

**Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli**

Liquidazione Giudiziale n. 23/2023

Giudice Delegato

**Dott.ssa Teresa GIARDINO**

Curatore Fallimentare

**Dott. Paolo MORINI**

\*\*\*\*

## **I<sup>a</sup> INTEGRAZIONE A CONSULENZA TECNICA**

**Verifica situazione urbanistica abitazione e terreno in Perugia**

**loc. Tavernacce via Loretuccio 11**



---

*Perugia li 27 ottobre 2024*

*Tecnico Stimatore*

**Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli**

Via delle Streghe n. 13 -n. 748 albo Consulenti Tecnici d'Ufficio Tribunale di Perugia – tel. 075 5730615 - 3356227777  
Part. Iva 01751440544 - Cod. fisc. PGL PRI 56H01 C319H - email reattelli@libero.it

## **RIEPILOGO**

### **OGGETTO**

**Integrazione alla consulenza ad oggetto verifica della situazione urbanistica dei fabbricati di stima** (integrazione alla consulenza di stima del valore di mercato del compendio immobiliare - lotto di terreno con entrostante edificio residenziale, cielo terra, isolato costituito da n. 3 unità abitative ed un garage in Perugia loc. Tavernacce via del Loretuccio n. 11).

\*\*\*

### **CONSULENTE TECNICO**

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli nato a

all'albo professionale dei Dottori Agronomi di Perugia al n. 529 ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del tribunale di Perugia al n. 748 dal 16 novembre 1988 (all. n. 1).

\*\*\*

## **1. PREMESSE**

### **1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

Il sottoscritto dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli, libero professionista con studio in Perugia via delle Streghe N. 13, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi della Provincia di Perugia ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Perugia al n. 748 dal 16 novembre 1988 ha ricevuto dal Sig. Curatore Fallimentare dott. Paolo MORINI l'incarico di (all. n. 2):

**“redigere perizia di stima del più probabile valore di mercato dei beni mobili ed immobili attratti alla liquidazione giudiziale della \_\_\_\_\_**

**A) BENI MOBILI**

- a. Automezzi
- b. Arredi

**B) IMMOBILI**

- a. compendio immobiliare costituito da ampio lotto di terreno con entrostante edificio residenziale, cielo terra, isolato costituito da n. 3 unità abitative ed un garage in Perugia loc. Tavernacce via del Loretuccio n. 11;
- b. sciolti/relitti di terreno in Comune di Umbertide loc. Monte Corona.

\*\*\*

**PREMESSA**

Accettato l'incarico lo scrivente depositava consulenza valutativa -nei tempi concessi dalla S.V.- con riserva di depositare, all'avvenuto ricevimento della necessaria documentazione dall'ufficio comunale (domanda di accesso atti presentata in data 25.01.2024) integrazione per verifica della conformità urbanistica del piccolo compendio immobiliare oggetto di valutazione, riferisce quanto segue:

- a) In data 25 gennaio 2024 (all. n. 3) lo scrivente depositava all'ufficio Comunale istanza di acceso agli atti per prendere visione ed estrarre copia della documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto di valutazione (all. n. 3);

**Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli**

- b) In data 22 aprile 2024 (all. n. 4) il comune di Perugia ha messo a disposizione solo parte della richiesta documentazione;
- c) rilevata la incompletezza della documentazione inviata dal comune di Perugia lo scrivente in data successiva e per le vie brevi, chiedeva di ricevere integrazione di quella mancante;
- d) in data 25 luglio u.s. il Comune di Perugia consegnava la documentazione integrativa mancante.

\*\*\*

### **ATTIVITA' DEL CONSULENTE**

Da attento esame tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dal Comune di Perugia ai proprietari con rilascio di autorizzazioni per lavori di ristrutturazione, modifica e cambio di destinazione con aumento di unità immobiliari, realizzazione di portici, etc. risulta la seguente situazione:

- 1) **compendio abitativo in Comune di Perugia loc. Tavernacce via Loretuccio n. 11 attratto al fallimento**

massiccio fabbricato di remota costruzione, sicuramente ante '67 e presumibilmente ante '42, isolato, elevantesi su due piani;

\*\*\*

Per i lavori ed interventi di ristrutturazione/ammodernamento realizzati sull'edificio nel corso degli anni il Comune di Perugia ha rilasciato le seguenti autorizzazioni:

- a) **Permesso di costruire n. 938 del 13.09.2006 pratica n. 2006-530 n. prot. 26609 del 13/02/2006** per *"ristrutturazione edificio per civile abitazione per cambio di destinazione con aumento di unità immobiliari e realizzazione di portici, in un fabbricato posto in loc. Loretuccio Parlesca"* (all. n. 5);
- b) **Permesso di costruire n. 804 del 7.10.2010 pratica n. 2010-3247 n. prot. 170.857 del 14/09/2010** per *"rinnovo provvedimento 938 del 13/9/2006 relativo*

**Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli**

*a lavori di ristrutturazione di edificio per civile abitazione sito in Loretuccio / Parlesca (PG)" (all. n. 6).*

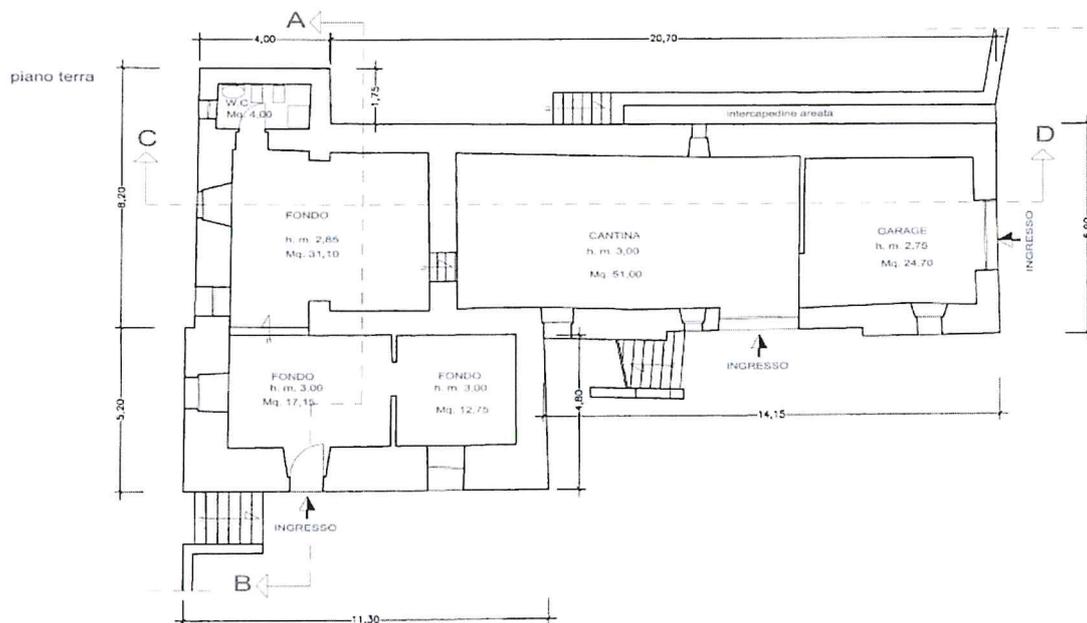
Da esame comparativo tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato si rilevano difformità urbanistiche per quanto attiene:

- disposizione interna dei locali
- destinazione dei locali
- difformità prospetti
- mancata realizzazione di alcuni interventi autorizzati
- etc.

In dettaglio:

## ➤ PIANO TERRA

### Pianta ANTE lavori – da progetto



### Il progetto approvato prevedeva, al piano terra :

Via delle Streghe n. 13 -n. 748 albo Consulenti Tecnici d'Ufficio Tribunale di Perugia – tel. 075 5730615 - 335622777  
Part. Iva 01751440544 - Cod. fisc. PGL PRI 56H01 C319H - email reattelli@libero.it

**a) Cambio di destinazione da fondo/magazzino/garage con realizzazione di n. 2 unità abitative**

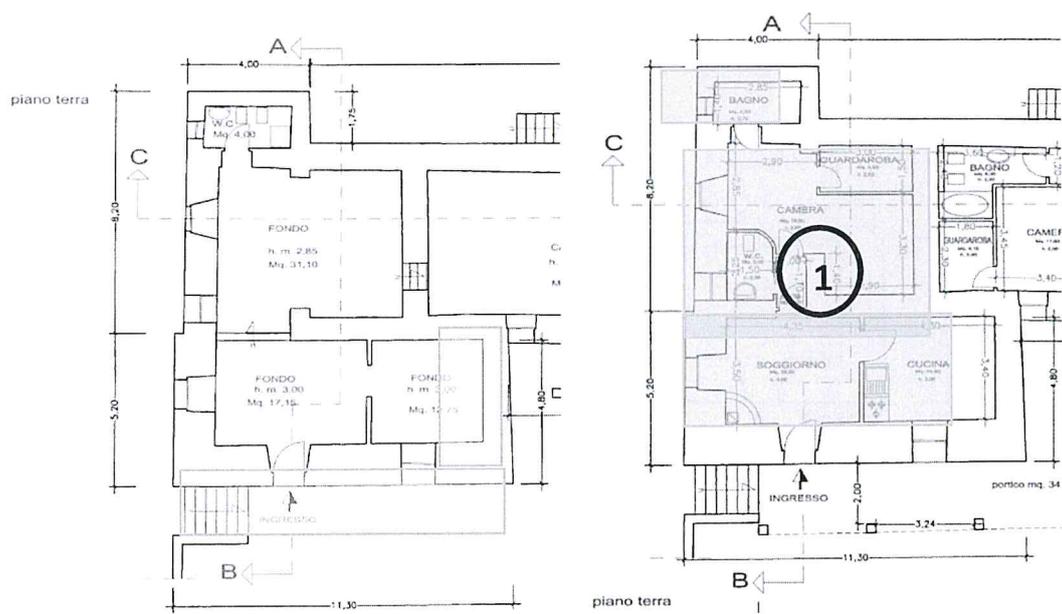
I lavori autorizzati per cambio di destinazione e frazionamento con realizzazione di n. 2 unità abitative sono stati realizzati solo in parte e precisamente :

**1) Unità abitativa n. 1 – PIANO TERRA - lato nord (tratto colore verde)**

Intervento previsto in progetto ed autorizzato :

- cambio di destinazione con formazione di n. 3 locali e n. 2 servizi igienici ad uso abitativo (tratto colore verde planimetria stato post lavori)

**Pianta lavori da progetto**



Stato attuale : n. 3 locali ad uso abitativo ed un servizio igienico;

**Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto approvato con presente:**

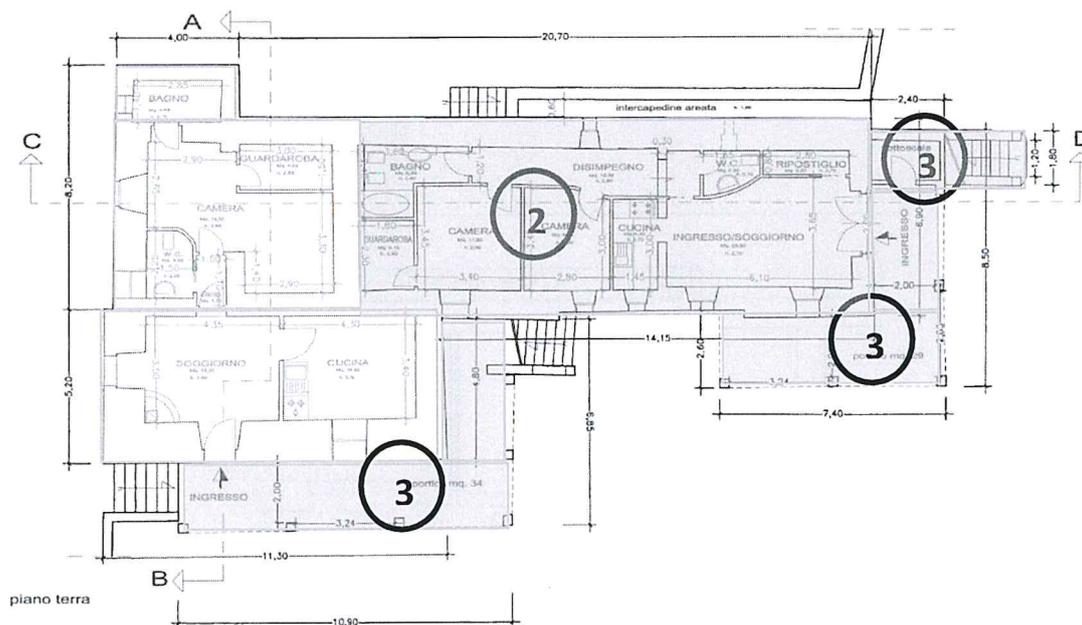
- a) distribuzione interna dei locali non conforme**
- b) destinazione interna dei locali non conforme**
- c) portici e scala esterna non realizzati**

ooo

**2) Unità abitativa n. 2 – PIANO TERRA - lato nord (tratto colore arancio)**

Intervento previsto in progetto ed autorizzato :

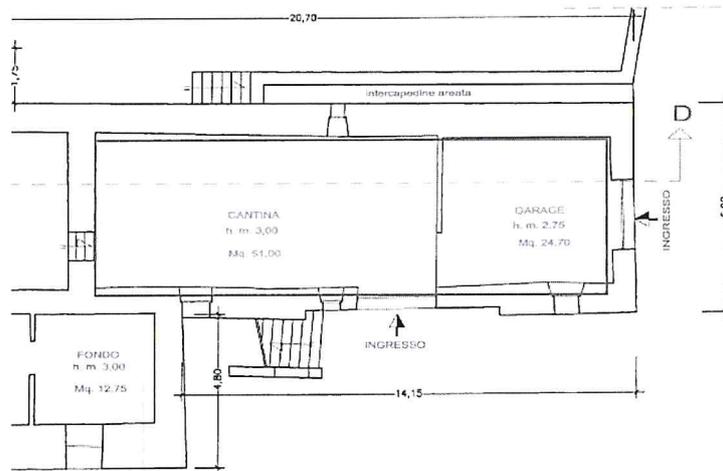
- cambio di destinazione con formazione di n. 4 locali e n. 5 accessori ad uso abitativo (tratto colore arancio planimetria stato post lavori)



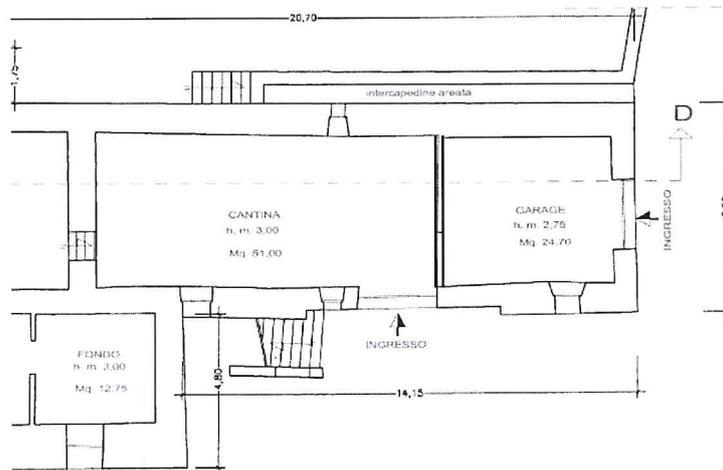
Stato attuale : intervento non eseguito; presenti i n. 2 locali ad uso garage/magazzino nella consistenza indicata nello “stato attuale” del progetto presentato ad eccezione della porta di comunicazione non presente (locali non comunicanti); stato dei luoghi rimasto invariato come indicato con tratto di colore

**Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli**

giallo nella planimetria ante lavori e post lavori con porta di comunicazione tra i due locali chiusa in muratura.



**STATO ANTE DI PROGETTO**



**STATO ATTUALE**

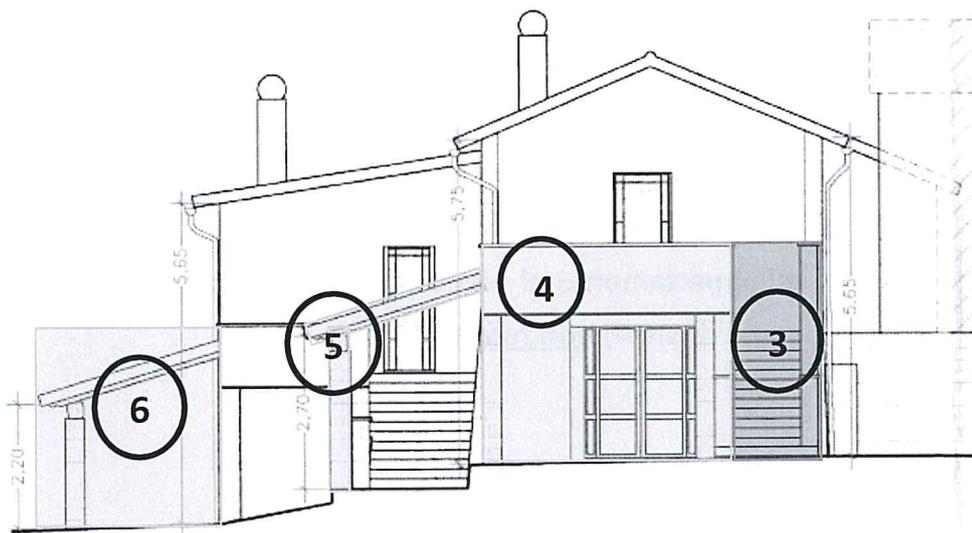
Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto approvato:

- a) cambio di destinazione non eseguito
- b) distribuzione interna dei locali non conforme
- c) portici e scala esterna non realizzati

ooo

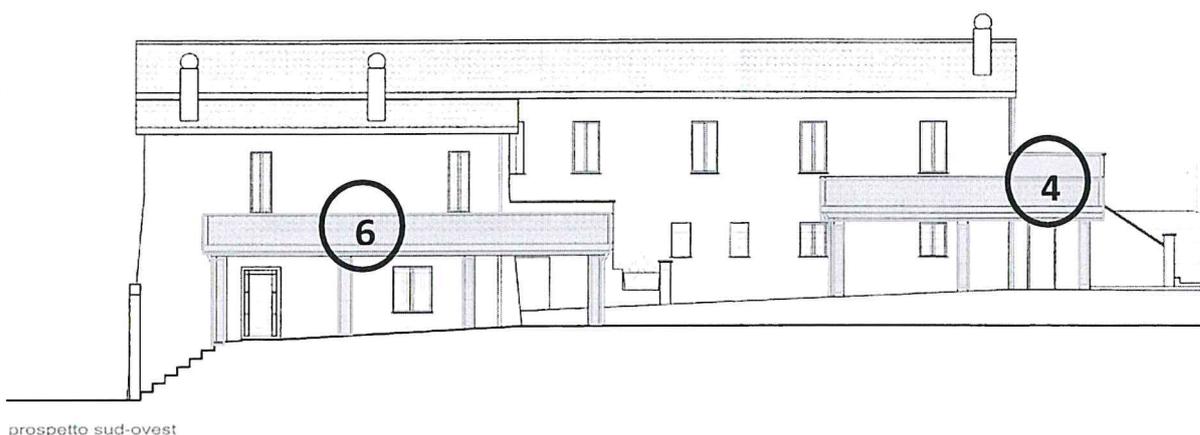
## ➤ **PROSPETTI**

### Prospetto sud/est POST lavori – da progetto



prospetto sud-est

### Prospetto sud/est POST lavori – da progetto



Intervento previsto in progetto:

- realizzazione, lati sud/est ed sud/ovest, n. 2 portici (dei quali il portico lato sud con terrazzo di accesso dall'appartamento al piano primo (tratto colore azzurro nei prospetti sopra riportati).

**Stato dei luoghi non è conforme al progetto approvato:**

- lavoro autorizzato non eseguito**
- prospetti difformi al progetto autorizzato**
- scala esterna lato sud/est accesso dal giardino/corte all'appartamento al piano primo (tratto colore rosso nei prospetti sopra riportati) **non realizzata****

ooo

## ➤ PIANO PRIMO

### **Frazionamento con formazione di n. 2 unità abitative**

I lavori autorizzati di frazionamento del piano primo con formazione di n. 2 unità abitative è stato realizzato difformemente al progetto (tratto colore azzurro e verde nella planimetria sotto riportata); le due unità immobiliari presentano le seguenti difformità



**Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto approvato:**

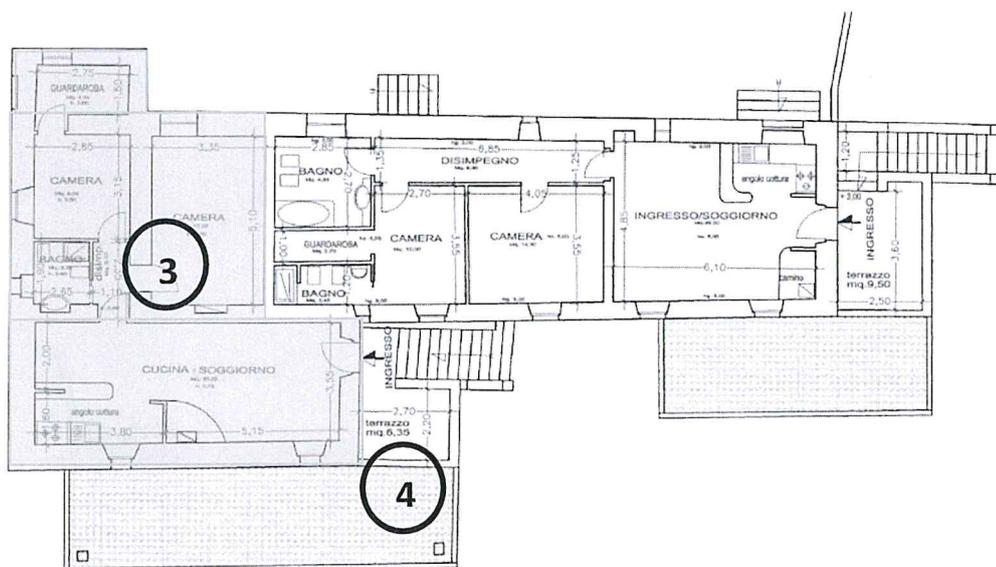
- a) disposizione interna dei locali non conforme
- b) destinazione dei locali non conforme
- c) scala esterna non realizzata (n. 2)
- d) terrazzo non realizzato (n. 2)

ooo

2) **Unità abitativa n. 2** (lato ud/ovest)

n. 3 locali e 3 accessori (tratto colore azzurro)

**Pianta da progetto**



piano primo

**Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto approvato:**

- a) disposizione interna dei locali non conforme
- b) destinazione dei locali non conforme
- c) terrazzo non realizzato (n. 4)

ooo

***Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli***

Le difformità urbanistiche sopra descritte sono da ritenere, sulla base dell'attuale legislazione urbanistica, sanabili con costo trascurabile rispetto al valore di stima del bene;

Nella redazione della consulenza valutativa si è tenuto conto dei costi di regolarizzazione (per pratiche urbanistiche, attività tecniche, catastali, oneri concessori e sanzioni) i quali, pertanto, dovranno far carico all'aggiudicatario senza possibilità di richiedere diminuzione/revisione/riduzione del valore di stima/aggiudicazione del bene.

\*\*\*

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 27 Ottobre 2024.

Il Tecnico Stimatore

***Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli***

