

*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 ai**

**Beni Immobili in Comune di Montefalco**

\* \* \* \*

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 accedeva al sistema telematico “SISTER” per acquisire copia aggiornata della Visura per soggetto e dell’estratto del foglio di mappa

relativo ai beni oggetto di stima.

In data 04.06.2019 effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima durante il quale effettuava i necessari rilievi tecnici e produceva un'accurata documentazione fotografica.

In data 17.02.2020 acquisiva presso gli Uffici tecnici del Comune di Montefalco copia aggiornata del Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 23.06.2020 (e quindi dopo il periodo di sospensione dell'apertura dei pubblici uffici causa pandemia da Covid-19) previa istanza di accesso agli atti inoltrata il 17.02.2020, reperiva presso i predetti Uffici copia delle Convenzioni Edilizie, dei progetti depositati ed ogni altra informazione utile alla redazione del presente elaborato.

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

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, di superficie complessiva pari a catastali mq 19.652, ubicato in Comune di Montefalco e censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 28 Part.IIe 819, 820, 824, 1002, 1004, 1005, 1006, 1009, 1015, 1017, 1019, 1021, 1022, 1046, 1047, 1049, 1056, 1057, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1256 e 1257.

L'immobile presenta forma regolare e ricade su di un'area mediamente declive, con esposizione a sud-ovest, posta a confine con Via Giacomo Leopardi, Via Artemio Franchi ed altri terreni già lottizzati che presentano edifici ultimati o in corso di costruzione. L'ubicazione del terreno risulta essere molto favorevole poiché lo stesso risulta collocato tra due delle strade principali del tessuto urbano, in adiacenza del campo sportivo e a ridosso del centro storico, nonché servito dai principali servizi primari e secondati. Attualmente l'immobile si presenta interamente circoscritto mediante rete in plastica sui lati lungo strada e cordoli di c.a. posti a delimitazione dell'adiacente cantiere.

Il terreno si colloca all'interno di un progetto che prevedeva la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione prevalentemente residenziale secondo quanto previsto da due Piani Attuativi di iniziativa privata, stipulati in convenzione con l'Amministrazione Comunale nell'aprile 2008 e nel giugno 2010. Dalle informazioni assunte, tali strumenti risultano essere decaduti e non rinnovabili.

L'area oggetto di convenzione risultava originariamente avere una superficie territoriale complessiva pari a mq 35.534,51 ripartita nei comparti ad attuazione indiretta di seguito specificati:

	- zona omogenea “C” - residenziale di espansione, per mq 17.542,00;	
	- zona “EP” - residenziale di espansione destinata all’edilizia economica e popolare, per mq 6.684,06;	
	- zona omogenea “F1” - attrezzature e servizi di interesse collettivo, parcheggi, per complessivi mq 1.908,39;	
	- viabilità di progetto su nuovo tracciato, per mq 3.900,33;	
	- zona di rispetto stradale e azzonamenti, per mq 5.499,73.	
	Attualmente, fatta eccezione per i terreni oggetto di stima, sui quali non è stato compiuto alcun intervento edilizio, la rimanente parte dell’area soggetta a convenzione, risulta essere stata lottizzata ed urbanizzata. Nell’ambito dei singoli lotti sono stati già realizzati edifici ad uso abitativo, mentre altri risultano in corso di costruzione.	
	Per le aree oggetto di stima risultavano e risultano tuttora le seguenti potenzialità edificatorie alla luce degli strumenti urbanistici vigenti:	
	- Zona omogenea “C” Residenziale di Espansione:	
	- Superficie territoriale: 7.026,00 mq	
	- Indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,20 mc/mq	
	- Volume massimo realizzabile fuori terra: 8.431,20 mc	
	- Zona omogenea “E.P.” Residenziale di Espansione destinata all’Edilizia	
	Pubblica:	
	- Superficie territoriale: 6.684,06 mq	
	- Indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,20 mc/mq	
	- Volume massimo realizzabile fuori terra: 8.020,87 mc.	
	Le parti residuali dei terreni oggetto di stima hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:	

- Zona "F1" per Attrezzature e Servizi di interesse collettivo

- Zona di rispetto stradale

- Viabilità di progetto su nuovo tracciato.

\* \* \* \*

## 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 Montefalco come segue:

- Fg. 28 Part. 819, Qualità Vigneto, Cl. 2, Superficie mq 1.006, R.D. € 6,10

R.A. € 4,94

- Fg. 28 Part. 820, Qualità Vigneto, Cl. 2, Superficie mq 424, R.D. € 2,57

R.A. € 2,08

- Fg. 28 Part. 824, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie mq 12, R.D. € 0,05

R.A. € 0,06

- Fg. 28 Part. 1002, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 316, R.D. € 1,30

R.A. € 0,65

- Fg. 28 Part. 1004, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 540, R.D. € 2,23

R.A. € 1,12

- Fg. 28 Part. 1005, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 918, R.D. € 3,79

R.A. € 1,90

- Fg. 28 Part. 1006, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 525, R.D. € 2,17

R.A. € 1,08

- Fg. 28 Part. 1009, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 1.006, R.D. € 4,15

R.A. € 2,08

- Fg. 28 Part. 1015, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 560, R.D. € 2,31

	R.A. € 1,16	
	- Fg. 28 Part. 1017, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 917, R.D. € 3,78	
	R.A. € 1,89	
	- Fg. 28 Part. 1019, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 1.443, R.D. € 5,95	
	R.A. € 2,98	
	- Fg. 28 Part. 1021, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 1.169, R.D. € 4,82	
	R.A. € 2,41	
	- Fg. 28 Part. 1022, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 1.040, R.D. € 4,29	
	R.A. € 2,15	
	- Fg. 28 Part. 1046, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 430, R.D. € 2,61	
	R.A. € 1,11	
	- Fg. 28 Part. 1047, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 958, R.D. € 5,81	
	R.A. € 2,47	
	- Fg. 28 Part. 1049, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 467, R.D. € 2,83	
	R.A. € 1,21	
	- Fg. 28 Part. 1056, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 26, R.D. € 0,16	
	R.A. € 0,07	
	- Fg. 28 Part. 1057, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 451, R.D. € 2,74	
	R.A. € 1,16	
	- Fg. 28 Part. 1059, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 266, R.D. € 1,61	
	R.A. € 0,69	
	- Fg. 28 Part. 1060, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 677, R.D. € 4,11	
	R.A. € 1,75	
	- Fg. 28 Part. 1061, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 568, R.D. € 3,45	
	R.A. € 1,47	

- Fg. 28 Part. 1062, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie mq 551, R.D. € 2,14 R.A. € 2,56

- Fg. 28 Part. 1063, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie mq 44, R.D. € 0,17 R.A. € 0,20

- Fg. 28 Part. 1064, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie mq 576, R.D. € 2,24 R.A. € 2,68

- Fg. 28 Part. 1065, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie mq 359, R.D. € 1,39 R.A. € 1,67

- Fg. 28 Part. 1066, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 105, R.D. € 0,43 R.A. € 0,22

- Fg. 28 Part. 1256, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 3.188, R.D. € 13,16 R.A. € 6,59

- Fg. 28 Part. 1257, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 1.110, R.D. € 4,58 R.A. € 2,29

\*\*\*\*\*

### **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 del 01.01.1991, i terreni in esame, nella loro originaria indicazione al Catasto Terreni:

- Fg. 28 n. 135 - vigneto di mq 1.400;

- Fg. 28 n. 136 - seminativo di mq 1.707;

- Fg. 28 n. 288 - vigneto di mq 30;

- Fg. 28 n. 289 - seminativo di mq 170;

- Fg. 28 n. 291 - seminativo di mq 100;

- Fg. 28 n. 137 - uliveto di mq 820;

- Fg. 28 n. 246 - uliveto di mq 2.470;

- Fg. 28 n. 248 - uliveto di mq 1.720;

- Fg. 28 n. 138 - uliveto - stadio 3 - di mq 2.310;

- Fg. 28 n. 495 (ex 138 st. 2) - uliveto di mq 2.310;

- Fg. 28 n. 371 (ex 138 st. 1) - uliveto di mq 4.620;

- Fg. 28 n. 372 (ex 138 st. 1) - uliveto di mq 4.630;

erano intestati come segue:

➤ Quanto alle particelle n. 135, n. 136, n. 288, n. 289 e n. 291 in piena ed esclusiva proprietà al Sig.:

- ...omissis...

ad Esso pervenute come segue:

quanto alle particelle n. 136, n. 288 e n. 291, per atto di compravendita a rogito Dr. Decio Martinangeli del 23.08.1969 Rep. 18387 Racc. 4807, trascritto in data 13.09.1969 al n. p. 4879 di formalità;

quanto alla particella n. 135 e n. 289, per atto di donazione/vendita a rogito Dr. Decio Martinangeli del 23.08.1970 Rep. 19147 Racc. 5008, registrato a Foligno il 02.09.1970 al n. 1854 e trascritto il 16.09.1970 al n. p. 5020 di formalità (diritti di nuda proprietà), più riunione di usufrutto in morte di ...omissis....

A seguito di atto di compravendita a rogito Dr. Giuseppe Boemi del 19.12.2005 Rep. 43364 Racc. 8679, trascritto il 21.12.2005 al n. p. 3928 di

formalità, le particelle n. 135, n. 136, n. 288, n. 289 e n. 291 passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis....

Con atto di compravendita a rogito Dr. Angelo Frillici del 22.12.2006 Rep. 210342 Racc. 36395, trascritto in data 15.01.2007 al n. p. 157 di formalità, le

particelle n. 135, n. 136, n. 288, n. 289 e n. 291 passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società :

- ...omissis....

*Variatione Catastale:* con frazionamento n. 50786.1 del 14.02.2007, avveniva quanto segue:

- la particella n. 135 di mq 1.400 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 819 - vigneto di mq 1.005;

- Fg. 28 n. 820 - vigneto di mq 395.

- la particella n. 136 di mq 1.707 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 816 - seminativo di mq 1.208;

- Fg. 28 n. 817 - seminativo di mq 151 (unita alla 1065 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 818 - seminativo estraneo alla presente analisi.

- la particella n. 288 di mq 30 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 832 - vigneto di mq 29;

- Fg. 28 n. 833 - vigneto di mq 1.

- la particella n. 289 di mq 170 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 821 - seminativo di mq 45 (unita alla 1065 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 822 - seminativo di mq 96 (unita alla 1065 con T.F. 391888.1 del

17.11.2009);

- Fg. 28 n. 823 - seminativo di mq 17 (unita alla 1065 con T.F. 391888.1 del

17.11.2009);

- Fg. 28 n. 824 - seminativo di mq 12.

- la particella n. 291 di mq 100 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 825 - seminativo di mq 13 (unita alla 1065 con T.F. 391888.1 del

17.11.2009);

- Fg. 28 n. 826 - seminativo estraneo alla presente analisi;

- Fg. 28 n. 827 - seminativo estraneo alla presente analisi.

A seguito di successivo atto di permuta a rogito Dr. Luigi Napolitano del

29.06.2007 Rep. 29397 Racc. 11417, trascritta il 27.07.2007 al n. p. 2602 di

formalità, le particelle n. 816, 817, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 832 e

833 passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis...

*Variazione Catastale:* con frazionamento n. 391888.1 del 17.11.2009, avveniva quanto segue:

niva quanto segue:

- la particella n. 816 di mq 1.208 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 1062 - seminativo di mq 551;

- Fg. 28 n. 1063 - seminativo di mq 44;

- Fg. 28 n. 1064 - seminativo di mq 576;

- Fg. 28 n. 1065 - seminativo di mq 359 (comprende 817, 821, 822, 823 e 825).

- la particella n. 832 di mq 29 veniva soppressa ed unita alla particella n.

820, accrescendo così la sua superficie da mq 395 a mq 424:

- Fg. 28 n. 820 - vigneto di mq 424.

• la particella n. 833 di mq 1 veniva soppressa ed unita alla particella n. 819, accrescendo così la sua superficie da mq 1.005 a mq 1.006:

- Fg. 28 n. 819 - vigneto di mq 1.006.

➤ Quanto alla particella n. 137 in proprietà ai Sig.ri:

- ...omissis... usufruttuaria per l'intero;

- ...omissis... proprietario della nuda proprietà per la quota di 5/6 (di cui 4/6 come bene personale ed 1/6 in comunione con il coniuge ...omissis...);

- ...omissis... proprietaria della nuda proprietà per la quota di 1/6 (per effetto della comunione legale con il coniuge ...omissis...)

ad Essi pervenuta come segue:

Quanto ai diritti di usufrutto spettanti a ...omissis... ed ai diritti di 4/6 di nuda proprietà spettanti a ...omissis..., per denuncia di successione n. 96 vol. 401, registrata a Foligno il 09.12.1978, trascritta il 21.02.1979 al n. p. 452 di formalità, devoluta in virtù di testamento in morte di ...omissis....

Quanto ai diritti di 1/6 ciascuno di nuda proprietà spettanti a ...omissis...(coniugi in regime di comunione legale dei beni) per atto di compravendita a rogito Dr.ssa Maria Luigia Fino del 31.12.1986 Rep. 15903, registrato a Foligno il 20.01.1987 al n. 324 e trascritto il 21.01.1987 al n. p. 217 di formalità.

*Variazione Catastale:* con frazionamento n. 50786.1 del 14.02.2007, avveniva quanto segue:

• la particella n. 137 di mq 820 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 810 - uliveto di mq 77 (unita alla 1061 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 811 - uliveto di mq 522;

- Fg. 28 n. 812 - uliveto estraneo alla presente analisi.

A seguito di atto di compravendita a rogito Dr. Luigi Napolitano del 29.06.2007 Rep. 29395 Racc. 11415, trascritto il 27.07.2007 al n. p. 2600 di formalità, le particelle n. 810 e 811 passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis...

*Variazione Catastale:* con frazionamento n. 391888.1 del 17.11.2009, avveniva quanto segue:

- la particella n. 810 di mq 77 veniva soppressa e unita al mappale di nuova formazione:

- Fg. 28 n. 1061 - uliveto di mq 568 (che accorpa le partt. 806, 810, 813, 1050 e 1055);

- la particella n. 811 di mq 522 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 1052 - uliveto di mq 219 (unita alla 1060 con T.F.391888.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n.1053 - uliveto di mq 230 (unita alla 1047 con T.F.391888.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n.1054 - uliveto di mq 54 (unita alla 1057 con T.F.391888.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 1055 - uliveto di mq 19 (unita alla 1061 con T.F.391888.1 del 17.11.2009)

➤ Quanto alla particella n. 246 in piena ed esclusiva proprietà alla Sig.ra:

- ...omissis...

ad Essa pervenuta per atto di donazione a rogito Dr. Luigi Napolitano del 28.12.1990 Rep. 599 Racc. 301, registrato a Foligno il 16.01.1991 al n. 276 e

trascritto a Spoleto in data 26.01.1991 al n. p. 500 di formalità.

*Variatione Catastale:* con frazionamento n. 50786.1 del 14.02.2007, avveniva quanto segue:

- la particella n. 246 di mq 2.470 veniva soppressa originando le particelle:
  - Fg. 28 n. 806 - uliveto di mq 230 (unita alla 1061 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);
  - Fg. 28 n. 807 - uliveto di mq 1.756;
  - Fg. 28 n. 808 - uliveto estraneo alla presente analisi;
  - Fog. 28 n. 809 - uliveto di mq 17 (unita alla 1033 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009).

A seguito di atto di acquisto a rogito Dr. Luigi Napolitano del 29.06.2007 Rep. 29394 Racc. 11414, trascritto il 27.07.2007 al n. p. 2599 di formalità, le particelle n. 806, 807 e 809 passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società:  
- ...omissis...

*Variatione Catastale:* con frazionamento n. 391888.1 del 17.11.2009, avveniva quanto segue:

- la particella n. 807 di mq 1.756 veniva soppressa originando le particelle:
  - Fg. 28 n. 1046 - uliveto di mq 430;
  - Fog. 28 n. 1047 - uliveto di mq 958 (comprende 1053 e 1058);
  - Fg. 28 n. 1048 - uliveto di mq 246 (unita alla 1060 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);
  - Fg. 28 n. 1049 - uliveto di mq 467;
  - Fg. 28 n. 1050 - uliveto di mq 56 (unita alla 1061 con T.F. 391881.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 1051 - uliveto di mq 9 (unita alla 1057 con T.F. 391881.1 del 17.11.2009).

➤ Quanto alla particella n. 248 in piena ed esclusiva proprietà a:

- ...omissis...

ad Esso pervenuta per atto a rogito Dr. Fabio Sacchi del 02.07.1981 Rep. 15620 Racc. 2351, registrato a Foligno il 22.07.1981 al n. 2589 e trascritto a Spoleto in data 30.07.1981 al n. p. 1851 di formalità.

Con atto di compravendita a rogito Dr. Angelo Frillici del 18.07.2005 Rep. 199124 Racc. 33782, trascritto in data 29.07.2005 al n. p. 2426 di formalità,

la particella n. 248 passava in proprietà a:

- ...omissis... usufruttuario generale;

- ...omissis... nuda proprietaria.

*Variatione Catastale:* con frazionamento n. 50786.1 del 14.02.2007, avveniva quanto segue:

• la particella n. 248 di mq 1.720 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 813 - uliveto di mq 149 (unita alla 1061 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 814 - uliveto di mq 1.109;

- Fg. 28 n. 815 - uliveto estraneo alla presente analisi.

A seguito di atto di acquisto a rogito Dr. Luigi Napolitano del 29.06.2007 Rep. 29396 Racc. 11416, trascritto in data 27.07.2007 al n. p. 2601 di formalità, le particelle n. 813 e 814 passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis...

*Variatione Catastale:* con frazionamento n. 391888.1 del 17.11.2009, avveniva quanto segue:

niva quanto segue:

- la particella n. 814 di mq 1.109 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 1056 - uliveto di mq 26;

- Fg. 28 n. 1057 - uliveto di mq 451 (comprende 1051 e 1054);

- Fog. 28 n. 1.058 - uliveto di mq 160 (unita alla 1047 con T.F. 391988.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 1059 - uliveto di mq 266;

- Fg. 28 n. 1060 - uliveto di mq 677 (comprende 1048 e 1052);

- Fg. 28 n. 1061 - uliveto di mq 568 (comprende 806, 810, 813, 1050 e 1055).

➤ Quanto alle particelle n. 138 e 495 in piena ed esclusiva proprietà alla Sig.ra:

- ...omissis...

ad Essa pervenute per scrittura privata autenticata dal Dr. Mario Donati Guerrieri il 06.07.1982 Rep. 167587, registrata a Perugia il 26.07.1982 al n. 2678 e trascritta a Spoleto in data 31.07.1982 al n. p. 1974 di formalità.

A seguito di denuncia di successione n. 33 vol. 523, registrata a Foligno il 27.10.1997 e trascritta il 15.12.1997 al n. p. 3372 di formalità, in morte della predetta ...omissis..., i diritti ad essa spettanti sulle particelle n. 138 e n. 495

passavano in proprietà in parti uguali ai figli, eredi:

- ...omissis... proprietario per 1/2;

- ...omissis... proprietaria per 1/2.

A seguito di atto di compravendita a rogito Dr. Fabio Di Russo del 25.05.2005 Rep. 12858 Racc. 2495, trascritto il 26.05.2005 al n. p. 1641 di formalità, preceduto da accettazione tacita di eredità a rogito Dr. Fabio Di

Russo del 25.05.2005 Rep. 12858 Racc. 2495, trascritta il 26.05.2005 al n. p. 1640 di formalità, i diritti di 1/2 spettanti alla ...omissis... Maria sulle particelle n. 138 e n. 495 passavano in proprietà in parti uguali ai coniugi in regime di comunione legale:

- ...omissis... ora proprietario per 3/4 (di cui 2/4 come bene personale ed 1/4 in regime di comunione legale);

- ...omissis... proprietaria per 1/4.

*Variatione Catastale:* con frazionamento n. 50786.1 del 14.02.2007, avveniva quanto segue:

- la particella n. 138 di mq 2.310 veniva soppressa originando le particelle:
  - Fig. 28 n. 804 - uliveto di mq 2.299;
  - Fig. 28 n. 805 - uliveto di mq 11 (unita alla 1001 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009).

Con atto di compravendita a rogito Dr. Luigi Napolitano del 08.07.2008 Rep. 30573 Racc. 12119, trascritto il 04.08.2008 al n. p. 2698 di formalità, preceduto da preliminare di compravendita a rogito Dr. Luigi Napolitano del 22.02.2006 Rep. 27662, trascritto il 15.03.2006 al n. p. 852 di formalità, i diritti di 2/4 (quale bene personale) spettanti al ...omissis... sulle particelle n. 495, 804 e 805, passavano in proprietà per 1/2 alla Società:

- ...omissis...

A seguito di successivo atto di compravendita a rogito Dr. Luigi Napolitano del 08.07.2008 Rep. 30573 Racc. 12119, trascritto il 04.08.2008 al n. p. 2699 di formalità, anche i diritti di 1/4 ciascuno, spettanti ai coniugi in comunione legale ...omissis..., sulle particelle n. 495, 804 e 805 (quest'ultima poi soppressa), passavano per intero in proprietà alla Società:

- ...omissis...

*Variazione Catastale:* con frazionamento n. 391888.1 del 17.11.2009, avveniva quanto segue:

- la particella n. 804 di mq 2.299 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 1006 - uliveto di mq 525;

- Fg. 28 n. 1007 - uliveto di mq 724 (unita alla 1001 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 1008 - uliveto di mq 85 (unita alla 1015 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 1009 - uliveto di mq 1006;

- Fo. 28 n. 1010 - uliveto di mq 320 (unita alla 1017 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009).

- la particella n. 495 di mq 2.310 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 1011 - uliveto di mq 172 (unita alla 1022 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 1012 - uliveto di mq 1 (unita alla 1006 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 1013 - uliveto di mq 743 (unita alla 1001 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 1014 - uliveto di mq 31 (unita alla 1021 con T.F. 91888.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 1015 - uliveto di mq 560;

- Fg. 28 n. 1016 - uliveto di mq 41 (unita alla 1001 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 1017 - uliveto di mq 917;

- Fig. 28 n. 1018 - uliveto di mq 250 (unita alla 1019 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009).

➤ Quanto alla particella n. 371 in piena ed esclusiva proprietà alla Sig.ra:

- ...omissis...

ad Essa pervenuta per scrittura privata autenticata dal Dr. Mario Donati Guerrieri il 06.07.1982 Rep. 167587, registrata a Perugia il 26.07.1982 al n. 2678 e trascritta a Spoleto in data 31.07.1982 al n. p. 1974 di formalità.

A seguito di atto di compravendita a rogito Dr. Fabio Di Russo del 25.05.2005 Rep. 12858 Racc. 2495, trascritto il 26.05.2005 al n. p. 1641 di formalità, la particella n. 371 passava in proprietà in parti uguali ai coniugi in regime di comunione legale:

- ...omissis... proprietario per 1/2;

- ...omissis... proprietaria per 1/2;

*Variazione Catastale:* con frazionamento n. 50786.1 del 14.02.2007, avveniva quanto segue:

- la particella n. 371 di mq 4.620 veniva soppressa originando le particelle:

- Fig. 28 n. 801 - uliveto di mq 814 (unita alla 1001 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);

- Fig. 28 n. 802 - uliveto di mq 3.540;

- Fig. 28 n. 803 - uliveto di mq 266.

Con atto di compravendita a rogito Dr. Luigi Napolitano del 08.07.2008 Rep. 30573 Racc. 12119, trascritto il 04.08.2008 al n. p. 2699 di formalità, le particelle n. 801, 802 e 803 passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis...

*Variazione Catastale:* con frazionamento n. 391888.1 del 17.11.2009, avveniva quanto segue:

- la particella n. 802 di mq 3.540 veniva soppressa originando le particelle:
  - Fg. 28 n. 1019 - uliveto di mq 1.443;
  - Fg. 28 n. 1020 - uliveto di mq 341 (unita alla 1001 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);
  - Fg. 28 n. 1021 - uliveto di mq 1.169;
  - Fg. 28 n. 1022 - uliveto di mq 1.040.

- la particella n. 803 di mq 266 veniva soppressa originando le particelle:
  - Fg. 28 n. 1066 - uliveto di mq 105;
  - Fg. 28 n. 1067 - uliveto di mq 161 (unita alla 1001 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009).

➤ Quanto alla particella n. 372 in piena ed esclusiva proprietà a:

- ...omissis...

ad Esso pervenuta per scrittura privata autenticata dal Dr. Mario Donati Guerrieri il 06.07.1982 Rep. 167587, registrata a Perugia il 26.07.1982 al n. 2678 e trascritta a Spoleto in data 31.07.1982 al n. p. 1974 di formalità.

*Variazione Catastale:* con frazionamento n. 50786.1 del 14.02.2007, avveniva quanto segue:

- la particella n. 372 di mq 4.630 veniva soppressa originando le particelle:
  - Fg. 28 n. 797 - uliveto di mq 175;
  - Fg. 28 n. 798 - uliveto di mq 317 (unita alla 1001 con T.F. 391888.1 del 17.11.2009);
  - Fg. 28 n. 799 - uliveto di mq 4.137;
  - Fg. 28 n. 800 - uliveto di mq 1 (unita alla 1001 con T.F. 391888.1 del

17.11.2009).

Con atto di compravendita a rogito Dr. Luigi Napolitano del 08.07.2008 Rep.

30573 Racc. 12119, trascritto il 04.08.2008 al n. p. 2698 di formalità, prece-

duto da preliminare di compravendita a rogito Dr. Luigi Napolitano del

22.02.2006 Rep. 27662, trascritto il 15.03.2006 al n. p. 852 di formalità, le

particelle n. 797, 798, 799 e 800, passavano in piena ed esclusiva proprietà

alla Società :

- ...omissis...

*Variatione Catastale:* con frazionamento n. 391888.1 del 17.11.2009, avve-

niva quanto segue:

- la particella n. 797 di mq 175 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 1023 - uliveto di mq 131 (venduta e poi soppressa);

- Fg. 28 n. 1024 - uliveto di mq 42 (unita alla 1001 con T.F. 391888.1 del

- 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 1025 - uliveto di mq 2 (venduta e poi soppressa).

- la particella n. 799 di mq 4.137 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 1001 - uliveto di mq 5.198 (comprende 798, 800, 801, 805, 1007,

- 1013, 1016, 1020, 1024 e 1067);

- Fg. 28 n. 1002 - uliveto di mq 316;

- Fg. 28 n. 1003 - uliveto di mq 357 (unita alla 1009 con T.F. 391888.1 del

- 17.11.2009);

- Fg. 28 n. 1004 - uliveto di mq 540;

- Fg. 28 n. 1005 - uliveto di mq 918.

*Variatione Catastale:* con frazionamento n. 92054.1 del 18.04.2016, avveni-

va quanto segue:

• la particella n. 1001 veniva soppressa originando le particelle:

- Fg. 28 n. 1256 - uliveto di mq 3188;

- Fg. 28 n. 1257 - uliveto di mq 1110;

- Fg. 28 n. 1258 - uliveto di mq 629 (poi venduta e soppressa);

- Fg. 28 n. 1259 - uliveto di mq 271 (poi venduta e soppressa).

Pertanto a ricognizione dell'analisi effettuata, tutti gli immobili in esame sono riconducibili alla piena ed esclusiva proprietà della predetta 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:

- **Ipoteca volontaria n. 1066 R.P. del 06.10.2009** di € 2.400.000,00 / €

1.200.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro

...omissis..., gravante sulle particelle 340, 342, 495, 791, 792, 793, 794,

795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 809, 810,

811, 813, 814, 816, 817, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 828, 829, 830,

831, 832, 833 del Fg. 28 (rogito Dr.ssa Maria Luigia Fino del 02.10.2009

Rep. 242079 Racc. 13268). Annotamenti a margine a tutto il 24.02.2020:

- n. p. 182 del 03/04/2014 - svincolo (p.lla 1027 ex 793 e p.lla 1041 ex 829);

- n. p. 221 del 12/04/2017 - svincolo (p.lle 340, 342, 1023, 1025, 1028, 1029,

1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1038, 1039, 1040, 1042, 1043, 1044, 1045, 1068, 1069, 1071, 1258, 1259).

- **Decreto di ammissione al concordato preventivo n. 1113 R.P. del 27.03.2012** a favore della Massa Creditori Concordato Preventivo della Soc. “...omissis... (titolo Tribunale di Perugia del 15.06.2011 Rep. 3280);

- **Sentenza dichiarativa di fallimento n. 1751 R.P. del 05.06.2019** a favore della Massa Creditori Fallimento ...omissis... (titolo Tribunale di Spoleto Sez. Fallimentare del 26.02.2019 Rep. 18).

Si rilevano inoltre le seguenti iscrizioni volontarie cancellate:

- **Ipoteca volontaria n. 1902 R.P. del 21.12.2005 cancellata** con comunicazione n. 309 del 30.04.2008 di avvenuta estinzione dell’obbligazione in data 27.03.2008. Cancellazione eseguita in data 13.06.2008 (art.13, comma 8-decies, L.40/2007).

- **Ipoteca volontaria n. 510 R.P. del 24.04.2008 cancellata** con Atto Dr. Luigi NAPOLITANO del 16/04/2008 Rep.30342 Racc.11977. Annotazione n. 116 del 23/02/2009 (Cancellazione totale).

A carico dei nominativi e sugli immobili oggetto di analisi risultano infine le seguenti trascrizioni di convenzione:

- **Convenzione edilizia n. 1209 R.P. del 16.04.2008** a favore del Comune di Montefalco e ...omissis... ed altri estranei, relativa alle particelle 341, 806 e 817 del Fg. 28 (rogito Dr.ssa Maria Luigia Fino del 28.03.2008 Rep. 239659 Racc. 12837);

- **Convenzione edilizia n. 2036 R.P. del 22.06.2010** a favore del Comune di Montefalco e contro ...omissis... gravante sulle particelle 1047, 1049, 1004, 1002, 1001, 820, 1005, 1065, 1061, 1062, 1063, 1064, 1057, 1059, 1060 e

1046 del Fg. 28 (rogito Dr. Luigi Napolitano del 07.06.2010 Rep. 32378 Racc. 13235).

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

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi.

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

##### **5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 33/2019 i terreni in esame, censiti al Catasto Terreni del Comune di Montefalco al Fg. 28 con le Part.lle 819, 820, 824, 1002, 1004, 1005, 1056, 1057, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1006, 1009, 1015, 1017, 1019, 1021, 1022, 1046, 1047, 1049, 1256 e 1257 risultano ricadere come appresso specificato:

- ***Zona "C" Residenziale di espansione***

in tale zona sono ammessi solo fabbricati destinati ad abitazione, l'attuazione dovrà avvenire esclusivamente previa approvazione di un piano urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche quali piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa comunale e lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,20 mc/mq, sui terreni appresso specificati censiti al Fg. 28 Part.lle 1006, 1009/parte, 1015, 1017/parte, 1019/parte, 1021/parte, 1022/parte e 1256/parte.

- ***Zona "E.P." Residenziale di espansione destinata all'edilizia pubblica***

in tali zone dovranno essere realizzate abitazioni di tipo economico e popolare nel rispetto degli indici e parametri urbanistici della zona "C" (art. 7 delle N.T.A. della Variante al P. di F.), sui terreni di seguito specificati censiti al Fg. 28 Part.lle 1002, 1004/parte, 1005/parte, 1056, 1057/parte,

1059, 1060, 1062, 1063, 1064/parte, 1046/parte, 1047, 1049 e 1256/parte.

- **Zona "F1" per attrezzature e servizi di interesse collettivo**

in tali zone è consentita l'edificazione di attrezzature scolastiche, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi, con indice di fabbricabilità fondiario di mc/mq 3,00 quale valore massimo, sui terreni appresso specificati censiti al Fg. 28 Part.IIe 820 e 1065/parte.

- **Zona di rispetto stradale**

di cui al D.M. 01.04.1968 di inedificabilità assoluta, esclusi i casi di abitazione esistenti alla data di adozione del 1° Strumento Urbanistico Comunale in cui è possibile intervenire ai sensi della L.R. n. 53/74, così come modificata dalla L.R. n. 31/97 e L.R. n. 1/2015, sui terreni di seguito specificati censiti al Fg. 28 Part.IIe 819, 824, 1004/parte, 1005/parte, 1057/parte, 1064/parte, 1066, 1009/parte, 1017/parte, 1019/parte, 1021/parte, 1022/parte e 1046/parte.

- **Viabilità di progetto su nuovo tracciato**

sui terreni appresso specificati censiti al Fg. 28 Part.IIe 1061, 1065/parte, 1257.

Su tutti i terreni sopra individuati gravano i seguenti **vincoli**:

- Vincolo sismico di cui alla Legge 64/74;
- Vincolo ambientale di cui al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42;
- Ambito di applicazione del P.T.C.P.

Specificazioni:

- nei sopra indicati terreni non grava il vincolo di cui all'art. 1/bis di cui alla Legge 29.10.1993 n. 428.

## 5.2. TITOLI ABILITATIVI

A seguito delle indagini effettuate presso gli uffici comunali, relativamente ai terreni oggetto di stima risultano essere stati rilasciati in passato i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione per l'attuazione di piano attuativo (lottizzazione) rilasciata in data 21.01.2008 con durata massima di anni 10 decorrenti dalla data dell'atto.

- Permesso di Costruire n. 45 del 28.04.2008 (pratica edilizia n. 233/2007) relativo alle opere di urbanizzazione in esecuzione al piano attuativo di iniziativa privata per la lottizzazione approvato con Deliberazione di C.C. n. 55 del 29.11.2007 a destinazione d'uso residenziale. Per le stesse opere di urbanizzazione è stato comunicato l'inizio dei lavori alla data del 18.06.2008.

I titoli citati risultano essere scaduti e non più rinnovabili.

## 6. METODO DI STIMA

La stima del valore di mercato attuale dei beni in questione è stata effettuata adottando il metodo sintetico-comparativo tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e raffrontando gli stessi beni con altri 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 cubo (mc) di vo-

lumentria edificabile. Si è tenuto conto degli oneri da sostenere per l'elaborazione dei Piani urbanistici attuativi da elaborare.

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).

### 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 penalizzare 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:

	Volumetria	Val. unit.	Valore totale
Destinazione	mc	€/mc	€
"C"	8.431,20	70,00	590.184,00
"EP"	8.020,87	45,00	360.939,20
<b>TOTALE</b>			<b>951.123,20</b>

In tale valore si intende ricompreso anche quello delle aree precedentemente citate aventi destinazioni:

Zona "F1" per Attrezzature e Servizi di interesse collettivo

- Zona di rispetto stradale

- Viabilità di progetto su nuovo tracciato.

## 9. CONCLUSIONI

Rinviando ai precedenti capitoli per le informazioni e gli elementi di dettaglio, si conclude riepilogando i valori di stima arrotondati relativamente ai beni in oggetto siti in Comune di Montefalco:

**VALORE LOTTO UNICO            € 950.000,00**

\* \* \* \*

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

Perugia, 08 luglio 2020

Il CTU

Dott. Ing.Sergio Mugianesi

### **Documentazione allegata:**

1) Documentazione fotografica (pag. n. 1)

2) Documentazione catastale (pag. n. 10)

3) Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. n. 2)

4) Documentazione edilizia (pag. n. 6)

5) Relazione ipo-catastale ventennale (pag. n. 9)