

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA**

**Sezione III civile**

**Ufficio procedure concorsuali**

*Regolazione crisi ed insolvenza*

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°29/2023**

**di**

***OMISSIS***

**Giudice Delegato \_\_\_\_\_ Dott.ssa Stefania Monaldi**

**Curatore \_\_\_\_\_ Dott. Giuliano Cervini**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**BENI IMMOBILI**

**I° Stralcio**

**LOTTO N°1**

## I° Stralcio

### LOTTO N°1

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**Beni immobili di pertinenza di “OMISSIS”, con sede in Panicale, Via Olmini, 6 –**  
C.F.: *omissis*

In Comune di Montegabbione (TR), Loc. Le Prese, Via Madonna delle Grazie, snc, ed a ridosso di Via Primo Maggio (SP 58), in zona centrale dell’agglomerato urbano, **terreno edificabile parzialmente urbanizzato, in stato di inutilizzo, della superficie catastale di mq. 1005 (già di mq. 950 catastali)**, ricompreso in un Piano di Lottizzazione destinato ad insediamenti residenziali, così come risultante dalla Convenzione stipulata con il Comune di Montegabbione con atto a rogito Dott. Porcu Mario Giovanni, Segretario del Comune di Montegabbione, in data 08.04.1995 rep. n°1151, trascritto a Terni in data 28.04.1995 al r.p. n°2871.

Detto terreno, di pertinenza della società suddetta **per il diritto di piena ed esclusiva proprietà**, distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione al Foglio *omissis*, particella *omissis* ed identificato come Lotto N°1 nei citati Piano di Lottizzazione e Convenzione presenta, nello sviluppo plano-volumetrico allegato alla Lottizzazione stessa, **una superficie fondiaria di mq. 948 ed un volume realizzabile pari a mc. 1185.**

La consistenza immobiliare di pertinenza della “*omissis*”, **è completata** da una “area pubblica” che prevede, nel Piano di Lottizzazione, una sistemazione a strada (di lottizzazione), parcheggi ed area verde, **distinta al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio *omissis*, particella *omissis* della superficie catastale di mq. 960:** su detta area la società in questione vanta **il diritto di proprietà per la quota di 6/18.**

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Montegabbione (TR), il terreno, della

superficie catastale complessiva di mq. 1965 (particelle *omissis* e *omissis*), presenta una destinazione urbanistica ricadente in Zona “C2” (di espansione).

L’accesso al lotto, agevole, è garantito attraverso il transito lungo la strada di lottizzazione (totalmente asfaltata), che innesta con la pubblica Via Madonna delle Grazie che, a sua volta, si inserisce nella pubblica Via Primo Maggio (SP 58).

===== ° =====

### **PROVENIENZA**

Dalle risultanze del Certificato Notarile Ipo-Catastale del presente LOTTO N°1 (ALL.1/1), rilasciato in data 26.11.2024 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, ed aggiornato al 26.11.2024, viene certificato che il bene distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione al Foglio *omissis*, particella *omissis*, risulta di proprietà della *omissis* per la quota di 1/1, mentre il bene distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione al Foglio *omissis*, particella *omissis*, risulta sempre di proprietà della *omissis* ma per la quota di 6/18: il tutto in forza dei titoli di provenienza in appresso indicati:

- acquisto in favore della *omissis*, con sede in Piegara, C.F.: *omissis*, del diritto di proprietà quanto al bene distinto al Foglio *omissis*, particella *omissis* (per la quota di 1/1), e quanto al bene distinto al Foglio *omissis*, particella *omissis* (per la quota di 2/6), assieme a maggior consistenza, per atto di compravendita a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia, in data 24.09.2004 Rep. n°46225, Racc. n°13741, registrato a Perugia il 04.10.2004 al n°6602 e trascritto a Terni il 06.10.2004 al r.p. n°7238, da *omissis*;
- fusione per incorporazione della predetta *omissis*, nella *omissis*, per atto a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 16.01.2015, Rep. n°59012, Racc. n°22425, regolarmente registrato e trascritto a Terni il 28.01.2015 al r.p. n°530.

Si precisa in proposito che l'atto notarile sopra citato a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 16.01.2015, Rep. n°59012, correttamente riporta per il bene distinto al Foglio *omissis*, particella *omissis* la quota di 2/6 di proprietà, mentre la nota di trascrizione riporta per tale bene erroneamente il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Tale errore potrà essere corretto mediante la presentazione di una nota di rettifica.

===== ° =====

### **UBICAZIONE**

Dal terreno in questione, la distanza rilevata percorrendo Via Madonna delle Grazie fino all'innesto con la SP58, è di 400 metri ca..

===== ° =====

### **DATI E INDAGINI CATASTALI**

#### **Catasto Terreni del Comune di Montegabbione (TR)**

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio omissis, Particella omissis** \_\_\_\_\_ (ALL.1/2)

Dati di classamento \_\_Qualità ULIVETO, Classe 2, Superficie mq. 1005, Deduz. C1,

R.D. € 3,06, R.A. € 1,56

Intestato \_\_\_\_\_ omissis con sede in PANICALE (PG)

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ omissis

Diritti e oneri reali \_\_Proprietà per 1/1

===== ° =====

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio omissis, Particella omissis** \_\_\_\_\_ (ALL.1/3)

Dati di classamento \_\_Qualità ULIVETO, Classe 2, Superficie mq. 960, Deduz. C1,

R.D. € 2,93, R.A. € 1,49

Intestato \_\_\_\_\_ omissis con sede in PANICALE (PG)

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ omissis

Diritti e oneri reali\_\_Proprietà per 6/18

===== ° =====

Per l'identificazione grafica che individua il terreno in oggetto nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (vax) (ALL.1/4).

===== ° =====

### **CONFINI**

Il terreno distinto con la particella *omissis* del Foglio *omissis* confina con: SP 58, prop. particelle 418, 491 e 476 del Foglio *omissis*, salvo se altri.

Il terreno distinto con la particella *omissis* del Foglio *omissis* confina con: SP 58, prop. particelle 416, 491, 398, 419 e 476 del Foglio *omissis*, salvo se altri.

===== ° =====

### **DISPONIBILITA' DEL BENE**

Al momento dell'accesso in loco, il terreno risultava "libero" sia da vincoli locativi, sia, allo stato visivo, "non occupato da persone e/o cose", oltremodo privo della presenza di qualsiasi tipo di manufatto.

===== ° =====

### **DESCRIZIONE**

Il terreno in oggetto (particella *omissis*) risulta morfologicamente inclinato verso valle con giacitura di lieve/media pendenza ad andamento pressoché costante, di forma sostanzialmente trapezoidale, orientato verso ovest (lato a valle) e caratterizzato dalla presenza di alcune alberature di medio fusto nonché da vegetazione spontanea. L'accesso, agevole, è demarcato dalla presenza di due muretti di recinzione delimitanti il confine con le proprietà confinanti (quello a valle – particella *omissis* – e quello a dx rispetto all'accesso al lotto trattato, distinto con la particella *omissis*).

Entrambi i confini sono demarcati con recinzioni costituite da muretti in c.a.

sormontati da paletti e rete metallica plastificata. Rinvenuta altresì la presenza di un pozzo all'interno del lotto trattato (particella omissis).

Relativamente alla particella omissis, una porzione della predetta “area pubblica” identifica un passaggio pedonale che funge da collegamento tra la viabilità a monte (facente riferimento alla pubblica Via Primo Maggio – SP 58) e quella a valle, riferita alla pubblica Via Madonna delle Grazie.

Per un maggior approfondimento di quanto sopra descritto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata nonché alla foto aerea (ALL.1/5), atta all'individuazione del terreno ricompreso nell'ambito di zona.

===== ° =====

### **SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

Per accertare la situazione urbanistico-edilizia, sono stati acquisiti dal CTU sia il CDU che gli elaborati progettuali relativi al Piano di Lottizzazione convenzionato.

Queste le risultanze:

#### **Certificato di Destinazione Urbanistica**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica N°6 del 28.02.2024 rilasciato (ALL.1/6), per effetto del Piano Regolatore Generale vigente, si evince la Destinazione Urbanistica delle due particelle di terreno richieste, ovvero:

- **Foglio n°omissis, Mappali n°omissis, omissis: Zone “C2” (di espansione).**

#### **Vincoli**

Il predetto Certificato di Destinazione Urbanistica, evidenzia altresì i vincoli sussistenti sulle due particelle di terreno richieste, ovvero:

- Vincolo sismico (D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 Capo IV°);
- Idrogeologico (R.D. 30 dicembre 1923, n°3267).

## **Piano di Lottizzazione**

Il Piano di Lottizzazione, destinato ad insediamenti residenziali, denominato “Lottizzazione C2E del Capoluogo”, è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale (D.C.C.) n°57 del 18.09.1993 e successiva rettifica approvata con D.C.C. n°46 del 01.08.1994, entrambe accluse alla Convenzione stipulata con il Comune di Montegabbione con atto a rogito Dott. Porcu Mario Giovanni, Segretario del Comune di Montegabbione, in data 08.04.1995 rep. n°1151, trascritto a Terni in data 28.04.1995 al r.p. n°2871 (ALL.1/7).

Dall'esame della Relazione Tecnico-Illustrativa allegata al Piano di Lottizzazione, emerge che le tipologie edilizie previste nei lotti si estrinsecano in fabbricati isolati (monofamiliari o bifamiliari), o a schiera plurifamiliari. Nella stessa relazione sono previste le prescrizioni riguardanti le finiture esterne e le tipologie dei materiali nonché quelle relative alla modalità di esecuzione delle recinzioni attinenti i singoli lotti. L'edificazione sarà consentita previa presentazione ed approvazione di un progetto presso il Comune.

Ribadendo che il terreno in oggetto (particella omissis), identificato come Lotto N°1 nei citati Piano di Lottizzazione e Convenzione presenta, nello sviluppo planovolumetrico allegato alla Lottizzazione stessa, una superficie fondiaria di mq. 948 ed un volume realizzabile pari a mc. 1185, **ne deriva che la S.U.C. (Superficie Utile Complessiva) a disposizione, sarà pari a mq. 395 (mc. 1185 : 3).**

Relativamente alle opere di urbanizzazione, le stesse risultano solo in parte completate, per le quali risulta essere stata rilasciata Concessione n°18 del 03.06.1995 (ALL.1/8).

Dall'esame del Computo Metrico relativo all'interezza delle opere di urbanizzazione, considerando quelle già realizzate nonché quelle da realizzare (che

dovranno essere necessariamente oggetto di nuovo computo, in considerazione del lasso temporale trascorso), si può quantificare forfettariamente un importo “cautelativo” che andrà ad incidere sul presente lotto formato (particella omissis), pari ad € 10.000,00: tale costo sarà poi decurtato dal valore di stima attribuito.

Per quanto concerne la particella omissis, della superficie catastale di mq. 960, destinata ad “area pubblica” nel Piano di Lottizzazione, che prevede una sistemazione a strada (di lottizzazione), parcheggi, area verde nonché atta ad identificare un passaggio pedonale che funge da collegamento tra la viabilità a monte attinente la pubblica Via Primo Maggio (SP 58) e quella a valle (riferita alla pubblica Via Madonna delle Grazie), si specifica che detta area, ove la “omissis.” vanta il diritto di proprietà, per la quota di 6/18, **verrà esclusa dalla valutazione** in quanto dovrà essere oggetto di cessione gratuita al Comune, così come riportato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montegabbione in data 08.04.1995.

===== ° =====

### **GRAVAMI**

Dalle risultanze del Certificato Notarile Ipo-Catastale del presente LOTTO N°1 formato (**rif. ALL.1/1**), rilasciato in data 26.11.2024 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, viene certificato che alla data del 26.11.2024, non sussistono gravami o trascrizioni pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri immobiliari, eccezion fatta per:

- i patti di cui alla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Montegabbione con atto a rogito Dr. Mario Giovanni Porcu, Segretario del Comune di Montegabbione, in data 08.04.1995, Rep. n°1151, trascritta a Terni il 28.04.1995 al r.p. n°2871;
- la sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale depositata presso il Tribunale

di Perugia in data 30.06.2023, Rep. n°41 e trascritta a Terni il 09.02.2024 al r.p. n°1155, con successiva nota in rettifica trascritta a Terni il 22.04.2024 al r.p. n°3307.

===== ° =====

### **CRITERI E METODI DI STIMA ASSUNTI**

Il valore della possibilità edificatoria, dovrà tenere conto dell'ubicazione, del contesto immobiliare circostante, del rispetto delle distanze legali dai confini e dai fabbricati esistenti, della presenza delle opere di urbanizzazione nonché dell'appetibilità commerciale della zona.

Nella stima delle aree edificabili, di norma, i criteri più consoni da adottare sono quelli di “stima in base al costo di costruzione” e/o “stima in base al valore di trasformazione“: tali criteri partono dal presupposto di considerare il terreno edificabile come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Nella stima in base al costo di costruzione, ci si limita ad un mero calcolo presuntivo di quello che può essere l'investimento per la realizzazione del manufatto.

La stima in base al valore di trasformazione può essere, a sua volta, assunta secondo due procedimenti:

- procedimento analitico, che calcola il valore del terreno come differenza tra ricavi e costi della trasformazione e, più nello specifico, il valore di mercato dell'area scaturirà dal più probabile valore di mercato del fabbricato realizzato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del “profitto normale“ scontando all'attualità tale differenza in previsione della trasformazione e cioè del tempo di costruzione;
- procedimento sintetico, che calcola il valore dell'area in base all'incidenza

percentuale dell'area stessa sul valore complessivo del fabbricato realizzato.

Fatte tutte le considerazioni del caso, lo scrivente ritiene congruo utilizzare il procedimento sintetico applicando un'incidenza percentuale sul valore complessivo del fabbricato da poter realizzare.

Nel caso in oggetto, il sottoscritto ritiene congruo applicare la prima metodologia di stima e perciò quella riferita al "costo di costruzione".

Tale scelta si motiva in quanto da un'indagine di mercato è emerso che, nonostante il terreno si trovi in una zona "interessante" rapportata all'ubicazione interna del Comune, si è rilevato però che il mercato immobiliare del Comune di Montegabbione e/o assimilabili, risulta di modesta dinamica che, di fatto, produce una diretta influenza sui valori da applicare in caso di vendita.

In tali zone, notoriamente, i margini operativi lordi per un imprenditore edile e/o comunque anche per un privato che voglia autonomamente edificare la propria abitazione, si riducono drasticamente in quanto non è così rilevante il range tra costo di costruzione e valore di mercato.

Dalla consultazione dei testi di estimo specializzati, dall'analisi delle consuetudini locali oltremodo corroborata da indagine effettuata presso costruttori ed operatori di zona, si è arrivati alla conclusione che, per tipologia di interventi come quello in oggetto, considerando gli ammortamenti propri delle attività di servizi, l'area sulla quale edificare interventi edilizi autonomi ed assimilabili, debba avere un'incidenza percentuale rispetto al totale dell'investimento, ricompresa tra un 5% ed un 12%: tale range include il diverso grado di appetibilità delle zone da edificare e, di conseguenza, anche la categoria ed il livello di intervento.

Nel caso in oggetto, preso atto dei fattori esaminati legati in special modo all'ubicazione ed al contesto generale di zona, si ritiene congruo applicare una

percentuale di incidenza derivante dalla media delle percentuali sopra espresse (tra un 5% ed un 12%), pari quindi all' 8,5%.

===== ° =====

### **CALCOLO DEL VALORE DI STIMA**

Per la S.U.C. disponibile, pari a mq. 395, è ipotizzabile la realizzazione di un edificio residenziale del tipo “uni-bifamiliare”.

Da prendere oltremodo in considerazione che, oltre alla SUC disponibile, si può ipotizzare anche la realizzazione di una zona interrata da adibire a fondi / cantine / garage-s, a servizio della/e abitazione/i, pari ad una consistenza di mq. 80,00 ca..

Vale la pena considerare che i costi di costruzione connessi alla mera edificazione sono di norma abbastanza standardizzati; nel caso in oggetto, tali costi dovranno, di fatto, ricomprendere anche quelli da sopportare per il necessario completamento delle opere di urbanizzazione mancanti.

Per stabilire un costo di costruzione attuabile per fabbricati prevedibili per questo lotto, si è effettuata un'indagine presso operatori specializzati nel settore ed anche analizzando il prezzario regionale attuale: da ciò è emerso un plausibile costo di costruzione di circa €/mq. 1.300,00 da intendersi onnicomprensivo di spese tecniche, oneri amministrativi, oneri finanziari, ecc..

Per tutto quanto sopra esposto, ai fini della presente stima si prenderà a riferimento un costo di costruzione unitario di €/mq. 1.300,00, che verrà applicato alle superfici realizzabili ai fini del calcolo della percentuale di incidenza.

#### **Costo intervento:**

Residenziale in elevazione ___mq. 395,00 x €/mq. 1.300,00_____€	513.500,00
Residenziale accessorio _____mq. 80,00 x €/mq. 650,00_____€	52.000,00
Sistemazioni esterne: a corpo _____€	<u>20.000,00</u>

Totale \_\_\_\_\_ € 585.500,00

Applicando la percentuale di incidenza dell'8,5%, si avrà:

Valore dell'area \_\_\_\_\_ € 585.500,00 x 0,085 \_\_\_\_\_ € 49.767,50

Arrotondati ad \_\_\_\_\_ € **49.800,00**

===== ° =====

Si ritiene opportuno infine, **tenendo conto dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, che il più probabile valore del bene sopra individuato (€ 49.800,00), venga assoggettato ad un abbattimento in percentuale nella misura di un 15%, che ricondurrà pertanto il predetto valore ad € 42.330,00.

===== ° =====

**Detrazioni:**

La detrazione che si andrà ad effettuare riguarda i costi da sostenere per il completamento delle opere di urbanizzazione mancanti che, come già in precedenza riferito, si può quantificare forfettariamente in un importo "cautelativo" di € **10.000,00**.

===== ° =====

**Valore complessivo dell'area edificabile:**

€ 42.330,00 – € 10.000,00 \_\_\_\_\_ € 32.330,00

Arrotondati ad \_\_\_\_\_ € **32.300,00**

(diconsi Euro Trentaduemilatrecento/00), riferiti al valore del bene stimato

**(LOTTO N°1).**

===== ° =====

Perugia, 10 dicembre 2024

Il CTU

geom. Andrea Soldato

**Il presente I° Stralcio di Relazione Peritale  
di Stima (LOTTO N°1), si compone di:**

- Pagine Dattiloscritte \_\_\_\_\_ n°13

- Allegati Alfanumerici \_\_\_\_\_ n° 8

- Documentazione Fotografica:

Foto a colori \_\_\_\_\_ n°15