

---

# **TRIBUNALE DI SPOLETO**

UFFICIO FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO

EX ART. 268 E S.S. D.LGS 14/2019

R.G. 11/2023 – R.G. 12/2023

**Richiedenti: Sig.**

**Giudice Delegato: Dott.ssa**

**Professionista incaricato: Dott.**

## **Elaborato Peritale**

**Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea**

## **PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] al n. [REDACTED] e all'Albo dei [REDACTED] del Tribunale di [REDACTED] con studio in [REDACTED], in forza dell'incarico conferitomi dal G.D. Dott.ssa [REDACTED] in data 09/11/2023, relativo all'esecuzione della stima dei beni immobili acquisiti ai fini della liquidazione del patrimonio del Sig. [REDACTED] richiedente ai sensi dell'Art. 14-ter della L. 3 del 27/01/2012, acquisita la documentazione necessaria, eseguiti i necessari sopralluoghi, relaziona quanto segue.

## **OPERAZIONI PERITALI**

In data 09/11/2023, il sottoscritto riceveva l'incarico tramite pec e da subito interpellava il Professionista Incaricato Dott. [REDACTED] [REDACTED] al fine di acquisire tutta la documentazione tecnica depositata agli atti della procedura e nel contempo eseguiva visure ed ispezioni ipocatastali presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia. Il sottoscritto formulava in data 05/01/2024 Prot. 1168 richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Foligno al fine di reperire tutta la documentazione tecnica abilitativa degli immobili oggetto di valutazione ed eseguiva un sopralluogo per le valutazioni di conformità presso gli stessi i quali risultano situati nel Comune di Foligno.

Ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere l'elaborato peritale, il sottoscritto dava inizio alla stesura dello stesso,

articolandolo come segue:

## **A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

### **A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, i beni immobili oggetto di valutazione risultano essere dislocati in due distinti plessi, il primo in Foligno, Via Flaminia Nord ed il secondo in frazione San Eraclio nel Comune di Foligno. Considerato che i beni siti in Via Flaminia Nord sono disposti in due distinte posizioni, il sottoscritto anche ai fini di una migliore possibilità di alienazione suddivide l'intera massa immobiliare in tre distinti lotti, di seguito elencati.

### **LOTTO 1**

#### **A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 89 PART. 316 SUB 2-3-4-5)

L'immobile oggetto di valutazione risulta rappresentato da un appartamento, da un locale di deposito, due autorimesse e corte esclusiva, costituenti nel loro complesso l'edificio residenziale con pertinenze sito in Foligno, Via Flaminia Nord, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
89	316	2	A/3	4°	8vani	180	€ 557,77
89	316	3	C/6	4°	-	35Mq	€ 74,11
89	316	4	C/6	4°	-	21Mq	€ 44,47
89	316	5	C/2	3°	-	57 Mq	€ 73,59

L'edificio con relative pertinenze risulta contornato di una corte esclusiva catastalmente identificata (nell'elaborato planimetrico) al Foglio 89 Particella 316 Sub 1 B.c.n.c., tuttavia la relativa consistenza non risulta caricata al censuario del Catasto Fabbricati. L'immobile ha accesso diretto dal tracciato della S.P. 449 nel tratto compreso tra le frazioni di Vescia e Acquabianca nel Comune di Foligno.

### **A.2.1 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'edificio risulta realizzato lungo il vecchio tracciato della Strada Flaminia, in un prettamente agricolo pedecollinare a poca distanza dal Fiume Topino e dalla ferrovia Roma-Ancona. L'area ove sorge immobile è urbanisticamente identificata dal P.R.G. comunale come area residenziale (Tessuto UC/MRM), tuttavia la posizione ravvicinata alla pubblica viabilità, l'orografica del luogo di fatto rendono improbabili interventi di ampliamento e/o nuova edificazione. La posizione del sito offre la immediata fruizione di tutti i servizi principali e l'ottimo collegamento alle principali linee di comunicazione.

### **A.3.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

#### **A.3.1. APPARTAMENTO , PERTINENZE ED ACCESSO**

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 89 PART. 316 SUB 2-3-4-5)

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

L'edificio residenziale oggetto di analisi con le relative pertinenze è sito nel Comune di Foligno, in Via Flaminia Nord. Lo stesso è posto lungo il lato destro (procedendo da Foligno in direzione Valtopina) della Strada

Provinciale 449, vecchio tracciato della Strada Flaminia. L'edificio, realizzato in epoca antecedente il 1967 è stato oggetto di ampliamento nel 1976 e 1977. Risulta costruito in muratura portante con copertura ad unica falda con manto di copertura in tegole in laterizio, lattonerie in lamiera, sporto di gronda con zampini prefabbricati in calcestruzzo e tavelloni, infissi in legno con avvolgibili plastici. Gli accessi posti su strada sono dotati di avvolgibili metallici. Al piano terra sono posti locali pertinenziali con destinazione fondo e garage (con accesso anche dall'adiacente strada), locale autoclave e secondo garage con accesso da piccola corte pertinenziale, portico di ingresso con scala esterna che conduce alla restante porzione di corte (posta a quota maggiore rispetto alla strada) dalla quale si accede, tramite scala scoperta all'appartamento posto al piano primo. Lo stesso si compone di ingresso, soggiorno, cucina e sala pranzo (affacciati sulla strada pubblica), tre camere e bagno affacciati su corte interna. Al piano primo è presente un balcone (posto a parziale copertura degli ambienti sottostanti) che contorna l'edificio su tre lati. Sulla corte esterna è posizionato un manufatto in ferro e lamiera a destinazione tettoia e magazzino con struttura metallica e copertura in pannelli ondulati di cemento amianto (Eternit). Il lotto è dotato di recinzione con paletti in ferro e rete metallica con esclusione della porzione perimetrale dell'edificio che fronteggia la pubblica viabilità. Lo stato di manutenzione dell'involucro esterno è condizionato dalla mancata esecuzione di interventi di manutenzione nel corso degli anni. All'interno materiali di finitura (pavimenti, rivestimenti, porte interne e

dotazioni impiantistiche) sono risalenti all'epoca di edificazione dell'ampliamento del quale più ampiamente si parlerà nei capitoli che seguono. La superficie commerciale dell'edificio e delle pertinenze, calcolata ai sensi delle norme UNI TS 10750:2005, risulta essere :

- Fondi e pertinenze al P.T. Mq 83 circa;
- Garage 1 P.T. Mq 47;
- Garage P.T. Mq 21
- Appartamento P.1° Mq 150;
- Terrazzo fronte strada e marciapiede lato monte P.1° Mq 85;
- Tettoia metallica Mq 57
- Corte scoperta Mq 270

#### **A.4.1 PROPRIETA' E DIRITTI**

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 89 PART. 316 SUB 2-3-4-5)

##### **A.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI**

Le unità immobiliare oggetto della presente valutazione risultano in proprietà per quota pari ad 1/2 in capo al Sig. ██████████

██████████, ed in quota pari ad 1/2 in capo al Sig.

██ in forza dei seguenti titoli:

- Denuncia di Successione in morte del Sig. ██████████  
efficace dal 21/02/1998 N. 50 Volume 527 Registrata a Foligno il 20/05/1998 e trascritta a Perugia il 24/08/1998 al numero 11335 di R.P;
- Denuncia di Successione in morte della Sig.ra ██████████  
██████████, efficace dal 31/01/2023 N. 249435 Volume

88888 registra in Perugia il 26/06/2023 e trascritta a Perugia il 27/06/2023 al numero 12958 di R.P;

- Rettifica a Denuncia di Successione in morte della Sig.ra [REDACTED], efficace dal 31/01/2023 N. 386565
- Volume 88888 registra in Perugia il 22/09/2023 e trascritta a Perugia il 26/09/2023 al numero 19099 di R.P;

#### **A.5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di PERUGIA, risultano gravare sulle porzioni immobiliari, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

##### **A.5.1 APPARTAMENTO CON CORTE**

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 89 PART. 316 SUB 2-3-4-5)

- Trascrizione contro n. 7288 R.P. del 08/05/2015 Verbale di Pignoramento Immobiliare Unep Tribunale di Spoleto Rep. 417/2015 del 13/04/2015 trascritto a Perugia il 08/05/2015,  
**(Contro [REDACTED])**
- Iscrizione Contro n. 1576 di R.P. del 17/05/2023 -Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna Rep. 46/2023 del 17/01/2023 del Tribunale di Spoleto a favore di [REDACTED] per valore capitale di € 47.238,15 ed € 53.403,48 di garanzia ipotecaria **(Contro [REDACTED])**;
- Trascrizione contro n. 25885 R.P. del 20/12/2022 Decreto di apertura della Procedura di liquidazione controllata del

patrimonio dei Sig. ██████████ del Tribunale di Spoleto Rep.  
60/2023 del 20/11/2023 (**Contro** ██████████).

- Trascrizione contro n. 25884 R.P. del 20/12/2022 Decreto di apertura della Procedura di liquidazione controllata del patrimonio dei Sig. ██████████ del Tribunale di Spoleto Rep. 60/2023 del 20/11/2023 (**Contro** ██████████).

### **A.6.1 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI**

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 89 PART. 316 SUB 2-3-4-5)

L'intero complesso è stato edificato ante 1967 ed oggetto di interventi edilizi, secondo i seguenti titoli abilitativi di seguito elencati:

- Permesso di Costruzione n. 459 del 21/05/1976;
- Permesso di Costruzione n. 597 del 24/06/1977;

Con lettera del Comune di Foligno datata 27/05/1985 Prot. 14373 si evidenziavano le risultanze del sopralluogo eseguito dai tecnici comunali sull'edificio in analisi in data 23/05/1985. Nella fase di sopralluogo venivano rilevate diverse difformità legate ai lavori di cui ai titoli edilizi sopra menzionati ed in particolare la mancata esecuzione di tutte le opere di escavazione previste nella variante n. 597 del 24/06/1977, la realizzazione di un garage interrato (delle dimensioni di mt 3,00x7,00), la realizzazione di una pensilina in ferro coperta con bandoni (delle dimensioni di mt 4,00x14,00) e lo spostamento della posizione originaria di alcune finestre dell'appartamento del piano primo. Tale missiva conteneva la possibilità, vista la data di esecuzione



delle opere, di poter optare per la richiesta di sanatori ai sensi della L. 47/1985 (Condono Edilizio). All'interno della pratica edilizia visionata presso gli uffici comunali in effetti risulta presente una domanda di condono edilizio promossa ai sensi della L. 47/1985 (Pratica n. 3519), tuttavia riguardante dei manufatti posti a poca distanza dal sito in analisi (ed identificati nella presente perizia al LOTTO 2). Non sono rilevabili all'interno del fascicolo edilizio ulteriori domande di sanatoria con Condono Edilizio, tuttavia si potrebbe ipotizzare con sufficiente grado di approssimazione, che la sanatoria delle opere rilevate dal sopralluogo del 23/05/1985 siano state assimilate alla pratica di condono già intestata all'allora proprietario Sig. ██████████. Tale ipotesi è confermata dall'analisi delle richieste documentali che il Comune di Foligno inoltra ai fini del completamento documentale, richiedendo appunto dei documenti strettamente connessi al sito di odierna attenzione. In particolare nella missiva del 25/10/1995 inviata al Sig. ██████████ dal Comune di Foligno, a fronte della precedente richiesta dello stesso di poter ristrutturare il manufatto in ferro in precedenza rilevato, veniva precisato che nessuna opera edilizia poteva essere eseguita prima del rilascio della relativa sanatoria. Ai fini della definizione del titolo in sanatoria venivano richiesti una serie di documenti quali nullaosta dell'ente proprietario della strada (l'edificio in questione è posto a ridosso della cunetta stradale di una strada Provinciale), convenzione registrata e trascritta con il proprietario confinante (le opere realizzate senza titolo sono state realizzate in adiacenza ad altra proprietà), elaborati grafici esplicativi,

documentazione fotografica integrativa e relazione idrogeologica elaborato ai sensi dell'Art. 8 delle N.t.a. del P.U.T. in quanto l'area ove sorgono gli immobili oggetto di condono (ma non l'abitazione, piuttosto i due manufatti costituenti l'odierno LOTTO2), ricadevano in zona ove sono presenti risorse idriche sotterranee di interesse generale. Con successiva integrazione registrata al protocollo 6155 del 19/03/1966 il richiedente inoltrava parte della documentazione richiesta; con successiva e finale integrazione del 02/11/1996 prot. 23779, l'interessato inviava ulteriore materiale tecnico richiesto. Il Comune di Foligno procedeva in data 21/11/1996, con protocollo 23779, a richiedere integrazione finale della documentazione tecnica necessaria al rilascio della sanatoria alla quale non seguivano comunicazioni dirette dell'interessato ad esclusione del parere positivo dell'Ente gestore della Strada Provinciale S.P. 449 che inviava in data 16/05/1997 il proprio nulla osta. La ricostruzione storica, ancorché appare evidente che le opere edificate in assenza di titolo edilizio siano ad oggi non legittimate da alcuna sanatoria, è necessaria per poter valutare l'eventuale sanabilità futura delle stesse e valutare al contempo gli oneri a carico dell'eventuale aggiudicatario per l'ottenimento delle concessioni in sanatoria. Dal confronto tra lo stato assentito con l'ultimo titolo abilitativo (Permesso di Costruzione n. 597 del 24/06/1977) e lo stato odierno dei luoghi emerge la evidente difformità dell'edificato, sia in termini di diversa posizione delle aperture al piano primo che in relazione alla presenza del garage seminterrato e della tettoia metallica posta sul piazzale di ingresso.

Tutte le opere riconducibili al LOTTO1 sono comunque sanabili così come sopra evidenziato anche in considerazione del fatto che il Comune di Foligno non ne ha dichiarato improcedibile l'iter di rilascio della sanatoria. Ai fini della successiva stima saranno calcolate le spese per l'ottenimento della Sanatoria. La riattivazione del procedimento di sanatoria dovrà essere proposto dall'aggiudicatario entro 90 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento ai sensi e per gli effetti della L. 47/1985 e D.P.R. 380 /2001. Dal riscontro tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto graficizzato nelle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate, si rileva la piena conformità.

#### **A.7.1 STATO DI OCCUPAZIONE**

L'abitazione e le relative pertinenze sono attualmente occupate dal Sig. XXXXXXXXXX nella sua qualità di comproprietario.

### **LOTTO 2**

#### **A.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI FOLIGNO (C.T.FG 87PART. 244-245-246-247-248-249-250-251-847)

COMUNE DI FOLIGNO (C.F.FG 87 PART. 813 SUB 1- 2-3)

L'immobile oggetto di valutazione risulta rappresentato da due manufatti di modeste dimensioni e da terreni, il tutto posto in adiacenza del corso del Fiume Topino in Foligno, Via Flaminia Nord, e catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
87	813	1	Bcnc	-	-	245	-
87	813	2	C/2	1°	-	74 Mq	€ 68,79
87	813	3	C/6	2°	-	9 Mq	13,94

I due manufatti sono posti all'interno della particella 813 risultando quindi contornati di una corte esclusiva catastalmente identificata (nell'elaborato planimetrico) al Foglio 87 Particella 813 Sub 1 B.c.n.c., tuttavia la relativa consistenza non risulta caricata al censuario del Catasto Fabbricati.

Il lotto 2 si compone anche di terreni posti in adiacenza ai due manufatti descritti e censiti al C.T. del Comune di Foligno come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	R.D.
87	244	-	Prato	2°	1.220 Mq	-	€ 2,14
87	245	-	Pascolo ar	1°	260 Mq	-	€ 0,26
87	246	-	Seminativo	3°	1.070 Mq	-	€ 4,92
87	247	-	Prato	2°	195 Mq	-	€ 0,34
87	248	-	Prato	2°	170 Mq	-	€ 0,30
87	249	-	Semin Arb	3°	3.590 Mq	-	€ 16,50
87	250	-	Prato	2°	260 Mq	-	€ 0,46
87	251	-	Prato	2°	310 Mq	-	€ 0,54
87	847	-	Pascolo Ar	1°	1.475 Mq	-	€ 1,45

La superficie fondiaria totale dell'intero comparto, compreso il sedime della particella 813 è quindi pari a Mq 8.795.

### **A.2.2 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO**

I due manufatti ed i confinanti terreni sono posti nelle immediate vicinanze degli immobili di cui al Lotto 1, in posizione pianeggiante e risultano ricompresi tra il rilevato della linea ferroviaria Orte-Falconara da un lato ed il tracciato del Fiume Topino dall'altro. L'area ove sorge il sito è urbanisticamente identificata dal P.R.G. comunale come area V/PTE (Parco del Fiume Topino zona extraurbana). La zona è gravata da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e dal vincolo di piano regolatore comunale VA/AF (Affioramento di Falda). Per raggiungere occorre percorrere il sottopasso al rilevato ferroviario e percorrere la strada vicinale che dal tracciato della S.P. 449 collega alla sponda dx del fiume Topino. Le tipologie di vincoli gravanti sull'area in esame non consentono di fatto le nuove edificazioni e non consentono parimenti il rilascio di concessioni in sanatoria per gli edifici realizzati in assenza di titolo ed oggetto di richiesta di sanatoria.

### **A.3.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

#### **A.3.2. MANUFATTI E TERRENI AGRICOLI**

COMUNE DI FOLIGNO (C.T.FG 87PART. 244-245-246-247-248-249-250-251-847)

COMUNE DI FOLIGNO (C.F.FG 87 PART. 813 SUB 1- 2-3)

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

I due manufatti edificati in epoca antecedente il 1985 risultano realizzati il primo in muratura ed il secondo con struttura metallica. Nel resto della proprietà costituita anche dai terreni sopra descritti sono al momento presenti diverse costruzioni metalliche dotate di copertura

ma aperte sui lati, utilizzate per il ricovero di cani, le quali comunque non costituiscono delle costruzioni stabilmente infisse nel terreno. I terreni risultano coltivabili.

#### **A.4.2 PROPRIETA' E DIRITTI**

COMUNE DI FOLIGNO (C.T.FG 87PART. 244-245-246-247-248-249-250-251-847)

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 87 PART. 813 SUB 1- 2-3) (EX PART 246-247)

#### **A.4.2 TITOLARI DEI DIRITTI**

Le unità immobiliare oggetto della presente valutazione risultano in proprietà per quota pari ad 1/2 in capo al Sig. [REDACTED] (C.F.

[REDACTED] ed in quota pari ad 1/2 in capo al Sig. [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- Denuncia di Successione in morte del Sig. [REDACTED] efficace dal 21/02/1998 N. 50 Volume 527 Registrata a Foligno il 20/05/1998 e trascritta a Perugia il 24/08/1998 al numero 11335 di R.P; (limitatamente alla particella 847 del Foglio 87)
- Denuncia di Successione in morte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] efficace dal 31/01/2023 N. 249435 Volume 88888 registra in Perugia il 26/06/2023 e trascritta a Perugia il 27/06/2023 al numero 12958 di R.P;
- Rettifica a Denuncia di Successione in morte della Sig.ra [REDACTED] efficace dal 31/01/2023 N. 386565 Volume 88888 registra in Perugia il 22/09/2023 e trascritta a Perugia il 26/09/2023 al numero 19099 di R.P;

## **A.5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di PERUGIA, risultano gravare sulle porzioni immobiliari, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

### **A.5.2 MANUFATTI E TERRENI AGRICOLI**

COMUNE DI FOLIGNO (C.T.FG 87PART. 244-245-246-247-248-249-250-251-847)

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 87 PART. 813 SUB 1- 2-3) (EX PART 246-247)

- Trascrizione contro n. 19104 R.P. del 31/10/2017 Verbale di Pignoramento Immobiliare Unep Tribunale di Spoleto Rep. 495/2017 del 20/10/2017 trascritto a Perugia il 31/10/2017,

**(Contro** [REDACTED] LIMITATAMENTE ALLA SOLA PARTICELLA 847 FOGLIO 87

- Trascrizione contro n. 20564 R.P. del 23/11/2017 Verbale di Pignoramento Immobiliare Unep Tribunale di Spoleto Rep. 517/2017 del 10/11/2017 trascritto a Perugia il 23/11/2017,

**(Contro** [REDACTED] LIMITATAMENTE ALLA SOLA PARTICELLA 847 FOGLIO 87

- Iscrizione Contro n. 1576 di R.P. del 17/05/2023 -Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna Rep. 46/2023 del 17/01/2023 del Tribunale di Spoleto a favore di [REDACTED] per valore capitale di € 47.238,15 ed € 53.403,48 di garanzia ipotecaria **(Contro** [REDACTED]

LIMITATAMENTE ALLA SOLA PARTICELLA 847 FOGLIO 87

- Trascrizione contro n. 25885 R.P. del 20/12/2022 Decreto di

apertura della Procedura di liquidazione controllata del patrimonio dei Sig. ██████████ del Tribunale di Spoleto Rep.

60/2023 del 20/11/2023 (**Contro** ██████████)

- Trascrizione contro n. 25884 R.P. del 20/12/2022 Decreto di

apertura della Procedura di liquidazione controllata del patrimonio dei Sig. ██████████ del Tribunale di Spoleto Rep.

60/2023 del 20/11/2023 (**Contro** ██████████)

## **A.6.2 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI**

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

COMUNE DI FOLIGNO (C.T.FG 87PART. 244-245-246-247-248-249-250-251-847)

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 87 PART. 813 SUB 1- 2-3) (EX PART 246-247)

L'esame urbanistico è quello già illustrato per quanto attiene al LOTTO1. Le due costruzioni censite ai sub 2 e 3 della particella 813 sono state oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85, il cui iter istruttorio ha avuto un percorso travagliato e poco lineare. Alla luce dei fatti ad oggi non è stata rilasciata nessun Permesso in Sanatoria né per i manufatti costituenti il Lotto1, tantomeno per quelli in esame, costituenti il Lotto2. La sostanziale differenza che si rappresenta tra i due siti è costituita dall'apposizione dei vincoli del Piano Regolatore Comunale (Adottato nell'Anno 1997) nella zona di interesse dei beni perimetrati dal Lotto 2. In buona sostanza il vincolo di Affioramento di Falda (VA/AF), il censimento dell'area all'interno del Parco Fluviale del Topino e la posizione dei manufatti in area di interesse paesaggistico (quindi sottoposta ad



Autorizzazione Paesaggistica) rendono di fatti non sanabili i due manufatti i quali saranno necessariamente da demolire per l'ottenimento del ripristino dello stato dei luoghi ante operam. Ai fini della stima saranno decurtate dal valore di mercato, tutte le spese necessarie alla demolizione e smaltimento dei materiali di risulta.

### **A.7.2 STATO DI OCCUPAZIONE**

Tutta l'area in esame è attualmente utilizzata dal Sig. [REDACTED] per il ricovero di cani.

## **LOTTO 3**

### **A.1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FG 239 PART. 656)

L'immobile oggetto di valutazione risulta rappresentato da un terreno agricolo di modeste dimensioni posto in adiacenza al tratto di S.s. 3 Flaminia, in Via Londra nell'Abitato della Frazione di San Eraclio del Comune di Foligno, e catastalmente identificato al C.T. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>R.D.</i>
239	656	-	<i>Semin Arb</i>	3°	-	680 Mq	€ 3,13

Il terreno oggetto fa parte di un più ampio appezzamento di terreno attualmente coltivato posto lungo la viabilità di Via Londra.

### **A.2.3 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Dal punto di vista urbanistico l'area in esame è classificata dal vigente P.R.G. come area agricola EP/AP e nello specifico il terreno è anche interessato dalla fascia di rispetto della viabilità adiacente ( S.S.3).

### **A.3.3 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

#### **A.3.3. TERRENO AGRICOLO**

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FG 239 PART. 656)

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

Trattasi di terreno agricolo costituente lotto di maggiore consistenza attualmente coltivato.

### **A.4.3 PROPRIETA' E DIRITTI**

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FG 239 PART. 656)

#### **A.4.3 TITOLARI DEI DIRITTI**

Le unità immobiliare oggetto della presente valutazione risultano in proprietà per quota pari ad 1/6 in capo al Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) ed in quota pari a 1/6 in capo al Sig. [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- Denuncia di Successione in morte del Sig. [REDACTED] efficace dal 21/02/1998 N. 50 Volume 527 Registrata a Foligno il 20/05/1998 e trascritta a Perugia il 24/08/1998 al numero 11335 di R.P; (limitatamente alla particella 847 del Foglio 87)
- Denuncia di Successione in morte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] efficace dal 31/01/2023 N. 249435 Volume

88888 registra in Perugia il 26/06/2023 e trascritta a Perugia il 27/06/2023 al numero 12958 di R.P;

- Rettifica a Denuncia di Successione in morte della Sig.ra [REDACTED] efficace dal 31/01/2023 N. 386565
- Volume 88888 registra in Perugia il 22/09/2023 e trascritta a Perugia il 26/09/2023 al numero 19099 di R.P;

### **A.5.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di PERUGIA, risultano gravare sulle porzioni immobiliari, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

#### **A.5.3 TERRENO AGRICOLO**

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FG 239 PART. 656)

- Trascrizione contro n. 19104 R.P. del 31/10/2017 Verbale di Pignoramento Immobiliare Unep Tribunale di Spoleto Rep. 495/2017 del 20/10/2017 trascritto a Perugia il 31/10/2017,  
**(Contro [REDACTED])**
- Trascrizione contro n. 20564 R.P. del 23/11/2017 Verbale di Pignoramento Immobiliare Unep Tribunale di Spoleto Rep. 517/2017 del 10/11/2017 trascritto a Perugia il 23/11/2017,  
**(Contro [REDACTED])**
- Iscrizione Contro n. 1576 di R.P. del 17/05/2023 -Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna Rep. 46/2023 del 17/01/2023 del Tribunale di Spoleto a favore di [REDACTED]

per valore capitale di € 47.238,15 ed € 53.403,48 di garanzia ipotecaria (**Contro** ██████████)

- Trascrizione contro n. 25885 R.P. del 20/12/2022 Decreto di apertura della Procedura di liquidazione controllata del patrimonio dei Sig. ██████████ del Tribunale di Spoleto Rep. 60/2023 del 20/11/2023 (**Contro** ██████████).

- Trascrizione contro n. 25884 R.P. del 20/12/2022 Decreto di apertura della Procedura di liquidazione controllata del patrimonio dei Sig. ██████████ del Tribunale di Spoleto Rep. 60/2023 del 20/11/2023 (**Contro** ██████████).

### **A.6.3 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI**

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FG 239 PART. 656)

Trattandosi di terreno non ricorre la produzione di giudizio di conformità. Il terreno ha destinazione d'uso EP/AP e prima dell'eventuale trasferimento sarà necessaria la produzione di Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune di Foligno.

### **A.7.3 STATO DI OCCUPAZIONE**

Il terreno risulta libero.

## **A.8 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

### **A.8.1 CRITERI ESTIMATIVI**

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, delle immobiliari costituenti i singoli lotti, identificate e descritte nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni similari realizzatisi di recente nel luogo di analisi;
- definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliari in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale,

su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona e sulla consultazione dei trend di mercato espressi dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2023 e quelli della Camera di Commercio di Perugia riferiti al 2° trimestre 2023. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mq. Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- grado di manutenzione e stato delle finiture interne e degli impianti;
- collocazione urbana e commerciabilità dello stesso;

Della disponibilità di dati di mercato su aggiudicazioni di beni similari assegnati di recente in procedure espropriative;

Alla luce di quanto sopra esposto, si procede nel capitolo che segue, alla determinazione del più probabile valore di mercato procedendo, nel caso di superfici con destinazioni d'uso disomogenee, alla normalizzazione delle stesse mediante l'uso di coefficienti di mitigazione. I valori unitari valutati dal sottoscritto quali più probabili, per il mercato corrente, risultano quindi essere:

- Abitazione e pertinenze € 500,00/Mq
- Terreni Agricoli Lotto 2 € 2,50/Mq
- Terreno agricolo Lotto 3 € 5,00/Mq

## **A.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

### **LOTTO1**

#### **A.9.1 ABITAZIONE PERTINENZE E CORTE**

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 89 PART. 316 SUB 2-3-4-5)

Il valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUP.</b>	<b>COEFF.</b>	<b>SUP</b>	<b>VALORE</b>	<b>VALORE TOTALE</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Mq</b>		<b>EQU.</b>	<b>UNITARIO</b>	<b>€</b>
				<b>€ / m<sup>2</sup></b>	
Appartamento P.1°.	150	100%	150Mq	€ 500,00	€ 75.000,00
Fondo P.T.	83	35%	29,05Mq	€ 500,00	€ 14.525,00
Garage P.T.	21	50%	10,50Mq	€ 500,00	€ 5.250,00
Garage P.T.	47	40%	18,80Mq	€ 500,00	€ 9.400,00
Tettoia metallica	57	10%	5,70Mq	€ 500,00	€ 2.850,00
Corte scoperta	270	4%	10,80 Mq	€ 500,00	€ 5.400,00
<b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE</b>					<b>€ 112.425,00</b>
Al valore calcolato si applica un abbattimento forfetario di € 9.500,00 relativo agli oneri tecnici, diritti di segreteria, saldo delle oblazioni e pagamento degli oneri concessori per l'ottenimento della sanatoria degli abusi oggetto di istanza di Condono n. 3519 L. 47/1985.					
<b>VALORE LOTTO 1</b>					<b>€ 102.925,00</b>

## **LOTTO2**

### **A.9.3 MANUFATTI E TERRENI AGRICOLI**

COMUNE DI FOLIGNO (C.T.FG 87PART. 244-245-246-247-248-249-250-251-847)

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FG 87 PART. 813 SUB 1- 2-3) (EX PART 246-247)

Il valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, considerata l'impossibilità di sanare urbanisticamente i manufatti oggetto di istanza di Condono edilizio, sarà determinato mediante l'applicazione dei valori agricoli unitari alla superficie fondiaria dell'intero comparto, decurtando dal valore calcolato, il costo per la demolizione degli stessi, il ripristino dello stato dei luoghi e la sistemazione catastale.

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUP. COEFF.</b>	<b>SUP</b>	<b>VALORE</b>	<b>VALORE TOTALE</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Mq</b>	<b>EQU.</b>	<b>UNITARIO</b>	<b>€</b>
			<b>€ / m<sup>2</sup></b>	

Sup. fondiaria totale 8.795 100% 8.795Mq € 2,50 € 21.987,50

VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 21.987,50

Al valore calcolato si applica un abbattimento delle spese necessarie alla demolizione dei due manufatti sopra descritti, smaltimento dei materiali di risulta, l'esecuzione delle opere di sistemazione catastale di soppressione delle sue consistenze demolite ed esecuzione di Tipo Mappale per la demolizione dell'edificio. La spesa forfetariamente quantificata è pari ad € 6.500,00

**VALORE LOTTO 2** € **15.487,50**




### **LOTTO 3**

#### **A.9.3 TERRENO AGRICOLO**

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FG 239 PART. 656)

Il valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE TOTALE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	€
				€ / m <sup>2</sup>	
Terreno agricolo	680	100%	680Mq	€ 5,00	€ 3.400,00
VALORE DI MERCATO IMMOBILE					€ 3.400,00
Quota detenuta dai Sigg.ri 					
<b>VALORE LOTTO 3</b>					<b>€ 1.133,00</b>

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 30/01/2024

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Immobili;
- 2) Documentazione urbanistica;
- 3) Documentazione Ipo-Catastale Immobile;