



TRIBUNALE DI PERUGIA
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO n. 55/2019

“--- OMISSIS ---”

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore Dott. Paolo Sambuchi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. Claudio Ceci

C.so Cavour, 2

06012 Città di Castello (PG)

075.8520533 – 335.5652996 – stclaudioceci@libero.it – claudio.ceci@geopec.it

CCECLD55M09C745O - 01625960545

TRIBUNALE DI PERUGIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 55/2019:

--- OMISSIS ---

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore: Dott. Paolo Sambuchi

Il sottoscritto Geom. Claudio Ceci, nato a Città di Castello il 09.08.1955 ed ivi residente con studio in corso Cavour n.2, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia con il n.2289, ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Perugia con il n.1188, in adempimento dell'incarico ricevuto, per il quale è stato prestato giuramento il 14.01.2021 relaziona in merito alla stima dei beni immobili relativi al fallimento n.55/2019 “--- OMISSIS ---” . (All. n.1)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

I beni immobili oggetto di stima sono relativi ad un appezzamento di terreno sito nel comune di Foligno in via Fiamenga, a circa 1,5 km ad ovest del centro storico capoluogo, lungo la strada SR316 che conduce a Bevagna. (All. n.2)



Il terreno è a forma rettangolare con giacitura pianeggiante, ha una superficie catastale di mq. 3.513 ed è con destinazione urbanistica mista, prevalentemente residenziale ed in minor parte agricola.

Attualmente l'appezzamento di terreno è perimetrato con recinzione di tipo precario e fatiscente costituita da pannelli in rete metallica elettrosaldata di varia tipologia. La rete è collegata a montanti verticali posti ad interasse variabile, ancorati al terreno con modalità a percussione direttamente nel terreno, senza ausilio di malta in conglomerato cementizio. (All. n.3)

L'immobile è poco distante dal centro storico di Foligno, le principali infrastrutture sono comodamente raggiungibili. Lo svincolo stradale di entrata/uscita di Foligno Nord per accedere alla superstrada SS 75 è posto a circa 2 km di distanza. Anche gli altri accessi alla suddetta rete stradale ubicati più a valle sono facilmente raggiungibili. Pertanto l'immobile risulta ben collocato sia in relazione al capoluogo che verso est in direzione Macerata/Civitanova Marche, che verso sud in direzione Terni/Roma ed infine a nord nella direttrice Perugia/Cesena.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava libero da fabbricati o di qualsiasi altro genere di costruzione. Erano presenti i residui di opere edilizie precedentemente sottoposte a completa demolizione. Inoltre veniva riscontrata una notevole presenza di vegetazione spontanea costituita da arbusti e sterpaglie. Il sito necessita di una generale opera di bonifica e ripulitura dei materiali di risulta giacenti, inoltre è necessario procedere al livellamento del terreno a causa delle differenze di quota esistenti in seguito ai precedenti scavi realizzati in ambito di demolizione. Riepilogando occorre ripristinare il profilo del piano di campagna alla stessa quota dei terreni adiacenti. I terreni limitrofi risultavano tutti interessati dall'attività agricola con coltivazione di tipo seminativo.

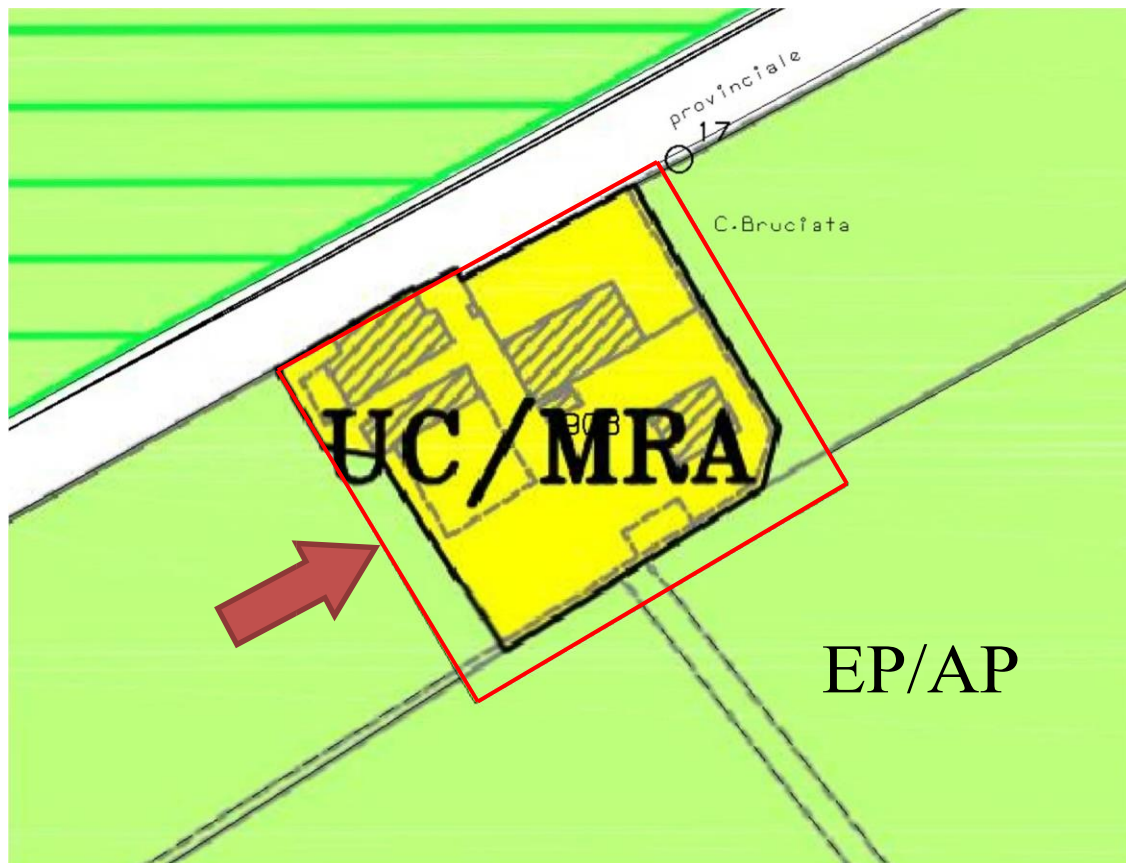
Il terreno è classificato dal vigente PRG del comune di Foligno come segue:

- Zona UC/MRA per mq 2.740 circa
- Zona EP/AP per i restanti mq 773 circa.

SITUAZIONE URBANISTICA

Destinazione urbanistica dell'immobile

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica n. 27/2021 rilasciato dal Comune di Foligno in data 11/02/2021, protocollo n. 10661 (All. n.4), il vigente Piano Regolatore Generale classifica l'area oggetto di perizia, in parte come UC/MRA "tessuti consolidati a mantenimento residenziale a densità alta" (Art. 51-52 del TUNA) e parte come EP/AP "ambito agricolo di pregio"(Art. 30-41 del TUNA).



Estratto del Piano Regolatore generale di Foligno relativo all'appezzamento di terreno in esame. Il riquadro di colore rosso individua la perimetrazione della particella catastale n.903 del foglio di mappa n.153. La superficie complessiva è di mq. 3.513, di cui mq. 2.740 con destinazione edificabile evidenziata con colore giallo e mq.773 con destinazione agricola evidenziata con colore verde.

Estratto Certificato di Destinazione Urbanistica

la/le particella/e	del foglio di mappa del Cat. Terreni	è classificata dal vigente PRG'97 come	e quindi tale previsione risulta attuabile con modalità (Titolo VI, Capo 1°, NTA del PRG'97) ⁸	in base agli indici, alle categorie di intervento e con le destinazioni d'uso desumibili dalle NTA del PRG'97, ed in particolare in	e con le limitazioni derivanti dalla eventuale perimetrazione come ⁸
903 (parte)	153	EP/AP <i>ovvero</i> <input type="checkbox"/> edificabile <input checked="" type="checkbox"/> agricola <input type="checkbox"/> altro	<input checked="" type="checkbox"/> diretta <input type="checkbox"/> diretta condizionata <input type="checkbox"/> indiretta <input type="checkbox"/> previo esproprio	<input checked="" type="checkbox"/> Tabella A e B (<i>per lo Spazio extra-urbano</i>), fatto salvo quanto previsto al Titolo IV, Sezione III, legge regionale n. 1/2015 <input type="checkbox"/> Tabella C e D (<i>per lo Spazio urbano</i>) <input type="checkbox"/> Titolo III (<i>per i Sistemi</i>) La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "E" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444	si <input checked="" type="checkbox"/> FASCIA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA: "A"
903 (parte)	153	UC/MRA <i>ovvero</i> <input checked="" type="checkbox"/> edificabile <input type="checkbox"/> agricola <input type="checkbox"/> altro	<input checked="" type="checkbox"/> diretta <input type="checkbox"/> diretta condizionata <input type="checkbox"/> indiretta <input type="checkbox"/> previo esproprio	<input type="checkbox"/> Tabella A e B (<i>per lo Spazio extra-urbano</i>), fatto salvo quanto previsto al Titolo IV, Sezione III, legge regionale n. 1/2015 <input checked="" type="checkbox"/> Tabella C e D (<i>per lo Spazio urbano</i>) <input type="checkbox"/> Titolo III (<i>per i Sistemi</i>) La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "B" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444	si <input checked="" type="checkbox"/> FASCIA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA: "A"

Di seguito vengono evidenziate le tabelle con indicazione degli indici di edificabilità e le Norme Tecniche di Attuazione.

NORMATIVA PARTE EDIFICABILE

Articolo 51 - Articolazione dei tessuti

1. I tessuti dello spazio urbano compongono parti consolidate o in via di consolidamento del centro capoluogo e delle frazioni e si dividono, in riferimento alla loro caratteristica di impianto e di stratificazione nel tempo, alle intenzioni progettuali del PRG '97 ed alle modalità attuative previste, in:

- a) tessuti a prevalente conservazione;
- b) tessuti da recuperare;
- c) tessuti a mantenimento (residenziali o produttivi);
- d) tessuti a completamento locale (residenziali o produttivi);
- e) tessuti di espansione locale (residenziali o produttivi).

2. Fanno parte dei Tessuti urbani consolidati a prevalente conservazione:

- gli Aggregati Storici (UC/CAS) costituiti da edilizia di interesse storico-artistico e/o documentale, che hanno conservato o raggiunto una conformazione morfotipologica considerata compiuta e/o paesaggisticamente significativa;
- gli Aggregati Antichi (UC/CAA) costituiti da edilizia antica di interesse documentale che peraltro non presenta carattere di compiutezza;
- quelli di Interesse Architettonico e Ambientale (UC/CIAA) costituiti da edifici anche recenti e relative aree di pertinenza, che presentano qualità architettoniche ed ambientali da salvaguardare.

3. I Tessuti urbani consolidati da recuperare riguardano porzioni di città da riqualificare attraverso una azione integrata e sono classificati come Residenziali da Recuperare (UC/RR).

4. Costituiscono i Tessuti urbani consolidati a Mantenimento le parti della città consolidata in tempi relativamente recenti in attuazione dei Piani Regolatori Generali del 1960 e del 1973 e successive varianti parziali; detti tessuti sono articolati in riferimento alla densità edilizia che presentano ed alle prevalenti destinazioni degli edifici:

- Residenziali a densità Bassa, Media, Alta, Molto Alta (rispettivamente UC/MRB; UC/MRM; UC/MRA; UC/MRMA);

- Produttivi Industriali-Artigianali, Commerciali, Turistici (rispettivamente UC/MPIA, UC/MPC, UC/MPT).

5 I Tessuti Urbani Consolidati riguardano piccole porzioni incomplete della città consolidata e si suddividono in Completamento locale (soggetti ad attuazione diretta condizionata) ed in Espansione locale (soggetti ad attuazione indiretta); in relazione alle destinazioni d'uso ed alla densità consentite sono definiti:

- a completamento locale del tipo Residenziale a densità Media o Alta (rispettivamente UC/CRM e UC/CRA);

- a completamento locale del tipo Produttivi Commerciali (UC/CPC);

- di espansione locale del tipo Residenziale a densità Media o Alta (rispettivamente UC/ERM e UC/ERA);

- di espansione locale del tipo Produttivi Industriali – Artigianali (UC/EPIA); - di espansione locale del tipo Produttivo Turistico (UC/EPT).

Articolo 52 - Disciplina dei tessuti

1. Nell'Elaborato P3 il PRG '97 individua i diversi tessuti dello spazio urbano; in essi gli interventi sono possibili attraverso la modalità diretta, la modalità diretta condizionata, la modalità indiretta (v. Capo 1° Titolo VI), secondo quanto indicato nella seguente Tabella C.

2. Ai fini dell'applicazione della disciplina di tessuto il PRG '97 assume, per i tessuti a prevalente conservazione e per i tessuti a mantenimento, il disegno di suolo dell'esistente, mentre per i tessuti a completamento locale definisce, nell'Elaborato P5, il disegno di suolo di progetto (viabilità, parcheggi).

3. Il disegno di suolo, per i tessuti a completamento locale, ha carattere prescrittivo. In mancanza di indicazioni del PRG '97 relative alla viabilità, ovvero per modeste modifiche di

tracciato nella medesima, i permessi di costruire sono condizionati anche all'approvazione di un progetto di sistemazione (viabilità, parcheggi) dell'intera area classificata come tessuto a completamento locale.

4. La disciplina specifica per ogni tessuto è contenuta nella seguente Tabella C "Disciplina dei tessuti dello spazio urbano". Tale disciplina ha per oggetto: le modalità attuative; le categorie di trasformazioni ammesse; gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) riconosciuti; le destinazioni d'uso consentite per gli edifici; gli usi delle aree di pertinenza degli edifici; le distanze minime e le altezze massime; altre eventuali prescrizioni.

Costituiscono parte integrante della tabella le note prescrittive in calce.

5. I Tessuti a prevalente conservazione ed i Tessuti residenziali da recuperare sono dichiarati dal PRG '97 "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78 e successive modificazioni. Sono altresì classificate come zone di recupero gli immobili e le aree di pertinenza (VA/PE) di cui alla lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 42 nonché gli edifici di edilizia sovvenzionata realizzati antecedentemente al 1967 fuori dei Piani di Zona.

Tessuti (*) (v. art. 51)	Modalità attuative (v. Capo I Titolo VI)	Categorie di intervento (v. art. 14)	Uf (mq/mq) (A)	Destinazione d'uso edifici (v. art. 12) (B) (G) (I)	Distanze minime (v. art. 8) (C)			H max. (v. art. 8)	Usi Aree di pertinenza (v. art. 13, 40) (F)	
					Dc (D)	Ds (E) (H)	De (H)			
CONSERVAZIONE	Aggregati storici (UC/CAS) (25)	diretta	MO, MS, OI, RC, SP2, SP3	esistente	RI, R3, C1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE7 (17), P1, AR1, SC6, SC7, AM	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap6	
		indiretta	RE1, RE2, RE3 (1), RE4 (4) SP4 (19) SP5 (4)	esistente (2)		(3)	(3)	(3)		(3)
	Aggregati antichi (UC/CAA) (25)	diretta	MO, MS, OI, RC, RE1, SP1, SP2, SP3, SP5 (4)	esistente	R1, R3, C1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE7 (17), P1, AR1	esistente	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6
		diretta condizionata	RE2, RE3, RE4 (4), DR, NE	0,65		5	5	10	10	
Interesse architettonico ambientale (UC/CIAA) (25)	diretta	MO, MS, OI, RC, RE1 SP1, SP2, SP3, SP5 (4)	esistente	R1, R3, PE3, PE4, PE5, PE6, PE7 (17), P1, P2, AR1, SC6	esistente	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6	
RECUPERO	Residenziali da recuperare (UC/RR)	diretta	MO, MS, OI, RC, RE1, RE2, SP1, SP2, SP3, SP5 (4)	esistente	esistente, PE4, PE7 (17)	esistente	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6
		indiretta (5)	RE3, RE4 (4), D, DR, NE, RU1, RU3, SP1, SP2, SP3, SP4, SP5 (4)	0,80 (5)	R1, R3, C1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE7 (17), P1, PA, AR1	(6)	(6)	(6)	12,5	
MANTENIMENTO	Residenziali a densità Bassa (UC/MRB)	diretta	MO, MS, OI, RC, RE1, RE2, RE3, RE4 (4), D, DR (18), NE, SP1, SP2, SP3, SP4, SP5 (4)	0,20	R1, PE4, AR1 (10), C1 (7), PE2 (7), PE3 (8), PE7 (17)	6	6	10	7,5	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6
	Residenziali a densità Media (UC/MRM)			0,35	R1, PE4, AR1 (10), C1 (7), PE2 (7), PE3 (8), PE7 (17), PA	5	5	10	9,5	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6
	Residenziali a densità Alta (UC/MRA)			0,65	R1, R3, C1 (7), PE2 (7), PE3 (8), PE4, PE5 (9), PE7 (17), AR1 (10), SC1, SC6, SC7, PA, P1 (20)				12,5	
	Residenziali a densità Molto Alta (UC/MRMA)			1,00		18				
	Produttivi Industriali Artigianali (UC/MPIA)			0,65 (12)	C1 (11), C3 (21), C4 (21), IN1, IN2, IN3, IN4 (13), AR1, AR2, AR3, AR4 (13), PE3, PE7	5	10	10	8 (14)	Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap5, Ap6
	Produttivi Commerciali (UC/MPC)				C1, C2 (15), C3, C4, PE3, PE6, PE7, AR1 (10), AR3, AR4 (13), PA					Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap5, Ap6
	Produttivi Turistici (UC/MPT)			0,65 (26)	PE3, PE5, PE7	5	5	10	12,5	Ap1, Ap2, Ap5 Ap6

	Tessuti (*) (v. art. 51)	Modalità attuative (v. Capo I Titolo VI)	Categorie di intervento (v. art. 14)	Uf (mq/mq) (A)	Destinazione d'uso edifici (v. art. 12) (B) (G) (I)	Distanze minime (v. art. 8) (C)			H max. (v. art. 8)	Usi Aree di pertinenza (v. art. 13, 40) (F)
						Dc (D)	Ds (E) (H)	De (H)		
COMPLETAMENTO LOCALE	Residenziali a densità Media (UC/CRM)	diretta condizionata	MO, MS, OI, RC, RE1, RE2, RE3, RE4 (4), DR (18), D, NE, RU2, RU3 (16), SP1, SP2, SP3, SP4	0,35	vedi UC/MRM	5	5	10	9,5	Ap1, Ap2, Ap5 Ap6
	0,65			vedi UC/MRA	12,5					
	Produttivi Commerciali (UC/CPC)			0,65 (12)	vedi UC/MPC	5	10	10	8 (14)	Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap5 Ap6
ESPANSIONE LOCALE	Residenziali a densità Media (UC/ERM)	indiretta	MO, MS, OI, RC, RE1, RE2, RE3, RE4 (4), DR (18), D, NE, RU2, RU3 (16), SP1, SP2, SP3, SP4	0,35 (23)	vedi UC/MRM	(6)	(6)	(6)	9,5	Ap1, Ap2, Ap5 Ap6
	0,65 (23)			vedi UC/MRA	12,5					
	0,65 (12) (23)			vedi UC/MPIA	8 (14)				Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap5 Ap6	
	0,50 (23)			PE3, PE4, PE5	5,0 (22)				Ap1, Ap2, Ap5 Ap6	

NORMATIVA PARTE AGRICOLA

Articolo 30 - Individuazione ed articolazione dello Spazio extraurbano

1. Il PRG '97 individua, nell'Elaborato P3, per lo spazio extraurbano, nove ambiti riferiti a quattro paesaggi riconoscibili per caratteri naturali (morfologia, idrografia, vegetazione) ed antropici (uso produttivo del suolo, fenomeni insediativi) e per le relazioni che tra essi intercorrono:

- paesaggio della pianura ambito agricolo di pregio (EP/AP) ambito agricolo periurbano di pregio (EP/APP) - paesaggio collinare ambito agricolo (EC/A) ambito degli uliveti (EC/U) ambito dei boschi (E/B)
- paesaggio alto collinare e montano ambito agricolo (ECM/A) ambito dei boschi (E/B)
- paesaggio dell'Alto Piano ambito agricolo di pregio (EAP/AP) ambito carsico (EAP/C) ambito agricolo (EAP/A) ambito dei boschi (E/B)

2. All'interno degli ambiti di paesaggio il PRG '97 classifica, nel medesimo Elaborato P3, i beni culturali sparsi e l'insediato rurale sparso di valore.

3. Nello Spazio extraurbano il PRG '97 individua inoltre zone: per impianti relativi ad attività agricole intensive (art. 34), per cave di versante su roccia e di prestito (art. 35) e per impianti ricettivi all'aria aperta (art. 39).

4. Gli ambiti di cui al precedente comma 1 contraddistinti con le sigle EP/AP, EP/APP, EC/U, EAP/AP ed EAP/C sono considerati aree di particolare interesse agricolo ai sensi dell'articolo 9 delle N.A. del PUT/83.

Articolo 41 - Quadro generale delle regole per l'edificazione

1. Negli ambiti di paesaggio di cui al precedente art. 30, co. 1, le regole per l'edificazione sono definite dalla successiva Tabella B. Costituiscono parte integrante della tabella le prescrizioni specificate in calce.

TABELLA A USI DEL SUOLO ED INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI DI PAESAGGIO (Articolo 32)

USO DEL SUOLO * (art. 10, 11, 13)	P A E S A G G I O											
	della PIANURA		COLLINARE			ALTO COLLINARE E MONTANO		dell'ALTO PIANO				
	Ambito		Ambito			Ambito		Ambito				
	AGRI-COLO DI PREGIO	AGRI-COLO PERIUR-BANO DI PREGIO	AGRI-COLO	DEGLI ULIVETI	DEI BOSCHI (7)	AGRI-COLO	DEI BOSCHI (7)	AGRI-COLO DI PREGIO	CAR-SICO	AGRI-COLO	DEI BOSCHI (7)	
EP/AP	EP/APP	EC/A	EC/U	E/B	ECM/A	E/B	EAP/AP	EAP/C	EAP/A	E/B		
E1a	■	■	■	■		■		■	■	■		
E1b	■		■			■						
E1c	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
E1d	■		■		■	■	■	■		■	■	
E1e	■		■			■(a)		■(a)		■(a)		
E2					■		■				■	
E3	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
E4 (1)												
E5	■(b)	■(b)	■(b)			■(b)				■(b)		
E6 (6)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
E7 (2)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
E8	IDS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	IL1	■(n)	■(n)	■		■(c)	■	■(c)	■(n)		■(c)	
	IL2	■(o)		■(o)			■(o)					
	IT1	■	■	■	■(d)	■(d)	■	■(d)	■(d)	■(d)	■(d)	
	IT2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	IT3	■	■	■	■(e)	■(e)	■	■(e)	■(e)	■(e)	■(e)	
	IT4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	IT5	■	■	■	■(f)		■		■		■	
	IT6	■	■	■			■		■		■	
	IE (1)											
IM1	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
IM2	■	■	■	■(g)	■(g)	■	■(g)	■	■	■(g)		
IM3	■	■	■	■(h)	■(h)	■	■(h)	■	■(h)	■(h)		
IM4 (3)	■(i)	■(i)	■(i)			■(i)		■(i)		■(i)		
E9 (4)												
Ap1	■(l)	■(l)	■(l)	■(l)		■(l)		■(l)		■(l)		
Ap2	■(m)	■(m)	■(m)	■(m)		■(m)		■(m)		■(m)		
Ap5 (5)	■	■	■	■		■		■		■		

TABELLA B DISCIPLINA PER LA NUOVA EDIFICAZIONE NEGLI AMBITI DI PAESAGGIO (Articolo 41)

Le regole per l'edificato esistente sono contenute nel successivo Capo III

N. B Per i soggetti legittimati, le modalità di attuazione e le categorie d'intervento si applicano le disposizioni di cui al Capo II del Titolo III della l. r. 11/2005³³, fatta salve le previsioni più restrittive risultanti dalla tabella sottostante.

AMBITO DI PAESAGGIO (*)	SOGGETTO	INDICE Ut (mq/mq) (B)		ATTUAZIONE DIRETTA SEMPLICE	GRANDEZZE				
		PER RESIDENZA	PER ANNESSI ED ATTIVITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA		CON ATTO D'OBBLIGO	ALTEZZA MASSIMA (ml)		DISTANZE (ml)	
				FABBRICATI		IMPIANTI TECNOLOGICI	dai CONFINI	dai FABBRICATI	
Use degli edifici e Note	(A)	(R2) (C)	(A1, A2, A3, A4, A5, A6)	--	(D)	(D)	(E)/(G)	(E)	
PIANURA della	AGRICOLO DI PREGIO (EP/AP)	CD	0,00016 (1)	0,004 (1)	si (2)	6,50	10,00	5,00 (3)	10,00 (4)
	AGRICOLO PERIURBANO DI PREGIO (EP/APP)	CD	0,00016 (1) (5)	0,004 (1) (6)	si (2)				
COLLINARE	AGRICOLO (EC/A) (F)	CD	0,00016	0,004 (F)	si (2)	6,50 (F)	10,00	5,00 (3)	10,00 (4)
	DEGLI ULIVETI (EC/U)	CD	0,00016 (1) (5)	0,004 (1) (6) (7)	si (2)	6,00 (8)	6,00		
	DEI BOSCHI (E/B) (H)								
ALTOCOLLI NARE E MONTANO	AGRICOLO (ECM/A) (F)	CD	0,00016	0,004 (F)	si (2)	6,50 (F)	10,00	5,00 (3)	10,00 (4)
	DEI BOSCHI (E/B) (H)								
dell'ALTOPIANO	AGRICOLO DI PREGIO (EAP/AP)	CD	0,00016 (1)	0,004 (1)	si (2)	6,50	10,00	5,00 (3)	10,00 (4)
	CARSICO (EAP/C)	CD	0,00016 (10)	0,004 (10)					
	AGRICOLO (EAP/A)	CD	0,00016	0,004	si (2)	6,50	10,00	5,00 (3)	10,00 (4)
	DEI BOSCHI (E/B) (H)								

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Il terreno confina strada pubblica e con le particelle catastali 902, 898, 1101 del foglio 153, salvo altre.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il terreno è libero.

INTESTAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI: (All. n.5)

Al Catasto Terreni del Comune di Foligno, l'immobile è così individuato

- Foglio n.153, partic. n. 903 Qualità Ente Urbano – Area di enti urbani e promiscui

Al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno, l'immobile è individuato al:

- Foglio n.198, partic. n. 14 Categoria area urbana (F/3) Consistenza mq. 3513

Intestati per la piena proprietà a:

- --- OMISSIS --- con sede in Perugia, codice fiscale --- Omissis --- per il diritto di proprietà per 1/1

PROVENIENZA:

Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Luigi Napolitano del 14/09/2006 Rep. 28390/10793, trascritto il 12/10/2006 al n. 20656 di Registro Particolare e 34800 di Registro Generale

GRAVAMI SULLA PROPRIETA' COMPRENDENTI VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA: (All. n.6)

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data del 22.04.2021.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1- Trascrizione del 28.09.2016 - Registro Particolare 16099 Registro Generale 22796 Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario di Spoleto Rep. n. 1062 del 08.09.2016 Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore della Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona – Società Cooperativa contro --- Omissis --- S.r.l.

2- Trascrizione del 08.06.2017- Registro Particolare 9948 Registro Generale 14470 Pubblico ufficiale Tribunale di Perugia Rep. n. 28 del 31/01/2017 Atto giudiziario - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore di Massa dei creditori del concordato preventivo della Società --- Omissis --- contro --- Omissis ---

3- Trascrizione del 19.09.2019 – Registro Particolare 8026 Registro Generale 10771 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Perugia Rep. 56/2019 del 19.09.2019 – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis --- contro --- Omissis ---

VALORE DI MERCATO E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

Come già premesso nei paragrafi che precedono, l'appezzamento terreno oggetto di valutazione è con prevalente destinazione edificabile, nel merito si ritiene di evidenziare e precisare quanto segue.

L'art. 51 del TUNA (Testo Unico Norme Attuative) -Disciplina dei Tessuti-del comune di Foligno prevede un indice di edificabilità pari a 0.65 mq. di superficie di nuova costruzione per ogni metro quadrato di terreno. (0,65mq./mq.). Pertanto la superficie della parte edificabile del lotto pari a mq.2.740,00, moltiplicata per l'utilizzazione fondiaria di 0,65 = mq. 1.781,00 origina una Suc di mq. 1.781,00. La parte di terreno con destinazione "agricola di pregio" viene valutata come terreno agricolo con incremento di valore in quanto ubicato in adiacenza alla futura area residenziale e quindi con probabile utilizzo funzionale alle esigenze dell'area suddetta.

Pertanto si ha:

Terreno Edificabile

mq. 2740 x €/mq 90,00 = €. 246.600,00 Terreno

Agricolo

mq. 773 x €/mq. 8,00 = €. 6.184,00

€. 246.600,00 + €. 6.184,00 = €. L'importo di €. 252.784,00, arrotondato ad €. 253.000,00 (euroduecentocinquantatremila/00) rappresenta il valore di mercato dell'appezzamento di terreno.

La presente perizia estimativa si compone di:

- n. 13 pagine numerate progressivamente
- n. 6 allegati

Città di Castello, 30.06.2021

Il Tecnico

Geom. Claudio Ceci



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Claudio Ceci'. Overlaid on the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'GEOM. CECI CLAUDIO' around the top edge, 'ALBO GEOMETRI' in the center, 'Prov. PERUGIA' below that, 'n. 2289' below that, and 'CITTÀ DI CASTELLO' around the bottom edge. There are small stars on either side of the bottom text.