

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**

* * * *

Elaborato Peritale relativo al

Bene immobile in Foligno - Fraz. Vescia

* * * *

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 22.05.2019 e 06.06.2019 accedeva al sistema telematico “SISTER” per acquisire copia aggiornata della Visura storica per immobile e

dell'estratto del foglio di mappa relativo all'immobile oggetto di stima.

In data 04.06.2019 effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di

stima durante il quale effettuava i necessari rilievi tecnici e produceva

un'accurata documentazione fotografica.

In data 23.05.2020 acquisiva presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foli-

gno 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 appezzamento di terreno parzialmente edificabile, di superficie

pari a catastali mq 3.910, ubicato nella parte nord-occidentale dell'abitato

della frazione di Vescia nel Comune di Foligno (PG) e censito al Catasto

Terreni del Comune di Foligno al Foglio 106 Part. 410.

L'immobile presenta forma trapezoidale e ricade su di un'area pianeggiante compresa tra la Via Mencaroni e la linea ferroviaria di RFI Foligno-Ancona.

Detta area, posta a breve distanza dall'abitato di Foligno, risulta facilmente raggiungibile in quanto servita dalla rete viaria urbana e collocata a breve distanza da infrastrutture stradali extraurbane di primaria importanza (S.S. 3 "Flaminia", S.S. 77 "della Val di Chienti").

Oltre che con la predetta strada comunale, l'appezzamento confina sui rimanenti tre lati con i mappali 405, 435 e 828 del medesimo foglio.

L'appezzamento presenta due distinte destinazioni urbanistiche, che di seguito si riassumono:

a) Per una parte pari a 2.300 mq è classificato come "*UC/MRM*" - *Tessuto a mantenimento residenziale a densità media*. In riferimento a tale porzione, risultando l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) pari a 0,35 mq/mq ed essendo la Superficie Fondiaria (Sf) di 2.300 mq, la Superficie Utile Coperta (SUC) risulta pari a 805 mq (2.300 x 0,35); applicando il Coefficiente di Conversione Volumetrica pari a 3,20 m (art. 65 N.T.A.), la volumetria realizzabile, a fini residenziali, risulta pari a 2.576 mc (805 x 3,20).

b) La restante parte del terreno, pari a 1.610 mq, ricade pressoché totalmente all'interno della Fascia di Rispetto della vicina linea ferroviaria esistente, e risulta destinata come "*EP/AP*" - *Agricola di pregio*. Tale porzione di terreno, ancorché sprovvista di potenzialità edificatoria propria, sarà di pertinenza esclusiva del fabbricato residenziale realizzabile sulla contigua porzione edificabile e potrà essere destinata a verde.

* * * *

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta intestato alla ditta "...omissis..." in concordato preventivo - in liquidazione, con sede in Foligno - C.F. ...omissis..."

per i diritti di proprietà pari a 1/1 e censito al Catasto Terreni del Comune di

Foligno come segue:

- Fg. 106 Part. 410, Qualità Seminativo Arborato Irriguo, Cl. 2, Superficie mq 3.910, R.D. € 41,19 R.A. € 22,21

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 il terreno in esame era intestato come segue:

- ...omissi...

ad esso pervenuto per Decreto del Ministero dell'Interno del 20.12.1985, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 07.01.1986, trascritto il 09.05.1989 al n. p. 6364 di formalità.

Con atto di compravendita a rogito Dr.ssa Maria Luigia Fino del 30.03.2004, Rep. 220895 - Racc. 11385, trascritto a Perugia il 27.04.2004 al n. p. 8486 di formalità, la particella n. 410 passava in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis....

Con atto di mutamento di denominazione sociale a rogito Dr. Giuseppe Boemi del 23.04.2013, Rep. 54720, trascritto il 02.05.2013 al n. p. 7547 di

formalità, la particella n. 410, tra maggior consistenza, passava in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis....

Con atto di compravendita a rogito Dr. Giuseppe Boemi del 06.05.2013, Rep. 54763 - Racc. 15649, trascritto a Perugia il 09.05.2013 al n. p. 7890 di formalità (atto successivo al concordato preventivo trascritto in data 23.03.2012 al n.p. 5394 di formalità), la particella n. 410 passava dalla Società ...omissis... alla Società:

- ...omissis....

A seguito delle procedure concorsuali aperte il 15.06.2011 (ammissione al 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 all'immobile oggetto di stima ed ai nominativi sopra citati risultano i seguenti gravami:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento n. 16360 R.P. del 23.09.2019** a favore della Massa Creditori del Fallimento della ...omissis...

(Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto Sez. Fallimentare del 26.02.2019 Rep. 18/2019).

4. OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA

L'immobile risulta libero.

5. INDAGINI TECNICO-AMMINISTRATIVE

5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 32/2020 rilasciato dal Comune di Foligno in data 18.02.2020, il terreno in esame, censito al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 106 con la Part. 410, risulta destinato come appresso specificato:

- parte come "UC/MRM" - Tessuto a mantenimento residenziale a densità media. Ricade in Area con situazione di rischio per fenomeni idraulici "R4";
- parte come "EP/AP" - Ambito agricolo di pregio. Ricade in Fascia di rispetto delle infrastrutture esistenti ed Area con situazione di rischio per fenomeni idraulici "R4".

Le prescrizioni previste per i Tessuti a mantenimento residenziale a densità media (UC/MRM) indicate nella Tab. C delle N.T.A. che disciplina i tessuti dello spazio urbano, sono le seguenti:

- Modalità attuativa (Titolo VI, Capo I, NTA): diretta.
- Categorie di intervento (Art. 14): MO/MS/OI/RC/RE1/RE2/RE3/RE4/D/DR/NE/SP1/SP2/SP3/SP4/SP5
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf): 0,35
- Destinazione d'uso degli edifici (Art. 12): R1/PE4/AR1/C1/PE2/PE3/PE7/PA
- Distanze minime dai confini (Dc): m 5,00
- Distanze minime dalle strade (Ds): m 5,00
- Distanze minime fuori terra tra edifici (De): m 10,00
- Altezze massime (H): m 9,50
- Usi aree di pertinenza (Artt. 13 e 40): Ap1/Ap2/Ap5/Ap6

Per quanto non esposto si rimanda alla versione estesa delle Norme Tecniche

di Attuazione.

* * * *

6. METODO DI STIMA

La stima del valore di mercato del bene in questione è stata effettuata adottando il metodo sintetico-comparativo tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e raffrontando lo stesso bene con altri simili. La stima ha ovviamente tenuto conto della destinazione del terreno e della sua 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 del bene in quotazione. Quale parametro tecnico-estimativo è stato assunto il metro cubo (mc) di volumetria edificabile per quanto riguarda la parte dell'area classificata come "UC/MRM" (mq 2.300) ed il metro quadrato (mq), riferito alla superficie catastale, per quanto riguarda la rimanente superficie di terreno ricadente in zona "EP/AP" (mq 1.610). 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 (€/mc ovvero €/mq).

* * * *

7. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente CTU, considerata la consistenza, le caratteristiche e l'ubicazione dell'immobile 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:

Destinazione	Sup. Cat.	Volumetria	Val. unit.	Valore totale
P.R.G.	(mq)	(mc)	(€/mc - €/mq)	(€)
“UC/MRM”	2.300	2.576,00	40,00	103.040,00
“EP/AP”	1.610	-	4,00	6.440,00
TOTALE COMPLESSIVO				109.480,00

* * * *

9. CONCLUSIONI

Rinviando ai precedenti capitoli per le informazioni e gli elementi di dettaglio, si conclude riepilogando il valore di stima arrotondato relativamente all'immobile in oggetto sito in Comune di Foligno, Fraz. Vescia:

VALORE LOTTO UNICO € 109.500,00

* * * * *

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. 3)

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

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