 29/7/2024 (ai sensi del DPR 327/2021) il Consorzio di Bonifica TEVERENERA ha provveduto all'esproprio di alcune modeste rate di terreno di proprietà della ****OMISSIS**** in Comune di San Gemini e Narni e precisamente:

- Foglio 10 (Narni) part.lla 41 per mq 8 di esproprio e mq 1725 di occupazione temporanea;
- Fg. 22 part.lla 53 (San Gemini) per mq 12 di esproprio e mq 1725 di occupazione temporanea;
- Fg. 24 part.lla 18 (San Gemini) per mq 1725 di occupazione temporanea.

A completamento documentale si faccia riferimento all'all n. 6 (**All. n. 6: decreto di esproprio n. 1 del 29/7/2024 e relativo verbale di accettazione**).

Dette particelle, ancora in proprietà alla ****OMISSIS****, sono state inserite nella presente relazione e stimate limitatamente alle porzioni residue della procedura espropriativa.

7) STATO DI OCCUPAZIONE:

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili risultavano liberi, ad eccezione degli immobili censiti:

- al NCEU comune di San Gemini foglio 24 particella 66 sub 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 occupati da Terzi senza titolo.
- al NCEU comune di Narni foglio 16 particella 168 sub 1 - 2; foglio 16 particella 169 sub 1 - 2; foglio 16 particella 170 sub 1 occupati da Terzi senza titolo.
- al C.T. comune di Narni foglio 7 particelle 88-39; foglio 16 particelle 10/p-11-12-13-14-15-16/p-23-25-29-31-55-72-73-74-75/p-78-87; foglio 17 particella 152.

Tutti i terreni agricoli oggetto dalla presente stima, allo stato attuale, risultano non coltivati. Gli oliveti risultano in stato di abbandono, mentre i terreni agricoli, considerata la stagione, risultano inerbiti dalla vegetazione spontanea.

8) ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

Quanto ai **terreni agricoli in Comune di Narni**, ai sensi del vigente PRG ricadono prevalentemente in zona agricola E3 (destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva) ed in parte E1 (destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva con inedificabilità assoluta), come meglio specificato nell'allegato CDU (**All. n. 7: CDU Comune di Narni prot. 41381**), cui si rimanda per la verifica dei vincoli.

Quanto ai **terreni in Comune di San Gemini**, ai sensi del vigente PRG ricadono prevalentemente in zona E2 (aree agricole con prevalente funzione di salvaguardia del territorio e del paesaggio, e quindi E1 Ep (aree agricole ad elevata produttività) si veda (**All. n. 8: CDU Comune di San Gemini prot. 677 del 29/1/2024**) cui si rimanda per i vincoli.

Quanto ai fabbricati in comune di San Gemini, sono state rinvenute le seguenti

pratiche edilizie:

- pratica 2108 del 3/6/1980, relativa a “lavori di riparazione fabbricato sito in Voc. Valleantica n. 210 Podere Colline, danneggiato dai terremoti del 1978 e seguenti (per la quale pratica è presente una dichiarazione di inizio lavori);
- verbale 18/3738 parere consultivo del 30/6/1990 sulla possibilità di ristrutturazione di fabbricati colonici in loc. Valle Antica a fini agrituristici con attrezzature sportive e ricettive (parere favorevole);
- pratica di costruzione edile 3814/1990, avente per oggetto “progetto di ristrutturazione edilizia del casale Castelluccio 2° (decaduta d’ufficio);
- pratica di costruzione edile 3815/1990, avente per oggetto “piano di utilizzazione a fine agrituristico di aree site a Narni ed in Comune di San Gemini ..in loc. Valle Antica” (decaduta d’ufficio);
- pratica di costruzione edile 3836/1991, avente per oggetto “progetto di realizzazione di un tratto di viabilità carrabile ad integrazione dell’esistente tra i Casali Venezia e Castelluccio 2°” (decaduta d’ufficio);
- pratica di costruzione edile 3855/1991, avente per oggetto “progetto di ristrutturazione edilizia del casale S. Maria Giuseppina” (decaduta d’ufficio);
- pratica di costruzione edile 3856/1991, avente per oggetto “progetto di ristrutturazione edilizia del casale S. Giorgio, loc. Valle Antica” (decaduta d’ufficio);
- pratica di costruzione edile 3857/1991, avente per oggetto “progetto di ristrutturazione edilizia del casale Colline” (decaduta d’ufficio);

Per nessuno degli edifici risultano esistenti certificati di agibilità o abitabilità, indipendentemente dall'eventuale valore intrinseco di detta documentazione stante le mancate condizioni di igiene, salubrità, sicurezza di tutti i fabbricati che, come ampiamente argomentato, versano in stato generalmente fatiscente e in abbandono.

Si certifica pertanto la non conformità catastale, edilizia ed urbanistica di tutti i fabbricati.

A completamento si faccia riferimento all'allegato n. 9 (**All. n. 9: pratiche edilizie comune di Sangemini**).

Quanto ai fabbricati in Comune di Narni, a seguito del formale accesso al SUAPE, è stato rinvenuto a nome della ****OMISSIS**** un solo titolo relativo ad una domanda di condono di opere abusive ai sensi della L. 47/1985 (**prat. 1152 del 30/1/1992**) il cui iter non è stato concluso ma risulta pagata l'oblazione. Le opere sono quelle ubicate in loc. Fabbrucciano e rappresentate da un capannone, un magazzino e due fienili, per un totale di circa 947 mq di superfici abusive (**All. n. 10: pratica condono n. 1152/92-Narni**).

Per nessuno degli edifici risultano esistenti certificati di agibilità o abitabilità, indipendentemente dall'eventuale valore intrinseco di detta documentazione stante le mancate condizioni di igiene, salubrità, sicurezza di tutti i fabbricati che, come ampiamente argomentato, versano in stato generalmente fatiscente e in abbandono.

Si certifica pertanto la non conformità catastale, edilizia ed urbanistica di tutti i fabbricati.

9) CRITERI E METODI DI STIMA;

In relazione alla tipologia dei beni, rappresentati da terreni agricoli e fabbricati di natura rurale nei Comuni di Narni e San Gemini in provincia di Terni, e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare i suddetti immobili al fine di destinarli ad una cessione in tempi contingentati, essi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del **più valore di mercato all'attualità**.

In relazione alla tipologia dei beni e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili al fine di destinarli ad una cessione in tempi quanto più brevi possibile, essi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del più probabile valore di mercato all'attualità.

In condizioni ordinarie, per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare potrebbe essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;

- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico- finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Difficilmente tali condizioni – da ritenere ordinarie - si verificano nel caso delle vendite giudiziarie, in cui, oltre alla non perfetta trasparenza del mercato, influiscono altre motivazioni di tipo soggettivo, di ordine economico (ad es. modalità e tempi di pagamento, difficoltà di accesso al credito), fiscale e di tempistica per la realizzazione del pieno valore, che molto spesso incidono negativamente ed in misura non trascurabile sul valore di realizzo.

Vi è inoltre da evidenziare che il mercato immobiliare è a tutt'oggi caratterizzato da una scarsa vivacità, se non addirittura stagnazione, per cui ci si è abituati, già da lunghi anni, ad osservare generalmente un ridotto numero di contrattazioni immobiliari.

Tale contrazione ha colpito e colpisce tuttora soprattutto il mercato degli edifici o porzioni di essi da destinare alla ristrutturazione o completamento; per questi ultimi, in particolare, la situazione si è ulteriormente aggravata da ultimo in conseguenza del vistoso incremento dei costi delle materie prime e dei mezzi di produzione e dalla difficoltà di reperire maestranze impegnate in cantieri finanziati da fondi pubblici (come quelli del c.d. "110%")

Nel caso in oggetto occorre poi tenere conto della eterogeneità dei beni di proprietà della società fallita e della finalità del presente elaborato che deve favorire e prevedere il miglior realizzo futuro per ogni singolo cespite dotato di propria appetibilità commerciale.

Alla luce di quanto premesso, necessario per contestualizzare i giudizi di stima espressi nella presente relazione, si entra nel merito dei veri e propri criteri e metodi adottati.

L'identificazione del più probabile valore di mercato di ogni singolo cespite è avvenuta prevalentemente attraverso il **procedimento estimativo per confronto diretto** che si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

Rilievo delle caratteristiche dimensionali, della natura e destinazione di ogni singolo cespite, verificandone anche la regolarità urbanistica. Vengono identificati tutti gli elementi ed i parametri necessari e propedeutici alla stima e alla regolare vendita;

Riguardo agli immobili non agibili e/o non ispezionabili, come precisato di volta in volta, non è stato possibile accedervi e quindi verificarne in loco le consistenze. Le consistenze dei fabbricati sono già state esplicitate nel capitolo relativo alla descrizione degli stessi.

- Indagine conoscitiva di recenti prezzi di mercati realizzati per beni simili, nelle medesime zone in cui ricadono i beni oggetto di valutazione, con la loro acquisizione presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, siti specializzati presenti ad attivi nel mercato di riferimento. Collateralmente avviene in ogni caso l'individuazione del parametro tecnico in comune necessario per il confronto (mq di superficie convenzionale, mq di superficie catastale, ettaro etc.).
- Definizione del valore medio ordinario elaborato dalla ponderazione dei dati acquisiti, apportando conseguentemente le relative aggiunte e le detrazioni

- Nei casi in cui non si disponga, a causa della particolarità dei beni e della conseguente assenza di termini di confronto si è utilizzato l'aspetto economico del costo di costruzione deprezzato, in considerazione dello stato conservativo dei beni.

Infine con il giudizio di stima, adottando i criteri e la metodologia già descritta si effettuano le relative determinazioni utilizzando i parametri tecnici aderenti ai casi in oggetto.

10) GIUDIZIO DI STIMA

Occorre innanzitutto precisare che l'approccio estimativo è stato diversificato per ciascuna tipologia di beni.

In particolare, ai fini estimativi, si riconoscono le seguenti categorie o tipologie, meritevoli di considerazioni e verifiche autonome:

- Rate di terreno agricolo, anche aventi natura boscata od incolto-arborata.
- Fabbricati di varia natura e destinazione, in parte destinati all'uso abitativo ed in parte strumentali all'attività agricola.
- Rate di terreno, destinate a svolgere ruolo accessorio e pertinenziale rispetto ad edifici o complessi immobiliari.

Per quanto riguarda i terreni agricoli:

- natura e destinazione;
- forma, giacitura e consistenza di ogni singolo appezzamento omogeneo;
- caratteristiche e valore dell'eventuale soprassuolo;
- accessibilità e fronte strada;
- caratteristiche agronomiche e commerciali.

Per quanto riguarda i fabbricati, sono stati generalmente considerati i seguenti elementi che incidono positivamente o negativamente sul valore:

- attuale destinazione, stato conservativo e funzionale;
- presenza o meno di dotazioni e caratteristiche di pregio architettonico e/o storico;
- posizione e panoramicità;
- presenza di difformità od anomalie e/o loro edificazione in assenza di titoli abilitativi;
- attuale stato di possesso, anche in relazione alla possibilità di ritrarre reddito.

A seguito del procedimento estimativo appena descritto sono stati definiti i valori unitari definitivi, ponderando tutte le caratteristiche sopra accennate, per ogni categoria di immobili omogenei, eseguendo, infine, i conteggi per determinare il valore complessivo dell'intera proprietà oggetto di stima

Quali prezzi comparabili ed altri riferimenti utili, sono stati rintracciati, caso per caso, i seguenti:

Terreni agricoli, a varia destinazione, anche boscati:

Vi è innanzitutto il Quadro d'insieme dei **valori agricoli per tipo di coltura**, pubblicato dalla Regione Umbria (ultimo emanato, quello pubblicato sul BUR n. 7 del 7/02/2024), laddove i terreni seminativi tra i Comuni di San Gemini e Narni vengono indicati con valori dai 21.000,00 €/ha (seminativi irrigabili) ai 14.000,00 (seminativi di collina). Gli oliveti da un massimo di 24.000 ad un minimo per quelli non produttivi di € 11.000,00. I Pascoli intorno agli € 4.000,00.

Detti valori sono non dissimili dai valori forniti dall'"**Indagine sul mercato fondiario in Italia- Rapporto Regionale 2022**" del CREA.

Relativamente **all'indagine sui comparabili** (svolta a mezzo di Stimatrix City), è stata limitata ai soli terreni agricoli essendo i fabbricati oggetto di indagine del tutto distanti da condizioni sia pur minimamente ordinarie, spesso da demolire e frequentemente non assentiti urbanisticamente.

Per i terreni, è da rilevare che la zona in cui sono ubicati è risultata caratterizzata da un mercato pressoché inesistente stante uno stock immobiliare, scelto tra terreni agricoli di categoria catastale "seminativo" e "uliveto" davvero limitato.

Questa considerazione è valida sia per il Comune di San Gemini per quello di Narni.

Per ampliare la possibilità di ricerca di comparabili si è estesa la ricerca ai fogli catastali limitrofi a quelli in cui ricadono i terreni indagati.

Nel Comune di San Gemini, ad esempio, son state rilevate molte permutate (non utili all'indagine) ed un solo atto di compravendita che non è risultato utile in quanto parte dei terreni compravenduti erano edificabili (Atto Gianfelice Paolo rep. 18408 del 26/4/2022).

In Comune di Narni si è reperito un atto di compravendita (Atto Cimmino Tullio rep. 93105 del 27/7/2023) per l'acquisto di alcune particelle di seminativo e pascolo per poco più di mezzo ettaro al prezzo dichiarato di € 15.000, ed un altro atto (Alvi Francesco Maria rep. 9509 del 3/8/2023) relativo all'acquisto dell'altro di 2,6 ettari circa di seminativi ed uliveti per € 25.000,00.

Alla luce di quanto sopra, avuto riguardo alle caratteristiche agronomiche e produttive degli appezzamenti oggetto di **stima**, alla tipologia e pregio del soprassuolo agricolo e forestale presente, considerata la conformazione ed accessibilità degli appezzamenti, si procede alla stima adottando i valori unitari

espressi in €/ettaro di superficie per i terreni e €/mq di superficie commerciale

per i fabbricati.

Pertanto il giudizio di stima si concretizza come segue:

LOTTO 1

COMUNE	FOGLIO	PART.	QUALITA'	SUPERFICIE (ha)	valore unitario (€/ha)	valore totale (€)
NARNI	7	39	SEMINATIVO	1,4910	9.000,00	13.419,00
NARNI	7	55	PASCOLO CESP.	1,8590	4.000,00	7.436,00
NARNI	7	88	SEMINATIVO	0,1750	4.000,00	700,00
NARNI	16	5	AREA RURALE	0,3142	8.000,00	2.513,60
NARNI	16		SEMINATIVO	0,0748	8.000,00	598,40
NARNI	16	9	FU D ACCERT	0,1360	0	0
NARNI	16	10	SEMINATIVO	0,7500	9.000,00	6.750,00
NARNI	16		PASCOLO ARB.	0,2000	2.000,00	400,00
NARNI	16		PASCOLO	4,0490	2.000,00	8.098,00
NARNI	16	11	SEMINATIVO	0,7680	15.000,00	11.520,00
NARNI	16		VIGNETO	0,9500	13.000,00	12.350,00
NARNI	16	12	ULIVETO	0,0331	15.000,00	496,50
NARNI	16		VIGNETO	0,2039	15.000,00	3.058,50
NARNI	16	13	SEMINATIVO	0,2330	15.000,00	3.495,00
NARNI	16	14	ULIVETO	0,0666	15.000,00	999,00
NARNI	16		VIGNETO	0,5004	15.000,00	7.506,00
NARNI	16	15	SEMINATIVO	0,4726	11.000,00	5.198,60
NARNI	16		PASCOLO	0,0514	5.000,00	257,00
NARNI	16	16	SEMINATIVO	0,5000	15.000,00	7.500,00
NARNI	16		PASCOLO	1,1070	4.000,00	4.428,00
NARNI	16	17	PASCOLO CESP.	1,8990	3.000,00	5.697,00
NARNI	16	18	PASCOLO	0,7589	3.000,00	2.276,70
NARNI	16		PASCOLO ARB.	2,1951	3.000,00	6.585,30
NARNI	16	19	PASCOLO CESP.	0,5260	2.000,00	1.052,00
NARNI	16	20	PASCOLO CESP.	2,7350	2.000,00	5.470,00
NARNI	16	21	PASCOLO	0,0310	3.000,00	93,00
NARNI	16	24	BOSCO	1,8540	2.000,00	3.708,00
NARNI	16	25	SEMINATIVO	1,4500	11.000,00	15.950,00
NARNI	16	35	SEMINATIVO	0,1750	2.000,00	350,00
NARNI	16	74	SEMINATIVO	0,1605	15.000,00	2.407,50
NARNI	16		VIGNETO	1,4042	13.000,00	18.254,60
NARNI	16		ULIVETO	1,1033	13.000,00	14.342,90
NARNI	16	75	ULIVETO	1,2930	3.000,00	3.879,00
NARNI	16	76	SEMINATIVO	1,2170	2.000,00	2.434,00
NARNI	16	87	SEMINATIVO	3,0550	9.000,00	27.495,00

NARNI	16	103	PASCOLO	0,0380	2.000,00	76,00
NARNI	16		ULIVETO	0,0300	2.000,00	60,00
NARNI	17	152	SEMINATIVO	0,1130	15.000,00	1.695,00
NARNI			VIGNETO	1,2130	15.000,00	18.195,00
Totale valore terreni lotto 1 (€)						226.774,60

FABBRICATI								
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	cat.	CLASSE	cons. comm.le (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
NARNI	16	168	1	C/6	4	0		0,00
NARNI	16	168	2	C/2	3	0		0,00
NARNI	16	169	1	C/2	3	0		0,00
NARNI	16	169	2	C/7	2	0		0,00
NARNI	16	170	1	C/2	3	330	200,00	66.000,00
totale valore fabbricati lotto 1 (€)								66.000,00

Valore del lotto n. 1

€ 292.744,60

Adeguamenti e correzioni di stima:

-riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, nei quali sono ricompresi € 40.000,00 circa per demolizioni a carico di manufatti/fabbricati abusivi e/o fatiscenti, e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale per € 4.000,00 circa, considerando la non conformità catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili.

VALORE TOTALE DEL LOTTO 1

€ 248.800,00 (arrotondati)

La composizione del presente lotto è visivamente rappresentata nell'estratto planimetrico catastale (*All. n. 11: planimetria illustrativa lotto 1*) cui si rimanda per una opportuna visualizzazione.

LOTTO 2

COMUNE	FOGLIO	PART.	QUALITA'	SUPERFICIE	valore unitario (€/ha)	valore totale (€/ha)
NARNI	7	48	SEMINATIVO ARB.	1,7790	8.000,00	14.232,00
NARNI	7	84	SEMINATIVO ARB.	0,5480	4.000,00	2.192,00
NARNI	7	85	SEMINATIVO ARB.	0,4220	4.000,00	1.688,00
NARNI	7	86	PASCOLO ARB.(con fabb. non identificato)	0,1290	4.000,00	516,00
NARNI	16	23	SEMINATIVO	4,2540	11.000,00	46.794,00
NARNI	16	27	INCOLTO	0,0830	2.000,00	166,00
NARNI	16	28	SEMINATIVO	0,0485	11.000,00	533,50
NARNI	16		BOSCO	0,0975	2.000,00	195,00
NARNI	16	29	SEMINATIVO	4,3470	13.000,00	56.511,00
NARNI	16	30	SEMINATIVO	0,3300	13.000,00	4.290,00
NARNI	16	31	SEMINATIVO ARB.	0,6890	13.000,00	8.957,00
NARNI	16	32	SEMINATIVO	0,0046	13.000,00	59,80
NARNI	16		BOSCO	0,1564	2.000,00	312,80
NARNI	16	39	SEMINATIVO	0,0511	3.000,00	153,30
NARNI	16		BOSCO	0,0079	3.000,00	23,70
NARNI	16	48	PASCOLO CESP.	0,2480	3.000,00	744,00
NARNI	16	55	BOSCO	0,2590	2.000,00	518,00
NARNI	16	71	SEMINATIVO	1,2460	13.000,00	16.198,00
NARNI	16	72	SEMINATIVO ARB.	2,8760	13.000,00	37.388,00
NARNI	16	73	SEMINATIVO	0,6010	13.000,00	7.813,00
NARNI	16	78	SEMINATIVO	2,4550	13.000,00	31.915,00
Totale valore terreni LOTTO 2 (€)						231.200,10

Valore del lotto n. 2

€ 231.200,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

-riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, nei quali sono ricompresi € 10.000,00 per demolizioni a carico di manufatti/fabbricati di cui alla part.lla 86, e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale per € 5.000,00 circa, considerando la non conformità catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili.

VALORE TOTALE DEL LOTTO 2

€ 196.500,00 (arrotondati)

La composizione del presente lotto è rappresentata nell'estratto planimetrico catastale (**All. n. 12: : planimetria illustrativa lotto 2**) cui si rimanda per una opportuna visualizzazione.



LOTTO 3

COMUNE	FOGLIO	PART.	QUALITA'	SUPERFICIE (HA)	valore unitario (€/ha)	valore totale (€)
SAN GEMINI	22	53	SEMINATIVO IRR.	3,3158	18.000,00	59.684,00
SAN GEMINI	22		SEMINATIVO	1,6800	18.000,00	30.240,00
SAN GEMINI	22	54	ULIVETO	0,4200	15.000,00	6.300,00
SAN GEMINI	22		SEMINATIVO ARB.	0,1470	15.000,00	2.205,00
SAN GEMINI	22	56	ULIVETO	1,1890	15.000,00	17.835,00
SAN GEMINI	22	58	FABB. RURALE	0,0460		0,00
SAN GEMINI	24	65	ENTE URBANO	0,2620		0,00
Totale valore terreni LOTTO 3 (€)						116.264,00

FABBRICATI								
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	cat.	CLASSE	cons. comm.le (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
SAN GEMINI	24	65	2	A/4	2	265,25	200,00	53.050,00
SAN GEMINI	24	65	3	C/2	2			
SAN GEMINI	24	65	4	F/2	UNITA' COLLABENTI		0,00	0,00
totale valore fabbricati lotto 3 (€)								53.050,00

Valore del lotto n. 3**€ 169.314,00****Adeguamenti e correzioni di stima:**

-riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, nei quali sono ricompresi € 5.000,00 per demolizioni a carico di alcuni manufatti di cui alla part.lla 65, e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale per € 5.000,00 circa, considerando la non conformità catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili.

VALORE TOTALE DEL LOTTO 3**€ 143.900,00 (arrotondati)**

La composizione del presente lotto è rappresentata nell'estratto planimetrico catastale (**All. n. 13: : planimetria illustrativa lotto 3**) cui si rimanda per una opportuna visualizzazione precisando che in forza di DECRETO n. 1 del 29/7/2024 (ai sensi del DPR 327/2021) il Consorzio di Bonifica TEVERENERA ha provveduto all'esproprio parziale della seguente part.lla catastale:

- Fg. 22 part.lla 53 (San Gemini) per mq 12 di esproprio e mq 1725 di occupazione temporanea;

Si rimanda a completamento documentale al già citato all. n. 6.

LOTTO 4

COMUNE	FOGLIO	PART.	QUALITA'	SUPERFICIE (HA)	valore unitario (€/ha)	valore totale (€)
SAN GEMINI	23	17	ULIVETO	0,4450	12.000,00	5.340,00
SAN GEMINI	23	61	ULIVETO	0,8360	8.000,00	6.688,00
SAN GEMINI	23	63	ULIVETO	0,4240	12.000,00	5.088,00
SAN GEMINI	23	64	ULIVETO	2,1380	12.000,00	25.656,00
SAN GEMINI	23	65	ULIVETO	1,6200	12.000,00	19.440,00
SAN GEMINI	23	74	SEMINATIVO	0,0158	6.000,00	94,80
SAN GEMINI	23		ULIVETO	0,7542	6.000,00	4.525,20
SAN GEMINI	23	96	ULIVETO	0,9207	12.000,00	11.048,40
SAN GEMINI	23		PASCOLO	0,1040	4.000,00	416,00
SAN GEMINI	23	97	SEMINATIVO	0,1633	13.000,00	2.122,90
SAN GEMINI	23		SEMINATIVO ARB.	0,5206	13.000,00	6.767,80
SAN GEMINI	23	98	PASCOLO ARB.	0,2044	4.000,00	817,60
SAN GEMINI	23		SEMINATIVO	0,4490	10.000,00	4.490,00
SAN GEMINI	23	99	PASCOLO ARB.	0,1445	4.000,00	578,00
SAN GEMINI	23		FABB. DIRUTO	0,0855	3.000,00	256,50
SAN GEMINI	23	101	SEMINATIVO IRR.	0,0031	12.000,00	37,20
SAN GEMINI	23		ULIVETO	2,2169	12.000,00	26.602,80
SAN GEMINI	23	102	ULIVETO	0,0361	12.000,00	433,20
SAN GEMINI	23		BOSCO	0,1869	2.000,00	373,80
SAN GEMINI	23	132	SEMINATIVO	0,0555	10.000,00	555,00
SAN GEMINI	23		ULIVETO	0,1445	12.000,00	1.734,00
SAN GEMINI	23	140	SEMINATIVO	0,1740	10.000,00	1.740,00
SAN GEMINI	23		ULIVETO	0,3500	12.000,00	4.200,00
SAN GEMINI	23	143	ULIVETO	0,3580	8.000,00	2.864,00
SAN GEMINI	23	190	ULIVETO	0,0070	6.000,00	42,00
SAN GEMINI	23	324	SEMINATIVO	0,2629	13.000,00	3.417,70
SAN GEMINI	23		SEMINATIVO IRR.	1,0540	13.000,00	13.702,00
SAN GEMINI	23		ULIVETO	0,2437	12.000,00	2.924,40
SAN GEMINI	23	325	ENTE URBANO	0,0054		0,00
SAN GEMINI	24	8	SEMINATIVO	3,5630	13.000,00	46.319,00
Totale valore terreni LOTTO 4 (€)						198.274,30

FABBRICATI								
COMUNE	FOGLIO	PART.	SUB	cat.	CLASSE	cons. comm.le (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
SAN GEMINI	23	325		C/6	4	70	0	0,00
totale valore fabbricati lotto 4 (€)								0,00

Valore del lotto n. 4

€ 198.274,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

-riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, dei quali quanto ad € 20.000,00 circa per demolizioni ed € 2000,00 circa quali spese tecniche di regolarizzazione catastale, considerando la non conformità catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili.

VALORE TOTALE DEL LOTTO 4

€ 168.500,00 (arrotondati)

La composizione del presente lotto è rappresentata nell'estratto planimetrico catastale (*All. n. 14: : planimetria illustrativa lotto 4*) cui si rimanda per una opportuna visualizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 5

COMUNE	FOGLIO	PART.	QUALITA'	SUPERFICIE (HA)	valore unitario (€/ha)	valore totale (€)
SAN GEMINI	24	18	SEMINATIVO IRR.	4,8410	18.000,00	87.138,00
SAN GEMINI	24	19	SEMINATIVO IRR.	0,8520	18.000,00	15.336,00
SAN GEMINI	24	20	SEMINATIVO IRR.	0,9730	18.000,00	17.514,00
SAN GEMINI	24	21	SEMINATIVO IRR.	1,7140	18.000,00	30.852,00
SAN GEMINI	24	66	ENTE URBANO	0,3026		0,00
NARNI	10	41	SEMINATIVO IRR.	3,6162	18.000,00	65.091,00
TOTALE VALORE LOTTO 5 (€)						215.931,00

CATASTO FABBRICATI - SAN GEMINI								
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	cat.	CLASSE	cons. comm.le (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
SAN GEMINI	24	66	2	A/3	3	94	200,00	18.800,00
SAN GEMINI	24	66	4	C/6	4	10,5	200,00	2.100,00
SAN GEMINI	24	66	5	C/2	2	36,75	200,00	7.350,00
SAN GEMINI	24	66	3	F/3		0	200,00	0,00
SAN GEMINI	24	66	6	F/2		0	200,00	0,00
SAN GEMINI	24	66	7	C/6	4	10,5	200,00	2.100,00
totale valore fabbricati lotto 5(€)								30.350,00

Valore del lotto n. 5

€ 246.281,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

-riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, nei quali sono ricompresi € 6.000,00 per demolizioni a carico di alcuni manufatti di cui alla part.lla 66, e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale per € 10.000,00 circa, considerando la non conformità catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili.

VALORE TOTALE DEL LOTTO 5

€ 209.300,00 (arrotondati)

La composizione del presente lotto è rappresentata nell'estratto planimetrico catastale (**All. n. 15: planimetria illustrativa lotto 5**) cui si rimanda per una opportuna visualizzazione precisando che in forza di DECRETO n. 1 del 29/7/2024 (ai sensi del DPR 327/2021) il Consorzio di Bonifica TEVERENERA ha provveduto all'esproprio parziale della seguente part.lla catastale:

- Foglio 10 (Narni) part.lla 41 per mq 8 di esproprio e mq 1725 di occupazione temporanea ed inoltre
- Fg. 24 part.lla 18 (San Gemini) per mq 1725 di occupazione temporanea.

Si rimanda completamente documentale al già citato all. n. 6.

TABELLA RIASSUNTIVA VALORE LOTTI				
LOTTO	COMUNE	VALORE TOTALE	VALORE RIDOTTO DEL 15%	VALORE ARROTONDATO
1	NARNI	292.744,60 €	248.832,91 €	248.800,00 €
2	NARNI	231.200,10 €	196.520,09 €	196.500,00 €
3	SAN GEMINI	169.336,00 €	143.935,60 €	143.900,00 €
4	SAN GEMINI	198.274,30 €	168.533,16 €	168.500,00 €
5	SAN GEMINI/NARNI	246.296,00 €	209.351,60 €	209.300,00 €
VALORE TOTALE COMPENDIO (€)				967.000,00

11) DESCRIZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

GIUDIZIARIA

Lotto 1

Diritti di piena proprietà spettanti ad ****OMISSIS**** in fallimento con sede in Terni (c.f. ****OMISSIS****) su terreni agricoli estesi su di una superficie complessiva pari ad ha 35 circa siti in Comune di Narni (TR), in loc. Fabbrucciano e censite al CT del Comune di Narni (TR) al foglio 7 part.lla 39 - 55 - 88; al foglio 16 part.lla 5 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 24 - 25 - 35 - 74 - 75 - 76 - 87 - 103; al foglio 17 part.lla 152. Dette particelle corrispondono ad appezzamenti di terreno collinare, in accorpamenti fondiari di forma irregolare e frastagliata. Comprendono al loro interno porzioni a destinazione agricola seminativa, porzioni a pascolo, oliveti, vigneti, boschi ed aree occupate da viabilità e zone di pertinenza dei tracciati viari. Vi insistono altresì fabbricati a destinazione rurale fatiscenti e prevalentemente non assentiti urbanisticamente per i quali è stata presentata in passato domanda di condono ai sensi della L.47/85 (non attualmente rilasciata). I fabbricati sono identificati al NCEU del Comune di Narni (TR) al foglio 16 part.lla 168 sub 1 e 2, - 169 sub 1 e 2 - 170 sub 1. Sono altresì identificati al CT del Comune di Narni fg. 16 part.lla 5 e fg. 16 part.lla 9. A carico di detti fabbricati si dichiara pertanto la non conformità edilizia e catastale. Al momento i beni sono liberi, ad eccezione dei fabbricati e di parte dei terreni che risultano occupati da Terzi senza titolo opponibile alla procedura (censiti al C.T. comune di Narni foglio 7 particelle 88-39; foglio 16 particelle 10/p-11-12-13-14-15-16/p-25-74-75/p-87; foglio 17 particella 152).

Ai sensi del vigente PRG del Comune di Narni ricadono prevalentemente in zona agricola E3 (destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva) ed in

parte E1 (destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva con inedificabilità assoluta), come meglio specificato nell'allegato CDU. Il valore di stima ricomprende un costo di demolizione, necessario anche allo smaltimento di eternit, stimato di circa € 40.000,00 oltre alle spese tecniche di regolarizzazione catastale stimate in circa € 4.000,00

Il lotto confina a

- Nord: strada consorziale Fabbrucciano e tenuta fratelli [REDACTED] salvo altri;
- Sud: parte del lotto 2 e [REDACTED] salvo altri;
- Est: [REDACTED] salvo altri;
- Ovest: parte del lotto 2, [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

Valore totale € 248.800,00

Lotto 2

Diritti di piena proprietà spettanti ad ****OMISSIS**** in fallimento con sede in Terni (c.f. ****OMISSIS****) su terreni agricoli e estesi su di una superficie complessiva pari ad ha 21 circa siti in Comune di Narni (TR), in loc. Fabbrucciano e censite al CT del Comune di Narni (TR) al foglio 7 part.ile 48 - 84 - 85 - 86; al foglio 16 part.ile 23 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 39 - 48 - 55 - 71 - 72 - 73 - 78. Dette particelle corrispondono ad appezzamenti di terreno collinare, in accorpamenti fondiari di forma irregolare e frastagliata.

Comprendono al loro interno porzioni a destinazione agricola seminativa, porzioni a pascolo, boschi ed aree occupate da viabilità e zone di pertinenza dei tracciati viari. Quanto alla part.lla 86 del Fg. 7, già identificata quale "Fabbricato rurale" all'impianto meccanografico, presenta un fabbricato non accessibile di vetusta edificazione a carico del quale si dichiara la non conformità edilizia e

catastale. Al momento i beni sono liberi, ad eccezione di parte dei terreni che risultano occupati da Terzi senza titolo opponibile alla procedura (censiti al C.T. comune di Narni foglio 16 particelle 23-29-31-55-72-73-78).

Ai sensi del vigente PRG del Comune di Narni ricadono prevalentemente in zona agricola E3 (destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva) ed in parte E1 (destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva con inedificabilità assoluta), come meglio specificato nell'allegato CDU. Il valore di stima ricomprende un costo di demolizione stimato di circa € 10.000,00 oltre alle spese tecniche di regolarizzazione catastale stimate in circa € 5.000,00, e afferenti principalmente alla part.lla 86 fg. 7.

Il lotto confina a

- Nord: parte del lotto 1, [REDACTED] salvo altri;
- Sud: fosso Camone, salvo altri;
- Est: parte del lotto 1, [REDACTED] salvo altri;
- Ovest: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

Valore totale € 196.500,00

Lotto 3

Diritti di piena proprietà spettanti ad ****OMISSIS**** in fallimento con sede in Terni (c.f. ****OMISSIS****) su terreni agricoli estesi su di una superficie complessiva pari ad ha 7 circa siti in Comune di San Gemini (TR), in loc. Valleantica e censite al CT del Comune di San Gemini (TR) al foglio 22 part.lla 53 - 54 - 56 - 58; al foglio 24 part.lla 65. Dette particelle corrispondono ad appezzamenti di terreno collinare mediamente acclive, in accorpamenti fondiari di forma regolare e lineare. Comprendono al loro interno porzioni a destinazione agricola seminativa e oliveti

ed aree occupate da viabilità e zone di pertinenza dei tracciati viari. Vi insiste altresì un complesso edilizio a destinazione rurale di vetusta edificazione, del tutto fatiscente, identificato al NCEU del Comune di San Gemini (TR) al foglio 24 part.lla 65 sub 2, 3 e 4 e rappresentato da fabbricato abitativo principale con magazzini e stalle al PT, oltre a magazzini e silos nella corte comune. Per l'intero complesso edilizio si dichiara la non conformità edilizia e catastale. Al momento i beni sono liberi. Il tutto ricadente ai sensi del vigente PRG del Comune di San Gemini in zona E2 (Aree agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario) ed in zona E1EP agricola (aree agricole ad elevata produttività), come meglio specificato nel CDU allegato nel corpo dell'elaborato peritale. Quanto ai fabbricati, il valore di stima ricomprende un costo di demolizione stimato di circa € 5.000,00 oltre alle spese tecniche di regolarizzazione catastale stimate in circa € 5.000,00.

Il lotto confina a

- Nord: strada vicinale Valleantica, salvo altri;
- Sud: SS agricola [REDACTED] salvo altri;
- Est: SS agricola [REDACTED] salvo altri;
- Ovest: azienda pubblica di servizi alla persona [REDACTED] salvo altri.

Valore totale € 143.900,00

Lotto 4

Diritti di piena proprietà spettanti ad ****OMISSIS**** in fallimento con sede in Terni (c.f. ****OMISSIS****) su terreni agricoli estesi su di una superficie complessiva pari ad ha 17 circa siti in Comune di San Gemini (TR), in loc. Valleantica e censite al CT del Comune di San Gemini (TR) al foglio 23 part.lla 17 - 61 - 63 - 64 - 65 - 74 -

96 - 97 - 98 - 99 - 101 - 102 - 132 - 140 - 143 - 190 - 324 - 325; al foglio 24 part.lla 8. Dette particelle corrispondono ad appezzamenti di terreno collinare, in accorpamenti fondiari di forma irregolare e frastagliata. Comprendono al loro interno porzioni a destinazione agricola seminativa, porzioni a pascolo, oliveti, boschi ed aree occupate da viabilità e zone di pertinenza dei tracciati viari oltre a fabbricati rurali fatiscenti da demolire (identificati al Fg. 23 part.lla 99), per i quali si dichiara la non conformità edilizia e catastale. Vi insiste altresì fabbricato a destinazione rurale, di vetusta edificazione, fatiscente, identificato al NCEU del Comune di San Gemini (TR) al foglio 23 part.lla 325, del quale si dichiara la non conformità edilizia e catastale, anch'esso da demolire. Al momento i beni sono liberi. Il tutto ricadente ai sensi del vigente PRG del Comune di San Gemini in zona E2 (Aree agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario) ed in zona E1EP agricola (aree agricole ad elevata produttività), come meglio specificato nel CDU allegato nel corpo dell'elaborato peritale. Quanto ai fabbricati, il valore di stimato ricomprende un costo di demolizione di circa € 20.000,00 oltre alle spese tecniche di regolarizzazione catastale stimate in circa € 2.000,00.

Il lotto confina a

- Nord: strada vicinale Valleantica, salvo altri;
- Sud: parte del lotto 5, Soc. Agr. [REDACTED] [REDACTED], salvo altri;
- Est: [REDACTED] salvo altri;
- Ovest: SS agricola [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

Valore totale € 168.500,00

Lotto 5

Diritti di piena proprietà spettanti ad ****OMISSIS**** in fallimento con sede in Terni su terreni agricoli (c.f. ****OMISSIS****) estesi su di una superficie complessiva pari ad ha 12 circa siti nei Comuni di San Gemini (TR) e Narni (TR), in loc. Valleantica e censite al CT del Comune di San Gemini (TR) al foglio 24 part. lle 18 - 19 - 20 - 21 - 66; e al CT del Comune di Narni (TR) al foglio 10 part. lla 41. Dette particelle corrispondono ad appezzamenti di terreno pianeggiante, in accorpamenti fondiari di forma regolare e lineare. Comprendono al loro interno porzioni a destinazione agricola seminativa ed aree occupate da viabilità e zone di pertinenza dei tracciati viari. Vi insistono altresì fabbricati riuniti in un complesso di tipologia rurale con manufatti e fabbricati generalmente fatiscenti identificati al NCEU del Comune di San Gemini (TR) al foglio 24 part. lla 66 subalterni 2-3-4-5-6-7. Al momento i beni sono liberi, ad eccezione dei fabbricati che risultano essere occupati da Terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Quanto ai terreni e fabbricati in comune di San Gemini, ricadenti ai sensi del vigente PRG del Comune di San Gemini in zona E2 (Aree agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario) ed in zona E1EP agricola (aree agricole ad elevata produttività); quanto alla part. lla 41 del foglio 10 di Narni, ricadente ai sensi del vigente PRG dello stesso Comune in zona E3 (zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva), come meglio specificato nel CDU allegato nel corpo dell'elaborato peritale. Quanto ai fabbricati, per i quali si dichiara la non conformità edilizia e catastale, con un costo di demolizione stimato di circa € 6.000,00 oltre alle spese tecniche di regolarizzazione catastale ed urbanistica stimate in circa € 10.000,00.

Il lotto confina a



- Nord: SS agricola [redacted] salvo altri;
- Sud: parte del lotto 5, Soc. Agr. [redacted] SS agricola [redacted] salvo altri;
- Est: fosso di Pozzacchi, Soc. [redacted] salvo altri;
- Ovest: SS agricola [redacted] salvo altri.

Valore totale € 209.300,00



Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.



Perugia, 13/12/2024
Allegati n. 15 e
servizio fotografico illustrativo



IL PERITO STIMATORE
dott. agr. Luigi Menaguale

