

FRATELLI BRUFANI S.N.C. IN CONCORDATO PREVENTIVO

REVISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA IN DATA

22.11.2013 RELATIVAMENTE AL LOTTO N. 4

Il sottoscritto Perito stimatore Dott. Agr. Stefania Radicchi è stato incaricato dal Liquidatore giudiziale Dott. Silvano Ragni di effettuare una revisione della relazione tecnica di stima redatta in data 22.11.2013, suddividendo in più lotti il Lotto n. 4.

In ottemperanza all'incarico affidato, la scrivente provvedeva in data 18.09.2019 ad accedere al sistema telematico "SISTER", acquisendo le visure aggiornate degli immobili oggetto di stima, nonché l'elaborato planimetrico e gli estratti di mappa.

In data 19.09.2019 esperiva un sopralluogo sugli immobili in oggetto, procedendo all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi, accompagnata dalle necessarie riprese fotografiche.

Infine, in data 23.09.2019 accedeva presso l'ufficio tecnico del Comune di Assisi dove provvedeva a presentare la richiesta di certificato di destinazione urbanistica.

La sottoscritta, espletati gli adempimenti di cui sopra, ritenendo di avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, provvedeva alla stesura dello stesso articolandolo in **n. 7 lotti**.

LOTTO N. 1

1.1 - Ubicazione e descrizione sintetica del bene

Il lotto in oggetto è rappresentato da un terreno ad uso agricolo ubicato in Comune di Assisi, Fraz. Castelnuovo, di forma regolare e di superficie complessiva pari a mq 6.110, a giacitura pianeggiante e facilmente accessibile tramite strada vicinale; allo stato attuale risulta regolarmente coltivato (Allegato n. 1 – estratto di mappa).

1.2 - Confini della proprietà

Il compendio immobiliare in oggetto confina con proprietà
XXX XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX strada vicinale, salvo altri.

1.3 - Disponibilità

I terreni sono affittati alla sig.ra XXXXXXXXXXX con regolare contratto di affitto stipulato in data 02/03/2011 e registrato a Perugia in data 13/05/2011 al n. 6136, con scadenza al 01/03/2021 (Allegato n. 2).

1.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio

Catasto Terreni del Comune di Assisi

- Foglio n. 153 – Part. n. 64 – Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie 3.760 mq – R.D. € 28,55 – R.A. € 21,36
- Foglio n. 153 – Part. n. 143 – Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie 2.350 mq – R.D. € 17,84 – R.A. € 13,35 (Allegato n. 3 – visure catastali)

1.5 - Formalità

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ **ISCRIZIONI IPOTECARIE:**

- N. 1462 R.P. del 12/03/2003: Ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A. contro Fratelli Brufani s.n.c per Euro 4.600.000,00 di cui Euro 2.300.000,00

a garanzia di mutuo da rimborsare in 13 anni e sei mesi gravante sulle particelle censite al foglio n. 153 partt. nn. 56-58-64-73-80-81-85-143-163-164-180-220-221;

- N. 2069 R.P. del 12/03/2005: Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro Fratelli Brufani s.n.c per Euro 1.680.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo da rimborsare in 10 anni gravante sulle particelle censite al foglio n. 153 partt. nn. 56-58-64-73-80-81-85-143-163-164-180-220-221.

▪ **TRASCRIZIONI:**

- N. 17902 R.P. del 18/11/2013: decreto di ammissione a Concordato preventivo.

1.6 – Destinazione urbanistica

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 155 rilasciato dal Comune di Assisi in data 23/10/2019 (Allegato n. 4), sulla base del P.R.G. vigente, il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica: P.R.G. Parte Strutturale Zona AP4.4 – Area agricola compresa nel “Paesaggio agrario della pianura irrigua dell’Ose e del Renaro” P4.4 e nel contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio “C4”.

1.7 - Provenienza

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che i beni immobili in estimazione sono pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. in liquidazione con sede in Perugia tramite atto di modifica di denominazione d’impresa e trasferimento di sede a rogito Dr. Vincenzo Lemmi del 21/05/2013 rep. n. 42349, registrato a Perugia il 04/06/2013 al n. 11485 (Allegato n. 5). Precedentemente i beni erano pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. con sede in Assisi tramite atto di compravendita a rogito Dr. Mario Briganti del 24/12/1993 rep. 177600, registrato a Perugia il 13/01/1994 al n. 244 ed ivi trascritto il 22/01/1994 al n.p. 1190 di formalità (Allegato n. 6).

1.8 - Procedimento e criterio di stima

Vista la natura e lo scopo della presente stima, la scrivente ha reputato idoneo valutare il lotto secondo l’aspetto economico del “*valore di mercato*” determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;

3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, la scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica.

Si è inoltre fatto riferimento al Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Perugia Edizioni Exeo.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso ed urbanistica;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

1.9 - Attribuzione del valore

Posto quanto precede, in conformità ai criteri di stima assunti ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI

Descrizione	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Seminativo partt. 64-143	6.110	€ 3,00	€ 18.330,00

Tale importo, arrotondato ad a € 18.000,00 (Diciottomila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

LOTTO N. 2

2.1 - Ubicazione e descrizione sintetica del bene

Il lotto in oggetto è rappresentato da un terreno ad uso agricolo ubicato in Comune di Assisi, Fraz. Castelnuovo, di forma regolare, giacitura pianeggiante e di superficie pari a mq 9.490; allo stato attuale risulta regolarmente coltivato. Si evidenzia che il terreno risulta privo di accesso e pertanto è configurabile come fondo intercluso (Allegato n. 1 – estratto di mappa).

2.2 - Confini della proprietà

Il compendio immobiliare in oggetto confina con proprietà XXXXXXXXXXX XXX XXX X
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XX salvo altri.

2.3 - Disponibilità

Il terreno è affittato alla sig.ra Raspa Roberta con regolare contratto di affitto stipulato in data 02/03/2011 e registrato a Perugia in data 13/05/2011 al n. 6136, con scadenza al 01/03/2021 (Allegato n. 2).

2.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio

Catasto Terreni del Comune di Assisi

Foglio n. 153 – Part. n. 73 – Qualità seminativo arb. – Classe 1 – Superficie 9.490 mq –
R.D. € 72,05 – R.A. € 53,91 (Allegato n. 3 – visure catastali).

2.5 - Formalità

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che il bene immobile in estimazione risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- N. 1462 R.P. del 12/03/2003: Ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A. contro Fratelli Brufani s.n.c per Euro 4.600.000,00 di cui Euro 2.300.000,00 a garanzia di mutuo da rimborsare in 13 anni e sei mesi gravante sulle particelle censite al foglio n. 153 partt. nn. 56-58-64-73-80-81-85-143-163-164-180-220-221;

- N. 2069 R.P. del 12/03/2005: Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro Fratelli Brufani s.n.c per Euro 1.680.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo da rimborsare in 10 anni gravante sulle particelle censite al foglio n. 153 partt. nn. 56-58-64-73-80-81-85-143-163-164-180-220-221.

▪ **TRASCRIZIONI:**

- N. 17902 R.P. del 18/11/2013: decreto di ammissione a Concordato preventivo.

2.6 – Destinazione urbanistica

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 155 rilasciato dal Comune di Assisi in data 23/10/2019 (Allegato n. 4), sulla base del P.R.G. vigente, il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica: P.R.G. Parte Strutturale Zona AP4.4 – Area agricola compresa nel “Paesaggio agrario della pianura irrigua dell’Ose e del Renaro” P4.4 e nel contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio “C4”.

2.7 - Provenienza

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che i beni immobili in estimazione sono pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. in liquidazione con sede in Perugia tramite atto di modifica di denominazione d’impresa e trasferimento di sede a rogito Dr. Vincenzo Lemmi del 21/05/2013 rep. n. 42349, registrato a Perugia il 04/06/2013 al n. 11485 (Allegato n. 5). Precedentemente i beni erano pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. con sede in Assisi tramite atto di compravendita a rogito Dr. Mario Briganti del 24/12/1993 rep. 177604, registrato a Perugia il 13/01/1994 al n. 396 ed ivi trascritto il 22/01/1994 al n.p. 1194 di formalità (Allegato n. 7).

2.8 - Procedimento e criterio di stima

Vista la natura e lo scopo della presente stima, la scrivente ha reputato idoneo valutare il lotto secondo l’aspetto economico del “*valore di mercato*” determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, la scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica.

Si è inoltre fatto riferimento al Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Perugia Edizioni Exeo. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso ed urbanistica;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

2.9 - Attribuzione del valore

Posto quanto precede, in conformità ai criteri di stima assunti ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. La valutazione tiene conto del fatto che trattasi di fondo intercluso.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI

Descrizione	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Seminativo part. 73	9.490	€ 1,50	€ 14.235,00

Tale importo, arrotondato ad a € 14.000,00 (Quattordicimila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

LOTTO N. 3

3.1 - Ubicazione e descrizione sintetica del bene

Il lotto in oggetto è rappresentato da un appezzamento di terreno ad uso agricolo ubicato in Comune di Assisi, Fraz. Castelnuovo, costituito dalla part. n. 20 di forma regolare e di superficie pari a mq 12.020 e dalla part. n. 120, di superficie pari a mq 560 rappresentata da una striscia di terreno che mette in comunicazione la part. 20 con la strada vicinale; il terreno è a giacitura pianeggiante ed allo stato attuale risulta regolarmente coltivato (Allegato n. 8 – estratto di mappa).

3.2 - Confini della proprietà

Il compendio immobiliare in oggetto confina con proprietà XXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX X XXXXXXXX salvo altri.

3.3 - Disponibilità

I terreni in oggetto sono coltivati da terzi senza alcun titolo.

3.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio

Catasto Terreni del Comune di Assisi

- **Foglio n. 152 – Part. n. 20** – Qualità seminativo arb. – Classe 2 – Superficie 12.020 mq – R.D. € 69,53 – R.A. € 58,97
- **Foglio n. 152 – Part. n. 120** – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 560 mq – R.D. € 3,24 – R.A. € 2,89 (Allegato n. 9 – visure catastali)

3.5 - Formalità

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **ISCRIZIONI IPOTECARIE:**
 - Nessuna.
- **TRASCRIZIONI:**
 - N. 17902 R.P. del 18/11/2013: decreto di ammissione a Concordato preventivo.

3.6 – Destinazione urbanistica

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 155 rilasciato dal Comune di Assisi in data 23/10/2019 (Allegato n. 4), sulla base del P.R.G. vigente, il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica: P.R.G. Parte Strutturale Zona AP4.4 – Area agri- cola compresa nel “Paesaggio agrario della pianura irrigua dell’Ose e del Renaro” P4.4 e nel contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio “C4”.

3.7 - Provenienza

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che i beni immobili in estimazione sono pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. in liquidazione con sede in Perugia tramite atto di modifica di denominazione d’impresa e trasferimento di sede a rogito Dr. Vincenzo Lemmi del 21/05/2013 rep. n. 42349, registrato a Perugia il 04/06/2013 al n. 11485 (Allegato n. 5). Precedentemente i beni erano pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. con sede in Assisi tramite atto di compravendita a rogito Dr. Mario Briganti del 24/12/1993 rep. 177604, registrato a Perugia il 13/01/1994 al n. 396 ed ivi trascritto il 22/01/1994 al n.p. 1194 di formalità (Allegato n. 7).

3.8 - Procedimento e criterio di stima

Vista la natura e lo scopo della presente stima, la scrivente ha reputato idoneo valutare il lotto secondo l’aspetto economico del “*valore di mercato*” determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, la scrivente ha effettuato un’indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica.

Si è inoltre fatto riferimento al Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Perugia Edizioni Exeo.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso ed urbanistica;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

3.9 - Attribuzione del valore

Posto quanto precede, in conformità ai criteri di stima assunti ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI

Descrizione	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Seminativo partt. 20-120	12.580	€ 3,00	€ 37.740,00

Tale importo, arrotondato ad a € 38.000,00 (Trentottomila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

LOTTO N. 4

4.1 - Ubicazione e descrizione sintetica del bene

Il lotto in oggetto è rappresentato da un appezzamento di terreno ad uso agricolo ubicato in Comune di Assisi, Fraz. Castelnuovo, di forma irregolare e di superficie complessiva pari a mq 18.900, a giacitura pianeggiante e facilmente accessibile tramite strada vicinale; allo stato attuale risulta regolarmente coltivato (Allegato n. 1 – estratto di mappa).

4.2 - Confini della proprietà

Il compendio immobiliare in oggetto confina con proprietà XXXXXXXX XXXX XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.

4.3 - Disponibilità

Il terreno è affittato XXXXXXXX con regolare contratto di affitto stipulato in data 02/03/2011 e registrato a Perugia in data 13/05/2011 al n. 6136, con scadenza al 01/03/2021 (Allegato n. 2).

4.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio

Catasto Terreni del Comune di Assisi

Foglio n. 153 – Part. n. 56 – Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie 18.900 mq – R.D. € 143,49 – R.A. € 107,37 (Allegato n. 3 – visure catastali).

4.5 - Formalità

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che il bene immobile in estimazione risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- N. 1462 R.P. del 12/03/2003: Ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A. contro Fratelli Brufani s.n.c per Euro 4.600.000,00 di cui Euro 2.300.000,00 a garanzia di mutuo da rimborsare in 13 anni e sei mesi gravante sulle particelle censite al foglio n. 153 partt. nn. 56-58-64-73-80-81-85-143-163-164-180-220-221;

- N. 2069 R.P. del 12/03/2005: Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro Fratelli Brufani s.n.c per Euro 1.680.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo da rimborsare in 10 anni gravante sulle particelle censite al foglio n. 153 partt. nn. 56-58-64-73-80-81-85-143-163-164-180-220-221.

▪ **TRASCRIZIONI:**

- N. 17902 R.P. del 18/11/2013: decreto di ammissione a Concordato preventivo.

4.6 – Destinazione urbanistica

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 155 rilasciato dal Comune di Assisi in data 23/10/2019 (Allegato n. 4), sulla base del P.R.G. vigente, il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica: P.R.G. Parte Strutturale Zona AP4.4 – Area agricola compresa nel “Paesaggio agrario della pianura irrigua dell’Ose e del Renaro” P4.4 e nel contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio “C4”.

4.7 - Provenienza

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che i beni immobili in estimazione sono pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. in liquidazione con sede in Perugia tramite atto di modifica di denominazione d’impresa e trasferimento di sede a rogito Dr. Vincenzo Lemmi del 21/05/2013 rep. n. 42349, registrato a Perugia il 04/06/2013 al n. 11485 (Allegato n. 5). Precedentemente i beni erano pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. con sede in Assisi tramite atto di compravendita a rogito Dr. Mario Briganti del 24/12/1993 rep. 177600, registrato a Perugia il 13/01/1994 al n. 244 ed ivi trascritto il 22/01/1994 al n.p. 1190 di formalità (Allegato n. 6).

4.8 - Procedimento e criterio di stima

Vista la natura e lo scopo della presente stima, la scrivente ha reputato idoneo valutare il lotto secondo l’aspetto economico del “*valore di mercato*” determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, la scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica.

Si è inoltre fatto riferimento al Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Perugia Edizioni Exeo. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso ed urbanistica;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

4.9 - Attribuzione del valore

Posto quanto precede, in conformità ai criteri di stima assunti ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI

Descrizione	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Seminativo part. 56	18.900	€ 3,00	€ 56.700,00

Tale importo, arrotondato ad a € 57.000,00 (Cinquantasettemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

LOTTO N. 5

5.1 - Ubicazione e descrizione sintetica del bene

Il lotto in oggetto è rappresentato da un terreno edificabile a destinazione residenziale, di superficie complessiva pari a mq 1.344 (Allegato n. 1 – estratto di mappa), ubicato in Fraz. Castelnuovo, in posizione fronte strada rispetto a Via dell'Arce e con accesso dalla strada di lottizzazione, oggetto di “**Piano attuativo** di iniziativa privata in zona residenziale di espansione C1 e C2, in frazione Castelnuovo, proposto dal Sig. Angelini Gianfranco ed altri” approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 8 gennaio 2007 (Allegato n. 10). L'area in oggetto è identificata nel Piano attuativo di cui sopra con il Lotto n. 1 di superficie pari a mq 930 ed un'edificabilità pari a mc 850 (Allegato n. 11). La restante superficie è occupata dalla viabilità di lottizzazione. In data 20/04/2007 i lottizzanti hanno stipulato con il Comune di Assisi **Convenzione** urbanistica a rogito Notaio Mario Briganti, rep. n. 226753 (Allegato n. 12). Le opere di urbanizzazione sono ancora da ultimare.

5.2 - Confini della proprietà

Il compendio immobiliare in oggetto confina con stessa proprietà, XXXXX XXXXXXX XXXX
XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX salvo altri.

5.3 - Disponibilità

I terreni in oggetto sono liberi.

5.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio

Catasto Terreni del Comune di Assisi

- **Foglio n. 153 – Part. n. 682** – Qualità seminativo arb. – Classe 1 – Superficie 224 mq – R.D. € 1,70 – R.A. € 1,27
- **Foglio n. 153 – Part. n. 685** – Qualità area rurale – Superficie 414 mq
- **Foglio n. 153 – Part. n. 686** – Qualità area rurale – Superficie 706 mq (Allegato n. 3 – visure catastali)

5.5 - Formalità

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- Nessuna.

▪ TRASCRIZIONI:

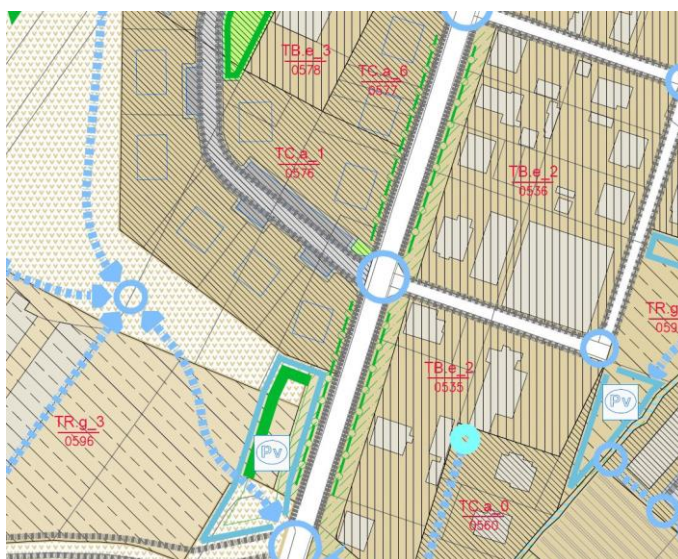
- N. 8776 R.P. del 09/05/2007: convenzione edilizia a favore del Comune di Assisi contro Fratelli Brufani s.n.c. gravante sulle particelle nn. 682-685-686;

- N. 17902 R.P. del 18/11/2013: decreto di ammissione a Concordato preventivo.

5.6 – Destinazione urbanistica

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 155 rilasciato dal Comune di Assisi in data 23/10/2019 (Allegato n. 4), sulla base del P.R.G. vigente, il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- P.R.G. Parte Strutturale: Tessuti esistenti di formazione recente di consolidamento prevalentemente residenziali.
- P.R.G. Parte Operativa: Zone prevalentemente residenziali in consolidamento o già assoggettate a piano attuativo – TC.a_1 Area ricompresa nel Piano Attuativo Angelini ed altri approvato con DCC n. 18 del 08/01/2007. Parte della part. 686 è inoltre classificata come neo-ecosistemi con funzione di mitigazione ecologico-ambientale: Unità Tampone. Parte della part. 685 è inoltre classificata come Tracciati viari esistenti oggetto di qualificazione funzionale – Assi viari di riconnessione e distribuzione A.03.



Art. 3.3.2. - Disciplina dei Tessuti e delle Zone prevalentemente residenziali di consolidamento e completamento

1. Definizioni

Le zone di cui al precedente Art. 3.3.1 comma 2, lett. a), comprendono:

a) le zone prevalentemente residenziali di completamento a media-alta densità che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere intensivo, da sottoporre ad interventi di riqualificazione e completamento edilizio.

b) le zone parzialmente edificate, poste in continuità con le aree urbane già pianificate o in via di completamento e funzionalmente relazionate a queste, oggetto di consolidamento, di ricucitura e di riqualificazione del tessuto edilizio. Gli interventi negli insediamenti di cui al presente articolo sono finalizzati alla qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici, delle aree e delle infrastrutture esistenti, attraverso il recupero, l'ampliamento e completamento, la equilibrata integrazione tra la residenza e le attività economiche, sociali e di servizio tra esse compatibili, tenendo conto delle esigenze di decongestionamento e di miglioramento dell'accessibilità, della mobilità, dell'assetto e della qualità urbana.

c) le zone ad assetto consolidato già assoggettate a Piano attuativo.

2. Articolazione in zone e sottozone e disciplina urbanistica generale

...

e) **Zone TC.a_n** - Sono le zone ad assetto consolidato già assoggettate a Piano particolareggiato esecutivo o a Piano attuativo, inserite in un contesto territoriale dotato di opere di urbanizzazione e come tali assimilabili agli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti di cui all'Art. 94 del Regolamento regionale n. 2/2015; si articolano in sotto-zone individuate tenendo conto anche dei criteri di zonizzazione già presenti nel PRG previgente (TC.a₀, TC.a₁, TC.a₂, TC.a₃, TC.a₄, TC.a₅); nei tessuti in consolidamento il PRG- PO riconosce anche le zone con piano attuativo in corso di validità (TC.a₆) che si considerano ad assetto definito; in tali zone vale la seguente disciplina urbanistica generale:

i. Per i lotti liberi compresi nelle sotto-zone TC.a_n indicate con suffisso da 0 a 5 sono ammessi interventi di NC da attuarsi con modalità diretta condizionata con indici U_f equiparati a quelli degli strumenti attuativi previgenti fino ad un massimo di 0,60 mq/mq; l'accesso alle condizioni compensative e/o premiali è subordinato alla presenza di eventuali indicazioni derivate dalla corrispondenza con Elementi per l'attuazione e l'operatività del PRG di cui al precedente Art. 1.3.8 e potrà comportare l'aumento del suddetto indice U_f fino a 1,00 mq/mq; in tali zone, nel caso di parziale attuazione, sono ammesse le modalità di trasferimento dei diritti edificatori di cui al precedente Art. 1.3.11, a condizione che si tratti di volumetrie minoritarie residue di riconosciuta problematica attuazione e che il Progetto di assetto unitario definisca nel dettaglio gli assetti plano-volumetrici e di sistemazione finale anche delle aree di decollo.

...

3. Destinazioni d'uso consentite

a) La destinazione d'uso prevista dal PRG per queste zone è prevalentemente residenziale; sono ammesse anche destinazioni non residenziali per attività a servizio della residenza o comunque compatibili con essa, pertanto possono essere individuate aree e destinazioni per servizi pubblici, privati e privati di interesse collettivo; sono ammesse le attività di servizi come definite all'Art. 7, comma 1, lett. l) del TU, purché compatibili con la residenza.

b) È ammessa ogni altra attività compatibile, fermo restando quanto disposto in materia di destinazioni prevalenti dall'Art. 155 del TU, in misura tale da non recare disturbo al contesto urbano, pertanto non rientrano tra gli usi definiti compatibili le attività che comportino, a giudizio della competente Autorità in materia sanitaria o ambientale, emissioni in atmo-

sfera, inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso in forma tale da ritenersi incompatibile con le altre forme insediative presenti ed ammesse.

c) Le parti degli immobili e i locali con destinazione non residenziale dovranno avere accessi dall'esterno indipendenti da quelli destinati alle abitazioni.

4. Modalità di attuazione e disposizioni di dettaglio

a) In linea generale gli interventi nelle zone di cui al presente articolo, sono ammissibili in presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria e nel caso che i progetti ne prevedano l'adeguamento; a tal fine i titoli abilitativi sono subordinati alla dimostrazione, da parte del Soggetto attuatore alla dimostrazione della esistenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o all'impegno finalizzato alla realizzazione o integrazione di esse sulla base di un progetto esecutivo verificato dai competenti Uffici comunali.

b) Sono ammesse le seguenti modalità di attuazione: intervento diretto, intervento diretto condizionato qualora le aree siano interessate da Progetti di assetto unitario finalizzati all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria o all'accesso alle condizioni compensative e/o premiali; sono ammessi, mediante Piano attuativo di iniziativa pubblica o mi-sta, interventi di ricomposizione formale dell'ambiente costruito da perseguire per ambiti urbanizzati significativi, nonché interventi di ristrutturazione, risanamento e integrazione delle opere di urbanizzazione.

c) Nelle zone di cui al presente Capo è facoltà degli Uffici comunali competenti richiedere schemi di utilizzo delle aree con previsioni planivolumetriche anche se gli interventi vengono attuati con singoli titoli abilitativi. E' altresì facoltà degli Uffici comunali competenti fissare gli allineamenti per la realizzazione sia di nuove costruzioni, che di recinzioni anche al fine di salvaguardare e migliorare la viabilità carrabile e pedonale al servizio degli insediamenti.

d) In applicazione dell'Art. 1.3.3 delle NTA del PRG-PS, l'avvenuta utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria sulla base di un titolo abilitativo, implica che in ogni istanza successiva che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammessa, di quanto già realizzato.

e) Le disposizioni di cui al precedente punto non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal PRG; in questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.

f) La tipologia da adottare per i nuovi edifici o nella ristrutturazione di quelli esistenti sarà quella che consente un migliore inserimento nel contesto urbano; gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti, qualora possibili, dovranno dar luogo ad organismi edilizi formalmente compiuti con la finalità principale di riqualificare l'edificato.

g) Su edifici preesistenti che non rispettino uno o più dei parametri edilizi prescrittivi sono comunque ammessi, gli interventi di MO, MS, RC, RE e RU, a condizione che U_f e H , se superiori agli indici prescritti, non vengano ulteriormente incrementati, e che Sp , se inferiore agli indici prescritti, non venga ulteriormente diminuita.

h) Gli edifici preesistenti, se hanno consistenza edilizia tale da determinare un indice U_f superiore a quello ammissibile, possono essere trasformati, o demoliti e ricostruiti, nei limiti del volume esistente. In caso di demolizione e ricostruzione devono comunque essere rispettate le distanze prescritte nel REC per gli interventi di NC.

i) Gli interventi per CD sono sempre ammissibili garantendo le necessarie dotazioni funzionali a verde e parcheggio come richiamate al precedente Art. 1.5.3.

j) *Nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente potranno essere realizzati anche accorpamenti e/o frazionamenti delle unità residenziali esistenti.*

k) *Nei casi di effettiva e comprovata impossibilità di reperire le necessarie dotazioni di standard per parcheggi o verde pubblico, il Soggetto attuatore potrà proporre il ricorso a misure di tipo compensativo o finalizzate alla monetizzazione degli stessi.*

l) *L'altezza H ammissibile è prescrittiva per i nuovi edifici; negli ampliamenti degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme, è consentito raggiungere l'altezza dei corpi di fabbrica preesistenti.*

m) *Per le zone TB.l.n di cui al precedente comma 2, lett. a), b), c) sono ammesse le modalità di trasferimento dei diritti edificatori di cui al precedente Art. 1.3.11 in decollo, secondo le disposizioni di dettaglio fissate dal REC, nel caso siano da ricomprendere in tutto o in parte entro Progetti di assetto unitario riferiti ad Ambiti di trasformazione contermini; i Progetti di assetto unitario dovranno contenere la dimostrazione analitica in ordine all'effettiva disponibilità di potenzialità edificatoria residua nei termini definiti dal REC, le problematiche di attuazione in loco e gli assetti planovolumetrici e di sistemazione finale anche delle aree di decollo.*

5.7 - Provenienza

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che i beni immobili in estimazione sono pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. in liquidazione con sede in Perugia tramite atto di modifica di denominazione d'impresa e trasferimento di sede a rogito Dr. Vincenzo Lemmi del 21/05/2013 rep. n. 42349, registrato a Perugia il 04/06/2013 al n. 11485 (Allegato n. 5). Precedentemente i beni erano pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. con sede in Assisi tramite i seguenti atti:

- Particella n. 682 del foglio n. 153: scrittura privata per rettifica confini a rogito Dr. Mario Briganti del 23/06/2007 rep. 227112, registrato a Perugia il 30/06/2007 ed ivi trascritto il 20/07/2007 al n.p. 13882 di formalità (Allegato n. 13);
- Particelle nn. 685-686 del foglio n. 153: tramite atto di compravendita a rogito Dr. Mario Briganti del 24/12/1993 rep. 177601, registrato a Perugia il 13/01/1994 al n. 392 ed ivi trascritto il 22/01/1994 al n.p. 1191 di formalità (Allegato n. 14).

5.8 - Procedimento e criterio di stima

Vista la natura e lo scopo della presente stima, la scrivente ha reputato idoneo valutare il lotto secondo l'aspetto economico del "**valore di mercato**" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, la scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso ed urbanistica;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

5.9 - Attribuzione del valore

Posto quanto precede, in conformità ai criteri di stima assunti ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. La valutazione espressa è relativa alla superficie assegnata al lotto in oggetto nell'ambito del Piano attuativo approvato, pari a 930 mq, e tiene conto dell'edificabilità ammessa pari a mc 850 e della non completezza delle opere di urbanizzazione, mentre non viene valutata la restante superficie destinata alla viabilità di lottizzazione.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI

Descrizione	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Lotto edificabile (partt. 682-685-686)	930	€ 90,00	€ 83.700,00

Tale importo, arrotondato ad a € 84.000,00 (Ottantaquattromila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

LOTTO N. 6

6.1 - Ubicazione e descrizione sintetica del bene

Il lotto in oggetto è rappresentato da un compendio immobiliare ubicato in Comune di Assisi, Fraz. Castelnuovo, costituito da un'area di superficie complessiva pari a mq 20.061 tra coperto e scoperto, parzialmente recintata tramite muretto sormontato da ringhiera metallica, sulla quale insistono n. 7 fabbricati agricoli di varie dimensioni e tipologie costruttive, un tempo utilizzati come stalle, rimesse attrezzi e fienili (Allegato n. 1 – estratto di mappa). Allo stato attuale si presentano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e alcuni di essi sono già parzialmente crollati. L'area ricade prevalentemente in zona residenziale in trasformazione – TR.g_3 zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, i servizi e le attività compatibili, come meglio specificato nel paragrafo “6.7 - Destinazione urbanistica”.

6.2 - Confini della proprietà

Il compendio immobiliare in oggetto confina con stessa proprietà, strada vicinale, Via dell'Arce, XXXX XXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXXsalvo altri.

6.3 - Disponibilità

Il compendio immobiliare in oggetto è libero.

6.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio

Catasto Fabbricati del Comune di Assisi

- Foglio n. 153 – Part. n. 58 – Categoria Unità collabenti (Allegato n. 15 – visura catastale)

Catasto Terreni del Comune di Assisi

- Foglio n. 153 – Part. n. 58 – Qualità ente urbano – Superficie 15.761 mq
- Foglio n. 153 – Part. n. 701 – Qualità area rurale – Superficie 4.300 mq (Allegato n. 3 – visure catastali)

6.5 - Formalità

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- N. 1462 R.P. del 12/03/2003: Ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A. contro Fratelli Brufani s.n.c per Euro 4.600.000,00 di cui Euro 2.300.000,00 a garanzia di mutuo da rimborsare in 13 anni e sei mesi gravante sulle particelle censite al foglio n. 153 partt. nn. 56-58-64-73-80-81-85-143-163-164-180-220-221;
- N. 2069 R.P. del 12/03/2005: Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro Fratelli Brufani s.n.c per Euro 1.680.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo da rimborsare in 10 anni gravante sulle particelle censite al foglio n. 153 partt. nn. 56-58-64-73-80-81-85-143-163-164-180-220-221.

▪ TRASCRIZIONI:

- N. 17902 R.P. del 18/11/2013: decreto di ammissione a Concordato preventivo.

6.6 – Situazione tecnico-urbanistica – condono edilizio

Dalla documentazione esaminata si è rilevato che il Comune di Assisi ha rilasciato le seguenti autorizzazioni:

- Licenza di Costruzione Prot. n. 7846/1967 del 18/10/1967 per “*costruzione di un capannone ad uso allevamento pollame in località Castelnuovo*” (Allegato n. 16);
- Licenza di Costruzione Prot. n. 3521/68 del 23/08/1968 per “*ampliamento complesso capannoni in località Castelnuovo*” (Allegato n. 17);
- Licenza di Costruzione Prot. n. 19358/1968 del 20/02/1969 per “*ampliamento di un fabbricato per stalle di bovini in località Castelnuovo*” (Allegato n. 18);
- Licenza di Costruzione Prot. n. 3947/69 del 14/10/1969 per “*costruzione di una stalla di tipo industriale in ampliamento di un complesso esistente in frazione Castelnuovo*” (Allegato n. 19);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 4964 del 07/06/2003 (prat. 890) per “*realizzazione di un manufatto destinato a stalla in assenza di Licenza Edilizia (Abuso A)*” (Allegato n. 20);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 4965 del 07/06/2003 (prat. 890) per “*realizza-*

zione di un manufatto destinato a stalla in assenza di Licenza Edilizia (Abuso B)”

(Allegato n. 21);

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 4966 del 07/06/2003 (prat. 890) per *“realizzazione di un manufatto destinato a fienile in assenza di Licenza Edilizia (Abuso C)”*

(Allegato n. 22);

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 4967 del 07/06/2003 (prat. 890) per *“realizzazione di un manufatto destinato a fienile in assenza di Licenza Edilizia (Abuso D)”*

(Allegato n. 23);

Si evidenzia che, relativamente al Condono Edilizio di cui alla Pratica n. 890 intestata a F.lli Marani e Brufani & C., in data 05/02/2013 l'Amministrazione Comunale ha notificato ai Sig.ri XXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXXo l'atto amministrativo Prot. n. 3330 del 29/01/2013 avente ad oggetto la “Diffida al pagamento della sanzione di cui all'art. 167 D.Lgs 42/2004 - ultimo sollecito”, per una somma pari ad € 21.923,00 oltre € 2.315,04 a titolo di interessi legali maturati (Allegato n. 24). Dalle informazioni assunte presso i competenti uffici del Comune di Assisi è emerso che lo stesso ha affidato la riscossione del credito ad Agenzia delle Entrate Riscossione.

I fabbricati ricadenti sulla part. n. 58 risultano regolarmente inseriti in mappa ed accatastati al C.F. come unità collabenti.

6.7 – Destinazione urbanistica

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 155 rilasciato dal Comune di Assisi in data 23/10/2019 (Allegato n. 4), sulla base del P.R.G. vigente, il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- P.R.G. Parte Strutturale: Tessuti di trasformazione prevalentemente residenziali (part. 58-701/parte); Ambiti ad attuazione temporale programmata: ambiti con destinazione prevalentemente residenziali (part. 701/parte).
- P.R.G. Parte Operativa: Zone prevalentemente residenziali in trasformazione: Zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, i servizi e le attività compatibili – TR.g_3, con previsione di parcheggi pubblici, piazze, verde attrezzato e dotazioni primarie di quartiere (L.05), da attuare con le modalità di cui agli artt. 4.2.5. e 1.3.9. delle NTA (part. 58 e 701/parte); Attuazione programmata del PRG: ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal PRG-PS con destinazione prevalentemente residenziale

(part. 701/parte); Neo-ecosistemi con funzione di mitigazione ecologico-ambientale: Unità Tampone, localizzazione indicativa da attuare con le modalità di cui all'art. 2.3.8. delle NTA (part. 701/parte); Diretrici viarie da completare o di progetto – tratti viari di penetrazione: D.03, da attuare con le modalità di cui all'art. 1.3.9. delle NTA (part. 701/parte); tracciati viari esistenti oggetto di qualificazione funzionale – Assi viari di riconnessione e distribuzione: A.03 (part. 701/parte); Tracciati viari esistenti oggetto di qualificazione funzionale – Assi viari di attraversamento: A.02 (part. 701/parte).



Art. 3.3.3. - Disciplina delle Zone prevalentemente residenziali in trasformazione

1. Definizioni

Le zone di cui al precedente Art. 3.3.1 comma 2, lett. b), comprendono:

- a) le zone inedificate o edificate in misura minima già classificate come zone residenziali di espansione nel PRG previgente, la cui vocazione urbanistica viene confermata dal PRG-PO in termini di zone prevalentemente residenziali in trasformazione, con la modifica dei parametri urbanistico-edilizi e la ridefinizione le modalità di attuazione.
- b) le zone inedificate o edificate in misura minima, poste in continuità con le aree urbane già pianificate o in via di completamento e come tali già classificate nel PRG previgente come zone prevalentemente per standard urbanistici generali e non attuate, classificate dal PRG-PO come zone prevalentemente residenziali di riqualificazione urbana per la residenza ed i servizi di quartiere, dove maggiormente si esplicano le finalità di riconnessione e ricucitura dei tessuti insediativi e si attivano in forma estensiva le modalità di concertazione urbanistica, al fine di qualificare la forma e le dotazioni della città pubblica.
- c) le zone con livelli di edificazione diversificati, poste in continuità con le aree urbane già pianificate o in via di completamento e come tali già classificate nel PRG previgente come zone per standard urbanistici generali, zone di riqualificazione e non attuate, classificate dal PRG-PO come zone prevalentemente residenziali riconnessione e rigenerazione urbana

per la residenza, caratterizzate da un maggior livello di integrazione con i servizi pubblici e privati. Le zone di cui al presente articolo si configurano come Ambiti di trasformazione e costituiscono nel loro insieme gli ambiti da ricondizionare e da riorganizzare, con l'obiettivo di qualificare l'offerta insediativa, l'armatura urbana e le dotazioni della città pubblica entro le aree più centrali e meglio servite.

2. Articolazione in zone e sottozone

...

i) **Zone TR.g_3** - Sono le zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la esidenza ed i servizi caratterizzate dalla presenza di detrattori ambientali.

...

3. Destinazioni d'uso consentite

All'interno delle zone di cui al presente articolo è ammessa la destinazione d'uso residenziale e per servizi pubblici, privati e privati di interesse collettivo; sono ammesse le attività di servizi come definite all'Art. 7, comma 1, lett. l) del TU e quelle produttive, purché compatibili con la residenza e secondo le disposizioni di dettaglio contenute nei Progetti di assetto unitario; l'articolazione delle zone e delle relative destinazioni d'uso assentite dal PRGPO è definita nel rispetto della destinazione prevalentemente residenziale assegnata ai tessuti di riferimento nel PRG-PS.

4. Disciplina urbanistica e modalità di attuazione

a) Gli interventi si attuano tramite Progetto di assetto unitario esteso al Comparto urbanistico funzionale corrispondente di norma alla zona territoriale omogenea individuata dal PRG-PO, fatta salva la presenza di eventuali indicazioni derivate dalla corrispondenza con Elementi per l'attuazione e l'operatività del PRG di cui al precedente Art. 1.3.8.

b) Non è ammessa la proposta di Progetti di assetto unitari riferiti a stralci funzionali di superficie territoriale St minore di 2.000 mq; sono ammessi Progetti di assetto unitario riferiti a comparti di superficie inferiore ai 2.000 mq, se perimetrati in tali termini dal PRG- PO.

c) Sono ammesse le seguenti modalità di attuazione: intervento indiretto tramite Piano attuativo nei termini di obbligatorietà di cui all'Art. 101 del Regolamento regionale n. 2/2015, intervento diretto condizionato.

d) È ammessa la proposta di Progetti di assetto unitario ad attuazione indiretta o diretta condizionata finalizzati all'accesso alle condizioni compensative e/o premiali.

e) I Progetti di assetto unitario dovranno dettagliare le modalità di reperimento delle dotazioni obbligatorie di dotazioni funzionali e di rispondenza al disegno di suolo proposto dagli elaborati di assetto del PRG-PO e, nei casi previsti e qualora ne ricorrano le condizioni, le modalità di individuazione delle aree per dotazioni funzionali e territoriali extra-onere.

f) In tali zone è ammessa la monetizzazione delle aree per dotazioni funzionali e territoriali nel caso che dette aree non risultino funzionali per localizzazione e consistenza, a giudizio degli Uffici Tecnici Comunali.

g) Sono ammesse le modalità di trasferimento dei diritti edificatori di cui al precedente Art. 1.3.11 in atterraggio e decollo secondo le disposizioni di dettaglio fissate dal REC.

h) Al fine di incentivare le operazioni di rigenerazione urbana, è ammesso il recupero degli edifici ricadenti entro le zone di cui al presente articolo, siano essi esistenti, dismessi o da demolire e ricostruire ovvero da riqualificare; tali volumetrie non si conteggiano ai fini della verifica della potenzialità edificatoria espressa dall'indice Uf imposto dal PRG-PO, a fronte della riqualificazione degli edifici esistenti, la compatibilità delle diverse destinazioni d'uso è stabilita al precedente comma 3 e la quota di destinazione residenziale assentibile

assegnata ad ogni sotto-zona dal PRGPO stesso può essere incrementata nei termini e nella misura previsti dall'Art. 38, comma 3, del TU, a seguito della eliminazione dei detrattori.

i) Fino alla definizione dei Progetti di assetto unitario, sugli edifici preesistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, CD, RE.

...

6.8 - Provenienza

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che i beni immobili in estimazione sono pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. in liquidazione con sede in Perugia tramite atto di modifica di denominazione d'impresa e trasferimento di sede a rogito Dr. Vincenzo Lemmi del 21/05/2013 rep. n. 42349, registrato a Perugia il 04/06/2013 al n. 11485 (Allegato n. 5). Precedentemente i beni erano pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. con sede in Assisi tramite atto di compravendita a rogito Dr. Mario Briganti del 24/12/1993 rep. 177601, registrato a Perugia il 13/01/1994 al n. 392 ed ivi trascritto il 22/01/1994 al n.p. 1191 di formalità (Allegato n. 14).

6.9 - Procedimento e criterio di stima

Vista la natura e lo scopo della presente stima, la scrivente ha ritenuto idoneo procedere alla stima tramite il “**valore di trasformazione**”.

Tale valore si ottiene dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene dopo la trasformazione ed il costo sostenuto per la trasformazione stessa.

Trattandosi di un'area edificata e volendola valutare come area edificabile “libera”, i costi per la trasformazione della stessa saranno pari ai costi di demolizione.

Per quanto riguarda la valutazione del bene a trasformazione avvenuta, si reputa idoneo utilizzare l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa, come già sopra descritto.

Quanto invece al costo sostenuto per la demolizione dei fabbricati esistenti, lo stesso è stato determinato facendo riferimento all'Elenco regionale dei prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche.

6.10 - Attribuzione del valore

Posto quanto precede, in conformità ai criteri di stima assunti ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che

segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. L'area viene valutata considerando l'attuale destinazione urbanistica prevalente risultante dal PRG vigente (Zone prevalentemente residenziali in trasformazione: Zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, i servizi e le attività compatibili – TR.g_3). In base a tali considerazioni il valore dell'area in oggetto si stima in € 65,00 al mq, comprensivo anche delle superfici con diversa classificazione.

I costi di demolizione si stimano complessivamente in € 270.000,00.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI

Descrizione	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Part. 58-701	20.061,00	€ 65,00	€ 1.303.965,00
	demolizioni		- € 270.000,00
Sommano			1.033.965,00

**Tale importo, arrotondato ad a € 1.034.000,00 (Unmilionetrentaquattromila/00 euro),
rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.**

LOTTO N. 7

7.1 - Ubicazione e descrizione sintetica del bene

Il lotto in oggetto è rappresentato da un compendio immobiliare ubicato in Comune di Assisi, Fraz. Castelnuovo, costituito da terreno agricolo con sovrastanti annessi agricoli così rappresentati:

- fabbricato diruto ricadente sulle particelle n. 180 e n. 163, un tempo adibito a stalla, di superficie pari a mq 282;
- annesso agricolo ricadente sulla particella n. 163, del quale ad oggi, a seguito di incendio, è rimasta solamente la platea in cemento e la struttura portante metallica, in precarie condizioni statiche. La superficie coperta, secondo il progetto depositato, era pari a mq 630.

Il terreno agricolo si presenta di forma regolare, giacitura pianeggiante e facilmente accessibile tramite strada vicinale; allo stato attuale risulta regolarmente coltivato (Allegato n. 1 – estratto di mappa).

7.2 - Confini della proprietà

Il compendio immobiliare in oggetto confina con proprietà XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, strada vicinale, salvo altri.

7.3 - Disponibilità

I terreni sono affittati XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX con regolare contratto di affitto stipulato in data 02/03/2011 e registrato a Perugia in data 13/05/2011 al n. 6136, con scadenza al 01/03/2021 (Allegato n. 2).

7.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio

Catasto Terreni del Comune di Assisi

- **Foglio n. 153 – Part. n. 81 – Porz. AA** Qualità area fab. dm – Superficie 160 mq/
Porz AB Qualità area rurale – Superficie 860 mq
- **Foglio n. 153 – Part. n. 180** – Qualità f.u. d'accert. – Superficie 210 mq

- **Foglio n. 153 – Part. n. 85 – Porz. AA** Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie 1.300 mq – R.D. € 9,87 – R.A. € 7,39 / **Porz AB** Qualità seminativo arb. – Classe 1 – Superficie 4.110 mq – R.D. € 31,20 – R.A. € 23,35
- **Foglio n. 153 – Part. n. 220** – Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie 1.950 mq – R.D. € 14,80 – R.A. € 11,08
- **Foglio n. 153 – Part. n. 221** – Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie 1.950 mq – R.D. € 14,80 – R.A. € 11,08
- **Foglio n. 153 – Part. n. 163 – Porz. AA** Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie 7.000 mq – R.D. € 53,14 – R.A. € 39,77 / **Porz AB** Qualità f.u. d’ascert. – Superficie 4.640 mq (erroneamente intestato come bene personale dei soci)
- **Foglio n. 153 – Part. n. 80** – Qualità seminativo arb. – Classe 1 – Superficie 8.630 mq – R.D. € 65,52 – R.A. € 49,03 (erroneamente intestato XXXXXXXXXXXXXXX)
- **Foglio n. 153 – Part. n. 164** – Qualità seminativo arb. – Classe 1 – Superficie 3.190 mq – R.D. € 24,22 – R.A. € 18,12 (erroneamente intestato XXXXXXXXXXXXXXX XXX(Allegato n. 3 – visure catastali)

7.5 - Formalità

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- N. 1462 R.P. del 12/03/2003: Ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A. contro Fratelli Brufani s.n.c per Euro 4.600.000,00 di cui Euro 2.300.000,00 a garanzia di mutuo da rimborsare in 13 anni e sei mesi gravante sulle particelle censite al foglio n. 153 partt. nn. 56-58-64-73-80-81-85-143-163-164-180-220-221;
- N. 2069 R.P. del 12/03/2005: Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro Fratelli Brufani s.n.c per Euro 1.680.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo da rimborsare in 10 anni gravante sulle particelle censite al foglio n. 153 partt. nn. 56-58-64-73-80-81-85-143-163-164-180-220-221.

▪ TRASCRIZIONI:

- N. 17902 R.P. del 18/11/2013: decreto di ammissione a Concordato preventivo.

7.6 – Situazione tecnico-urbanistica – condono edilizio

Dalla documentazione esaminata si è rilevato che il Comune di Assisi ha rilasciato le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 4968 del 07/06/2003 (prat. 890) per “*realizzazione di un manufatto destinato a rimessa attrezzi in assenza di Licenza Edilizia (Abuso E)*” (Allegato n. 25);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 4969 del 07/06/2003 (prat. 890) per “*realizzazione di un manufatto destinato a stalla in assenza di Licenza Edilizia (Abuso F)*” (Allegato n. 26).

Si evidenzia che, relativamente al Condono Edilizio di cui alla Pratica n. 890 intestata a F.lli **Mani e Brufani & C.**, in data 05/02/2013 l'Amministrazione Comunale ha notificato ai **XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXX XXXXXX** l'atto amministrativo Prot. n. 3330 del 29/01/2013 avente ad oggetto la “Diffida al pagamento della sanzione di cui all'art. 167 D.Lgs 42/2004 - ultimo sollecito”, per una somma pari ad € 21.923,00 oltre € 2.315,04 a titolo di interessi legali maturati (Allegato n. 24). Dalle informazioni assunte presso i competenti uffici del Comune di Assisi è emerso che lo stesso ha affidato la riscossione del credito ad Agenzia delle Entrate Riscossione.

I fabbricati ricadenti sulle particelle n. 163 e n. 180 risultano inseriti in mappa, ma non accatastati al C.F.

7.7 – Destinazione urbanistica

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 155 rilasciato dal Comune di Assisi in data 23/10/2019 (Allegato n. 4), sulla base del P.R.G. vigente, il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- P.R.G. Parte Strutturale: Zona AP4.4 – Area agricola compresa nel “Paesaggio agrario della pianura irrigua dell'Ose e del Renaro” P4.4 e nel contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio “C4” (part. 81-180-85-220-221-80-163-164); Strade locali da ripristinare e/o valorizzare (part. 220/parte, 221/parte, 80/parte, 163/parte, 164/parte)
- P.R.G. Parte Operativa: Tracciati viari esistenti oggetto di qualificazione funzionale – Assi viari di riconnessione e distribuzione: A.03 (part. 81/parte, 163/parte).

7.8 - Provenienza

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che i beni immobili in estimazione sono pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. in liquidazione con sede in Perugia tramite atto di modifica di denominazione d'impresa e trasferimento di sede a rogito Dr. Vincenzo Lemmi del 21/05/2013 rep. n. 42349, registrato a Perugia il 04/06/2013 al n. 11485 (Allegato n. 5). Precedentemente i beni erano pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. con sede in Assisi tramite i seguenti atti:

- Particelle nn. 80-164 del foglio n. 153: tramite atto di compravendita a rogito Dr. Mario Briganti del 24/12/1993 rep. 177604, registrato a Perugia il 13/01/1994 al n. 396 ed ivi trascritto il 22/01/1994 al n.p. 1194 di formalità (Allegato n. 7);
- Particelle nn. 85-163-81-180 del foglio n. 153: tramite atto di compravendita a rogito Dr. Mario Briganti del 24/12/1993 rep. 177603, registrato a Perugia il 13/01/1994 al n. 391 ed ivi trascritto il 22/01/1994 al n.p. 1193 di formalità (Allegato n. 27);
- Particelle nn. 220-221 del foglio n. 153: tramite atto di compravendita a rogito Dr. Mario Briganti del 24/12/1993 rep. 177600, registrato a Perugia il 13/01/1994 al n. 244 ed ivi trascritto il 22/01/1994 al n.p. 1190 di formalità (Allegato n. 6).

7.9 - Procedimento e criterio di stima

Vista la natura e lo scopo della presente stima, la scrivente ha ritenuto idoneo procedere alla stima secondo l'aspetto economico del "**valore di mercato**" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica.

Si è inoltre fatto riferimento al Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Perugia Edizioni Exeo. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso ed urbanistica;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

7.10 - Attribuzione del valore

Posto quanto precede, in conformità ai criteri di stima assunti ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I fabbricati sono valutati in funzione della possibilità di recuperare la volumetria esistente, al netto del costo per la loro demolizione.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI

Descrizione	Superficie Volumetria mc	Valore unitario €/mq o €/mc	Valore complessivo €
Seminativo	20.568	3,00	61.704,00
Incolto produttivo	12.520	1,20	15.024,00
Volumetria da recuperare	4.000	15,00	60.000,00
Sommano			136.728,00

Tale importo, arrotondato ad a € 137.000,00 (Centotrentasettemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

RIEPILOGO DEI VALORI

LOTTON.1	€	18.000,00
LOTTON.2	€	14.000,00
LOTTON.3	€	38.000,00
LOTTO N. 4	€	57.000,00
LOTTON.5	€	84.000,00
LOTTON.6	€	1.034.000,00
LOTTON. 7	€	137.000,00

Gubbio, 21 novembre 2019

ILCTU
Dott. Agr. Stefania Radicchi

Stefania Radicchi

Dott.
Stefania
Radicchi
n. 972
Albo
ORDINE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - PERUGIA -