

Geom. Gianfranco Chiavini

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE**

Giudice delegato: Dott.ssa Sara Trabalza

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

(L.G. 35/2024 del 15/11/2024)

**“PERIZIA ESTIMATIVA”
per liquidazione giudiziale di beni immobili siti in
Loc. Poggio Parrano n.42 – Nocera Umbra (PG)**

**Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Gianfranco Chiavini**

CHIAVINI
GIANFRANCO
21.07.2025
07:04:06
GMT+02:00



Geom. Gianfranco Chiavini

PREMESSA:

Il sottoscritto Geometra Gianfranco Chiavini con studio professionale in Perugia, Fraz. Ripa, Via Alfonsina Morini n. 19, iscritto all'albo dei Periti del Tribunale Civile di Perugia al n. di ruolo 2045, abilitato all'esercizio professionale e per questo iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4556, ha ricevuto ufficialmente, in data 07 Gennaio 2025, incarico dal Dott. Fulvio Cociani, quale Curatore Fallimentare nominato dal Giudice delegato Dott.ssa Sara Trabalza, di redigere Consulenza Tecnica onde procedere alla stima dei beni immobili facenti parte della LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE (L.G. 35/2024 del 15.11.2024).

Alla luce dell'incarico ricevuto il Curatore dispone che il Perito:

1. *PROVVEDA, raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo negli immobili:*
 - a. *alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi (non provveda, insomma, senza preventiva autorizzazione del Curatore);*
 - b. *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
 - c. *all'identificazione catastale degli immobili, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);*
 - d. *alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi (anche in queste ipotesi, non provveda senza preventiva autorizzazione del Curatore).*
2. *REDIGA quindi, utilizzando il metodo "MECCANIZZATO", la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:*
 - *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza (soggiorno, cucina, camera...) ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*

Geom. Gianfranco Chiavini

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Difformità urbanistico-edilizie;
 - Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali;
 - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586 cpc;
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.); Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario):
 - Iscrizioni;
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;
 - Altre informazioni per la procedura, concernenti: la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
 - La elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso

Geom. Gianfranco Chiavini

affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;

- *La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), 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;*
 - *Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;*
 - *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; 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, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (usufrutto...), provveda a fornire la valutazione degli stessi o applicando i coefficienti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

Geom. Gianfranco Chiavini

DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto CTU, in sede di udienza presso il Curatore per la formulazione del quesito, comunicava allo stesso che l'inizio delle operazioni per l'accesso ai locali era stata fissata per il giorno 14 Gennaio 2024 alle ore 9.30 sul posto oggetto di perizia.

Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire la risposta ai quesiti posti dal Curatore, previa valutazione della documentazione fornita in sede di accettazione dell'incarico, le operazioni di accertamento tecnico hanno avuto luogo mediante sopralluoghi, rilievi tecnici e acquisizione dati.

Il percorso peritale è stato caratterizzato da una attività conoscitiva, durante la quale si sono esaminati i luoghi oggetto di stima prendendo altresì visione, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Nocera Umbra, delle autorizzazioni edilizie, della richiesta di agibilità, nonché di eventuali di varianti od integrazioni al titolo abilitativo originario. Le indagini sono poi proseguite mediante ispezioni catastali e ipocatastali presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, è stata realizzata opportuna documentazione fotografica.

Per una migliore esposizione delle risultanze derivanti dalle operazioni peritali si è provveduto a suddividere la presente nei seguenti paragrafi:

- 1. Localizzazione, Identificazione Catastale, Descrizione dello Stato dei Luoghi e Regolarità Edilizia;**
- 2. Provenienza e gravami;**
- 3. Rilievi metrici e fotografici;**
- 4. Formazione dei lotti;**
- 5. Stima del più probabile valore di mercato;**
- 6. Conclusioni Peritali;**
- 7. Elenco allegati alla Perizia Estimativa;**
- 8. Congedo.**

1. Localizzazione, Identificazione Catastale, Descrizione dello Stato dei Luoghi e Regolarità Urbanistica

Localizzazione

Gli immobili oggetto di perizia si trovano nel Comune di Nocera Umbra, Frazione Poggio Parrano n. 42 (**allegato 01**). La zona, di natura agricola, è piuttosto isolata e distante circa 4-5 km dai servizi di prima necessità. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria minimi, sufficienti per l'insediamento urbano in questione.

Geom. Gianfranco Chiavini

Identificazione Catastale

I beni costituiscono nell'insieme un insediamento di natura agricola – produttiva ad oggi intestati, alla _____ e catastalmente identificati come di seguito (allegati 02 – 03):

Catasto URBANO

FG	PART.	SUB.	INDIRIZZO	P.	CAT.	CLAS.	CONS.	REND.
58	52	-	NOCERA UMBRA(PG) VOCABOLO POGGIO PARRANO	T-1 2-3	D10	-	-	6.216,00 €.
58	536	-	NOCERA UMBRA(PG) VOCABOLO POGGIO PARRANO	T	F1	-	1212 mq	-
58	285	-	NOCERA UMBRA(PG) VOCABOLO POGGIO PARRANO	T-1-2	D10	-	-	2.164,00 €.
58	282	-	NOCERA UMBRA(PG) VOCABOLO POGGIO PARRANO	T-1	D10	-	-	670,00 €.
58	566	-	NOCERA UMBRA(PG) VOCABOLO POGGIO PARRANO	T	A7	01	7,5 vani	581,01 €.
58	283	-	NOCERA UMBRA(PG) VOCABOLO POGGIO PARRANO	T	C2	01	198 mq	143,16 €.
58	281	-	NOCERA UMBRA(PG) VOCABOLO POGGIO PARRANO	T	C6	01	190 mq	245,32 €.
58	286*	-	NOCERA UMBRA(PG) VOCABOLO POGGIO PARRANO	-	EU	-	-	-
58	563*	-	NOCERA UMBRA(PG) VOCABOLO POGGIO PARRANO	-	EU	-	-	-

* trattasi di fabbricati non censiti, il tutto come meglio descritti ai successivi punti (rif. Lettera H e I)

Catasto TERRENI

FG	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				HA	ARE	CA	DOMINICALE	AGRARIO
58	17	SEMIN ARBOR	03	00	40	70	€ 8,20	€ 14,71
58	18	PASC CESPUG	01	00	07	00	€ 0,29	€ 0,22
58	39	SEMIN ARBOR	03	00	07	00	€ 1,45	€ 2,53
58	40	PASCOLO ARB	01	00	22	40	€ 2,31	€ 0,81
58	41	BOSCO CEDUO	02	00	26	40	€ 1,36	€ 0,55
58	42	ULIVETO	U	00	12	64	€ 2,55	€ 0,85
		PASCOLO ARB	01	00	13	36	€ 1,31	€ 0,48
58	50	SEMIN ARBOR	02	00	00	18	€ 0,06	€ 0,07
58	51	SEMIN ARBOR	01	00	02	90	€ 1,12	€ 1,42
58	55	ULIVETO	U	00	06	15	€ 1,27	€ 0,41
		PASCOLO ARB	01	00	33	65	€ 3,48	€ 1,22
SOMMANO				01	72	38		

Geom. Gianfranco Chiavini

FG	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				HA	ARE	CA	DOMINICALE	AGRARIO
58	56	ULIVETO	U	00	36	20	€. 7,29	€. 2,43
58	58	SEMIN	04	00	15	30	€. 2,29	€. 4,74
58	61	BOSCO CEDUO	02	00	65	55	€. 3,39	€. 1,35
58	253	BOSCO CEDUO	02	00	02	00	€. 0,10	€. 0,04
58	280	ULIVETO	U	01	01	97	€. 20,54	€. 6,85
58	288	SEMIN ARBOR	02	00	36	00	€. 10,97	€. 14,87
58	562	SEMIN ARBOR	02	00	57	79	€. 17,61	€. 23,88
58	564(1)	ULIVETO	U	00	36	04	€. 7,26	€. 2,42
58	567	ULIVETO	U	00	39	04	€. 7,86	€. 2,62
SOMMANO				03	86	89		

(1) all'interno della part. 564 insiste un piccolo manufatto in muratura, vedi documentazione fotografica, già presente nell'impianto catastale (anni 49/55)

Descrizione dello Stato dei Luoghi (beni oggetto di perizia)

Il complesso immobiliare è composto da sette corpi di fabbrica, una piscina, corte pertinenziale e terreni agricoli, con destinazione prevalente agricola e agrituristica.

Per maggiore chiarezza, a ciascun bene sarà assegnata una lettera identificativa, riportata nella mappa generale, così da facilitarne la localizzazione. La descrizione seguirà l'ordine riportato nelle tabelle dei dati catastali.

A) Fg. 58 part. 52 (D10)

Fabbricato a uso agriturismo ristorativo/ricettivo, sviluppato su quattro piani fuori terra (di cui l'ultimo costituito da una soffitta/sottotetto), con struttura portante in muratura. Le facciate si presentano parzialmente rifinite in pietra a vista e parzialmente intonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate, realizzata con travi prefabbricate del tipo "Varese", tavelloni e manto di copertura in coppi di laterizio. Lo stato di manutenzione generale dell'edificio è buono, risultando tuttora funzionante. Il piano terra è destinato all'attività di ristorazione e comprende sala da pranzo, cucina, magazzini, servizi igienici, bar e reception. In aderenza e a servizio della sala ristorante è stata realizzata, in assenza di autorizzazione edilizia, una o più strutture in legno tamponate con vetrate.

I piani primo e secondo, adibiti ad attività ricettiva, sono suddivisi in camere da letto dotate di servizi igienici. Le finiture si presentano in buono stato, sebbene prive di elementi di particolare pregio. Gli impianti risultano funzionanti e conformi agli standard per l'uso residenziale.

Geom. Gianfranco Chiavini

Il piano terzo (sottotetto) è dotato di finiture interne e di un servizio igienico. È presente l'impianto elettrico, mentre l'impianto di riscaldamento è assente, ad eccezione del bagno. Si segnalano infiltrazioni localizzate provenienti dalla copertura.

B) Fg. 58 part. 536 (F1)

Trattasi della corte pertinenziale all'edificio "A"

C) Fg 58 part. 285 (D10)

Fabbricato ad uso abitativo/ricettivo, censito al catasto urbano con categoria D10 quindi strumentale all'attività agricola, probabilmente alloggio del conduttore del fondo ora camere al servizio dell'attività agrituristica, si sviluppa su due livelli (seminterrato/terra e primo). La struttura portante è in muratura, parte in vista, fino al piano primo, e parte intonacata e tinteggiata (dal primo alla copertura). La copertura è a falde inclinate con manto di copertura in coppi di laterizio. Lo stato generale di manutenzione è discreto.

Al piano seminterrato/terra ci sono un garage e due magazzini con un accettabile grado di finitura. Il piano primo, accessibile da una scala esterna con pedate ed alzate in pietra naturale, è suddiviso in 4 camere da letto con annesso bagno.

Le finiture sono buone e le dotazioni impiantistiche sono standard per la civile abitazione

D) Fg 58 part. 282 (D10)

Edificio ad uso agricolo, destinato a stalla e magazzino, sviluppato su due livelli fuori terra, con pianta rettangolare e una piccola appendice a un solo piano. La struttura è realizzata in muratura portante intonacata, ma non tinteggiata. Il solaio interpiano è in laterocemento, mentre la copertura è costituita da struttura in legno con soprastante strato di fibrocemento. I canali di gronda e i pluviali sono in lamiera zincata. Le finiture sono di modesto pregio e non rivestono particolare rilevanza ai fini della valutazione estimativa.

E) Fg 58 part. 566 (A7)

L'unità immobiliare è costituita da una villetta a pianta articolata, di recente costruzione, situata su un'area pianeggiante ai piedi della proprietà fondiaria oggetto di perizia. Il fabbricato, sviluppato interamente al piano terra, è composto da: soggiorno, cucina, quattro camere da letto, due bagni, disimpegno e portico. Il terreno di pertinenza è sistemato a giardino ed è completamente recintato.

Geom. Gianfranco Chiavini

F) Fg 58 part. 283 (C2)

Fienile con struttura portante in acciaio, copertura a capanna sostenuta da travi reticolari in acciaio e soprastante manto di copertura costituito da pannelli in onduline di fibrocemento.

G) Fg 58 part. 281 (C6)

Fabbricato rurale adibito a stalla, realizzato con struttura portante in ferro e tamponamenti perimetrali in blocchi di cemento precompresso. Il pavimento è in battuto di calcestruzzo, mentre le facciate esterne risultano intonacate. La copertura è del tipo a capanna, composta da travi reticolari in ferro e travi secondarie del tipo "omega", anch'esse in ferro. Il manto di copertura è costituito da onduline in fibrocemento. I canali di gronda e i pluviali sono realizzati in lamiera zincata. Gli infissi, costituiti da porte e finestre, sono in ferro zincato a caldo. Gli impianti sono di tipo essenziale, con canaline esterne a vista e illuminazione mediante plafoniere con tubi al neon. La superficie complessiva è pari a circa 250 mq, di cui 50 mq realizzati in assenza di titolo abilitativo (si rimanda al capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia). In prossimità del manufatto ed al suo interno sono presenti notevoli materiali e beni mobili da smaltire presso discariche specializzate.

H) Fg 58 part. 286 (non censito al C.U.)

Fabbricato ad uso agricolo/agrituristico, dalla conformazione articolata. La porzione principale è realizzata con struttura portante in cemento armato e tamponamenti perimetrali, e si sviluppa su due livelli: piano terra/sottostrada e piano primo.

Il piano terra/sottostrada è suddiviso in cinque locali ad uso magazzino, rifiniti con pareti intonacate al civile, pavimentazione in monocottura e infissi in ferro. Il piano primo è destinato all'accoglienza e ospita sette camere da letto, ciascuna con bagno privato, oltre a locali di disimpegno e un ripostiglio. Le finiture interne comprendono pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in monocottura, rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica, infissi esterni in legno e porte interne in legno tamburato.

A ridosso del corpo principale si trovano altre tre strutture, tutte a un solo piano. Due di esse sono state realizzate in aderenza, risultano fisicamente integrate con l'edificio principale e sono collocate al piano terra/sottostrada; la terza, invece, è adiacente ma strutturalmente autonoma, e si trova alla stessa quota del primo piano del corpo principale. I corpi di fabbrica posti al piano terra/sottostrada sono destinati in parte a camere con bagno e in parte a locali di sgombero e locali tecnologici.

Geom. Gianfranco Chiavini

La porzione staccata, monopiano, accessibile dalla quota del piano primo del corpo principale ha una struttura in acciaio tamponata con blocchi in cemento. La copertura è del tipo a capanna, composta da travi reticolari in ferro e travi secondarie del tipo "omega", anch'esse in ferro. Il manto di copertura è costituito da onduline in fibrocemento. I canali di gronda e i pluviali sono realizzati in lamiera zincata. Le facciate esterne del corpo principale e le sue appendici integrate sono intonacate e tinteggiate, mentre le coperture sono a falde con manto in tegole.

Lo stato generale di conservazione è buono, buone anche la dotazione impiantistica, con impianto di riscaldamento a termosifoni e impianto elettrico sottotraccia apparentemente conformi alla normativa vigente. Nelle immediate vicinanze dell'immobile sopra descritto, a circa 10 metri dallo stesso, insiste, sulla medesima particella catastale, ma non accatastrata né censita, un piccolo manufatto in muratura ad uso rimessa, intonacato e tinteggiato. Non si segnalano particolari finiture.

All'interno dell'immobile sono presenti notevoli materiali e beni mobili da smaltire presso discariche specializzate.

I) Fg 58 part. 563 (C.U.)

Annesso con struttura portante e tamponamenti in legno, articolato in due camere da letto, soggiorno, cucina e bagno, per una superficie complessiva di circa 50 mq.

I pavimenti sono in monocottura e gli infissi realizzati in legno. Il fabbricato si trova in adiacenza alla piscina al servizio della struttura, completa di impianto per la depurazione dell'acqua, accessori funzionali e due cabine in legno adibite a spogliatoi, ciascuna dotata di doccia esterna.

La piscina, di forma rettangolare, presenta una superficie balneabile pari a 14 x 7 metri e un'altezza media di 2 metri. I camminamenti perimetrali sono rivestiti in monocottura, il bordo vasca è rifinito con elementi in cemento prefabbricato, mentre il rivestimento interno è in pvc. L'accesso alla vasca è garantito da una scala in acciaio inox.

Per quanto riguarda i terreni agricoli oggetto di valutazione, si evidenzia che essi presentano una conformazione irregolare e un'orografia accidentata. Non sono presenti sistemazioni agrarie né impianti irrigui.

Le colture attualmente in atto sono:

- **Arboree:** Oliveto (in parte abbandonato);
- **Forestali:** Bosco ceduo di tipo Orno-ostrieto.

Geom. Gianfranco Chiavini

La superficie agricola disponibile è in gran parte occupata da aree boscate e circonda il complesso ricettivo oggetto di perizia.

Nel complesso, l'appezzamento si estende per circa **5,6 ettari**, costituendo un corpo unico di forma relativamente compatta. Il terreno si sviluppa lungo un versante collinare, con un'altitudine che varia dai **570 m s.l.m.** in prossimità dei fabbricati, fino a circa **660 m s.l.m.** al confine superiore del bosco.

I terreni sono accessibili tramite sentieri sterrati. La destinazione d'uso catastale risulta suddivisa tra:

- Bosco;
- Seminativo;
- Oliveto (parzialmente incolto).

In base al vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Nocera Umbra, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 23/07/2021, l'area in oggetto è classificata come "**Terreno agricolo**" (**allegato 04**).

Le prescrizioni urbanistiche relative a questa zona sono indicate nelle **Norme Tecniche di Attuazione**:

- **Sp.7.ap**, allegata alla Parte Strutturale del PRG;
- **OP.4.ap**, allegata alla Parte Operativa del PRG.

Si rileva che all'interno dei terreni sono presenti piccoli manufatti quali pollai, stalletti e tettoie abusivi i quali pertanto andranno rimossi, costo stimato 5.000,00 euro.

Regolarità Edilizia

Nel corso del tempo sono state richieste rilasciate, in parte anche no, diverse concessioni, autorizzazioni e permessi edilizi di seguito elencati:

- Permesso di Costruzione n. 12/76 del 05/02/1976 (**allegato 05**);
- Permesso di Costruzione n. (non trovata) 181/76 del 30/08/1976;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori 273/76 del 16/09/1976 (**allegato 06**);
- Concessione ad Eseguire Attività Edilizie n. 214/78 del 31/12/1977 (**allegato 07**);
- Concessione per la Costruzione di Opere n. 01/78 del 16/01/1978 (**allegato 08**);
- Concessione per la Costruzione di Opere n. 32/80 del 08/08/1980 (**allegato 09**);
- Concessione per la Costruzione di Opere n. 35/80 del 08/08/1980 (**allegato 10**);
- Prat. Edilizia n. (non rilasciata) 59/16 del 11/05/2016;
- Prat. Edilizia n. (non rilasciata) 252/16 del 18/12/2019;
- Prat. Edilizia n. (non rilasciata) 253/16 del 18/12/2019;
- Prat. Edilizia n. (non rilasciata) 254/16 del 18/12/2019;

Successivamente alle verifiche fatte tra le su elencate autorizzazioni e lo stato dei luoghi è emerso quanto segue:

Geom. Gianfranco Chiavini

Porzioni "A e B"

Il fabbricato oggetto di stima presenta due ampliamenti: uno sul prospetto principale e uno sul prospetto laterale, insistenti rispettivamente sulle particelle catastali n. 536 (categoria F1) e n. 51. Entrambi risultano adibiti a superfici per attività di ristorazione.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Nocera Umbra è emerso che tali ampliamenti furono realizzati in epoca successiva al sisma del 1997, con carattere provvisorio e con la finalità di favorire la ripresa delle attività economiche locali.

La Legge Regionale Umbria n. 11/2005, art. 66, prevedeva la possibilità di regolarizzazione di tali strutture mediante presentazione, da parte dei conduttori, di apposita richiesta di acquisto entro 30 giorni dalla pubblicazione del censimento predisposto dai Comuni (da effettuarsi entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge). Il valore di cessione era pari al 30% del contributo pubblico assegnato.

Nel presente caso, la richiesta di permesso di costruire in sanatoria è stata presentata soltanto nel 2019 (pratica edilizia n. 252/2019), ben oltre i termini previsti dalla normativa. Pertanto, allo stato attuale, non risulta possibile procedere alla sanatoria urbanistica degli ampliamenti sopra descritti, che si configurano come opere edilizie non regolarizzabili.

Per quanto riguarda invece il fabbricato principale e le relative pertinenze, non è stato possibile reperire agli atti comunali documentazione progettuale o autorizzativa inerente alla sua costruzione o eventuali interventi successivi. Tuttavia, sulla base delle verifiche effettuate in loco e della documentazione fotografica allegata alla Concessione Edilizia n. 35/80 del 08/08/1980, si ritiene che l'attuale conformazione del fabbricato corrisponda sostanzialmente allo stato dei luoghi rappresentato nella suddetta concessione, fatte salve eventuali difformità di modesta entità, sia interne che esterne.

Porzione "C"

L'immobile oggetto di stima è stato originariamente realizzato come "*abitazione del salariato*". La costruzione è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 12/76 del 05/02/1976;
- Permesso di Costruire n. 181/76;
- Nulla Osta all'Esecuzione dei Lavori (variante ai permessi n. 12/76 e n. 318/76) del 16/09/1976.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme, sia per sagoma che per cubatura, rispetto ai titoli abilitativi sopra indicati. Si segnalano però alcune difformità interne e di posizionamento delle aperture esterne.

Geom. Gianfranco Chiavini

Porzione "D"

Il fabbricato risulta legittimato dalla Concessione ad Eseguire Attività Edilizie n. 214/78 del 31/12/1977. Tuttavia, a seguito di rilievo diretto e confronto con la documentazione progettuale, sono state riscontrate alcune difformità rispetto allo stato legittimato, in particolare:

- differente posizione e conformazione di alcune aperture esterne;
- modifiche alla distribuzione interna della porzione originariamente destinata a porcile;
- tamponatura del piano primo, originariamente previsto aperto.

Le suddette difformità rendono necessario un intervento di regolarizzazione edilizia.

Porzione "E"

L'edificio è stato realizzato, così come anche gli ampliamenti della porzione "A", in assenza di titolo edilizio abilitativo, come struttura provvisoria costruita a seguito del sisma del 1997. La possibilità di regolarizzare tali edifici era prevista dall'art. 66 della Legge Regionale Umbria n. 11/2005, che stabiliva che i conduttori avrebbero dovuto presentare, entro 30 giorni dalla pubblicazione del censimento comunale, una richiesta di permesso di costruire in sanatoria. In caso di accoglimento, era previsto il versamento del contributo di costruzione e dell'oblazione. Nel caso in esame, la richiesta è stata presentata (pratica edilizia n. 253/2019) oltre i termini stabiliti dalla norma. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Nocera Umbra, è emerso che, anche in considerazione della destinazione urbanistica agricola dell'area, non è ipotizzabile una futura regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Porzione "F"

Il fienile è stato edificato in forza alla Concessione per la Costruzione di Opere n. 32/80 del 08/08/1980 e risulta urbanisticamente conforme.

Porzione "G"

Il fabbricato, assentito con Concessione per la Costruzione di Opere n. 35/80 del 08/08/1980. Presenta una porzione di circa 80 mq abusiva per la quale è stata presentata, con pratica n. 59/2016, una denuncia di sanatoria che ad oggi non ha avuto esito. Si ritiene che la superficie già edificata non sia sanabile.

Geom. Gianfranco Chiavini

Porzione "H"

Il fabbricato è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie:

- n. 12/1976 del 05/02/1976;
- n. 181/1976 del 30/08/1976;
- n. 233/1976 del 16/09/1976;
- n. 01/1978 del 16/01/1978;

Dal confronto tra lo stato di fatto e i titoli autorizzativi, si rileva che l'immobile risulta conforme, per quanto riguarda sagoma, volumetria.

Tuttavia, si segnalano:

- difformità prospettiche rispetto ai progetti assentiti;
- destinazione d'uso attuale non coerente con quella autorizzata.

Tali elementi rendono necessaria una procedura di regolarizzazione edilizia.

Si segnala inoltre la presenza, in adiacenza all'immobile, di un piccolo annesso realizzato in assenza di titolo edilizio. Dall'accesso agli atti comunali è emerso che tale manufatto risulta abusivo e non sanabile, pertanto soggetto a demolizione.

Porzione "I"

Il fabbricato è totalmente abusivo e non sanabile per carenza di potenzialità edificatoria. La piscina anch'essa realizzata in totale assenza di autorizzazione. Sarà necessaria una regolarizzazione urbanistica.

Tutti i fabbricati sono privi di Agibilità.

Si precisa che, oltre alle ricerche effettuate presso il Comune di Nocera Umbra, sono state svolte verifiche anche presso la Regione Umbria – Ufficio Controllo Costruzioni, con l'obiettivo di accertare l'eventuale presenza di documentazione progettuale conforme alle norme tecniche vigenti all'epoca della costruzione, in particolare sotto il profilo strutturale e sismico.

Dalla suddetta indagine è emersa l'esistenza di un solo progetto strutturale, completo di collaudo statico, relativo alla stalla attualmente adibita ad agriturismo, individuata nella perizia con la lettera identificativa "H" (allegato 11).

Viste le difformità riscontrate, si riassumono di seguito le attività urbanistiche necessarie ai fini della messa in pristino dei luoghi o, ove possibile, della regolarizzazione delle opere esistenti: le difformità riscontrate di seguito si riassumono le attività urbanistiche necessarie per la messa in pristino dei luoghi o la loro regolarizzazione:

Geom. Gianfranco Chiavini

Porzione "A e B"

Le strutture in legno che costituiscono l'ampliamento al piano terra della struttura ricettiva principale risultano non conformi e prive di titolo edilizio. Pertanto, si rende necessario procedere alla demolizione delle stesse, al fine di ripristinare lo stato legittimo dei luoghi.

Le difformità prospettiche e di distribuzione interna, rilevate sul fabbricato principale dovranno invece essere analizzate puntualmente, al fine di verificare l'eventuale riconducibilità delle stesse nell'ambito delle tolleranze costruttive consentite dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, che disciplina le irregolarità di modesta entità non sanzionabili mediante demolizione.

In ogni caso andrà inoltrato al comune un accertamento di conformità urbanistica.

DESCRIZIONE ATTIVITA'	COSTO U.	QUANTITA'	COSTO TOTALE
Demolizione di struttura in legno e vetro, ancorata su soletta in c.a. (cemento armato). Sono inclusi tutti gli oneri di smaltimento presso la discarica autorizzata più vicina.	50,00 €/mc	500,00 mc	€. 25.000,00
Rilievo completo dello stato dei luoghi, propedeutico alla pratica edilizia di compatibilità	-	1	€. 3.500,00
Valutazioni di sicurezza su interventi fatti su opere strutturali	-	1	€. 1.500,00
Presentazione pratica edilizia di conformità urbanistica	-	1	€. 3.500,00
Chiusura pratica, accatastamento ed Agibilità finale	-	1	€. 2.500,00
Oblazione	-	1	€. 2.000,00
SOMMANO			€. 38.000,00

Porzione "C"

Le difformità prospettiche e di distribuzione interna rilevate dovranno essere analizzate puntualmente, al fine di verificare l'eventuale riconducibilità delle stesse nell'ambito delle tolleranze costruttive consentite dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, che disciplina le irregolarità di modesta entità non sanzionabili mediante demolizione.

In ogni caso andrà inoltrato al comune un accertamento di conformità urbanistica.

DESCRIZIONE ATTIVITA'	COSTO U.	QUANTITA'	COSTO TOTALE
Rilievo completo dello stato dei luoghi, propedeutico alla pratica edilizia di compatibilità	-	1	€. 2.500,00
Valutazioni di sicurezza su interventi fatti su opere strutturali	-	1	€. 1.500,00
Presentazione pratica edilizia di conformità urbanistica	-	1	€. 3.500,00
Chiusura pratica, accatastamento ed Agibilità finale	-	1	€. 2.500,00
Oblazione	-	1	€. 2.000,00
SOMMANO			€. 12.000,00

Porzione "D"

le difformità edilizie riscontrate dovranno essere oggetto di regolarizzazione mediante procedura di sanatoria edilizia, ai sensi della normativa vigente.

In particolare, si evidenzia la tamponatura del piano primo, originariamente configurato come spazio aperto con funzione di tettoia/fienile.

Tale intervento ha modificato la conformazione originaria del fabbricato, determinando una chiusura stabile di una porzione precedentemente aperta.

Geom. Gianfranco Chiavini

La sanatoria dovrà essere richiesta mediante apposito titolo edilizio, previa verifica della conformità urbanistica e strutturale e della possibilità di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

DESCRIZIONE ATTIVITA'	COSTO U.	QUANTITA'	COSTO TOTALE
Rilievo completo dello stato dei luoghi, propedeutico alla pratica edilizia di compatibilità	-	1	€. 1.500,00
Valutazioni di sicurezza su interventi fatti su opere strutturali	-	1	€. 500,00
Presentazione pratica edilizia di conformità urbanistica	-	1	€. 2.500,00
Chiusura pratica, accatastamento ed Agibilità finale	-	1	€. 1.500,00
Oblazione	-	1	€. 2.000,00
SOMMANO			€. 8.000,00

Porzione "E"

L'edificio risulta completamente abusivo e dovrà essere demolito al fine di ripristinare lo stato originario dei luoghi.

DESCRIZIONE ATTIVITA'	COSTO U.	QUANTITA'	COSTO TOTALE
Demolizione di edificio con struttura in c.a. e muratura	50,00 €/mc	600,00 mc	€. 30.000,00
Aggiornamento mappa castale	-	1	€. 1.500,00
Direzione Lavori e Coordinamento per la Sicurezza	-	1	€. 2.500,00
SOMMANO			€. 34.000,00

Porzione "F"

Nulla da regolarizzare.

Porzione "G"

le difformità edilizie riscontrate dovranno essere oggetto di regolarizzazione mediante procedura di sanatoria edilizia, ai sensi della normativa vigente.

La sanatoria dovrà essere richiesta mediante apposito titolo edilizio, previa verifica della conformità urbanistica e strutturale e della possibilità di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Inoltre la porzione in ampliamento priva di autorizzazione Edilizia dovrà essere demolita.

DESCRIZIONE ATTIVITA'	COSTO U.	QUANTITA'	COSTO TOTALE
Demolizione di porzione di edificio in muratura	50,00 €/mc	250,00 mc	€. 12.500,00
Rilievo completo dello stato dei luoghi, propedeutico alla pratica edilizia di compatibilità	-	1	€. 1.500,00
Valutazioni di sicurezza su interventi fatti su opere strutturali	-	1	€. 500,00
Presentazione pratica edilizia di conformità urbanistica	-	1	€. 1.500,00
Chiusura pratica, accatastamento ed Agibilità finale	-	1	€. 1.500,00
Oblazione	-	1	€. 2.000,00
SOMMANO			€. 19.500,00

Porzione "H"

le difformità edilizie riscontrate dovranno essere oggetto di regolarizzazione mediante procedura di sanatoria edilizia, ai sensi della normativa vigente.

La sanatoria dovrà essere richiesta mediante apposito titolo edilizio, previa verifica della conformità urbanistica e strutturale e della possibilità di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Inoltre il manufatto privo di autorizzazione Edilizia dovrà essere demolito.

Geom. Gianfranco Chiavini

DESCRIZIONE ATTIVITA'	COSTO U.	QUANTITA'	COSTO TOTALE
Demolizione di struttura in muratura	50,00 €/mc	150,00 mc	€. 7.500,00
Rilievo completo dello stato dei luoghi, propedeutico alla pratica edilizia di compatibilità	-	1	€. 1.500,00
Valutazioni di sicurezza su interventi fatti su opere strutturali	-	1	€. 1.500,00
Presentazione pratica edilizia di conformità urbanistica	-	1	€. 3.500,00
Chiusura pratica, accatastamento ed Agibilità finale	-	1	€. 2.500,00
Oblazione	-	1	€. 2.000,00
SOMMANO			€. 18.500,00

Porzione "I"

Inoltre, il manufatto realizzato in assenza di titolo edilizio dovrà essere oggetto di demolizione, al fine di ripristinare la legittimità urbanistica dell'area.

Diversamente, la piscina – configurabile come pertinenza delle strutture a uso abitativo/ricettivo – risulta realizzata in un periodo in cui tale intervento rientrava tra le attività di edilizia libera. Pertanto, potrà oggi essere regolarizzata sia sotto il profilo urbanistico, sia in relazione agli aspetti strutturali e alla sicurezza sismica.

DESCRIZIONE ATTIVITA'	COSTO U.	QUANTITA'	COSTO TOTALE
Demolizione di struttura in legno, ancorata su soletta in c.a. Sono inclusi tutti gli smaltimenti del caso fino alla più vicina discarica.	50,00 €/mc	50,00 mc	€. 2.500,00
Rilievo completo dello stato dei luoghi, propedeutico alla pratica edilizia di compatibilità	-	1	€. 500,00
Valutazioni di sicurezza su interventi fatti su opere strutturali	-	1	€. 2.000,00
Presentazione pratica edilizia di conformità urbanistica	-	1	€. 2.500,00
Chiusura pratica, accatastamento ed Agibilità finale	-	1	€. 2.000,00
Oblazione	-	1	€. 2.000,00
SOMMANO			€. 11.500,00

Va precisato che, qualora le strutture ricettive/agricole (indicate come "A" e "H") mantengano l'attuale destinazione e vengano in futuro acquistate o gestite da una Società Agricola, tale destinazione, pur differente da quella prevista nei progetti approvati, risulta comunque conforme alla natura delle aree in cui esse ricadono. In altre parole, non si configura un cambio di destinazione d'uso.

Diversamente, nel caso in cui l'acquirente sia un soggetto con forma giuridica diversa (non agricola), sarà necessario procedere con un cambio di destinazione d'uso, ad esempio ad uso abitativo o ad attività extralberghiera, come una "country house".

2. Provenienza e gravami

Esaminati i documenti e consultati i registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e Servizi Catastali e dell'Ufficio del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare emerge che i beni oggetto di Perizia diventarono di proprietà della Soc. _____ con sede a Nocera Umbra con Atto Pubblico di Compravendita, Notaio Panni Francesco, Rep. 12805 del 12/06/1993, Reg. part. 7788, Reg. gen. 10555.

Geom. Gianfranco Chiavini

Risultano inoltre i seguenti gravami (allegato 12):

- a) TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2002 - Registro Particolare 6165 Registro Generale 28181 Pubblico ufficiale O Repertorio 168247/29512 del 06/11/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG)
- Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1722 del 06/05/2009 (MODIFICA DI PIANO DI AMMORTAMENTO DI MUTUO);
2 - Iscrizione n. 4060 del 03/10/2022;
3 - Iscrizione n. 4131 del 06/10/2022.
- b) ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2022 - Registro Particolare 4131 Registro Generale 29407 Pubblico ufficiale Repertorio 168247/29512 del 06/11/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6165 del 2002
- c) SCRIZIONE CONTRO del 23/11/2010 - Registro Particolare 6864 Registro Generale 31016 Pubblico ufficiale EQUITALIA UMBRIA SPA Repertorio 66819 del 08/11/2010 IPOTECA LEGALE derivante da (300) IPOTECA LEGALE ART.77 DPR 602/73 D.LGS 46/99
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG).
- d) ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2014 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11728 Pubblico ufficiale O Repertorio 392147/86456 del 19/05/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG).
- e) TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2016 - Registro Particolare 10573 Registro Generale 14738 Pubblico ufficiale Repertorio 39605/17692 del 01/06/2016 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG).
- f) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/04/2020 - Registro Particolare 5404 Registro Generale 7601 Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 247 del 27/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG).
- g) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2022 - Registro Particolare 4060 Registro Generale 28866 Pubblico ufficiale Repertorio 168247/29512 del 06/11/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6165 del 2002.
- h) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2024 - Registro Particolare 367 Registro Generale 463 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 2336 del 15/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG)

Geom. Gianfranco Chiavini

Risultano inoltre i seguenti vincoli e servitù (**allegato 13**):

- i) TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/1977 - Registro Particolare 13256 Registro Generale 17334 Pubblico ufficiale Rep. 7841 del 16/10/1977
VINCOLO DI DESTINAZIONE (Fig.58 part. 16/38 – Rif. CE 214/77).
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG).
- j) TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/1978 - Registro Particolare 220 Registro Generale 290 Pubblico ufficiale Rep. 8268 del 10/12/1977
VINCOLO DI DESTINAZIONE (Fig.58 part. 38 – Rif. CE 01/78).
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG).
- k) TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2016 - Registro Particolare 10573 Registro Generale 14738 Pubblico ufficiale Rep. 29605/17692 del 01/06/2016
SERVITU' DI PASSAGGIO E PERSONE.
Immobili siti in NOCERA UMBRA (PG).

3. Rilievi metrici e fotografici

In occasione del sopralluogo del 24/01/2024 sono stati effettuati tutti i rilievi del caso. Si allegano alla presente le risultanze di tali rilievi (**allegati 15**).

4. Formazione dei lotti (**allegato 14**)

Dopo aver attentamente esaminato i beni immobili in oggetto, allo scopo di facilitarne l'alienazione e di ottenere il maggior realizzo possibile, si è ritenuto opportuno formare tre lotti. Detti lotti saranno così costituiti:

Lotto (1)

FG	PART.	SUB.	INDIRIZZO	P.	CAT.	CLAS.	CONS.	REND.
58	52	-	NOCERA UMBRA(PG) VOCABOLO POGGIO PARRANO	T-1 2-3	D10	-	-	6.216,00 €.
58	536/a	-	NOCERA UMBRA(PG) VOCABOLO POGGIO PARRANO	T	F1	-	1194 mq	-

FG	PART.	QALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				HA	ARE	CA	DOMINICALE	AGRARIO
58	39	SEMIN ARB	03	00	07	00	€. 1,45	€. 2,53
58	40	PASCARB	01	00	22	40	€. 2,31	€. 0,81
58	41	BOSCO CED	02	00	26	40	€. 1,36	€. 0,55
58	42	ULIVETO	U	00	12	64	€. 2,55	€. 0,85
		PASC ARB	01	00	13	36	€. 1,31	€. 0,48
58	50	SEMIN ARB	02	00	00	18	€. 0,06	€. 0,07
58	51	SEMIN ARB	01	00	02	90	€. 1,12	€. 1,42
58	55	ULIVETO	U	00	06	15	€. 1,27	€. 0,41
		PASC. ARB	01	00	33	65	€. 3,48	€. 1,22
58	56	ULIVETO	U	00	36	20	€. 7,29	€. 2,43
58	58	SEMIN	04	00	15	30	€. 2,29	€. 4,74
58	61	BOSCO CED	02	00	65	55	€. 3,39	€. 1,35

Geom. Gianfranco Chiavini

58	253	BOSCO CED	02	00	02	00	€ 0,10	€ 0,04
58	280/a	ULIVETO	U	00	41	81	-	-
58	564/c	ULIVETO	U	00	03	26	-	-
58	562/d	SEMIN ARB	02	00	02	43	-	-
58	562/e	SEMIN ARB	02	00	07	54	-	-
58	567/c	ULIVETO	U	00	06	20	-	-
SOMMANO				03	16	91		

** successivamente alla demolizione dell'immobile abusivo "E" resterà l'area libera.

Lotto (2)

FG	PART.	SUB.	INDIRIZZO	P.	CAT.	CLAS.	CONS.	REND.
58	285	-	NOCERA UMBRA(PG) VOCABOLO POGGIO PARRANO	T-1-2	D10	-	-	2.164,00 €.

FG	PART.	QALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				HA	ARE	CA	DOMINICALE	AGRARIO
58	562/a	SEMIN ARBOR	02	00	13	30	-	-
58	563*	E.U.	-	00	04	73	-	-
SOMMANO				00	18	03		

* trattasi di fabbricati non censiti di cui uno da demolire e piscina (Porzione I)

Lotto (3)

FG	PART.	QALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
58	17	SEMIN ARBOR	03	00	40	70	€ 8,20	€ 14,71
58	18	PASC CESPUG	01	00	07	00	€ 0,29	€ 0,22
58	280/b	ULIVETO	U	00	60	16	-	-
58	286*	E.U.	-	00	05	61	-	-
58	288/a	SEMIN ARBOR	02	00	35	49	-	-
58	562/c	SEMIN ARBOR	02	00	22	62	-	-
58	564/a	ULIVETO	U	00	27	80	-	-
58	564/d	ULIVETO	U	00	02	34	-	-
58	566**	E.U.	-	00	08	02	-	-
58	567/a	ULIVETO	U	00	30	79	-	-
SOMMANO				02	40	53		

* trattasi di fabbricati non (Porzione H)

Strade di accesso comune ai tre lotti

FG	PART.	SUB.	INDIRIZZO	P.	CAT.	CLAS.	CONS.	REND.
58	536/b	-	NOCERA UMBRA(PG) VOCABOLO POGGIO PARRANO	T	F1	-	18 mq	-

FG	PART.	QALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
58	288/b	SEMIN ARBOR	02	00	00	51	-	-
58	536/b	E.U.	-	00	00	17	-	-

Geom. Gianfranco Chiavini

58	564/b	ULIVETO	U	00	02	62	-	-
58	562/b	SEMIN ARBOR	02	00	11	90	-	-
58	567/b	ULIVETO	U	00	02	05	-	-
SOMMANO				00	17	27		

5. Stima del più probabile valore di mercato

In considerazione della natura e della finalità pratica della presente valutazione, si è adottato il criterio sintetico-comparativo per valori tipici. Come parametro tecnico di base per il calcolo della stima è stata utilizzata la superficie commerciale vendibile, determinata sulla base delle planimetrie catastali e verificata a campione in loco.

Le indagini sono state pertanto orientate al mercato immobiliare della zona in cui ricadono i beni oggetto di stima. Sono state inoltre contattate Agenzie Immobiliari operanti nel territorio e rilevati i valori di compravendita riportati nei documenti ufficiali della Borsa Immobiliare di Perugia e dell'Agenzia del Territorio.

Sulla base dei suddetti parametri, opportunamente corretti attraverso detrazioni e considerazioni specifiche, si è proceduto a formulare il giudizio di stima, di seguito riportato in forma schematica.

Lotto n.1 (per attività Agricola/Agrituristica)

	Piano	Descrizione	Sup. Comm. "mq"	€/mq	Valore Commerciale
A+B	T-1 2	Agriturismo/Ristorante	500,00	600,00	€. 346.500,00
	3	Soffitta	130,00	300,00	€. 39.000,00
	T	Corte Esclusiva	1194,00	10,00	€. 11.940,00
detrazione per costi di demolizione/regolarizzazione					€. 38.000,00
1) Totale A+B					€. 312.940,00
D	T-1	Stalle/Magazzini	195,00	300,00	€. 58.500,00
detrazione per costi di regolarizzazione					€. 8.000,00
2) residuo					€. 50.500,00
F	T	Fienile	200,00	100,00	€. 20.000,00
3) Totale					€. 20.000,00
-	-	Terreni Agricoli	31.691	0,50	15.845,50
detrazione per costi di demolizione/regolarizzazione					€. 2.500,00
5) residuo					€. 15.730,50
Totale Lotto n.1 (1+2+3+4+5)					€. 404.785,50
Valore di Mercato al netto degli smaltimenti					€. 402.000,00

Geom. Gianfranco Chiavini

Lotto n.2 (per Abitazione)

	Piano	Descrizione	Sup. Comm. "mq"	€/mq	Valore Commerciale
C	T	Magazzini/Garage	130	300,00	€. 39.000,00
	I	Abitazione/Agriturismo	100	600,00	€. 60.000,00
	I	Lastrico/Terrazzo	36	200,00	€. 7.200,00
	T	Corte Esclusiva (562/a e 563)	1803	10,00	€. 18.030,00
detrazione per costi di regolarizzazione					€. 12.000,00
1) residuo					€. 112.230,00
I	T	Piscina e camminamenti	-	-	€. 20.000,00
detrazione per costi di demolizione/regolarizzazione					€. 11.500,00
2) residuo					€. 8.500,00
Totale Lotto n.2 (1+2)					€. 120.730,00
Valore di Mercato al netto degli smaltimenti					€. 118.000,00

Lotto n.3 (per attività Agricola/Agrituristica)

	Piano	Descrizione	Sup. Comm. "mq"	€/mq	Valore Commerciale
E	T	Abitazione abusiva	-	-	-
detrazione per costi di demolizione					€. 34.000,00
H	T	Magazzini	450	300,00	€. 135.000,00
	T-1	Abitazione/Agriturismo	255	600,00	€. 153.000,00
detrazione per costi di regolarizzazione					€. 18.500,00
1) residuo					€. 269.500,00
G	T	Stalla	205	300,00	€. 61.500,00
detrazione per costi di demolizione/regolarizzazione					€. 19.500,00
4) residuo					€. 42.000,00
-	-	Terreni Agricoli	24.053	0,50	€. 12.026,50
detrazione per costi di demolizione/regolarizzazione					€. 2.500,00
5) residuo					€. 9.526,50
Totale Lotto n.3 (1+2)					€. 287.026,50
Valore di Mercato al netto degli smaltimenti					€. 285.000,00

RESTERANNO COMUNI AI TRE LOTTI LE AREE DESTINATE A VIABILITA' E PARCHEGGI

Il costo delle prestazioni professionali necessarie per il frazionamento e la costituzione dei tre lotti è pari a € 9.500,00, oltre contributo integrativo (5%) e IVA (22%). Tale importo sarà ripartito proporzionalmente al valore di ciascun lotto, in relazione ai valori stimati nella presente relazione.

Geom. Gianfranco Chiavini

6. Conclusioni Peritali

Ad evasione dell'incarico ricevuto, a seguito delle indagini effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si è accertato che il più probabile valore di mercato complessivo dei beni oggetto di valutazione è pari a € 805.000,00, così suddiviso:

- **Lotto 1:** € 402.000,00 (Euro quattrocentoduemila/00)
- **Lotto 2:** € 118.000,00 (Euro centodiciottomila/00)
- **Lotto 3:** € 285.000,00 (Euro duecentottantacinquemila/00)

Alla luce dei valori emersi in sede di stima, e al fine di rendere più agevole l'alienazione dei beni in un unico lotto, si ritiene opportuno applicare una riduzione pari al 20% sul valore complessivo di € 805.000,00, determinando così un valore di base d'asta pari a € 644.000,00 (Euro seicentoquarantaquattromila/00).

Visto e considerato che la presente stima è riferita a beni immobili da sottoporre a procedura di vendita forzata, e al fine di favorire una più agevole collocazione sul mercato, si propone di applicare una riduzione del 20% rispetto al valore di mercato stimato per ciascun lotto ed un 15% sul valore, già ridotto, dell'ipotesi lotto unico.

DESCRIZIONE	IMPORTO STIMATO	RIDUZIONE %	VALORE A BASE D'ADSTA
Lotto n.1	402.000,00 €.	20%	321.600,00 €.
Lotto n.2	118.000,00 €.	20%	94.400,00 €.
Lotto n.3	285.000,00 €.	20%	228.000,00 €.
TOTALE	805.000,00 €.	-	-
Lotto Unico	644.000,00 €	15%	547.400,00 €.

7. Elenco allegati alla Perizia Estimativa

- allegato 01 – Foto satellitare;
- allegato 02 – Estratto di mappa e visure castali;
- allegato 03 – Planimetrie catastali U.I.U.;
- allegato 04 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- allegato 05 – Permesso di Costruzione n.12/76 del 05/02/1976;
- allegato 06 – Nulla Osta per Esecuzione Lavori 273/76 del 16/09/1976;
- allegato 07 – Conc. ad Eseguire Attività Edilizie n. 214/78 del 31/12/1977;
- allegato 08 – Conc. per la Costruzione di Opere n. 01/78 del 16/01/1978;
- allegato 09 – Conc. per la Costruzione di Opere n. 32/80 del 08/08/1980;
- allegato 10 – Conc. per la Costruzione di Opere n. 35/80 del 08/08/1980;
- allegato 11 – Deposito sismico riferito all'edificio "H";
- allegato 12 – Indagini ipocatastali;
- allegato 13 – Copie atti di vincolo;
- allegato 14 – Planimetrica con l'individuazione dei lotti;
- allegato 15 – Documentazione Fotografica.

Geom. Gianfranco Chiavini

8. Congedo

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto i valori stimati, le compensazioni del caso e le valutazioni finali:

- **Lotto 1:** € 321.600,00 (Euro trecentoventunomilaseicento/00);
- **Lotto 2:** € 94.400,00 (Euro novantaquattromilaquattrocento/00);
- **Lotto 3:** € 228.800,00 (Euro ducentoventottomilaottocento/00);
- **Lotto UNICO:** € 547.400,00 (Euro cinquecentoquarantasettequattrocento/00).

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Perugia, 14.07.2025

GEOMETRA
Gianfranco Chiavini

CHIAVINI
GIANFRANCO
21.07.2025
07:04:06
GMT+02:00

