

Visto agli atti  
In data: 20/11/2025

**Studi8**  
progettazione

via dei Molini, 8/C - 06034 Foligno  
tel. 0742 770014  
info@studi8.it - www.studi8.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**del Dott. Ing. Carlo Rossi**

**Tribunale di Spoleto – R.G. N. 17/2024**

**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Sara Trabalza**

**CURATORE: Dott.ssa Michela Frenguelli**

**PERITO STIMATORE: Ing. Carlo Rossi**

**\*\*\*\***



## INDICE

— INCARICO ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

A. BENI IMMOBILI

b.1 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

1. LOC. SAN MARTINO IN TRIGNANO A SPOLETO (PG) - TERRENI

b.2 RIEPILOGO STIMA DEI BENI IMMOBILI

B. CONCLUSIONI

C. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

\*\*\*\*

## ALLEGATI

Allegato 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E P.R.G.

Allegato 2. VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE

Allegato 3. C.D.U.

\*\*\*\*



**INCARICO E SUO ESPLETAMENTO**

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso quello dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto al n. 28/2017 "Categoria Ingegneri", ha ricevuto l'incarico di perito stimatore dei beni mobili ed immobili inerenti alla \_\_\_\_\_ ha quindi provveduto alla valutazione degli stessi costituiti da:

- Beni Immobili - Terreni siti in Loc. San Martino in Trignano Foglio 142 Part.IIe 5135 e 5137.

\*\*\*\*

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente Stimatore, avviava le operazioni peritali. In particolare, veniva effettuata una richiesta di C.D.U. - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.01 n.380 così come modificato dal D.Lgs. 301/02.

\*\*\*\*



BENI IMMOBILI

**b.1 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI**

I beni immobili da stimare, sono intestati al de cuius \_\_\_\_\_ no:

**1. LOC. SAN MARTINO IN TRIGNANO A SPOLETO (PG) - TERRENI**

I terreni oggetto della presente perizia, identificati al Foglio 142 particelle 5135 e 5137 del N.C.T. del Comune di Spoleto, sono ubicati in località San Martino in Trignano, in prossimità della Strada Regionale 418 e della zona produttiva esistente in cui ricade l'ex complesso

L'area risulta ben accessibile, pianeggiante e già servita dalle principali infrastrutture viarie e tecnologiche della zona industriale.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoleto in data 21.10.2025 prot. n. 61296/2025, i terreni in esame presentano la seguente destinazione urbanistica:

- **Particella 5135:**
  - in parte ricadente in Zona D3 – Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento (indice mq/mq 0,50);
  - in parte in Zona Ep – Area di particolare interesse agricolo, ricadente all'interno della VRA – Area di salvaguardia delle Macroaree;
  - in parte in Zona FC – Attrezzature per attività dei servizi commerciali (centri commerciali, insediamenti commerciali e vendita al dettaglio);
  - in parte interessata da viabilità esistente e di progetto.
- **Particella 5137:**
  - in parte ricadente in Zona D3 – Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento (indice mq/mq 0,50);
  - in parte in Zona Ep – Area di particolare interesse agricolo, anch'essa compresa nella VRA – Area di salvaguardia delle Macroaree.

I terreni si collocano quindi in una fascia di transizione tra la zona produttiva-artigianale consolidata e l'ambito agricolo-paesaggistico di tutela, con destinazioni d'uso differenziate che ne influenzano la potenzialità edificatoria.

L'andamento plano-altimetrico è sostanzialmente pianeggiante, con buona esposizione e accesso diretto dalla viabilità comunale esistente.



Dal punto di vista urbanistico, la Zona D3 consente interventi diretti di completamento e nuova edificazione a destinazione produttiva-artigianale, mentre la porzione in Zona Ep è soggetta a vincoli di tutela ambientale e limitazioni d'uso agricolo. La presenza della VRA impone inoltre il rispetto delle prescrizioni specifiche del Piano di Assetto Idrogeologico e del PRG comunale.

Le aree non risultano edificate né occupate da strutture, ma si presentano incolte e con parziale vegetazione spontanea; possono essere considerate di interesse per lotti di espansione del comparto produttivo esistente, previa verifica della compatibilità urbanistica e infrastrutturale.

N.C.T. del Comune di Spoleto

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
142	5135	-	SEMIN IRRIG	01	3HA 88ARE 68 CA	EURO 371,36
142	5137	-	SEMIN IRRIG	01	1HA 07ARE 54 CA	EURO 102,75

I beni oggetto di stima risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
5		PROPRIETÀ PER 1000/1000

I terreni, intestati al Sir \_\_\_\_\_ fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di perizia, si assume come metodo di stima, per la valutazione, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili non solo sul territorio nazionale, tenendo in considerazione la posizione e tutte le proprietà intrinseche del ben stesso.

Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze, si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione come da tabella allegata di seguito.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M <sup>2</sup>	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M <sup>2</sup>
<b>TERRENO 1 (F.142 – PART.LLA 5135)</b>			
ZONA D3 – ZONA PER LA PICCOLA INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (INDICE MQ/MQ 0,50)	15.571,70 M <sup>2</sup>	50%	7.785,85 M <sup>2</sup>
ZONA EP – AREA DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO, RICADENTE ALL'INTERNO DELLA VRA – AREA DI SALVAGUARDIA DELLE MACROAREE	10.733,30 M <sup>2</sup>	100%	10.733,30 M <sup>2</sup>
ZONA FC – ATTREZZATURE PER ATTIVITÀ	9.889,35 M <sup>2</sup>	100%	9.889,35 M <sup>2</sup>

Ing. Carlo Rossi - Studi8 Progettazione

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima –



DEI SERVIZI COMMERCIALI (CENTRI COMMERCIALI, INSEDIAMENTI COMMERCIALI E VENDITA AL DETTAGLIO)			
<b>TERRENO 2 (F.142 – PART.LLA 5137)</b>			
<b>ZONA D3 – ZONA PER LA PICCOLA INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (INDICE MQ/MQ 0,50)</b>	1.793,78 m <sup>2</sup>	50%	896,99 m <sup>2</sup>
<b>ZONA EP – AREA DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO, ANCH'ESSA COMPRESA NELLA VRA – AREA DI SALVAGUARDIA DELLE MACROAREE</b>	7.208,58 m <sup>2</sup>	100%	7.208,58 m <sup>2</sup>

Valutazione		Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Importo
T1	ZONA D3	30,00	Mq.	7.785,85	233.575,50
T1	ZONA EP	3,00	Mq.	10.733,30	32.199,90
T1	ZONA FC	3,00	Mq.	9.889,35	29.668,05
T2	ZONA D3	30,00	Mq.	896,99	26.909,70
T2	ZONA EP	3,00	Mq.	7.208,58	21.625,74
<b>Totale Immobile 1 e 2</b>					<b>343.978,89</b>

\*\*\*\*



**b.2 RIEPILOGO STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di perizia, si riassume la valutazione dei beni immobili come di seguito:

Valutazione		Importo
TI1	F.142 - PART.LLA 5135	295.443,45
TI2	F.142 - PART.LLA 5137	48.535,44
Totale Immobili e Terreni		<b>343.978,89</b>

\*\*\*\*



Di seguito la divisione che il sottoscritto ritiene più idonea per la vendita del compendio mobiliare ed immobiliare.

Il sottoscritto ritiene che, le divisioni sotto elencate, siano le più idonee e sensate degli immobili oggetto di perizia.

Per una più precisa ed intuitiva lettura, si rimanda allo schema dei lotti allegato alla presente; di seguito uno schema di sintesi dei valori.

Il riepilogo della stima dei beni immobili e dei terreni della società, può essere sintetizzata come segue:

BENI MOBILI, IMMOBILI E TERRENI		
DESCRIZIONE	PROPRIETÀ	VALORE DI STIMA
<b>LOTTO 1 – TERRENO 1</b>		
LOC. SAN MARTINO IN TRIGNANO A SPOLETO (PG) – TERRENO FOGLIO 142 PART.LLA 5135		295.443,45 EURO
	<b>TOTALE:</b>	<b>295.443,45 EURO</b>
<b>LOTTO 2 – TERRENO 2</b>		
LOC. SAN MARTINO IN TRIGNANO A SPOLETO (PG) – TERRENO FOGLIO 142 PART.LLA 5137		48.535,44 EURO
	<b>TOTALE:</b>	<b>48.535,44 EURO</b>
	<b>TOTALE:</b>	<b>343.978,89 EURO</b>

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il più probabile valore del complesso immobiliare in esame sia il seguente:

BENI IMMOBILI E TERRENI	
DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
BENI IMMOBILI	343.978,89 EURO
<b>TOTALE:</b>	<b>343.978,89 EURO</b>

\*\*\*\*

Con la presente perizia, redatta in pagine n. 9 e n. 3 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, insieme agli allegati.

In fede.

Foligno li, 17 novembre 2025

Il Perito Stimatore  
Ing. Carlo Rossi



