

*Dott. Ing. Sergio Mugianesi*

*Studio: Str. San Vetturino, 1 - 06126 Perugia*

tel. 07535710 • fax 07536077 • e-mail mugimagic@libero.it • PEC sergio.mugianesi@ingpec.eu

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE N. 15/2019

**“...OMISSIS...”**

SIG. GIUDICE DELEGATO: **DOTT. ROBERTO LAUDENZI**

COMMISSARIO GIUDIZIALE: **RAG. FRANCESCO PATUMI**

\* \* \* \*

**Beni immobili**

**in Comune di Valtopina - Loc. Largnano**

\* \* \* \*

Il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Mugianesi, iscritto al n. A600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia – Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale Civile di Perugia, con comunicazione del Curatore Fallimentare Rag. Francesco Patumi, inoltrata in data 03.04.2019, veniva nominato perito estimatore nell'ambito della procedura indicata in oggetto.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di ottemperare all'incarico ricevuto lo scrivente effettuava le operazioni di seguito riepilogate.

In data 13.05.2019 e 22.05.2019 accedeva al sistema telematico “SISTER” per acquisire copia aggiornata della Visura storica per immobile e

dell'estratto del foglio di mappa relativo agli immobili oggetto di stima.

In data 04.06.2019 effettuava il sopralluogo presso i beni oggetto di stima

durante il quale effettuava i necessari rilievi tecnici e produceva un'accurata

documentazione fotografica.

In data 10.02.2020 acquisiva presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valto-

pina copia aggiornata del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Lo scrivente, ritenendo di aver eseguito le necessarie ricerche ed accertamen-

ti ed aver assunto tutte le informazioni utili alla miglior valutazione dei beni

mobili in questione, redigeva la presente relazione articolandola, per chiarez-

za espositiva, nei capitoli che seguono.

#### **1. Descrizione dei beni immobili**

#### **2. Identificazione catastale**

#### **3. Accertamenti ipo-catastali**

#### **4. Occupazione degli immobili alla data odierna**

#### **5. Accertamenti tecnico-amministrativi**

#### **6. Metodo di stima**

#### **7. Suddivisione in lotti**

#### **8. Valutazione**

#### **9. Conclusioni**

\* \* \* \*

### **1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Trattasi di terreni agricoli ed in parte edificabili, che si sviluppano in unico

corpo di forma irregolare di superficie complessiva pari a catastali mq

102.460. Gli immobili sono ubicati in Comune di Valtopina, Loc. Largnano

e censiti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 6 con le Part.lle 77,

87, 88, 89, 95, 98, 99, 100 e 101. I terreni distano circa cinque chilometri dal centro abitato di Valtopina, presentano giacitura collinare, esposizione prevalente a sud-est, in corrispondenza del versante nord-orientale del Monte Subasio. L'area interessata si affaccia sulla Valle del fiume Topino, nel tratto compreso fra Foligno e Nocera Umbra e, ancorché isolata, risulta ben collegata in quanto servita dalla rete viaria secondaria e posta a breve distanza da un'infrastruttura stradale extraurbana di primaria importanza quale la S.S. 3 "Flaminia" e dalla linea ferroviaria di RFI Orte - Ancona, che corrono a fondo valle. Gli immobili confinano con strada comunale da più parti, proprietà ...omissis... da più parti, salvo altri.

Lo scrivente, stante la mancata corrispondenza della qualità catastale con l'effettivo uso del suolo, ha provveduto ad effettuare la fotointerpretazione mediante GIS degli appezzamenti oggetto di stima, definendo le destinazioni colturali di seguito indicate.

| <b>Part.</b> | <b>Qualità/Classe</b> | <b>Sup.</b> | <b>Uso attuale del suolo e</b> |              |               | <b>Sup.</b>    |
|--------------|-----------------------|-------------|--------------------------------|--------------|---------------|----------------|
| <b>Cat.</b>  | <b>Catastale</b>      | <b>Cat.</b> | <b>superficie</b>              |              |               | <b>Edific.</b> |
| <b>n.</b>    | <b>-</b>              | <b>(Ha)</b> | <b>Seminativo</b>              | <b>Bosco</b> | <b>Strada</b> | <b>-</b>       |
| 77           | Uliveto/1             | 0,2960      | 0,2960                         | -            | -             | -              |
| 87/AA        | Seminativo/4          | 0,1195      | 0,0114                         | 0,0752       | 0,0166        | 0,0163         |
| 87/AB        | Uliveto/1             | 0,1195      | 0,1195                         | -            | -             | -              |
| 88           | Semin. Arb./3         | 1,4840      | 1,0794                         | 0,3850       | 0,0140        | 0,0056         |
| 89/AA        | Bosco Misto/1         | 0,0500      | -                              | 0,0500       | -             | -              |
| 89/AB        | Pascolo Cesp./1       | 0,0040      | -                              | 0,0040       | -             | -              |
| 95           | Bosco Misto/1         | 0,9040      | -                              | 0,9040       | -             | -              |
| 98           | Seminativo/3          | 1,3080      | -                              | 1,3080       | -             | -              |

|                         |                |                |               |               |               |               |
|-------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 99                      | Uliveto/1      | 0,4650         | -             | 0,4650        | -             | -             |
| 100/AA                  | Semin. Arb./3  | 0,0504         | -             | 0,0504        | -             | -             |
| 100/AB                  | Pascolo Arb./2 | 0,4171         | -             | 0,4171        | -             | -             |
| 101                     | Seminativo/3   | 5,0280         | 2,2233        | 2,1647        | -             | 0,6400        |
| <b>Totale Superfici</b> |                | <b>10,2460</b> | <b>3,7296</b> | <b>5,8239</b> | <b>0,0306</b> | <b>0,6619</b> |

I terreni oggetto di stima risultano pertanto attualmente così investiti:

- **Seminativo Ha 3,7296**

- **Bosco Ha 5,8239**

- **Strade Ha 0,0306**

oltre a **mq 6.619** che risultano **edificabili** e presentano le destinazioni urbanistiche che di seguito si riassumono:

a) Parte delle Part.lle 88 e 101 per una superficie complessiva pari a mq 6.456 ricadono all'interno dell'ambito degli *Insedimenti di nuova previsione - Impianti e servizi turistico ricettivi* (Art. 35 N.T.A. P.O.). In riferimento a tale porzione, risultando l'Indice di utilizzazione territoriale (Iut) pari a 0,083 mq/mq ed essendo la Superficie Fondiaria (Sf) di 6.456 mq, la Superficie Utile Coperta (SUC) risulta pari a 535,85 mq (6.456 x 0,083); applicando il Coefficiente di Conversione Volumetrica pari a 3 m (art. 17 N.T.A.), la volumetria realizzabile, a fini residenziali, è pari a 1.607,55 mc (535,85 x 3).

L'altezza massima consentita è pari a m 8 a valle e l'Indice di Permeabilità (Ip) è pari al 40% della superficie.

b) Parte della Part. 87 per una superficie pari a mq 163 ricade all'interno dell'ambito degli *Insedimenti esistenti - Tessuti produttivi turistici e per servizi* (Art. 31 N.T.A. P.O.). In riferimento a tale porzione valgono le medesime prescrizioni indicate per gli Impianti e servizi turistico ricettivi al pre-

cedente punto a) pertanto la Superficie Utile Coperta (SUC) risulta pari a 13,50 mq (163 x 0,083); applicando il Coefficiente di Conversione Volumetrica pari a 3 m, la volumetria realizzabile, a fini residenziali, risulta pertanto pari a 40,50 mc (13,50 x 3).

\* \* \* \*

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima risultano intestati alla ditta "...omissis..." per i diritti di proprietà pari a 1/1 e censiti al Catasto Terreni del Comune di Valtopina come segue:

- Fg. 6 Part. 77, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 2.960, R.D. € 12,08  
R.A. € 6,88

- Fg. 6 Part. 87, Porz. AA, Qualità Seminativo, Cl. 4, Superficie mq 1.195,  
R.D. € 2,41 R.A. € 4,63

- Fg. 6 Part. 87, Porz. AB, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 1.195, R.D.  
€ 4,88 R.A. € 2,78

- Fg. 6 Part. 88, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 3, Superficie mq 14.840,  
R.D. € 41,39 R.A. € 61,63

- Fg. 6 Part. 89, Porz. AA, Qualità Bosco Misto, Cl. 1, Superficie mq 500,  
R.D. € 0,52 R.A. € 0,15

- Fg. 6 Part. 89, Porz. AB, Qualità Pascolo Cespugliato, Cl. 1, Superficie mq  
40, R.D. € 0,04 R.A. € 0,02

- Fg. 6 Part. 95, Qualità Bosco Misto, Cl. 1, Superficie mq 9.040, R.D. €  
9,34 R.A. € 2,80

- Fg. 6 Part. 98, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie mq 13.080, R.D. €  
36,48 R.A. € 57,42

- Fg. 6 Part. 99, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 4.650, R.D. € 18,97

R.A. € 10,81

- Fg. 6 Part. 100, Porz. AA, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 3, Superficie

mq 504, R.D. € 1,41 R.A. € 2,08

- Fg. 6 Part. 100, Porz. AB, Qualità Pascolo Arborato, Cl. 2, Superficie mq

4.176, R.D. € 3,88 R.A. € 1,73

- Fg. 6 Part. 101, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie mq 50.280, R.D. €

140,22 R.A. € 220,72

\*\*\*\*

### **3. ACCERTAMENTI IPO-CATASTALI**

In base a quanto riportato nella relazione ipo-catastale ventennale, allegata alla presente relazione, predisposta dalla società "Quantica" con repertori di conservatoria aggiornati al 24.02.2020, in relazione ai beni oggetto di stima risulta quanto indicato nei paragrafi che seguono.

#### **3.1. PROVENIENZA STORICO VENTENNALE**

Alla data 01.01.1991 i terreni in esame erano intestati in piena ed esclusiva proprietà a:

- ...omissi... (in separazione)

ad esso pervenuti, fra maggiore consistenza, per atto di acquisto a rogito del

Dr. Marcello Grifi, di Foligno, del 20.06.1973 Rep. 2402 - Racc. 853, regi-

strato a Foligno il 03.07.1973 al n. 1597 e trascritto a Perugia il 10.07.1973

al n. p. 8000 di formalità.

Con atto di vendita a rogito Dr. Paolo Efisio Anedda Angioy, di Perugia, del

31.10.2003 Rep. 105466 - Racc. 4051, trascritto a Perugia il 12.11.2003 al n.

p. 19552 di formalità, i terreni in esame passavano in piena ed esclusiva pro-

prietà alla Società:

- ...omissis....

Con atto di Trasformazione di Società a rogito Dr. Paolo Efsio Anedda Angioy del 30.12.2003 Rep. 108354, trascritto a Perugia il 12.01.2004 al n. p. 488 di formalità, rettificato con atto stesso rogante Rep. 140921 del 09.06.2005, trascritto il 13.06.2005 al n. p. 11857, i terreni della superficie complessiva di mq 102.460 passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società :

- ...omissis...

A seguito delle procedure concorsuali aperte il 15.06.2011 (Ammissione a Concordato Preventivo) ed il 26.02.2019 (Sentenza di Fallimento) la suddetta Società veniva posta in scioglimento e liquidazione con la seguente denominazione:

- ...omissis..., attuale ditta intestataria.

### **3.2. GRAVAMI**

In merito agli immobili oggetto di stima ed ai nominativi sopra citati risultano i seguenti gravami:

- **Decreto di ammissione al concordato preventivo n. 5394 R.P. del 23.03.2012** a favore della Massa Creditori Concordato Preventivo della Soc.

“...omissi... (titolo Tribunale di Perugia del 15.06.2011 Rep. 3280);

- **Sentenza dichiarativa di fallimento n. 16360 R.P. del 23.09.2019** a favore della Massa Creditori Fallimento ...omissi... (titolo Tribunale di Spoleto Sez. Fallimentare del 26.02.2019 Rep. 18).

### **4. OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA**

Gli immobili alla data odierna risultano liberi.

## 5. INDAGINI TECNICO-AMMINISTRATIVE

### 5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 9/2019 rilasciato dal Comune di Valtopina in data 03.07.2019, l'area in esame, censita al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 6 con le Part.lle 77, 87, 88, 89, 95, 98, 99, 100 e 101, per effetto del **P.R.G. Parte Strutturale**, approvato con D.C.C. n. 20 del 21.09.2016, risulta destinata come appresso specificato.

➤ Quanto alla Part. **77**:

Zona prevista:

✓ TAVOLA PS4: Componenti strutturali del territorio

- SPAZIO RURALE: *Area Agricola*.

Rischio territoriale e ambientale;

Caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche: area in frana quiescente.

✓ TAVOLA PS5: Vincoli sovraordinati di settore

Altri vincoli: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 e s.m.i.), salvo altri.

➤ Quanto alla Part. **87**:

Zona prevista:

✓ TAVOLA PS4: Componenti strutturali del territorio

- SPAZIO RURALE: *In parte Area Agricola, in parte Area Boscata non percorsa dal fuoco (Legge n. 353/2000, art. 10).*

- AMBITI URBANI ED INSEDIAMENTI (PRG Parte Operativa Casa Lignano): *In prevalenza area di tutela, caratterizzazione ecologico-ambientale e valorizzazione paesaggistica, in parte insediamenti esistenti (residenziali, produttivi e per servizi).*



|  |   |  |
|--|---|--|
|  | Rischio territoriale e ambientale;  |  |
|  | Caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche: in prevalenza area in dissesto stabilizzata, area con indizi di instabilità, area prossima alle aree in frana che potenzialmente potrebbero subire gli effetti dell'evoluzione del fenomeno; in parte area in frana quiescente. |  |
|  | ✓ <u>TAVOLA PS5</u> : Vincoli sovraordinati di settore  |  |
|  | Vincoli del sistema ambientale: parte area boscata: vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera g);   |  |
|  | Aree ed insediamenti di valore storico culturale e paesaggistico (art. 96 LR n. 1/2015): Percorsi storici o parti di percorsi di rilevanza paesaggistica;   |  |
|  | Altri vincoli: vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 e s.m.i.), salvo altri.   |  |
|  | ➤ Quanto alla Part. <b>88</b> :   |  |
|  | Zona prevista:  |  |
|  | ✓ <u>TAVOLA PS4</u> : Componenti strutturali del territorio   |  |
|  | - SPAZIO RURALE: <i>In parte Area Agricola, in parte Area Boscata non percorsa dal fuoco (Legge n. 353/2000, art. 10).</i>  |  |
|  | - AMBITI URBANI ED INSEDIAMENTI (PRG Parte Operativa Casa Larnano): <i>In prevalenza area di tutela, caratterizzazione ecologico-ambientale e valorizzazione paesaggistica, in parte zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti.</i>   |  |
|  | Rischio territoriale e ambientale;  |  |
|  | Caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche: in prevalenza area in frana quiescente; in parte area in dissesto stabilizzata, area con indizi di instabilità, area prossima alle aree in frana che potenzialmente potrebbero subire gli effetti dell'evoluzione del fenomeno. |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
| ✓ <u>TAVOLA PS5</u> : Vincoli sovraordinati di settore   |  |  |
| Vincoli del sistema ambientale: parte area boscata: vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera g);  |  |  |
| Altri vincoli: vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 e s.m.i.), salvo altri.  |  |  |
| ➤ Quanto alla Part. <b>89</b> :  |  |  |
| Zona prevista:   |  |  |
| ✓ <u>TAVOLA PS4</u> : Componenti strutturali del territorio  |  |  |
| - SPAZIO RURALE: <i>Area Boscata non percorsa dal fuoco (Legge n. 353/2000, art. 10).</i>  |  |  |
| Rischio territoriale e ambientale;   |  |  |
| Caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche: area in frana quiescente.  |  |  |
| ✓ <u>TAVOLA PS5</u> : Vincoli sovraordinati di settore   |  |  |
| Vincoli del sistema ambientale: area boscata: vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera g);  |  |  |
| Altri vincoli: vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 e s.m.i.), salvo altri.  |  |  |
| ➤ Quanto alla Part. <b>95</b> :  |  |  |
| Zona prevista:   |  |  |
| ✓ <u>TAVOLA PS4</u> : Componenti strutturali del territorio  |  |  |
| - SPAZIO RURALE: <i>Area Boscata non percorsa dal fuoco (Legge n. 353/2000, art. 10).</i>  |  |  |
| Rischio territoriale e ambientale;   |  |  |
| Caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche: area in dissesto stabilizzata, area con indizi di instabilità, area prossima alle aree in frana che potenzialmente potrebbero subire gli effetti dell'evoluzione del |  |  |
|  |  |  |

fenomeno.

✓ TAVOLA PS5: Vincoli sovraordinati di settore

Vincoli del sistema ambientale: area boscata: vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera g);

Altri vincoli: vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 e s.m.i.), salvo altri.

➤ Quanto alla Part. **98**:

Zona prevista:

✓ TAVOLA PS4: Componenti strutturali del territorio

- SPAZIO RURALE: *In parte Area Boscata non percorsa dal fuoco (Legge n. 353/2000, art. 10), in parte Area Agricola.*

Rischio territoriale e ambientale;

Caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche: area in dissesto stabilizzata, area con indizi di instabilità, area prossima alle aree in frana che potenzialmente potrebbero subire gli effetti dell'evoluzione del fenomeno.

✓ TAVOLA PS5: Vincoli sovraordinati di settore

Vincoli del sistema ambientale: parte area boscata: vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera g);

Altri vincoli: vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 e s.m.i.), salvo altri.

➤ Quanto alla Part. **99**:

Zona prevista:

✓ TAVOLA PS4: Componenti strutturali del territorio

- SPAZIO RURALE: *In parte Area Boscata non percorsa dal fuoco (Legge n. 353/2000, art. 10), in parte Area Agricola.*

Rischio territoriale e ambientale;

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   |  |
|  | Caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche: in        |  |
|  | prevalenza area in dissesto stabilizzata, area con indizi di instabilità, area    |  |
|  | prossima alle aree in frana che potenzialmente potrebbero subire gli effetti      |  |
|  | dell'evoluzione del fenomeno; in parte area in frana quiescente.                  |  |
|  | ✓ <u>TAVOLA PS5</u> : Vincoli sovraordinati di settore                            |  |
|  | Vincoli del sistema ambientale: parte area boscata: vincolo ai sensi del D.       |  |
|  | Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera g);                                       |  |
|  | Aree e insediamenti di valore storico culturale e paesaggistico (art. 96 LR       |  |
|  | 1/2005): Percorsi storici o parti di percorso di rilevanza paesaggistica;         |  |
|  | Altri vincoli: vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 e s.m.i.), salvo altri.   |  |
|  | ➤ Quanto alla Part. <b>100</b> :  |  |
|  | Zona prevista:  |  |
|  | ✓ <u>TAVOLA PS4</u> : Componenti strutturali del territorio                       |  |
|  | - SPAZIO RURALE: <i>In parte Area Boscata non percorsa dal fuoco (Legge</i>       |  |
|  | <i>n. 353/2000, art. 10), in parte Area Agricola.</i>                             |  |
|  | Rischio territoriale e ambientale;  |  |
|  | Caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche: area      |  |
|  | in dissesto stabilizzata, area con indizi di instabilità, area prossima alle aree |  |
|  | in frana che potenzialmente potrebbero subire gli effetti dell'evoluzione del     |  |
|  | fenomeno.   |  |
|  | ✓ <u>TAVOLA PS5</u> : Vincoli sovraordinati di settore                            |  |
|  | Vincoli del sistema ambientale: parte area boscata: vincolo ai sensi del D.       |  |
|  | Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera g);                                       |  |
|  | Aree e insediamenti di valore storico culturale e paesaggistico (art. 96 LR       |  |
|  | 1/2005): Percorsi storici o parti di percorso di rilevanza paesaggistica;         |  |
|  |   |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | Altri vincoli: vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 e s.m.i.), salvo altri.  |  |
|  | ➤ Quanto alla Part. <b>101</b> :   |  |
|  | Zona prevista:   |  |
|  | ✓ <u>TAVOLA PS4</u> : Componenti strutturali del territorio  |  |
|  | - SPAZIO RURALE: <i>In parte Area Boscata non percorsa dal fuoco (Legge n. 353/2000, art. 10), in parte Area Agricola.</i>   |  |
|  | - AMBITI URBANI ED INSEDIAMENTI (PRG Parte Operativa Casa Lignano): <i>Zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti.</i>  |  |
|  | Rischio territoriale e ambientale;   |  |
|  | Caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche: in parte area in dissesto stabilizzata, area con indizi di instabilità, area prossima alle aree in frana che potenzialmente potrebbero subire gli effetti dell'evoluzione del fenomeno; in parte area in frana quiescente. |  |
|  | ✓ <u>TAVOLA PS5</u> : Vincoli sovraordinati di settore   |  |
|  | Vincoli del sistema ambientale: parte fascia di rispetto dei corsi d'acqua: vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1, lettera c); parte area boscata: vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera g);  |  |
|  | Altri vincoli: vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 e s.m.i.), salvo altri.  |  |
|  | *****  |  |
|  | Per effetto del <b>P.R.G. Parte Operativa</b> approvato con D.C.C. n. 4 del 02.03.2017 per i terreni sopra indicati non risultano altre previsioni urbanistiche, ad eccezione delle Part. 87, 88 e 101 classificate come segue.  |  |
|  | ➤ Quanto alla Part. <b>87</b> :  |  |
|  | Zona prevista:   |  |
|  | ✓ <u>TAVOLA PO5</u> : Repertorio degli ambiti urbani e insediamenti - frazione   |  |

Casa Lagnano

- ELEMENTI DI QUALITA' URBANA E ECOLOGICO AMBIENTALE:

*Parte Area di tutela, caratterizzazione ecologica-ambientale e valorizzazione paesaggistica;*

- PRODUTTIVI E PER SERVIZI (RR 2/2015, art. 96): *Parte Tessuti produttivi turistici e per servizi.*

➤ Quanto alla Part. **88**:

Zona prevista:

✓ TAVOLA PO5: Repertorio degli ambiti urbani e insediamenti - frazione

Casa Lagnano

- INSEDIAMENTI DI NUOVA PREVISIONE: *Parte Impianti e servizi turistico-ricettivi (RR 2/2015, art. 96);*

- ELEMENTI DI QUALITA' URBANA E ECOLOGICO AMBIENTALE:

*Parte Area di tutela, caratterizzazione ecologica-ambientale e valorizzazione paesaggistica;*

➤ Quanto alla Part. **101**:

Zona prevista:

✓ TAVOLA PO5: Repertorio degli ambiti urbani e insediamenti - frazione

Casa Lagnano

- INSEDIAMENTI DI NUOVA PREVISIONE: *Parte Impianti e servizi turistico-ricettivi (RR 2/2015, art. 96);*

Per le ulteriori informazioni tecniche di dettaglio si rimanda alle N.T.A. del vigente strumento urbanistico.

\* \* \* \*

## 6. METODO DI STIMA

La stima del valore di mercato dei beni in questione è stata effettuata adottando il metodo sintetico-comparativo tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, raffrontandoli con altri beni simili. La stima ha ovviamente tenuto conto della destinazione dei terreni e della loro ubicazione. Sono state dapprima assunte informazioni circa i valori medi ordinari derivati da compravendite di recente perfezionamento e si sono poi tenuti in considerazione aumenti o decrementi legati alle specifiche caratteristiche dei beni in quotazione. Quale parametro tecnico-estimativo è stato assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie catastale per quanto riguarda la parte a destinazione agricola (mq 95.841) ed il metro cubo (mc) di volumetria edificabile per quanto riguarda la rimanente superficie ricadente in zona edificabile (mq 6.619). Per quanto riguarda i valori medi ordinari di mercato si è consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), quella della C.C.I.A.A. di Perugia, studi notarili ed agenzie immobiliari; tali valori sono stati perfezionati sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente nell'ambito valutazioni immobiliari, determinando in tal guisa il più probabile valore di mercato dei terreni (€/mq ovvero €/mc).

## **7. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Lo scrivente CTU, considerata la consistenza, le caratteristiche e l'ubicazione degli immobili oggetto di stima, al fine di non penalizzarne l'appetibilità commerciale, ha ritenuto opportuno che la vendita debba farsi in un **LOTTO UNICO**.

## **8. VALUTAZIONE**

Applicando i valori medi ordinari unitari, determinati come sopra descritto,

alle superfici catastali degli immobili, lo scrivente formula il seguente giudizio di stima:

**- Terreni agricoli:**

| <i>Destinazione</i> - | <i>Superficie Catastale</i> | <i>Valore unitario</i> | <i>Valore complessivo</i> |
|-----------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
|                       | <i>[mq]</i>                 | <i>[€/mq]</i>          | <i>[€]</i>                |
| Seminativo            | 37.296                      | 1,00                   | 37.296,00                 |
| Bosco                 | 58.239                      | 0,45                   | 26.207,55                 |
| Strade                | 306                         | 0,25                   | 76,50                     |
| <b>Totale</b>         | 41.250                      | -                      | <b>63.580,05</b>          |

**- Porzione edificabile**

| <i>Particelle /</i>                     | <i>Sup. Cat.</i> | <i>Volumetria</i> | <i>Val. Unit.</i> | <i>Val. Tot.</i> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <i>Destinazione P.R.G.</i>              | <i>[mq]</i>      | <i>[€/mc]</i>     | <i>[€]</i>        | <i>[€]</i>       |
| P. 88-101 / Imp. e serv. tur. ricettivi | 6.456            | 1.607,55          | 25,00             | 40.188,75        |
| P. 87 / Tessuti prod. tur. e servizi    | 163              | 40,50             | 20,00             | 810,00           |
| <b>Totale</b>                           |                  |                   |                   | <b>40.998,75</b> |

\* \* \* \* \*

**9. CONCLUSIONI**

Rinviando ai precedenti capitoli per le informazioni e gli elementi di dettaglio, si conclude riepilogando i valori di stima arrotondati relativamente agli immobili in oggetto siti in Comune di Valtopina, Loc. Lagnano:

**VALORE LOTTO UNICO € 105.000,00**

\* \* \* \* \*

Tanto era in dovere lo scrivente di relazionare ad evasione dell'incarico conferitogli.

Perugia, 08 gennaio 2021



Il Tecnico

Dott. Ing. Sergio Mugianesi

**Documentazione allegata:**

1) Documentazione fotografica (pag. n. 3)

2) Documentazione catastale (pag. n. 2)

3) Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. n. 5)

4) Relazione ipo-catastale ventennale (pag. n. 2)