TRIBUNALE DI PERUGIA

- *III^a SEZIONE CIVILE* -

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA

R.G. Es. N° 202 / 2016

PIGNORAMENTO IN ESTENSIONE

Promossa da:

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

DOBANK S.P.A.

(Avv. Antonio BELLONI c/o Avv. Fabrizio SCETTINI)

Contro:

Giudice delle Esecuzioni DR.SSA GIULIA MARIA LIGNANI

Prossima udienza: **25 marzo 2020**

Elaborato Peritale Integrativo

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Pierluigi Trequattrini
iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Perugia al n° 367
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 338
Cod. Fisc. TRQPLG52P17D279E – Part. IVA 00744890542

Con Studio in Via Cesare Balbo n. 3 – 06121 Perugia
Telefono 075.33.159 - Telefax 075.69.75.793- Port. 337.64.39.91
E-mail: trequattrini@agronomiassociati.it - P.E.C.: p.trequattrini@epap.conafpec.it

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef68f7b

PREMESSA

Il sottoscritto Pierluigi Trequattrini, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 367 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 338, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia – Via Cesare Balbo n. 3, in data 22.04.2017 veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva n. 202/2016 e invitato a prestare giuramento in Cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, il giorno 08.05.2017.

In data 10.12.2019 il G.E. dispone che il Perito, già nominato, proceda alla stima dei beni pignorati – ***pignoramento in estensione*** – così come descritti dal Creditore procedente, con nota dal 28.05/2018.

Allo scrivente, come nell'incarico originario, veniva posto il seguente quesito:

PROVVEDA

prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

successivamente, l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione,** alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **dell'inizio delle operazioni peritali,**

1. *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno*

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef68f7b

*spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

2. *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
3. *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza degli eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*
4. *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato*

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef68f7b

dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5. *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);*
6. *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*
   a. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
   b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
   c. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef6877b

d. eventuali cause in corso;

7. *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente; alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*

8. *ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione*

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef687b

di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

9. *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

10. *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei*

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef6877b

suddetti titoli;

11. *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
12. *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizzi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*
13. *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio*

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 8da36c4bbef687b

*motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; **a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria.***

14. *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante.*

    L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15. *a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*

16. *a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice*

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef687b

su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17. *a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, previa comunicazione alle parti della ripetizione del sopralluogo di verifica degli immobili, fissato per il giorno 22.01.2020 alle ore 9:30, esaminava gli atti del procedimento per verificarne la completezza ed eseguiva le operazioni tecniche ritenute necessarie per:

- riprendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa ad essi pertinente.

In particolare, in data 23.12.2019 effettuava il primo accesso al sistema informatico Sis.Ter. dell'Agenzia delle Entrate - *Dipartimento del territorio di Perugia* - per svolgere i necessari accertamenti catastali.

In data 30.12.19 invia, a mezzo PEC all'Ufficio Urbanistica – *Area Assetto del Territorio* del Comune di Corciano, la documentazione tecnica idonea per la richiesta del ***"Certificato di Destinazione Urbanistica"*** e per un riesame sommario della situazione amministrativa ed urbanistica riguardante l'area edificabile sottoposta a procedura esecutiva.

In data 2.01.2020 inviava alle parti, la formale comunicazione della ripetizione del sopralluogo in data del 22.01.2020 alle ore 9:30, per verificare l'accessibilità delle aree e riscontrare l'assenza di

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36cdbbef68f7b

impedimenti sopravvenuti rispetto al sopralluogo iniziale.

In data 22.01.2020 alle ore 9:30, lo scrivente, era presente in Comune di Corciano alla Frazione San Mariano, Via Giorgio Amendola e Via Aldo Moro, per ripetere il sopralluogo e procedere all'ispezione dei luoghi, provvedendo ad eseguire una ricognizione sulle due particelle oggetto di estensione del pignoramento, accompagnata da un'accurata documentazione fotografica; anche in quella circostanza non era presente alcun rappresentante delle parti, sebbene formalmente avvertite.

In pari data si accedeva presso il Comune di Corciano per il ritiro del CDU e per svolgere una sommaria ricognizione sulla Pratica urbanistica riguardante il *"Piano attuativo di iniziativa mista"*, presentato dalla Società

Il sottoscritto, ritenuto di avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva alla stesura dello stesso articolandolo nei seguenti capitoli.

SOMMARIO

1. **INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

1.1. RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI

1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1.3. DESCRIZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

1.3.1. **Generalità**

1.1.1 **Caratteristiche urbanistiche e amministrative**

2. **PROPRIETÀ E DIRITTI**

2.1. TITOLARI DEI DIRITTI ALLO STATO ATTUALE

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbe6867b

2.2. TITOLARI DEI DIRITTI NEL VENTENNIO

2.3. STATO DEL POSSESSO

3. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

4. **INDAGINI AMMINISTRATIVE E TECNICHE**

4.1. PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

4.1.1 **Il Piano regolatore Generale**

4.1.2. **Il Piano attuativo di iniziativa mista**

4.1.2.1. Validità del Piano attuativo

4.2. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

5. **FORMAZIONE DEI LOTTI**

6. **DESCRIZIONE DEI LOTTI**

6.1. LOCALIZZAZIONE URBANISTICA

6.2. CONSISTENZA DEI VOLUMI E LORO DESTINAZIONE D'USO

6.2.1. **Volumi e destinazioni d'uso degli edifici secondo il Piano A.**

6.2.1. **Volumi assentiti afferenti alla STAL Progetti**

6.2.3. **Volumi assentiti afferenti alla P.E. originaria**

6.2.4. **Volumi assentiti afferenti alla P.E. in estensione**

7. **CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI**

7.1. GENERALITÀ

7.2. PROCEDIMENTO DI STIMA

7.2.1. **Analisi di mercato**

7.2.2. **Determinazione del valore unitario di riferimento**

7.2.2.1. *1° criterio di determinazione "Coefficiente di Moderazione"*

7.2.2.2. *2° criterio di determinazione "Vano virtuale medio"*

8. **VALUTAZIONE**

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbe6867b

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1. RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI

Dall'esame comparato del ***Certificato notarile*** redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini in data 12/06/2018 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, reperita nel fascicolo telematico di Cancelleria, confrontato con l'***Atto di pignoramento in estensione*** redatto dall'Avv. Belloni di Rieti in data 28/05/2018, relativo alla P.E. "*de qua*", risulta quanto di seguito esposto.

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano - c.f. 09966380967,

Contro

[redacted]

Pignoramento immobiliare in estensione trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 28/05/2018 ai numeri: 12948 registro generale e 9055 registro particolare, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Perugia in data 19.04.2018 repertorio n. 1946.

Immobile n. 1 - C.T. - Comune di Corciano (PG), Foglio 46 Particella 463, qualità seminativo, classe 2, superficie 16 are 60 ca., reddito dominicale euro 6,86, reddito agrario 7,72, in [redacted], Proprietà per 1000/1000 (prop. Per 1/1).

Immobile n. 2 - C.T. - Comune di Corciano (PG), Foglio 46 Particella 448, qualità seminativo, classe 2, superficie 14 are 40

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef687b

ca., reddito dominicale euro 5,95, reddito agrario 6,69, in ditta [redacted] con Sede in [redacted] Proprietà per 1000/1000 (prop. Per 1/1).

1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di valutazione, alla data del 23/12/2019, risultano catastalmente censiti nel Comune di CORCIANO (Cod. C990) come di seguito INTESTATI:

- [redacted] *con sede in* [redacted]

Cod. Fisc. [redacted] *- proprietaria per l'intero (1/1) ;*

CATASTO TERRENI *Situazione degli immobili dal 17/01/1986*

FOGLIO	PART.	SUB.	PORZ.	QUALITÀ	CL.	SUPERFICIE m²	R.D.	R.A
46	448			Seminativo	2	1.660	€ 6.86	€ 7,72

CATASTO TERRENI *Situazione degli immobili dallo 04/03/1989*

46	463			Seminativo	2	1.440	€ 5,95	€ 6,69

Dall'analisi della documentazione presente in atti, confrontata con la documentazione catastale ed ipo-catastale a disposizione dello scrivente, è stata riscontrata concordanza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

1.3. DESCRIZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

1.3.1. Generalità

L'area edificabile oggetto di stima è ubicata in Comune di Corciano, Frazione San Mariano, Lottizzazione *"Il Girasole"*, così come meglio descritte nella ***"Perizia principale"*** redatta dallo scrivente in data 29.08.2017.

1.3.2. Caratteristiche urbanistiche e amministrative

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef68f7b

Per quanto concerne il profilo urbanistico e le peculiarità amministrative si rimanda integralmente al § 1.3.2. - ***Breve storia urbanistica e amministrativa*** – della *"Perizia principale"*.

2. PROPRIETÀ E DIRITTI

Dall'esame della documentazione catastale e ipo-catastale prodotta dal creditore procedente, e dalla *"Visura ordinaria per le Società di capitali"* giacente presso l'archivio della C.C.I.A.A. di Perugia, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono.

2.1. TITOLARI DEI DIRITTI ALLO STATO ATTUALE

- [redacted]

Sede legale: [redacted] (PG) – [redacted] – C.a.p. [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Partita IVA: [redacted]

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata

Data costituzione: 10.11.1997

2.2. TITOLARI DEI DIRITTI NEL VENTENNIO

☆ A [redacted], gli immobili oggetto di questa procedura, per l'intera piena proprietà, erano pervenuti giusto trasferimento sede sociale – Notaio Biavati Paolo del 10/11/1997 rep. n. 270516 trascritto il 15/01/1998 ai nn. 733/597 da potere di [redacted], con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted]

☆ A [redacted] gli immobili in oggetto erano pervenuti:

- In parte giusto atto di vendita – Notaio Mario Negro del 27/02/1985 rep. n. 46595/5382 trascritto il 1/03/1985 ai nn. 3582/2656 da potere di [redacted]

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef687b

con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted]

- Ed in parte giusto atto di vendita – Notaio Maurizio Misurale dello 07/01/1986 rep. n. 36736 trascritto 03/02/1986 ai nn. 2506/1999 da potere di [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted]

Annotazione

Si segnalano inoltre:

a. Convenzione edilizia – Notaio Biavati Paolo dello 04/12/1995 rep. n. 260384 trascritta lo 03/01/1996 ai nn. 196/168 sugli immobili in oggetto, a favore del Comune di Corciano cod. fisc. 00430370544 e contro [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted];

b. Convenzione edilizia – Dott. Cristiano Paolo del 18/06/2009 rep. n. 5470 trascritta lo 02/07/2009 ai nn. 18209/11470 sugli immobili in oggetto, a favore del Comune di Corciano cod. fisc. 00430370544 e contro [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted].

Per quanto sopra esposto, sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

2.3. STATO DEL POSSESSO

In occasione del sopralluogo del 22.01.2020, lo scrivente constatava che l'intera superficie, costituente l'area edificabile, oggetto della presente procedura esecutiva, risultava **non utilizzata** e al suo interno **non erano presenti beni mobili o immobili di alcun tipo,** tanto da potersi ritenere libera da persone e cose.

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36cdbbe68f7b

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della Certificazione notarile, depositata in atti, in riferimento alla P.E. n. 202/16, risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del **Pignoramento in estensione**, le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE n. 4538/605 dello 05/03/2015** ipoteca giudiziale derivante da ipoteca legale ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) n. 1249/8015 del 04/03/2015.

  A favore: Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze (FI) cod. fisc. 03078981200 *(domicilio ipotecario eletto in Via Settevalli, 11 – Perugia).*

  Contro: [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted]

  Debito: Euro 2.457.490,19 – ipoteca di Euro 4.914.980,36 gravante fra gli altri sugli immobili in oggetto.

- **TRASCRIZIONE n. 12948/9055 del 28/05/2018** nascente da pignoramento n. 1946 del 19/04/2018 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Perugia.

  A favore: FINO 1 SECURITISATION S.r.l. con sede in Milano cod. fisc. 09966380967.

  Contro: [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted]

4. INDAGINI AMMINISTRATIVE E TECNICHE

4.1. PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

In concomitanza con l'accesso presso il Comune di Corciano – Ufficio

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbe68f7b

Assetto del Territorio, avvenuto in data 22/01/2020, per il ritiro del C.D.U. in formato cartaceo, lo scrivente ha ripetuto le proprie indagini, presso l'Ufficio Urbanistica, al fine di verificare il punto della situazione in merito alla pratica edilizia riguardante il Piano attuativo presentato dalla [redacted], sentendosi riconfermare quanto segue.

4.1.1. Il Piano Regolatore Generale

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Corciano, in riferimento alle particelle oggetto della presente procedura esecutiva, certifica che nella Parte strutturale dello stesso PRG (*Delibera C.C. n. 87/02, n. 136/03, n. 183/03, n. 222/04, n. 61/05, n. 36/09 e n. 67/09 e ss. mm. ii.*) sono classificate come segue:

- ***Foglio n. 46 Particelle n. 448 – 463:*** *le particelle ricadono interamente nella macro-area n. 5 – Insediamenti prevalentemente residenziali – Zone consolidate.*

Sono classificati per la parte ricadente all'interno delle macro-aree nel PRG Parte operativa vigente (*Delibb. n. 88/02, n. 137/03, n.184/03, n. 30/07, n. 88 del 27/09/07, 36/09 e n. 67/09 e ss. mm. ii.*) come di seguito indicato:

- ***Foglio n. 46 Particelle n. 448:*** *Parte zona Pra 30 comparto Cgir – Aree di recupero edilizio e ambientale; parte strada di P.R.G.*
- ***Foglio n. 46 Particelle n. 463:*** *Zona Pra 30 comparto Cgir – Area di recupero edilizio e ambientale.*

Le particelle, inoltre, ricadono all'interno del Piano Attuativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46/2008 e

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef687b

convenzionato in data 18/06/2009 a rogito Segretario Comunale Dott. Paolo Cristiano rep. 5470 (*Cfr. CDU allegato*).

4.1.2. Il Piano Attuativo di iniziativa mista

La [redacted], ai sensi del Titolo III, Capo I, della L.R. 22.02.2005 n. 11, con progetto depositato presso il Comune di Corciano in data 08.01.2007 prot. 446, integrato e modificato in data 11.01.2007 prot. 879 e in data 01.06.2007 prot. 15802, in data 27.08.2007 prot. 24136, ha presentato una proposta per l'approvazione dello stralcio di piano attuativo per la lottizzazione a scopi direzionali, commerciali e residenziali su terreni di sua proprietà distinti al N.C.T. al Foglio 46 particelle nn. 80 – 446 – 462 – 82 – **448** – 449 – 452 – 453 – 455 – 456 – **463** – 464 – 465 – 466 – 467 – 468 – 480 – 499 – 500 – 501 – 502 – 503 – 504 – 830 – 831 – 832 – 833 – 834 – 835 – 836 – 837 – 838 – 839 – 840 – 841 – 842 – 843 – 844 – 845 – 846 – 847 – 848 – 849 – 850 – 851 – 852 – 853 – 854 – 855 – 856 – 857 – 858 – 859 – 860 – 861 – 381 – 383 – 457 – 458 – 469 – 470 – 471 – 481 – 484 così come delimitati nelle planimetrie del progetto di piano attuativo.

Il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato il Piano Attuativo di lottizzazione e lo schema della convenzione da sottoscrivere fra le parti con deliberazione n. 49 del 26.06.2008.

In data 18.06.2009, alla presenza del Segretario Generale del Comune di Corciano Dott. Paolo Cristiano rep. 5470, è stata sottoscritta tra lo stesso Comune di Corciano e la [redacted] una "*Convenzione disciplinante i rapporti di attuazione del Piano attuativo di lottizzazione a scopi residenziali in loc. San Mariano – Girasole –*

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef68f7b

Zona Pra30".

4.1.2.1. Validità del piano attuativo

La L.R. Umbria n. 11/2005 all'art. 26 comma 3, prevedeva quanto segue: *"La convenzione del piano attuativo, ove prevista, fissa il termine, non superiore a **dieci anni**, entro il quale deve essere ultimata la realizzazione delle opere di urbanizzazione."*

La convenzione Comune di Corciano/ [redacted] avanti citata, all'art. 3 cita testualmente:

*"Il soggetto attuatore del Piano si obbliga nei confronti del Comune di Corciano, anche per i suoi successori o aventi causa, a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione, a perfetta regola d'arte e nel rispetto della normativa vigente di quanto previsto dal presente piano attuativo e delle opere di urbanizzazione primaria, entro **cinque anni** dalla firma della presente convenzione, e quindi entro e non oltre il **diciassette giugno 2014**, secondo le caratteristiche e dimensioni riportate nelle tavole di progetto e nel computo metrico estimativo e secondo la descrizione a seguire."*

Il decreto legge n. 69/2013 convertito con legge 98/2013 ha introdotto una disposizione volta ad ampliare le tempistiche di completamento degli interventi edilizi assoggettati a pianificazione attuativa, prevedendo una proroga di **tre anni** dei termini di validità e dei termini di inizio e di fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione stipulate sino al 31.12.2012.

Per quanto sopra la data del **17.06.2014**, relativa alla validità del piano attuativo è stata, *"de iure"*, prorogata al **17.06.2017**.

Essendo decorso anche questo ultimo temine, il Comune potrà

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef68f7b

disciplinare la parte non sviluppata, variando il P.R.G., oppure chiedendo la predisposizione di un nuovo piano attuativo, o ancora chiedendo la riproposizione del vecchio piano attuativo.

In subordine, il Comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato scaduto, potrebbe accogliere proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie, rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti.

I sub-comparti di attuazione non costituirebbero variante urbanistica e potrebbero essere approvati dal Consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure dettate per l'approvazione dei piani particolareggiati.

In assenza di un nuovo piano che interessi l'intera area non ancora attuata, i proprietari di singoli sub-comparti inclusi nei piani attuativi decaduti, potrebbero quindi presentare proposte finalizzate allo sviluppo edilizio della medesima specifica porzione rimasta inattuata.

4.2. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame della documentazione urbanistica e catastale, nonché a seguito del sopralluogo ed accessi effettuati, la superficie di terreno ancora non edificata, oggetto di stima, risulta catastalmente classificata secondo la norma, anche se gli intestatari non sono stati correttamente aggiornati.

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef6877

Sotto il profilo urbanistico, l'area risulta classificata secondo la normativa vigente, sebbene il **Piano particolareggiato di lottizzazione risulti scaduto.**

5. FORMAZIONE DEI LOTTI

Le motivazioni addotte, in occasione della stesura della perizia principale, a favore della opportunità di procedere alla vendita in unico lotto della intera superficie di proprietà della ditta STAL Progetti S.r.l., sono riconfermate anche in questa circostanza.

Ad ogni buon conto e al fine di consentire libera scelta nelle opzioni di vendita, si procederà alla formulazione delle seguenti:

1° - Ipotesi: Vendita in unico lotto dell'intera superficie di proprietà della [redacted]

2° - Ipotesi: Vendita separata delle due particelle - *(C.T. Comune di Corciano – Foglio 46 – Particelle n. 448 e 463)* - oggetto del Pignoramento in estensione.

6. DESCRIZIONE DEI LOTTI

6.1. LOCALIZZAZIONE URBANISTICA

Trattasi di superficie edificabile ubicata in Comune di Corciano, Frazione San Mariano, Lottizzazione *"Il Girasole"*, collocata ad una quota compresa fra 250 e 260 m s.l.m., con pendenza compresa fra il 5% e 10%, rivolta verso Est.

L'intera area costituente il comparto Pra30 (*Area di recupero edilizio e ambientale*), si estende per una superficie complessiva che ammonta a oltre 50.000 m², posta al centro del quartiere Girasole, nella quale sono compresi il comparto Cgir comprendente le zone Ps (*Aree destinate*

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbe668f7b

all'integrazione degli standard urbanistici), Vpug (*Aree a verde pubblico per attrezzature e servizi pubblici*) e il comparto Pra 31 e la zona P (*Aree destinate a parcheggi*).

Dettaglio delle superfici

Descrizione	*m²*
Superficie edificabile della perizia principale	19.681
Superficie edificabile delle particelle 448 e 463	3.100
Superficie edificabile complessiva	22.781

****

6.2. CONSISTENZA DEI VOLUMI E LORO DESTINAZIONE D'USO

Il Piano attuativo di iniziativa mista, presentato dalla , quale strumento di attuazione delle previsioni del P.R.G. del Comune di Corciano, la cui definizione è stata individuata mediante il Piano particolareggiato e la lottizzazione convenzionata e sottoscritta con atto pubblico, sempre tra e il Comune di Corciano, interessa essenzialmente le aree classificate come zona Cgir (Pra30) oltre alle aree individuate a parcheggio e comunque ricomprese nelle perimetrazioni definite dal Piano regolatore.

Di conseguenza la interpretazione delle N.T.A. del P.R.G. predetto – Parte operativa - è chiarita all'Art. 65 - zona PRA30 – che recita testualmente:

"Al comma "individuazione" si evince che l'area destinata a servizi privati è già dotata di infrastrutture (strade, parcheggi, aree verdi). Quindi l'area di riqualificazione ambientale è estesa alle aree contermini classificate come strade, parcheggi o altro.

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef6867b

Tale interpretazione è avvalorata dal dispositivo normativo della zona PRA31.

Infatti al comma "individuazione", della suddetta PRA, si evince che il comparto PRA31 è inglobato nel comparto PRA30.

Ovvero il limite del comparto PRA30 è quello cartograficamente disposto all'esterno della corona di parcheggi, inglobante gli stessi e il citato PRA31.

Quindi tali parcheggi non sono standard di PRG ma superfici a disposizione delle attività esistenti o insediabili nel comparto PRA30, che si ricorda, ingloba anche il comparto PRA31."

Il piano riguarda l'attuazione delle aree classificate come zona Cgir (Pra30), suddivisi in 9 lotti, ciascuno con una potenziale volumetria compresa tra 8.850 mc. e 9.860 mc. e con altezze massime tra 18 e 21 metri, due corpi edilizi, A e B, seminterrati ciascuno di altezza complessiva pari a circa 4 m e con destinazione commerciale e/o attrezzature rispettivamente di 1.500 mc. e di 2.150 mc., un terzo edificio C di 1.500 mc. di altezza massima pari 7,00 m per servizi pubblici.

6.2.1. Volumi e destinazioni d'uso degli edifici secondo il P.A.

EDIFICIO n°	VOLUMETRIA m³	PIANO TERRA	PIANO PRIMO	ALTRI PIANI	PIANO ATTICO	TOTALE m³
1	3.200	terziario	uffici			
1	5.650			residenza	residenza	
1			**Totale**			8.850
2	5.250	terziario	uffici			
2	3.700			residenza	residenza	
2			**Totale**			8.950

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef6817b

3	1.450	terziario				
3	7.400		residenza	residenza	residenza	
3			**Totale**			8.850
4	1.450	terziario				
4	7.400		residenza	residenza	residenza	
4			**Totale**			8.850
5	8.850	residenza	residenza	residenza	residenza	
5			**Totale**			8.850
6	1.450	terziario				
6	8.380		terziario	terziario	terziario	
6			**Totale**			9.830
7	1.450	terziario				
7	8.380		terziario	terziario	terziario	
7			**Totale**			9.830
8	9.830	terziario	terziario	terziario	terziario	
8			**Totale**			9.830
9	9.830	terziario	terziario	terziario	terziario	
9			**Totale**			9.830
A	1.500		commercio e attrezzature			1.500
B	2.150		commercio e attrezzature			2.150
C	1.500		attrezzature pubbliche			1.500

****

****

Riepilogo volumi Comparto Cgir

Volume residenziale	m^3	33.000

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef68f7b

Volume commerciale (A+B)	*m³*	*3.650*
Volume terziario e commerciale – palazzine P.T.	*m³*	*50.700*
Volume attività pubbliche	*m³*	*1.500*
Totale	*m³*	***88.850***

In data 20.04.2010 con atto di compravendita a rogito del Dott. Giuseppe Brunelli – Notaio in Perugia – trascritto a Perugia il giorno 03.05.2010 al n. 6886 di formalità, la [redacted] trasferiva alla [redacted] l'area edificabile costituente il lotto n. 5 del Piano attuativo.

Successivamente in data 04.11.2010 con atto di compravendita a rogito del Notaio Brunelli rep. 119293 rac. 37631, la Società [redacted] trasferiva alla Società [redacted] l'area edificabile costituente il lotto n. 1 dello stesso Piano attuativo.

La Soc. [redacted] data 26.03.2010 aveva presentato al Comune di Corciano istanze per il rilascio dei permessi a costruire relativi al lotto n. 5 (*prot. 10073, pratica edilizia n. 76/2010*) e al lotto n. 1 (*prot. 10074, pratica edilizia n. 77/2010*).

In precedenza erano stati realizzati gli edifici classificati con le lettere A e B.

Per quanto sopra la volumetria residua afferente agli edifici classificati con i numeri 2 – 3 – 4 e ai lotti 6 – 7 – 8 e 9 risulta come segue

****

****

6.2.2. Volumi assentiti afferenti alla [redacted]

Edificio n°	*Volumetria m³*	*Piano Terra*	*Piano Primo*	*Altri Piani*	*Piano Attico*	*Totale m³*

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbe68f7b

2	5.250	terziario	uffici (*)			
2	3.700			residenza	residenza	
2			**Totale**			8.950
3	1.450	terziario				
3	7.400		residenza	residenza	residenza	
3			**Totale**			8.850
4	1.450	terziario				
4	7.400		residenza	residenza	residenza	
4			**Totale**			8.850
6	1.450	terziario				
6	8.380		terziario	terziario	terziario	
6			**Totale**			9.830
7	1.450	terziario				
7	8.380		terziario	terziario	terziario	
7			**Totale**			9.830
8	9.830	terziario	terziario	terziario	terziario	
8			**Totale**			9.830
9	9.830	terziario	terziario	terziario	terziario	
9			**Totale**			9.830

Riepilogo volumi assentiti di proprietà della [redacted]

Volume residenziale	m^3	18.500
Volume terziario e commerciale	m^3	47.470
Totale	m^3	**65.970**

6.2.3. Volumi assentiti afferenti alla P.E. principale

EDIFICIO	VOLUMETRIA	PIANO	PIANO	ALTRI	PIANO	TOTALE

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 8da36c4bbef6877b

n°	m³	TERRA	PRIMO	PIANI	ATTICO	m³
2	5.250	terziario	Uffici			
2	3.700			residenza	residenza	
2			**Totale**			8.950
3	1.450	terziario				
3	7.400		residenza	residenza	residenza	
3			**Totale**			8.850
4	1.450	terziario				
4	7.400		residenza	residenza	residenza	
4			**Totale**			8.850
6			**Totale**			4.775
7	1.450	terziario				
7	8.380		terziario	terziario	terziario	
7			**Totale**			9.830
8	9.830	terziario	terziario	terziario	terziario	
8			**Totale**			9.830
9			**Totale**			5.945

****

Riepilogo volumi assentiti afferenti alla P.E. principale

Volume residenziale	m³	18.500
Volume terziario e commerciale	m³	38.530
Totale	m³	57.030

****

6.2.4. Volumi assentiti afferenti alla P.E. in estensione

EDIFICIO	VOLUMETRIA	PIANO	PIANO	ALTRI	PIANO	TOTALE

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef68f7b

n°	m³ TERRA PRIMO PIANI ATTICO	m³
6	*Volumetria già calcolata nella P.E. iniziale*	*4.775*
6	*Volumetria afferente alla particella 463 della P.E. in estensione*	*5.055*
6	***Volumetria totale del Lotto n. 6***	***9.830***
9	*Volumetria già calcolata nella P.E. iniziale*	*5.945*
9	*Volumetria afferente alla particella 448 della P.E. in estensione*	*3.885*
9	***Volumetria totale del Lotto n. 9***	***9.830***

Riepilogo volumi assentiti afferenti alla P.E. in estensione

Volumetria afferente alla particella 463	*m³*	*5.055*
Volumetria afferente alla particella 448	*m³*	*3.885*
Totale	*m³*	***8.940***

7. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

7.1. GENERALITÀ

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima ed allo scopo del presente elaborato peritale, il metodo adottato, per la determinazione del **valore di mercato all'attualità**, è quello "sintetico-comparativo", raffrontando il terreno in estimazione, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con altri beni simili o quasi simili, oggetto di recente valutazione.

La stima sintetico-comparativa si articola nelle fasi seguenti:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario, scaturito dalla

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef687b

acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;

- definizione di eventuali aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario, in funzione delle caratteristiche specifiche dei beni in estimazione.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto è stato assunto il **metro cubo (m³)**, riferito alle volumetrie assentite nel ***Piano attuativo di iniziativa mista*** e regolamentato attraverso l'atto pubblico di *"Convenzione disciplinante i rapporti di attuazione del piano attuativo di lottizzazione a scopi residenziali in loc. Sam Mariano – Girasole – Zona PRA30"*, stipulato tra il Comune di Corciano e la Soc. [redacted]

Al fine di effettuare una attenta analisi della situazione urbanistica – edilizia – amministrativa, sono stati presi in considerazione numerosi documenti rinvenuti nella pratica edilizia, unitamente agli elaborati grafici del Piano attuativo, suddetto, che di seguito costituiranno parte integrante dell'Elaborato Peritale Principale così come saranno parte integrante dell'Elaborato Peritale Integrativo, presenti in allegati di entrambi i documenti.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il **valore unitario (€/m³)**.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e al procedimento descritto, nel capitolo 8 sarà formulato il **giudizio di stima definitivo**, perfezionato seguendo i metodi espressi nel paragrafo 7.2.2. e seguenti, supportato inoltre dalle informazioni acquisite nell'indagine di mercato e dall'esperienza professionale dello

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef687b

scrivente, relativamente alla valutazione delle aree edificabili.

7.2. PROCEDIMENTO DI STIMA

La stima delle aree edificabili di grandi estensioni, ma anche delle medie dimensioni, come nel nostro caso, trovano dei riscontri meno frequenti nella pratica estimativa per i motivi seguenti:

- l'eccezionalità del mercato per cui è difficile costruire la scala di merito dei prezzi per compravendite recenti di beni analoghi;
- la previsione temporale del periodo occorrente per il completamento edilizio della zona da valutare e per la vendita degli immobili fabbricabili.

Dall'altro lato, l'esistenza di un Piano di lottizzazione con convenzione, seppure scaduta, consente di definire con buona approssimazione le spese di lottizzazione residue a carico del soggetto attuatore, nonché le cessioni al Comune delle aree di utilità pubblica previste dal Piano.

7.2.1. Analisi di mercato

L'andamento delle compravendite di abitazioni in Umbria – secondo il rapporto dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate – Statistiche regionali* – pubblicato il 31.05.2017 e riferito all'anno 2016, espone che sulla base delle unità abitative compravendute in Provincia di Perugia, il mercato immobiliare ha segnato un incremento dello 8,3% rispetto all'anno precedente; dopo la crisi di durata decennale, il settore residenziale nel 2016 sembra aver dato segnali di ripresa, con particolare dinamicità riscontrata in alcuni comuni intermedi, quanto a dimensioni, come Assisi, Bastia Umbra e

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef68f7b

Corciano, dove il mercato è risultato più dinamico di quello dei centri minori.

La tendenza degli anni successivi, fino al 2019, ha mostrato un andamento costante.

L'indagine svolta presso il Comune di Corciano in merito al *"Valore venale in comune commercio delle aree edificabili"* al fine della determinazione della imposizione fiscale, oggetto di specifica disciplina comunale, regolamentato annualmente con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, riferito al **Comparto Cgir** è risultato il seguente:

CARATTERISTICHE:

Suddivisione territoriale: *Quartiere Girasole*

Zona 5: *Parte A – Quartiere Girasole parte inferiore*

Tipologia 2: *Comparti con volumetria assegnata superiore a 1.500 m³*

****

Anno di riferimento	*Valore area* *Euro/m³*
Anno 2009	51,00
Anno 2010	70,00
Anno 2011	70,00
Anno 2012	130,00
Anno 2013	130,00
Anno 2014	130,00
Anno 2015	130,00
Anno 2016	130,00
Anno 2017	130,00

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36cbbaf68f7b

Anno 2018	130,00

Inoltre la cessione dei lotti n. 1 e 5, verificatasi nel corso dell'anno 2010, come risulta dagli atti di compravendita, è avvenuta al prezzo di circa 145,00 Euro/m³, di volumetria compravenduta.

7.2.2. Determinazione del valore unitario di riferimento

7.2.2.1. *1° criterio di determinazione*

Metodo del "*Coefficiente di moderazione*" per entità estensionale.

Questo metodo sintetico-comparatico si basa sulla applicazione di una scala di merito formulata in riferimento alla estensione dell'area edificabile da valutare.

Scaglione	*Coefficiente*
fino a 1.500 mq.	1,00
da 1.501 mq. a 3.000 mq.	0,90
da 3.001 mq. a 5.000 mq.	0,80
da 5.001 mq. a 10.000 mq.	0,70
da 10.001 mq. a 20.000 mq.	0,65
oltre 20.001 mq.	0,60

Il coefficiente di moderazione, tiene conto di numerosi parametri di riferimento, quali ad esempio:

- le caratteristiche dello stato attuale dell'area edificabile,
- il tempo necessario per il completamento degli edifici del comparto edilizio,
- il costo delle opere di urbanizzazione e delle opere a carico del proponente.

Tento conto di tutto quanto sopra esposto:

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef687b

Valore venale medio rilevato	Euro	130,00
Coefficiente di moderazione		0,65
1° Valore unitario di riferimento	**Euro/mc.**	**84,50**

7.2.2.2. *2° criterio di determinazione*

Metodo del *"Vano virtuale medio"*.

Questo metodo prende in esame la volumetria assentita e, in mancanza di ulteriori dati di dettaglio, assume come parametro di riferimento il *"vano virtuale"*, o *"vano tipo"*.

Nel caso di specie, trattandosi di edilizia mista: residenziale, terziaria e commerciale, il vano virtuale assumerà dimensioni maggiori, rispetto al vano tipo utilizzato nel caso dell'edilizia esclusivamente residenziale.

Il vano virtuale consentirà di elaborare un modello di valutazione che, come nel nostro caso, condurrà al valore unitario a Euro/mc.

Volumetria totale assentita	mc.	65.970
Vani virtuali edificabili	n.	1.000
Valore del vano virtuale medio	Euro	32.000
Valore complessivo del lotto edificato	Euro	31.985.455
Incidenza del valore del terreno	%	17,50
Valore area edificabile	Euro	5.597.455
2° Valore unitario di riferimento	**Euro/mc.**	**84,85**

Le elaborazione che precedono ci inducono alla determinazione del **Valore unitario (Vu) pari a 85,00 Euro/metro^3 assentito.**

8 VALUTAZIONE

Il Valore di mercato **(Vm)** del compendio in oggetto, sarà determinato,

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbe687b

come esposto nel precedente capitolo 7, ed in particolare moltiplicando il **Valore unitario (Vu** *espresso in Euro/m³*) per la **Volumetria assentita (Va** *espressa in m³*) nel Piano attuativo di lottizzazione come segue:

Vm = Va x Vu

dove

V_1 = Valore di mercato area edificabile P.E. iniziale

V_2 = Valore di mercato area edificabile P.E. in estensione

Vt = Valore di mercato area edificabile totale

Vm_{pn}= Valore di mercato area edificabile particella *"n"*

Va = Volume edificabile assentito

Vu = Valore unitario

Vm_{p463} = mc. 5.055 x 85,00 Euro/mc. = 429.675,00 Euro

Vm_{p448} = mc. 3.885 x 85,00 Euro/mc. = 330.225,00 Euro

V_2 = mc. 8.940 x 85,00 Euro/mc. = 759.900,00 Euro

V_1 = mc. 57.030 x 85,00 Euro/mc. = 4.847.550,00 Euro

Vt = mc. 65.970 x 85,00 Euro/mc. = 5.607.450,00 Euro

****

Per quanto analiticamente esposto nei paragrafi che precedono **si espongono le seguenti ipotesi:**

1° - Ipotesi: Vendita in unico lotto dell'intera superficie di proprietà della [redacted]

di seguito sarà indicato il prezzo base d'asta, **arrotondato**, da inserire nell'emanando bando di vendita, relativamente ai diritti gravanti complessivamente sulle superfici edificabili afferenti al **pignoramento originario** sommate alle superfici edificabili afferenti al **pignoramento**

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef68f7b

in estensione:

Euro 5.610.000,00

[EURO / CINQUE MILIONI SEICENTO DIECI MILA /00]

****

2° - Ipotesi: Vendita separata delle due particelle - *(C.T. Comune di Corciano – Foglio 46 – Particelle n. 448 e 463)* - oggetto del Pignoramento in estensione.

di seguito sarà indicato il prezzo base d'asta, **arrotondato**, da inserire nell'emanando bando di vendita, relativamente ai diritti gravanti sulle superfici edificabili afferenti al solo **pignoramento in estensione:**

Euro 760.000,00

[EURO / SETTECENTO SESSANTA MILA/00]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 5 febbraio 2020

IL CTU

Dott. Agr. Pierluigi Trequattrini

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36cbbe6687b

Documentazione allegata al fascicolo n° 2

1) Documentazione fotografica (pag. n. 3)

2) Documentazione catastale (pag. n. 6)

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

4) Attestazione trasmissione elaborato alle parti (pag. n. 1)

Documentazione separata:

1) Bozza ordinanza di vendita totale (pag. n. 9)

2) Bozza ordinanza di vendita *(part. 448 e 463)* (pag. n. 9)

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6da36c4bbef687b