

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA ROSA LAVANGA**  
**R.G.ES.IMM. 333/2019**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Creditore:**

**Avv. Olivi Francesca**

**Debitore:**

### **1. Premessa**

Lo scrivente Geom. Riccardo Balducci è iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 5061, all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n. 2612, all'albo dei Periti del Tribunale di Perugia al n. 669, all'albo dei Mediatori Civili e Commerciali del Ministero della Giustizia.

Con Ordinanza del 3 gennaio 2020 notificata a mezzo p.e.c. lo stesso giorno, il sottoscritto veniva nominato C.T.U. in relazione alla causa iscritta al n. 333/2019 del Ruolo Generale Esecuzioni Immobiliari, promossa da  
contro

### **2. Individuazione catastale**

La proprietà oggetto della presente perizia è ubicata nel Comune di Perugia fraz. Fontignano, Via Fonteluna, ed è così catastalmente censita:

<i>Catasto terreni.</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Superficie</i>
			Semin. Arbor.	1.217 m <sup>2</sup>
			Semin. Arbor.	20 m <sup>2</sup>
			Semin. Arbor.	53 m <sup>2</sup>

### **3. Descrizione sintetica dei beni**

L'immobile oggetto della presente valutazione è un appezzamento di terreno edificabile composto da tre particelle catastali dalla forma complessiva trapezoidale aventi consistenza di circa 1.290 m<sup>2</sup>, confinante a Nord con \_\_\_\_\_, ad Est con Strada Comunale, a Sud \_\_\_\_\_, ad Ovest con Strada Comunale, salvo se altri (cfr. allegato n. 1).

#### 4. Stato attuale

Il terreno anche se catastalmente avente qualità "seminativo arborato" risulta incolto ed in stato di precaria manutenzione (cfr. allegato n. 1).

#### 5. Indagini urbanistiche

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) n. \_\_\_\_\_ rilasciato dal Comune di Perugia in data 17.12.2020 per le particelle nn. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ del foglio \_\_\_\_\_ dello stesso Comune, si evince la seguente destinazione: *Zona "Cn(6)" – località Fontignano (art. 123 del TUNA) ed in parte fascia di rispetto alle strade e ferrovie e fascia di igiene ambientale (art. 105 del TUNA).*

L'art. 123 ZONE Bn e Cn del TUNA (Testo Unico delle Norme di Attuazione) recita: Le zone indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa, con le lettere Bn o Cn (cerchiate) sono disciplinate da piani attuativi già approvati o convenzionati. In tali zone sono consentiti gli interventi edilizi previsti nei suddetti piani, ancorché scaduti, purché risultino prioritariamente realizzate le opere di urbanizzazione in essi previste. Sono comunque ammesse varianti nel rispetto della volumetria già prevista anche secondo le modalità tanto dell'art. 58 della LR 1/2015 che dell'art. 103 del RR 2/2015; è fatto salvo l'obbligo di adeguamento alle normative, di cui alle leggi regionali, sugli standard urbanistici.

Nelle zone Bn e Cn la cui convenzione risulti scaduta, è ammesso, con concessione edilizia, il cambio di destinazione d'uso dei locali già destinati ad attività di tipo extraresidenziale. Previa verifica della dotazione degli spazi per il soddisfacimento degli standard urbanistici, le destinazioni d'uso ammesse sono: pubblica amministrazione, sedi di imprese finanziarie, uffici privati, esercizi commerciali di vicinato, servizi ricreativi e per il benessere fisico, enti privati senza fine di lucro, presidi locali di pubblica sicurezza e militari, laboratori artigianali con esclusione di quelli insalubri di 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> classe.

Nelle zone Bn e Cn con piano attuativo e convenzione decaduti, ancorché prive di opere di urbanizzazione, è ammessa, nel rispetto della volumetria già prevista, la presentazione di un nuovo piano attuativo con le destinazioni d'uso di cui all'art.120.

Il comma 3 dell'art. 105 fasce di rispetto alle strade e ferrovie e fasce di igiene ambientale sono le fasce di rispetto alle infrastrutture indicate nella cartografia: sono generalmente interposte tra le infrastrutture viarie e le zonizzazioni di PRG, per garantire adeguate condizioni di salubrità ambientale agli insediamenti.

In tali fasce sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti degli edifici fronteggianti le strade, nonchè la loro occupazione con depositi a cielo aperto.

Nelle fasce di igiene ambientale:

- E' fatto obbligo del loro mantenimento allo stato naturale; previa approvazione da parte comunale, possono essere interessate da interventi di bonifica, di sistemazione idraulica e di potenziamento delle formazioni vegetali. Per gli edifici esistenti ricadenti altresì nelle fasce di rispetto alle strade sono consentiti gli interventi di cui all'art.105 della LR 1/2015.

- E' ammessa la realizzazione di ampliamenti delle strade esistenti, delle linee ferroviarie esistenti, di infrastrutture ciclo-pedonali, di impianti di arredo stradale e di canalizzazione di infrastrutture tecnologiche. La realizzazione di parcheggi, pubblici e privati, è consentita:

- nelle fasce di rispetto di cui al punto 1 ricadenti nelle zone distinte nella cartografia del PRG con le lettere D1, D2, D3, D5, EB, Ep, Fa, Sg, Sa, nonché nelle zone di mantenimento e completamento B, nelle zone per Servizi privati Spr, nelle zone per insediamenti ricettivi Ir e nelle zone ove sono ammessi nuovi insediamenti commerciali;

- nelle fasce di igiene ambientale poste a diretto contatto con le zone B, Spr, Ir e ove sono ammessi nuovi insediamenti commerciali (cfr. allegato n. 4).

Il terreno pignorato è parte di una lottizzazione sita in Perugia frazione Fontignano denominata "Il Trebbio" ed il lotto in oggetto risulta essere il numero 4. La potenzialità edificatoria del terreno è pari a 2.130 m<sup>3</sup> e con un'altezza massima costruibile pari a 9,50 m. (cfr. allegato n. 8).

## 6. Provenienze

1. Dal 2.5.1978 al 16.9.1978 e
2. Dal 16.9.1978 al 3.2.1997 ;
3. Dal 3.2.1997 a tutt'oggi .

## 7. Gravami

- Convenzione Edilizia n. \_\_\_\_\_ del 2.10.2001 a favore del \_\_\_\_\_ ed a carico della signora \_\_\_\_\_ (oltre ad altri 37 soggetti non riguardanti che si omettono); come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dotto. Filippo Brufani, Notaio in Perugia, in data 18.9.2001 rep. \_\_\_\_\_
- Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica n. \_\_\_\_\_ del 1.7.2008 a favore della società \_\_\_\_\_ " con sede in Panicale ed a carico della signora \_\_\_\_\_ come da atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la \_\_\_\_\_ in data 12.6.2008, rep. \_\_\_\_\_
- Ipoteca Legale n. \_\_\_\_\_ del 13.8.2009 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Foligno ed a carico della signora \_\_\_\_\_ per € 42.472,48 di cui € 21.236,24 per capitale; atto pubblico amministrativo emesso da \_\_\_\_\_ con sede in Foligno in data 11.8.2009, rep. \_\_\_\_\_
- Ipoteca Volontaria n. \_\_\_\_\_ del 6.8.2013 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Città della Pieve ed a carico dei signori : \_\_\_\_\_ terza datrice di ipoteca, e \_\_\_\_\_ nato a Perugia il \_\_\_\_\_ per € 80.000 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 40.000; durata 7 anni; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Franco Campioni, Notaio in Orvieto, del 31.07.2013, rep. \_\_\_\_\_

- Ipoteca Volontaria n. \_\_\_\_\_ del 6.3.2014 a favore della società ' \_\_\_\_\_ ' con sede in Terni ed a carico della signora \_\_\_\_\_ per € 40.000, di cui € 31.737,70 per capitale; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Francesco Simoni, Notaio in Perugia, del 12.2.2014 rep. \_\_\_\_\_ (la signora \_\_\_\_\_ ha acconsentito che, a garanzia del suo debito, assunto in base alla fattura n. 1-D del 31.1.2014, emessa dalla società " \_\_\_\_\_ " con sede in Terni, pari alla somma di € 31.737,70 oltre ad IVA venga iscritta ipoteca per un valore complessivo di € 40.000 a proprio carico ed a favore della società).
- Ipoteca Volontaria n. \_\_\_\_\_ del 1.12.2014 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Città della Pieve ed a carico dei signori \_\_\_\_\_, terza datrice di ipoteca, e \_\_\_\_\_ nato a Perugia il \_\_\_\_\_; per € 50.000 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 25.000; durata 10 anni; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Franco Campioni, Notaio in Orvieto, del 25.11.2014 rep. \_\_\_\_\_.
- Pignoramento Immobiliare n. \_\_\_\_\_ del 12.12.2019 a favore \_\_\_\_\_ con sede in Perugia ed a carico della signora \_\_\_\_\_; atto giudiziario notificato dall'U.N.E.P. presso la Corte di Appello di Perugia in data 23.11.2019 rep. \_\_\_\_\_ (tale pignoramento viene trascritto per la somma di € 73.648,15 oltre interessi convenzionali maturati e maturandi al tasso contrattuale dal 22.6.2019, le spese successive occorrente fino all'effettivo integrale soddisfo).

(cfr. Relazione notarile, allegato n. 7)

## 8. Criterio estimativo assunto

Per la determinazione del valore di mercato del bene, viene utilizzato il procedimento denominato "sintetico comparativo", il quale si basa sul confronto diretto con beni simili oggetto di recenti valutazioni.

## 9. Valutazione

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di perito, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, confrontato, anche, con il "Bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" ed accertati presso la borsa immobiliare IV° trimestre 2020 e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, viabilità ed accessi, ecc.).

La valutazione anche se viene effettuata sulla base di volumi costruibili, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno attualmente si trova.

Terreno	€ 45 / m <sup>3</sup>	x	2.130 m <sup>3</sup>	=	€ 95.850
<b>Totale</b>					<b>€ 95.850</b>

**10. Formazione lotti**

Lotto unico.

**7. Conclusioni**

In risposta al quesito del G.E., visto quanto rilevato con le operazioni peritali, l'esperto ritiene che il valore di mercato della proprietà oggetto di valutazione alla data odierna sia pari ad € 95.850. Certo di aver diligentemente assolto all'incarico conferito con il solo scopo di far conoscere al G.E. la verità, si considererà conclusa la propria opera con il deposito della definitiva relazione di consulenza nei termini stabiliti.

Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Visure catastali storiche;
4. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.);
5. Estratto di Mappa;
6. Bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria;
7. Relazione notarile;
8. Piano di Lottizzazione
9. PEC invio relazione parti.

Assisi, 2 aprile 2021

Geom. Riccardo Balducci

