

*Dott. Ing. Sergio Mugianesi*

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

tel. 07535710 • fax 07536077 • e-mail [mugimagic@libero.it](mailto:mugimagic@libero.it) • PEC [sergio.mugianesi@ingpec.eu](mailto: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**

\* \* \* \*

\*\*

**Compendio immobiliare**

**in Foligno - Loc. Sant'Eraclio**

\* \* \* \*

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 03.06.2019 accedeva al sistema telematico "SISTER" per acquisire copia aggiornata della Visura per soggetto e dell'estratto del foglio di mappa relativi agli immobili oggetto di stima.

In data 21.06.2019 effettuava un primo sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di stima durante il quale effettuava i necessari rilievi tecnici e produceva un'accurata documentazione fotografica al fine di documentare al meglio lo stato dei luoghi.

In data 23.05.2020 acquisiva presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foligno copia aggiornata del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Nell'anno 2020 si portava ripetutamente presso il Comune di Foligno e, a seguito di richiesta di accesso agli atti, nel mese di settembre 2020 reperiva copia della documentazione edilizia e degli elaborati grafici progettuali relativi al compendio immobiliare.

Analogamente, sempre nel mese di settembre 2020, acquisiva presso la Regione dell'Umbria la documentazione relativa al deposito del progetto strutturale ai fini sismici.

Con la documentazione così acquisita, ripeteva successivamente un sopralluogo sull'immobile.

Lo scrivente, ritenendo di aver eseguito le necessarie ricerche ed accertamenti ed aver assunto tutte le informazioni utili alla miglior valutazione dei beni mobili in questione, redigeva la presente relazione articolandola, per chiarezza 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**

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un fabbricato a destinazione residenziale non ultimato, entrostante corte di pertinenza esclusiva, ubicato in Comune di Foligno, Loc. Sant'Eraclio, Via del Pantano snc e da un adiacente terreno edificabile di superficie complessiva pari a catastali mq 3.235.

La zona, posta a circa cinque chilometri dal centro storico di Foligno, si presenta completamente urbanizzata, caratterizzata da insediamenti di recente costruzione a destinazione residenziale e risulta facilmente raggiungibile mediante la viabilità urbana ed extraurbana.

Gli immobili vengono di seguito analiticamente descritti.

### **A. Fabbricato a destinazione residenziale (Part.Ile 1808 e 1829)**

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo non ultimato che si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre a piano interrato destinato ad autorimesse fondi e cantina. All'interno del piano di lottizzazione l'immobile viene identificato come lotto n. 17 e risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno con le Part.Ile 1808 e 1829 del Fg. 238, di superficie complessiva pari a mq 590.

Il fabbricato risulta allo stato grezzo, completo di coperture, tamponature e divisori, ma privo di intonaci e delle altre finiture. Gli interni appaiono privi

di impianti. In alcune aperture si riscontra la messa in opera di soglie e di controtelai. Considerati il lungo tempo intercorso da quando i lavori sono stati sospesi e l'inevitabile conseguente degrado dei materiali posti in opera con necessità del loro ripristino, lo **stato di avanzamento lavori** dell'opera viene pertanto stimato nell'ordine del **35%**.

Le consistenze, ricavate dall'esame degli elaborati progettuali, sono le seguenti:

<i>Piano</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Commerciale</i>
-	-	[mq]	Pond.	[mq]
1S	Autorimesse/Cantina/Fondi	155,69	0,50	77,84
1S	Scala interna	3,99	0,33	1,32
T	Abitazione	156,03	1,00	156,03
T	Scala interna	6,56	0,33	2,16
T	Loggia e Portico	14,31	0,35	5,01
1	Abitazione	158,96	1,00	158,96
1	Loggia	11,20	0,35	3,92
1	Terrazzi	6,48	0,25	1,62
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>518,82</b>	<b>-</b>	<b>408,71</b>

La superficie residua del lotto, ivi compresa la rampa di accesso all'interrato, è pari a circa mq 250.

#### **B. Terreno edificabile (Part.ile 1111, 1827 e 1838)**

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile che si sviluppa in unico corpo di forma irregolare per catastali mq 3.235 e risulta adiacente al lotto su cui insiste l'edificio ad uso abitativo sopra descritto. L'immobile è identificato al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Fg. 238 con le Part.ile 1111, 1827

e 1838. L'area risulta ricadere, secondo il vigente P.R.G., nell'ambito degli spazi urbani come "Tessuto urbano consolidato a Mantenimento". La modalità attuativa degli interventi edilizi è di tipo diretto.

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

a) Per un parte pari a 2.935 mq (Part. lle 1111, 1827/parte e 1838) è classificato come "UC/MPIA" – *Tessuto a Mantenimento Produttivo Industriale/Artigianale*. In riferimento a tale porzione, risultando l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) pari a 0,65 mq/mq ed essendo la Superficie Fondiaria (Sf) di 2.935 mq, la Superficie Utile Coperta (SUC) risulta pari a 1.907,75 mq ( $2.935 \times 0,65$ ); applicando il Coefficiente di Conversione Volumetrica pari a 3,20 m (art. 65 N.T.A.), la volumetria realizzabile, a fini industriali/artigianali, risulta pari a 6.104,80 mc ( $1.907,75 \times 3,20$ ).

Nelle zone "UC/MPIA" l'altezza massima degli edifici è stabilita in m 8,00; è inoltre prescritta una distanza minima di m 5,00 dai confini e di m 10,00 tra le pareti di edifici prospicienti, oltre che tra gli edifici e le strade.

b) La restante parte dell'appezzamento, pari a 300 mq (Part. 1827/parte), è classificata come "UC/MRA" - *Tessuto a Mantenimento Residenziale a densità alta*. In riferimento a tale porzione di terreno, risultando l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) pari a 0,65 mq/mq ed essendo la Superficie Fondiaria (Sf) di 300 mq, la Superficie Utile Coperta (SUC) risulta pari a 195 mq ( $300 \times 0,65$ ); applicando il Coefficiente di Conversione Volumetrica la volumetria realizzabile ai fini residenziali risulta pari a 624 mc ( $195 \times 3,20$ ).

Nelle zone "UC/MRA" l'altezza massima degli edifici è stabilita in m 12,50; è inoltre prescritta una distanza minima di m 10,00 tra le pareti di edifici pro-

spicanti e di m 5,00 dai confini, oltre che tra gli edifici e le strade.

\* \* \* \*

## **2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni oggetto di stima sono intestati alla ditta "...omissis..." per i diritti di proprietà pari a 1/1 e censiti al Catasto Terreni del Comune di Foligno come segue:

- Fg. 238 Part. 1808, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 2, Superficie mq 350,  
R.D. € 2,60 R.A. € 1,90

- Fg. 238 Part. 1829, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 2, Superficie mq 240,  
R.D. € 1,78 R.A. € 1,30

- Fg. 238 Part. 1111, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 2, Superficie mq 110,  
R.D. € 0,82 R.A. € 0,60

- Fg. 238 Part. 1827, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 2, Superficie mq 1.695, R.D. € 12,61 R.A. € 9,19

- Fg. 238 Part. 1838, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 2, Superficie mq 1.430, R.D. € 10,63 R.A. € 7,75

\*\*\*\*\*

## **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**

➤ **Quanto al fabbricato a destinazione residenziale (Part.11e 1808 e 1829)**

Alla data 01.01.1991 il terreno in oggetto, nella sua originaria indicazione

catastale, individuato al Catasto Terreni al:

- Fg. 238 n. 591 (ex 591/A) di mq 2.640;

- Fg. 238 n. 1059 (ex 591/B) di mq 3.080

era intestato come segue:

• Quanto alla particella n. 591 ai Sigg.ri:

- ...omissis..., nuda proprietaria per l'intero;

- ...omissis..., usufruttuario per la quota di 1/2;

- ...omissis..., usufruttuaria per la quota di 1/2

ad essi pervenuta, per atto di donazione con riserva d'usufrutto a rogito del

Notaio Dr. Angelo Frillici del 26.02.1977, registrato a Foligno il 17.03.1977

al n. 7366 ed ivi trascritto il 23.03.1977 al n. p. 3416 di formalità.

• Quanto alla particella n. 1059 ai Sigg.ri:

- ...omissis..., nuda proprietaria per l'intero;

- ...omissis..., usufruttuario per la quota di 1/2;

- ...omissis..., usufruttuaria per la quota di 1/2

ad essi pervenuta per atto di donazione con riserva d'usufrutto a rogito del

Notaio Dr. Angelo Frillici del 26.02.1977, registrato a Foligno il 17.03.1977

al n. 7366 ed ivi trascritto il 23.03.1977 al n. p. 3416 di formalità.

A seguito dei decessi ...omissis..., i diritti di usufrutto ad essi spettanti si ricongiungevano alla nuda proprietà delle figlie:

- ...omissis..., ora piena proprietaria (Fg. 238 n. 591);

- ...omissis..., ora piena proprietaria (Fg. 238 n. 1059).

*Variatione Catastale:* con frazionamento n. 5453/97.1, in atti dal

13.07.2000, avveniva quanto segue:

• la particella n. 1059 di mq 3.080 veniva soppressa ed in suo luogo origina-

	te le particelle di nuova formazione:	
	- Fg. 238 n. 1825 - seminativo arborato, estraneo alla nostra analisi;	
	- Fg. 238 n. 1826 - seminativo arborato, estraneo alla nostra analisi;	
	- Fg. 238 n. 1827 - seminativo arborato di mq 1.695;	
	- Fg. 238 n. 1828 - seminativo arborato, estraneo alla nostra analisi;	
	- Fg. 238 n. 1829 - seminativo arborato, estraneo alla nostra analisi;	
	• la particella n. 591 di mq 2.640 veniva soppressa ed in suo luogo originate	
	le particelle di nuova formazione:	
	- Fg. 238 n. 1805 - seminativo arborato, estraneo alla nostra analisi;	
	- Fg. 238 n. 1806 - seminativo arborato, estraneo alla nostra analisi;	
	- Fg. 238 n. 1807 - seminativo arborato, estraneo alla nostra analisi;	
	- Fg. 238 n. 1808 - seminativo arborato di mq 350.	
	Con atto di vendita a rogito Dr.ssa Maria Luigia Fino del 15.02.2005 Rep.	
	228400 Racc. 11780, trascritto a Perugia il 08.03.2005 al n. p. 4965 di for-	
	malità, la particella di nuova formazione n. 1829 come sopra generata, pas-	
	sava dalla ...omissis..., in piena ed esclusiva proprietà alla Società:	
	- ....omissis....	
	Con atto di vendita a rogito Dr.ssa Maria Luigia Fino del 15.02.2005 Rep.	
	228400 Racc. 11780, trascritto a Perugia il 08.03.2005 al n. p. 4968 di for-	
	malità, anche la particella di nuova formazione n. 1808 passava, dalla	
	...omissis... 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 suddet-	
	ta Società veniva posta in scioglimento e liquidazione con la seguente deno-	

minazione:

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

➤ **Quanto al terreno edificabile (Part. Ie 1111, 1827 e 1838)**

Alla data del 01.01.1991, il terreno in esame, nella sua originaria indicazione catastale, individuato al Catasto Terreni al:

- Fg. 238 n. 1109 (ex 603/B) di mq 2.310;

- Fg. 238 n. 1111 (ex 604/C) di mq 110;

- Fg. 238 n. 1059 (ex 591/B) di mq 3.080;

era intestato come segue:

• Quanto alle particelle n. 1109 e n. 1111 al Sig.:

- ...omissis...

ad esso pervenute, quali beni personali, per atto di donazione/divisione a rogito Dr. Maurizio Gaddi del 26.01.1963, registrato a Perugia il 01.02.1963 al n. 3537 - vol. 320 e trascritto a Foligno il 09.02.1963 al n. p. 157 di formalità.

• Quanto alla particella n. 1059, alla Sig.ra:

- ...omissis..., nuda proprietaria per l'intero;

- ...omissi..., usufruttuario per la quota di 1/2;

- ...omissis..., usufruttuaria per la quota di 1/2

ad essi pervenuta per atto di donazione con riserva d'usufrutto a rogito Dr. Angelo Frillici del 26.02.1977 Rep. 6490, registrato a Foligno il 17.03.1977 al n. 7366 e trascritto a Perugia il 23.03.1977 al n. p. 3416 di formalità.

A seguito dei decessi di ...omissis..., i diritti di usufrutto ad essi spettanti si ricongiungevano alla nuda proprietà della figlia:

- ...omissi..., ora piena proprietaria per l'intero.

*Variazione Catastale:* con frazionamento n. 5453/97.1, in atti dal 13.07.2000, avveniva quanto segue:

- la particella n. 1059 di mq 3.080 veniva soppressa ed in suo luogo originate le particelle di nuova formazione:

- Fg. 238 n. 1825 - seminativo arborato estraneo alla nostra analisi;

- Fg. 238 n. 1826 - seminativo arborato estraneo alla nostra analisi;

- Fg. 238 n. 1827 - seminativo arborato di mq 1.695;

- Fg. 238 n. 1828 - seminativo arborato, estraneo alla nostra analisi;

- Fg. 238 n. 1829 - seminativo arborato, estraneo alla nostra analisi;

- la particella n. 1109 di mq 2.310 veniva soppressa ed in suo luogo originate le particelle di nuova formazione:

- Fg. 238 n. 1836 - seminativo arborato, estraneo alla nostra analisi;

- Fg. 238 n. 1837 - seminativo arborato, estraneo alla nostra analisi;

- Fg. 238 n. 1838 - seminativo arborato di mq 1.430.

Con atto di compravendita a rogito Dr.ssa Maria Luigia Fino del 10.10.2005

Rep. 231946 - Racc. 11969, trascritto a Perugia il 27.10.2005 al n. p. 20420

di formalità, la particella di nuova formazione n. 1827 come sopra generata passava in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis...

Con atto di compravendita a rogito Dr.ssa Maria Luigia Fino del 10.10.2005

Rep. 231946 Racc. 11969, trascritto a Perugia il 27.10.2005 al n. p. 20421 di

formalità, le particelle di nuova formazione n. 1838 e n. 1111, entrambe del

...omissi..., 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:

#### **➤ Quanto al fabbricato a destinazione residenziale (Part.lle 1808 e 1829)**

- **Ipoteca giudiziale n. 4940 R.P. del 23.11.1987** di £. 16.000.000 (di cui £ 7.434.184 per sorte di decreto ingiuntivo) a favore della Banca Popolare Di Spoleto e contro ...omissis... titolo emesso dal Tribunale di Perugia il 18.11.1987;

- **Ipoteca convenzionale n. 1858 R.P. del 13.03.2008** di € 900.000,00 (di cui € 450.000,00 per sorte) a favore della Banca Delle Marche S.p.A. e contro ...omissis..., a rogito Dr.ssa Maria Luigia Fino del 10.03.2008 Rep. 2239490 - Racc. 12798.

- **Decreto di ammissione al concordato preventivo n. 5394 R.P. del 23.03.2012** a favore della Massa Creditori Concordato Preventivo della Soc. "...omissis..., titolo emesso dal 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 ...omissis.... - Foligno, atto giudiziario del Tribunale di Spoleto Sez. Fallimentare del 26.02.2019 Rep. 18.

Si rileva inoltre la trascrizione della seguente formalità:

- **Convenzione edilizia per lottizzazione n. 6071 R.P. del 22.04.1997** a fa-

vore del Comune di Foligno (Particelle 1059 e 591 del Fg. 238 ed altre particelle), contro i ...omissis... ed altri soggetti, a rogito Dr. Luigi Napolitano del 02.04.1997 Rep. 14550.

Si rilevano, infine, i seguenti gravami totalmente cancellati:

- Ipoteca giudiziale n. 1292 R.P. del 13.03.2002 (*cancellata con annotamento n. 2771 R.P. del 22.05.2007*);

- Pignoramento n. 9900 R.P. del 07.06.2002 (*cancellato con annotamento n. 2770 R.P. del 22.05.2007*).

➤ **Quanto al terreno edificabile (Part.lle 1111, 1827 e 1838)**

- **Ipoteca giudiziale n. 1747 R.P. del 18.04.2011** di € 180.000,00 (di cui € 132.500,00 per sorte di decreto ingiuntivo) a favore del ...omissis... (Particelle 1111, 1827, 1838 ed altre particelle) e contro ...omissis... (Decreto Ingiuntivo Tribunale di Perugia del 04.03.2011 Rep. 584);

- **Decreto di ammissione al concordato preventivo n. 5394 R.P. del 23.03.2012** a favore della Massa Creditori Concordato Preventivo della Soc. ...omissis.... Foligno, titolo emesso dal 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 ...omissis...., atto giudiziario del Tribunale di Spoleto Sez. Fallimentare del 26.02.2019 Rep. 18.

Si rileva inoltre la trascrizione della seguente formalità:

- **Convenzione edilizia n. 6071 R.P. del 22.04.1997** a favore del Comune di Foligno (Foglio 238 n. 1059, n. 1109 ed altre particelle) e contro ...omissis...ed altri soggetti (rogito Dr. Luigi Napolitano del 02.04.1997 Rep. 14550).

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

Gli immobili oggetto di stima ad oggi risultano liberi.

#### **5. INDAGINI TECNICO-AMMINISTRATIVE**

##### **5.1. REGOLARITA' EDILIZIA**

Gli accertamenti eseguiti in riferimento al fabbricato a destinazione abitativa oggetto di stima hanno permesso di individuare i seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 516 del 27.09.2007 avente ad oggetto la “*realizzazione di edificio residenziale bifamiliare*” ricadente sull'area distinta al Catasto Terreni al foglio n. 238, particelle n. 1808 - 1829 e sita in Via del Pantano - S. Eraclio (Lotto 17).

##### **5.2. GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE**

A seguito dei sopralluoghi effettuati relativamente al fabbricato a destinazione abitativa oggetto di stima, rispetto al sopra citato P.d.C. n. 516 del 29.07.2007 che prevedeva la realizzazione di un edificio bifamiliare composto da due unità abitative, dislocate su due livelli e perfettamente speculari, ciascuna dotata di un proprio vano scala, si è rilevata la creazione di unica abitazione, elevata su due livelli fuori terra, mediante la realizzazione di un unico vano scala di collegamento e la variazione della distribuzione degli spazi interni. In difformità al progetto assentito sono stati inoltre realizzati n. 2 balconi al piano primo, posti uno sul fronte ovest e l'altro su quello est e si è proceduto alla variazione delle aperture sul fronte nord ed est.

Al piano seminterrato parte della originaria corsia di manovra è stata destinata ad autorimessa.

Dalle indagini effettuate presso il Servizio Rischio Sismico della Regione Umbria risulta essere stata depositata la Variante prot. 486596 del

18.11.2010 all'originario deposito prot. 40953 del 29.01.2009 avente ad oggetto le modifiche introdotte con l'introduzione di due balconi e l'eliminazione di uno dei vani scala interni. La corrispondente variante edilizia non risulta però essere stata presentata presso il Comune di Foligno.

In ragione di quanto sopra esposto ed a seguito delle indagini svolte presso gli Uffici tecnici di detto Comune, gli interventi effettuati in difformità al sopra citato P.d.C. risulterebbero sanabili mediante presentazione di Variante in Sanatoria. Gli oneri sanzionatori ammonterebbero ad Euro 1.200,00 circa.

A tale importo andranno aggiunte le spese tecniche necessarie per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria, quantificabili in Euro 2.000,00.

### **5.3. DESTINAZIONE URBANISTICA**

#### **➤ Quanto al fabbricato a destinazione residenziale (Part.ile 1808 e 1829)**

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 32/2020 rilasciato dal Comune di Foligno in data 18.02.2020, i mappali identificati al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 238 con le Part.ile 1808 e 1829 risultano destinati come segue:

- Part. 1808 e 1829/parte come *"UP/PDL" - Ambito Urbano a disciplina particolareggiata pregressa - Piani di Lottizzazione*. Ricadono in Area ambientalmente sensibile tipo VA/AF e Fascia di Pericolosità idraulica "C";

- Part. 1829/parte come *"UC/MPIA" - Tessuto a Mantenimento Produttivo Industriale/Artigianale*. Ricade in Area ambientalmente sensibile tipo VA/AF e Fascia di Pericolosità idraulica "C".

#### **➤ Quanto al terreno edificabile (Part.ile 1111, 1827 e 1838)**

Dall'esame del sopra citato Certificato di Destinazione Urbanistica n.

32/2020 i terreni censiti al Catasto Terreni al Fg. 238 con le Part.lle 1111, 1827 e 1838 risultano destinati come appresso specificato:

- Part.lle 1111, 1827/parte e 1838 come “UC/MPIA” - *Tessuto a Mantenimento Produttivo Industriale/Artigianale*. Ricadono in Area ambientalmente sensibile tipo VA/AF e Fascia di Pericolosità idraulica “C”;
- Part. 1827/parte come “UC/MRA” - *Tessuto a Mantenimento Residenziale a densità alta*. Ricadono in Area ambientalmente sensibile tipo VA/AF e Fascia di Pericolosità idraulica “C”.

Le prescrizioni previste per i Tessuti a Mantenimento Produttivo Industriale/Artigianale (UC/MPIA) indicate nella Tab. C delle N.T.A. che disciplina i tessuti dello spazio urbano, sono le seguenti:

- 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): 0,65
- Destinazione d’uso degli edifici (Art. 12): C1/C3/C4/IN1/IN2/IN3/IN4/AR1/AR2/AR3/AR4/PE3/PE7
- Distanze minime dai confini (Dc): m 5,00
- Distanze minime dalle strade (Ds): m 10,00
- Distanze minime fuori terra tra edifici (De): m 10,00
- Altezze massime (H): m 8,00
- Usi Aree di pertinenza (Artt. 13 e 40): Ap1/Ap2/Ap3/Ap4/Ap5/Ap6

Per le aree a destinazione “Industriale - Artigianale”, la Tabella “D” delle NTA, stabilisce inoltre;

- Spazi a Parcheggio (P): 10% della Superficie Fondiaria (Sf)
- Spazi a Verde (V): 5% della Superficie Fondiaria (Sf)

Le prescrizioni previste per Tessuto a Mantenimento Residenziale a densità alta (UC/MRA) indicate nella predetta Tab. C delle N.T.A. sono le seguenti:

- 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): 0,65
- Destinazione d'uso degli edifici (Art. 12): R1/R3/C1/PE2/PE3/PE4/PE5/PE7/AR1/SC1/SC6/SC7/PA/P1
- 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 12,50
- 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

### ➤ Quanto al fabbricato a destinazione residenziale (Part. ILE 1808 e 1829)

Per la valutazione estimativa dell'immobile in oggetto, tenuto conto che il bene si presenta non ultimato, si è ricorso all'aspetto economico del valore di trasformazione. Detto valore viene definito determinando il valore di mercato del fabbricato ultimato per poi applicare un abbattimento percentuale in funzione dell'attuale stato di avanzamento lavori.

La stima del valore di mercato dell'immobile ultimato è stata effettuata adottando il metodo sintetico-comparativo, tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali l'ubicazione, la dislocazio-

ne, l'esposizione, la funzionalità interna e raffrontandolo con altri immobili simili. Quale parametro tecnico-estimativo è stato assunto il metro quadrato (mq) riferito alla superficie commerciale. Tale metodologia prevede il computo espresso come sommatoria delle superfici di seguito indicate:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c. 50% delle pareti perimetrali confinanti fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Relativamente alle superfici accessorie ed ai vani a destinazione particolare sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- a. 25% ai terrazzi ubicati al P.1;
- b. 33% ai vani scala interni;
- c. 35% al portico ed alle logge.
- d. 50% ai locali siti al P.1S (autorimesse, cantina e fondi);

Il valore della corte pertinenziale è stato ricompreso nel valore medio unitario attribuito all'immobile.

Il metodo adottato consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi di mercato attraverso indagini volte ad individuare i prezzi unitari di immobili simili recentemente compravenduti, attraverso informazioni reperite presso l'Agenzia del Territorio (OMI), la C.C.I.A.A. di Perugia (listino immobiliare), studi notarili, agenzie immobiliari ed Imprese edili. Le indagini hanno evidenziato la criticità dell'attuale andamento del mercato, con la rarefazione delle compravendite e la stagnazione dei relativi prezzi.

Al valore di stima sono quindi stati sottratti gli oneri sanzionatori ed i costi necessari alla presentazione della pratica edilizia di sanatoria.

➤ **Quanto al terreno edificabile (Part. Ie 1111, 1827 e 1838)**

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 i valori medi ordinari di mercato si è consultata la Banca dati 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 del terreno (€/mc).

\* \* \* \*

## **7. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Lo scrivente CTU, considerata la consistenza e l'ubicazione degli immobili oggetto di stima, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al fine di non penalizzarne l'appetibilità commerciale, ritiene opportuno procedere alla vendita in n. **DUE LOTTI** come di seguito individuati.

**Lotto n. 1:** Fabbricato bifamiliare ad uso abitativo non ultimato sito in ubica-

to in Comune di Foligno, Loc. Sant'Eraclio, Via del Pantano snc.

**Lotto n. 2:** Terreno edificabile di superficie complessiva pari a mq 3.235 posto in adiacenza al fabbricato sopra indicato.

\* \* \* \*

## 8. VALUTAZIONE

### LOTTO N. 1 (Part.ile 1808 e 1829)

Individuato in 1.400,00 Euro/mq il valore medio unitario del fabbricato supposto ultimato ed applicando a questo un abbattimento pari al 65% in funzione dell'attuale stato di avanzamento lavori, il valore medio unitario applicabile alla fattispecie in esame sarà pari a 490,00 Euro/mq. Il valore di mercato all'attualità, in riferimento al fabbricato oggetto di stima, sarà quindi determinato, moltiplicando il valore unitario (Euro/mq) per la superficie convenzionale complessiva (mq) come di seguito indicato.

<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	<i>[€]</i>
408,71	490,00	200.266,50

### Costi ed oneri per sanatoria

Oneri sanzionatori: € 1.200,00

Spese tecniche: € 2.000,00

**Totale a detrarre: € 3.200,00**

**Valore arrotondato: € 197.000,00**

\*

### LOTTO N. 2 (Part.ile 1111, 1827 e 1838)

Applicando i valori medi ordinari unitari, determinati come sopra descritto, alle volumetrie edificabili, lo scrivente formula il seguente giudizio di stima:

Particelle	Destinazione	Sup. Cat.	Volumetria	Val. unit.	Valore totale
(n.)	P.R.G.	(mq)	(mc)	(€/mc)	(€)
1111, 1827/p, 1838	“UC/MPIA”	2.935	6.104,80	30,00	183.144,00
1827/p	“UC/MRA”	300	624	60,00	37.444,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>					<b>220.584,00</b>

**Valore arrotondato: € 220.000,00**

\* \* \* \*

## 9. CONCLUSIONI

Rinviando ai precedenti capitoli per le informazioni e gli elementi di dettaglio, si conclude riepilogando i valori di stima relativamente ai beni in oggetto siti in Comune di Foligno, Fraz. Sant’Eraclio, Via del Pantano:

**VALORE LOTTO 1 € 197.000,00**

**VALORE LOTTO 2 € 220.000,00**

\* \* \* \*

Tanto erano 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. 2)

2) Documentazione catastale (pag. n. 9)

3) Documentazione reperita presso Comune di Foligno e Regione Umbria

(pag. n. 44)

