

**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**

**VIII° Stralcio**

**LOTTO N°3**

## VIII° Stralcio

### LOTTO N°3

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**Beni di pertinenza di “omissis” con sede in Panicale, Via Olmini, 6 – C.F.: 02339910545, per l'intera piena proprietà.**

In Comune di Piegaro (PG), Loc. Pietrafitta, Via delle Coste, snc, porzione di fabbricato **catastalmente classato in categoria B/5**, già urbanisticamente assentito ed utilizzato ad **asilo**, **ad oggi in stato di abbandono/inutilizzo**, in fatiscente stato conservativo relativamente a finiture ed impianti nonché allo stato “grezzo” per quanto concerne due locali di sgombero al piano terra, elevato su due piani di cui uno parzialmente fuori terra, oltre la copertura.

Detta porzione di fabbricato attiene ad **una unità immobiliare, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particella *omissis sub ommissis***, come detto disposta su due piani (terra e primo), tra loro internamente collegati da una scala e così catastalmente destinati e composti: il **piano primo** è costituito da un atrio (raggiungibile attraverso il passaggio su una area esterna che, a sua volta, immette direttamente nella pubblica Via delle Coste), due aule, un anti-w.c. e quattro w.c. oltre alla scala di collegamento e accesso al piano inferiore; il **piano terra** (da cui diparte la predetta scala), composto da un ripostiglio sottoscala, un refettorio, un disimpegno, una cucina, un w.c. e dai due predetti locali di sgombero, è raggiungibile, dall'esterno, attraverso il passaggio lungo un'area distinta con le particelle *omissis* e *omissis* del Foglio *omissis* del Catasto Fabbricati di detto Comune: su dette particelle è stata costituita servitù reale e perpetua di passaggio e sosta, anche carrabile, **a carico** delle suddette particelle ed **a favore** dell'ex asilo distinto con la particella *omissis sub ommissis* del Foglio *omissis* del Catasto Fabbricati, indicato nei rogiti con la ex particella *omissis*

sub *omissis* (rif. ALL.3/1 – II^pag.)

La consistenza immobiliare del presente LOTTO formato, è completata da un **terreno edificabile** (censito in “ZONA RESIDENZIALE AMMESSA DI COMPLETAMENTO – B” per l’intera superficie) confinante in parte con la porzione di fabbricato di cui sopra, catastalmente censito al **Foglio *omissis* con le particelle *omissis*, *omissis* e *omissis***, della superficie catastale complessiva di mq. 1533, quasi totalmente recintato, **ad oggi in stato di abbandono/inutilizzo.**

===== ° =====

**DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELLA PORZIONE DI  
FABBRICATO, FACENTE RIFERIMENTO ALLA UIU 1025 SUB 11**

Relativamente alla determinazione della consistenza della predetta porzione di fabbricato, a seguire si riportano le relative superfici: nel merito, rende noto il CTU che avendo riscontrato (in base ai rilievi svolti in loco) delle difformità generalizzate (così come descritte nel sub-capitolo “Regolarità Edilizia”), ha ritenuto opportuno provvedere ad effettuare ad una rielaborazione grafica dei due piani che formano la consistenza del bene in questione (UIU particella *omissis* sub *omissis*) (rif. ALL.3/15).

===== ° =====

**UIU *omissis* sub *omissis* – Ex asilo ai piani terra e primo**

7A)___Superficie lorda esterna della		
UIU <i>omissis</i> sub <i>omissis</i> /parte (piano terra)_____mq.	140,85	
7B)___Superficie lorda interna punto 7A)_____mq.	117,20	
7C)___Superficie utile calpestabile punto 7A)_____mq.	113,10	
<b>7D)___Superficie <b>commerciale</b> punto 7A)_____ (mq. 117,20 x 1,10)___mq.</b>	<b>128,90</b>	
7E)___Superficie lorda esterna della		
UIU <i>omissis</i> sub <i>omissis</i> /parte (piano primo)_____mq.	148,90	

7F)___Superficie lorda interna punto 7E)_____mq.	127,30
7G)___Superficie utile calpestabile punto 7E)_____mq.	119,30
<b>7H)___Superficie commerciale punto 7E)_____ (mq. 127,30 x 1,10)___mq.</b>	<b>140,00</b>
<b>7I)___Superficie commerciale complessiva punti 7D+7H)_____mq.</b>	<b><u>268,90</u></b>

===== ° =====

### **PROVENIENZA**

Dalle risultanze del Certificato Notarile Ipo-Catastale del presente LOTTO N°3 (ALL.3/1), rilasciato in data 17.04.2026 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, ed aggiornato al 30.03.2026, viene certificato quanto segue:

#### **Descrizione e ubicazione dei beni:**

diritto di piena ed esclusiva proprietà sulle seguenti porzioni del complesso immobiliare sito in **Comune di Piegaro (PG), in Loc. Pietrafitta, Via Coste**, e precisamente:

A) Porzione di fabbricato da cielo a terra già adibito ad asilo nido, costituito al piano terra da due locali di sgombero, disimpegno, cucina, refettorio e w.c., ed al piano primo da due aule, atrio e locale munito di quattro w.c. ed anti w.c.;

B) Terreni circostanti l'intero complesso immobiliare;

detti beni sono **censiti**:

**in Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro, al foglio *omissis*, particelle:**

*omissis*, **sub. *omissis*** – Cat. B/5, Cl. U, Consistenza 700 mc., Superficie Catastale Totale: 239 mq., R.C. euro 723,04 (ex asilo nido);

*omissis*, Cat. F/1, Consistenza 651 mq.;

*omissis*, Cat. F/1, Consistenza 450 mq.;

**in Catasto Terreni del Comune di Piegaro, al foglio 29, particelle:**

*omissis*, ente urbano di are 06.41;

*omissis*, ente urbano di are 04.32;

*omissis*, area rurale di are 04.60.

L'immobile censito al C.F. al foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis*, deriva dalla soppressione del sub *omissis* in seguito a frazionamento del 4 maggio 2009, Pratica PG0156391, in atti dal 4 maggio 2009 (n°8743.1/2009).

**Intestazione catastale:**

1. *omissis* (C.F. 02339910545), sede in Panicale (PG). Diritto di proprietà per 1/1.

Si precisa quanto segue:

- All'immobile censito in C.F. al foglio *omissis*, part. *omissis* sub. *omissis* (ex asilo nido) competono i diritti proporzionali sul bene comune non censibile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al **foglio *omissis*, part. *omissis* sub. *omissis*** (ingresso e vano scala comune ai sub. *omissis* e *omissis* della part. *omissis* del foglio *omissis*);
- con atti a rogito del Notaio Filippo Duranti di Perugia del 4 maggio 2005, Rep. n°47288 ed in data 9 settembre 2005, Rep. n°47882, debitamente reg.ti e trascritti a Perugia rispettivamente in data 19 maggio 2005 al n°9960 ed in data 30 settembre 2005 al n°18609 di reg. part., si può affermare che è stata costituita servitù reale e perpetua di passaggio e sosta, anche carrabile, *a carico dei beni censiti in C.F. al foglio *omissis*, particelle *omissis* e *omissis*, ed a favore dell'ex asilo nido censito in C.F. al foglio *omissis*, part. *omissis* sub. *omissis**, allora indicato con il vecchio sub. *omissis*, tenuto conto della successiva fusione tra la società "*omissis*" (con sede in Piegaro, C.F. 02649750540) nella "*omissis*" (con sede in Panicale, codice fiscale 02339910545) per atto a rogito del medesimo Notaio Filippo Duranti del 16 gennaio 2015, Rep. n°59012, infra richiamato.

- L'accesso alla particella *omissis* del foglio *omissis*, avviene attraverso un cancello posto a confine tra la medesima part. *omissis* e la part. *omissis* del foglio *omissis*; pertanto, per raggiungere la particella *omissis*, è necessario attraversare la particella *omissis* per tutta la sua lunghezza. La part. *omissis* è, ad oggi, erroneamente intestata in Catasto Fabbricati alla "*omissis*", ma è di proprietà del Comune di Piegaro, in forza di atto di donazione a rogito del Segretario Comunale Vincenzo Gagliesi del 4 maggio 2002, Rep. n°2997 (debitamente reg.to e trascritto a Perugia il 13 maggio 2002 al n°8250 di reg. part.), atto con il quale il Comune di Piegaro ha ricevuto anche la piena proprietà della part. *omissis*.

All'epoca, sulla base delle informazioni riferite allo scrivente dal perito estimatore (come allo stesso comunicato dal sig. *omissis* già Amministratore Unico della "*omissis*"), il cancello di accesso alla part. *omissis* era già esistente. Successivamente, il Comune di Piegaro, ha alienato alla società "*omissis* (con sede in Perugia, codice fiscale 01990420547) insieme a maggior consistenza, la sola part. *omissis* del foglio *omissis*, in forza di atto di compravendita a rogito del medesimo Segretario Comunale in data 7 maggio 2002 Rep. n°2998, trascritto a Perugia il 15 maggio 2002 al n°8397 di reg. part., rimanendo la proprietà della part. *omissis* al Comune stesso: volendo quindi presupporre, come sopra indicato, che il cancello era già esistente, si può dedurre che si sarebbe venuta a costituire con la compravendita da ultimo citata una servitù per destinazione del padre di famiglia ai fini dell'accesso alla part. *omissis*, essendo quest'ultima un fondo intercluso avente accesso esclusivamente passando per il cancello esistente al confine tra la medesima part. *omissis* e la part. *omissis*.

La società "*omissis*" ha poi alienato, insieme a maggior consistenza, la part. *omissis* del foglio *omissis*, alla società "*omissis*" (con sede in Piegaro, C.F. 02649750540), in

forza di compravendita con atto a rogito del Notaio Marco Carbonari di Perugia, in data 12 novembre 2003, Rep. n°64976.

Si rimanda a quanto infra indicato in merito all'ulteriore provenienza della attuale società proprietaria "*omissis*".

- Per quanto possa occorrere, si rinviene trascritto nei Registri Immobiliari di Perugia, atto a rogito del Segretario Comunale di Piegaro in data 26 giugno 2006, Rep. n°3052, in forza del quale gli allora proprietari della particella *omissis* del foglio *omissis*, hanno rinunciato alla servitù di passaggio per persone mezzi e cose costituita a carico della particella *omissis* del foglio *omissis*, allora ancora di proprietà del Comune di Piegaro.

#### **DICHIARAZIONE DEL NOTAIO**

Il sottoscritto Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, con studio in Perugia alla via Campo di Marte n°9, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio di Perugia, fino al 30 marzo 2026

#### **CERTIFICA**

- D) Che in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, i beni sopra descritti risultano di proprietà per la quota di 1/1 della *omissis*, con sede in Panicale (PG), voc. Olmini n°6, codice fiscale e n° iscrizione nel R.I. dell'Umbria 02339910545, REA n°PG-210040, capitale sociale euro 80.000,00 i.v., in forza dei titoli di provenienza in appresso indicati:
- A) quanto ai beni censiti in C.F. del Comune di Piegaro al foglio *omissis*, part. *omissis* sub. *omissis*, ed al C.T. del Comune di Piegaro al foglio *omissis*, part. *omissis*:
- acquisto in favore della predetta società "*omissis*" del diritto di piena proprietà sui beni sopra indicati in forza di compravendita con atto del Segretario

Comunale Vincenzo Gagliesi di Piegaro in data 1° ottobre 2007, Rep. n°3080, debitamente reg.to e trascritto a Perugia il 24 aprile 2009 al n°7736 di reg. part., dal Comune di Piegaro (con sede in Piegaro, C.F. 00448170548);

Il Comune di Piegaro era pieno proprietario di quanto in oggetto giusti titoli anteriori al ventennio;

B) quanto ai beni censiti in C.T. del Comune di Piegaro al foglio *omissis*, part. *omissis* e *omissis*:

- acquisto in favore della “*omissis*” (con sede in Piegaro, C.F. 02649750540), insieme a maggior consistenza, del diritto di piena proprietà sui beni sopra indicati, per atto di compravendita a rogito Notaio Marco Carbonari di Perugia, in data 12 novembre 2003, Rep. n°64976, Racc. n°15641, reg.to a Perugia il 25 novembre 2003 al n°7262 e trascritto a Perugia il 26 novembre 2003 al n°20587 di reg. part., dalla società “*omissis*” (con sede in Perugia, codice fiscale 01990420547);
- Fusione per incorporazione della predetta “*omissis*” (con sede in Piegaro, C.F. 02649750540), nella “*omissis*” (con sede in Panicale, codice fiscale 02339910545) per atto a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia, del 16 gennaio 2015, Rep. n°59012, Racc. n°22425, regolarmente reg.to e trascritto a Perugia il 26 gennaio 2015 al n°1138 di reg. part..

===== ° =====

### **UBICAZIONE**

Percorrendo la SP 340 direzione Pietrafitta, dal cartello segnalatore “Pietrafitta–Comune di Piegaro” e proseguendo fino ai cartelli direzionali “Via delle Coste” e “Scuole”, da qui, la distanza rilevata fino alla proprietà in stima, è di 500 metri ca.

### **VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

**Inesistenti.**

===== ° =====

**DATI E INDAGINI CATASTALI**

**Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro**

Dati identificativi\_\_\_ **Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis***\_\_\_(ALL.TI 3/2  
– 3/3)

Dati di classamento\_\_ Cat. B/5, Classe U, Cons. 700 mc., Sup. Cat. Totale: 239 mq.,  
Rendita € 723,04

Indirizzo\_\_\_\_\_ VIA DELLE COSTE n°SN Piano T-1

===== ° =====

Dati identificativi\_\_\_ **Foglio *omissis*, Particella *omissis***\_\_\_(ALL.3/4)

Dati di classamento\_\_ Categoria F/1 (Area Urbana), Cons. 450 mq.

Indirizzo\_\_\_\_\_ VIA DELLE COSTE Piano T

===== ° =====

Dati identificativi\_\_\_ **Foglio *omissis*, Particella *omissis***\_\_\_\_\_ (ALL.3/5)

Dati di classamento\_\_ Categoria F/1 (Area Urbana), Cons. 651 mq.

Indirizzo\_\_\_\_\_ VIA DELLE COSTE n°SNC Piano T

Le suddette unità immobiliari risultano così intestate:

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

Codice Fiscale\_\_\_\_\_ 02339910545

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

===== ° =====

Relativamente alla dislocazione della UIU distinta con la particella *omissis* sub *omissis*, ubicata nell'ambito del fabbricato, si rimanda all'Elaborato Planimetrico ultimo in atti (Prot. n°PG0046178 del 08.06.2021), unitamente alla scheda “Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana – Elenco dei Subalterni Assegnati” (ALL.3/6), mentre

per ciò che concerne la dislocazione della UIU distinta con la particella *omissis*, si rimanda all'Elaborato Planimetrico ultimo in atti (Prot. n°PG0121161 del 25.05.2006), unitamente alla scheda "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana – Elenco dei Subalterni Assegnati" (ALL.3/7).

===== ° =====

### **Catasto Terreni del Comune di Piegaro**

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio *omissis*, Particella *omissis*** \_\_\_\_\_ (ALL.3/8)

Dati di classamento \_\_ Qualità AREA RURALE, Superficie mq. 460

La suddetta unità immobiliare risulta così intestata:

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

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ 02339910545

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

===== ° =====

### **Area di enti urbani e promiscui dal 29.03.2005**

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio *omissis*, Particella *omissis*** \_\_\_\_\_ (ALL.3/9)

Dati di classamento \_\_ Qualità ENTE URBANO, Superficie mq. 432

===== ° =====

### **Area di enti urbani e promiscui dal 30.12.2021**

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio *omissis*, Particella *omissis*** \_\_\_\_\_ (ALL.3/10)

Dati di classamento \_\_ Qualità ENTE URBANO, Superficie mq. 641

===== ° =====

Per una miglior identificazione grafica che individua sia la porzione di fabbricato trattato che il terreno circostante nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (vax) (ALL.3/11).

===== ° =====

## **Conformità catastale**

Dal confronto con lo stato dei luoghi, la planimetria catastale ultima in atti della UIU trattata – particella *omissis* sub *omissis* (data di presentazione: 04.05.2009), dislocata ai piani terra e primo, presenta delle difformità per entrambi i piani facenti riferimento a:

- **Superfici**: rispetto alla planimetria catastale ultima in atti, per lo stato rilevato è stata riscontrata una minor superficie lorda esterna del piano terra. Sempre rispetto alla citata planimetria, per lo stato rilevato è stata riscontrata una minor superficie lorda esterna del piano primo.
- **Sagoma**: tra la planimetria catastale ultima in atti e lo stato rilevato, è stata riscontrata una diversa sagoma dovuta, essenzialmente, dalla maggior “rientranza” della parete esterna fianco nord, pari a cm. 65 ca..
- **Difformità prospettiche al piano terra**: l’apertura rilevata riguardante il portoncino di accesso al refettorio, nella planimetria catastale ultima in atti risulta essere assentita come finestra, mentre quella rilevata riguardante l’apertura di accesso al locale di sgombero di maggior dimensione (ml. 3 ca.), nella planimetria catastale ultima in atti risulta essere larga la metà circa.
- **Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra**: nella planimetria catastale ultima in atti (rispetto allo stato rilevato), il locale di sgombero di minor dimensione ed il disimpegno risultano graficamente non corretti per una diversa disposizione dei divisori interni, oltremodo tra loro non collegati internamente per mancanza di passaggio (porta) sul divisorio di delimitazione tra i due locali. Sempre nella planimetria catastale ultima in atti non risulta graficamente rappresentato (così come rilevato), il vano porta su una muratura portante interna, atto al collegamento interno tra il locale di sgombero di maggior dimensione ed il refettorio.

- **Altezze utili interne ai piani terra e primo**: rispetto alla planimetria catastale ultima in atti (che prevedeva, al piano terra, un'altezza interna di ml. 3,00), per lo stato rilevato sono state riscontrate altezze maggiori e precisamente: ml. 3,43 ca. per il locale di sgombero di maggior dimensione e ml. 3,34 ca. per l'altro locale di sgombero (entrambi allo stato "grezzo" e quindi con misurazione effettuata tra il pavimento in battuto di cemento ed il solaio non intonacato; ml. 3,28 ca. per gli altri locali/accessori. Sempre rispetto alla planimetria catastale ultima in atti (che prevedeva, anche al piano primo, un'altezza interna di ml. 3,00), per lo stato rilevato sono state riscontrate sempre altezze maggiori (seppur di pochi centimetri), ricomprese tra ml. 3,04 ca. e ml. 3,08 ca..

===== ° =====

### **Regolarizzazione catastale**

Preso atto di quanto riportato nei successivi sub-capitoli "Regolarità edilizia e Regolarizzazione edilizia", una volta che verrà legittimato l'attuale stato dei luoghi con l'approvazione della pratica edilizia presentata ai sensi dell'Art. 147 bis, comma 2, lett. e) della L.R. N°1/2015, si potrà procedere alla regolarizzazione dell'unità immobiliare con la presentazione di una Denuncia di Variazione catastale, da redigere con Procedura Informatica DOCFA, quantificando forfettariamente un'incidenza tra oneri catastali e spese tecniche pari a complessivi € 800,00 (rilievo e rielaborazione grafica esclusi).

Premettendo che l'intervento sarà a carico dell'aggiudicatario, a propria cura e spese, si specifica che l'importo suddetto verrà decurtato dal valore finale del bene.

===== ° =====

Relativamente alle superfici che rappresentano la consistenza del terreno edificabile (particelle *omissis*, *omissis* e *omissis*), è stata verificata una incongruenza relativamente alla "Consistenza" (indicata al Catasto Fabbricati) e la "Superficie"

(indicata al Catasto Terreni).

Queste le risultanze delle visure catastali acquisite:

- per la particella *omissis* del Catasto Fabbricati, viene indicata una Consistenza di mq. 450, mentre al Catasto Terreni, viene indicata una Superficie di mq. 432;
- per la particella *omissis* del Catasto Fabbricati, viene indicata una Consistenza di mq. 651, mentre al Catasto Terreni, viene indicata una Superficie di mq. 641;
- per la particella *omissis* viene invece indicata, al Catasto Terreni, una Superficie di mq. 460 (particella inesistente al Catasto Fabbricati).

===== ° =====

### **CONFINI**

La porzione di fabbricato confina con: particella *omissis* (prop. “*omissis*”), prop. particelle *omissis*, *omissis* sub *omissis*, *omissis* sub *omissis*, salvo se altri.

Il terreno identificato con le particelle *omissis*, *omissis* e *omissis*, confina nell’insieme con: prop. particelle *omissis*, salvo se altri.

===== ° =====

### **DISPONIBILITA’ DEL BENE**

Al momento dell’accesso in loco, sia la porzione di fabbricato che il terreno risultavano “liberi” da vincoli locativi: all’interno dei piani terra e primo della UIU in estimazione, veniva rinvenuto del materiale vario di proprietà di terzi.

Come detto, anche il terreno risultava “libero” allo stato visivo, ovvero “non occupato da persone e/o cose”.

===== ° =====

### **DESCRIZIONE**

#### **Descrizione generale della porzione di fabbricato**

La porzione di fabbricato trattata, fa riferimento ad un’unica unità immobiliare

distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piegara al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis*, classata in categoria B/5, già urbanisticamente assentita ed utilizzata ad asilo, elevata su due piani di cui uno parzialmente entro terra, oltre la copertura.

Ad oggi in stato di abbandono/inutilizzo, si presenta in fatiscente stato conservativo per quanto concerne finiture ed impianti nonché allo stato “grezzo” relativamente a due locali di sgombero al piano terra; per quanto concerne la composizione dei due livelli di piano, si rimanda al capitolo “IDENTIFICAZIONE DEI BENI”.

La porzione di fabbricato in questione presenta una struttura portante in muratura (in pietra per il piano terra ed in mattoni per il piano primo), solai in laterocemento, copertura a tetto a due falde con manto in laterizio, sporto di gronda con travetti in c.a. ed interposti tavelloni non intonacati, c.a., canali e pluviali in lamiera di rame. Gli infissi di protezione riguardanti le “aperture in facciata” presentano queste caratteristiche: l’infisso di finestra atto all’illuminazione diretta della scala intera è in ferro completo di vetri; gli infissi dei portoncini d’ingresso al refettorio al piano terra ed all’atrio al piano primo, sono in alluminio anodizzato bianco, completi di vetri e dotati di apertura interna con maniglione antipánico; gli infissi di finestra sono parte in legno protetti da persiane pure in legno e per la restante parte sempre in legno con apertura a vasistas; l’infisso di porta di accesso al locale di sgombero di maggior dimensione, della larghezza di ml. 3 ca., è in ferro e vetri e completamente apribile.

### **Descrizione generale degli interni**

Come detto, i due locali di sgombero al piano terra si presentano allo stato “grezzo”, o meglio: pareti interne quasi totalmente in pietra fatta eccezione per il tramezzo divisorio tra locale di sgombero e cucina/disimpegno realizzato in elementi in laterizio non intonacati; pavimenti in battuto di cemento; solai (non intonacati) con

travetti ed interposte pignatte; impianto elettrico con canalette esterne.

La restante parte dei locali al piano terra risultano così “rifiniti”: pavimenti in graniglia per il refettorio, disimpegno e sottoscala; pavimento in gres per la cucina ed in ceramica per il bagno; rivestimento in ceramica per cucina (con lavello) e bagno; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; infissi di porta interni in legno del tipo tamburato; radiatori in alluminio. Il bagno presenta apparecchi igienico-sanitari quali lavabo, bidet, water con cassetta scaricatrice esterna, vasca a sedile e rubinetterie. La scala di collegamento e accesso al piano primo presenta i gradini rifiniti con piastre e sottogradi in marmo mentre le pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati. Sul solaio di copertura della scala interna (in corrispondenza/proiezione del pianerottolo al piano primo), è presente una piccola botola di accesso alla soffitta non praticabile (volume tecnico).

Il piano primo presenta queste finiture: pavimenti in marmette di graniglia fatta eccezione per l’anti-w.c. e per i w.c., i quali sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; infissi di porta interni in legno del tipo tamburato; radiatori in alluminio; l’anti-w.c. presenta dei lavelli (per bambini) completi di rubinetterie, mentre tre dei quattro bagni sono dotati dei soli water con cassette scaricatrici esterne di cui uno solo per adulti.

Fatta eccezione per uno dei due locali di sgombero al piano terra che presenta un impianto elettrico con canaletta esterna (non funzionante), tutti gli impianti di entrambi i piani sono sottotraccia, non funzionanti e totalmente fatiscenti.

Per ciò che concerne la porzione di fabbricato nel suo contesto generale e particolare (esterni ed interni), si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

### **Descrizione generale del terreno**

Il terreno edificabile trattato, risulta nella sua totalità morfologicamente inclinato verso valle, con giacitura di lieve pendenza ad andamento pressoché costante, di forma

irregolare, internamente non collegato. Una parte del terreno, infatti, previo attraversamento di un tratto di strada di proprietà del Comune di Piegaro, distinta con la particella *omissis* del Catasto Terreni, è accessibile tramite un passo carrabile costituito da un cancello in ferro della lunghezza di ml. 5 ca.: il suddetto tratto di strada è, tra l'altro, utilizzato per accedere anche ad un'altra proprietà, il cui accesso è contraddistinto con il civico 21. La parte di terreno antistante il citato passo carrabile, risulta così delimitata e demarcata dalle proprietà confinanti: il confine con il “tratto di strada” è demarcato da un muretto con soprastante paletti e rete metallica plastificata; nella parte a sx del cancello (entrando), si individua una rete metallica fino al confine con la predetta proprietà “civico 21” ove il confine è demarcato da un muretto con soprastante ringhiera metallica. A valle, il confine con le proprietà sottostanti è rappresentato da un muro di contenimento con soprastante paletti e rete metallica plastificata.

Nella parte a dx del cancello (entrando), si denota lungo il confine a monte un muro di contenimento con soprastante ringhiera metallica: dal predetto muro, per tutto il suo sviluppo, il terreno sottostante è posto ad una quota di ml. – 1,90 ca.; sempre lungo il confine a monte (delimitante il terreno in questione dal soprastante piazzale), si denota la prosecuzione del predetto muro di contenimento (sormontato da paletti e rete metallica plastificata). In questo caso, il terreno sottostante (fino ad una scaletta metallica che consente il collegamento tra il terreno in questione ed il piazzale soprastante), è posto ad una quota di ml. – 2,00 ca.. Da questa scaletta (fino ad un passaggio oggi intercluso per la presenza di una foltissima vegetazione), il terreno, in corrispondenza del muro di contenimento, è posto ad una quota di ml. – 1,30 ca..

Importante sottolineare, a questo punto, che la restante parte del terreno “circonda”, di fatto, la porzione del fabbricato in estimazione, o meglio: la parte di

terreno antistante la facciata a valle della porzione del fabbricato trattato, è identificata da una porzione della particella *omissis*, facente riferimento ad un piazzale pressoché privo di sistemazioni (presenza di vegetazione spontanea mischiata a breccino). Il confine del predetto piazzale (ricompreso entro la particella *omissis*), è, a sua volta, demarcato da una restante porzione della particella *omissis*, da un muro di contenimento (con soprastante rete metallica plastificata) fino all'innesto con altro muro di contenimento che separa e demarca l'ultima porzione della particella *omissis* in questione che, visto il dislivello di quota esistente (ml. – 1,20 ca.), ne pregiudica il collegamento (non si è infatti accertato alcun collegamento tra le due porzioni di terreno).

L'ultima porzione del terreno edificabile trattato è, come sopra riferito, identificata sempre da una porzione della citata particella *omissis*: a tale proposito si ribadisce che detta area risulta priva di un collegamento con la restante parte della predetta particella (e quindi con la totalità del terreno), in quanto demarcata da un muro di contenimento (con soprastante rete metallica plastificata): la porzione di terreno nella circostanza trattata, in corrispondenza di questo muro, è posta ad una quota di ml. – 1,20 ca., oltremodo priva di qualsiasi tipo di passaggio.

Morfologicamente inclinato verso valle, con giacitura di lieve pendenza ad andamento pressoché costante e di forma irregolare, questa parte di terreno, previo passaggio su una piccola area esterna scoperta che consente anche l'ingresso al piano primo della più volte menzionata porzione di fabbricato, è accessibile tramite un cancellino in ferro nonché, direttamente dalla strada, da un cancello in ferro, a due ante, carrabile. Il terreno è demarcato, a monte, lungo il confine con la pubblica Via delle Coste, da un muretto con soprastante ringhiera metallica; il lato lungo il confine con la particella *omissis* (di altra proprietà), è delimitato, in parte, da un manufatto in muratura

e per la restante da un muretto con soprastante rete metallica; la parte restante, è rappresentata sempre da un muro di contenimento con soprastante rete metallica, che “corre” parallelamente ed oltremodo distanziato sia dalla facciata laterale che da quella fronte strada della porzione del fabbricato trattato, ove innesta in corrispondenza della citata area esterna scoperta.

Per ciò che concerne il terreno edificabile nel suo contesto generale, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

===== ° =====

Per la porzione di fabbricato e per il terreno nel loro contesto generale, si rimanda alla foto aerea (ALL.3/12), atta alla loro individuazione nell’ambito di zona.

===== ° =====

## **PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE**

### **Certificato di Destinazione Urbanistica**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n°024/2024 rilasciato in data 09.07.2024 (ALL.3/13) dal Responsabile dell’Area Tecnica – Governo del Territorio del Comune di Piegara; visti gli strumenti urbanistici del Comune; visto l’art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 come modificato e integrato dal D.L.gs 27.12.2002 n°301

#### CERTIFICA

che per effetto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Piegara al Foglio *omissis*, particelle *omissis*, *omissis* e *omissis*, sono le seguenti:

- Foglio n° *omissis*: i mappali n° *omissis*, *omissis*, *omissis* sono censiti come “ZONA RESIDENZIALE AMMESSA DI COMPLETAMENTO – B” per l’intera superficie.

**Per la zona “ZONA RESIDENZIALE AMMESSA DI COMPLETAMENTO – B”**

vale quanto previsto dall'art. 32.1 delle N.T.A. del P.R.G. Parte Operativa.

Nella stessa zona "B" sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:

**Densità edilizia:** è prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di **0,83** mq./mq..

**Altezza dei fabbricati:** l'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i ml. **10,00**.

### Vincoli

Il terreno oggetto del presente certificato

- è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge 02.02.1974, n°64;
- rientra nell'Unità di Paesaggio n°72 – "Colline della Valle del Nestore", regolamentata dall'art. 50 e seguenti delle N.T.A. del P.R.G. Parte Strutturale, limitatamente ai mappali n° *omissis*, *omissis*, *omissis* del Foglio n° *omissis*.

**N.B.**\_\_preso atto che il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 09.07.2024 è scaduto (validità anni 1), lo scrivente CTU ha provveduto a verificare la sussistenza di eventuali modifiche apportate al P.R.G.: dall'accertamento eseguito è emerso che nulla è variato rispetto al CDU rilasciato. Pertanto, in accordo con il Curatore, al momento dell'eventuale trasferimento del LOTTO N°3 nella circostanza trattato, verrà richiesto un "nuovo" Certificato di Destinazione Urbanistica.

===== ° =====

### INDAGINI URBANISTICHE

#### Autorizzazioni amministrative

Successivamente alla data di stipula dell'atto di Compravendita del 01.10.2007, rep. n°3080 (trascritto in data 24.04.2009 al n°7736 di reg. part.), con il quale la *omissis* acquistava dal Comune di Piegara (oltre ad altra consistenza) la porzione di fabbricato

oggetto della presente stima, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio *omissis* con la particella *omissis* sub *omissis* (oggi soppressa – nuovo identificativo particella *omissis* sub *omissis*), la “*omissis*” non ha mai eseguito alcun intervento sul fabbricato in questione alienato dal Comune di Piegaro, avallato dal fatto che non esistono pratiche edilizie presentate in Comune.

Con particolare riferimento all’Articolo 6 del suddetto atto di Compravendita del 01.10.2007 (**ALL.3/14 – VI<sup>^</sup>pag.**), il Comune dichiara che “*il fabbricato oggetto della cessione di cui al presente atto è stato realizzato in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Piegaro n°40, in data 28.06.1971, di approvazione del progetto generale e di primo stralcio e della deliberazione della Giunta Comunale di Piegaro n°253, in data 31.12.1971 (rif. **ALL.3/14 – VI<sup>^</sup>pag.**) di approvazione del progetto di secondo stralcio e che successivamente non sono intervenute modifiche*”.

===== ° =====

### **Regolarità Edilizia**

In relazione allo stato in cui versa oggi la porzione di fabbricato in questione, catastalmente classato in categoria B/5, già urbanisticamente assentito ed utilizzato ad asilo, ad oggi in stato di abbandono/inutilizzo, in fatiscente stato conservativo per quanto concerne finiture ed impianti nonché allo stato “grezzo” relativamente a due locali di sgombero al piano terra, dal raffronto eseguito tra lo stato dei luoghi (definito attraverso un rilievo e rielaborazione grafica redatta dal sottoscritto) (**ALL.3/15**) ed i grafici progettuali assentiti in data 31.12.1971 n°253 – datati 30.12.1971 (**ALL.3/16**), sono state riscontrate delle difformità facenti riferimento a quanto di seguito riportato, premettendo che le destinazioni d’uso “identificate nello stato rilevato”, sono state desunte dallo scrivente secondo quelle riportate nella planimetria catastale ultima in atti, risalente al maggio 2009.

- **Superfici**: rispetto allo stato assentito, per lo stato rilevato è stata riscontrata una minor superficie lorda esterna del piano terra pari a mq. 2 ca.. Sempre rispetto allo stato assentito, per lo stato rilevato è stata riscontrata una minor superficie lorda esterna del piano primo pari a mq. 0,50 ca..
- **Sagoma**: tra lo stato assentito e lo stato rilevato, è stata riscontrata una diversa sagoma dovuta, essenzialmente, dalla maggior “rientranza” della parete esterna fianco nord, pari a cm. 45 ca. (assentita ml. 0,70 – rilevata ml. 1,15 ca.).
- **Difformità prospettiche ai piani terra e primo**: l’apertura rilevata al piano terra, riguardante il portoncino di accesso al refettorio, risultava essere assentita come finestra. L’apertura rilevata al piano primo, riguardante il portoncino di accesso all’atrio, risultava essere sempre assentita come finestra.
- **Diverse destinazioni d’uso e distribuzione degli spazi interni al piano terra**: il locale di sgombero di maggior dimensione, accessibile tramite un’apertura esterna protetta da un infisso totalmente apribile, risultava invece essere assentito come portico (privo di infisso). Il locale collegato internamente al portico, assentito come magazzino, risulta invece, rispetto allo stato rilevato, suddiviso in due locali, un locale di sgombero ed una cucina. I locali assentiti ad ambulatorio scolastico e sala d’attesa, risultano invece composti di un unico vano destinato a refettorio. Per concludere, rispetto allo stato assentito, il portico ed il magazzino, tra loro internamente collegati, non risultavano esserlo con la restante parte dei vani e locali accessori: questi ultimi risultavano invece essere collegati internamente con il piano superiore tramite la scala interna. Oggi il locale di sgombero accessibile dall’esterno (già assentito a portico), risulta essere invece collegato internamente con il refettorio tramite un vano porta rilevato su una muratura portante interna.

- **Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo**: per i due locali assentiti ad aula, è stato invece rilevato un unico locale che, a differenza dello stato assentito, è collegato tramite un vano porta con la scala interna di accesso al piano inferiore. Riscontrata infine, rispetto allo stato assentito, la chiusura del vano porta di collegamento tra la predetta scala interna con il locale denominato sala dei professori.
- **Altezze utili interne ai piani terra e primo ed esterne**: rispetto allo stato assentito (che prevedeva, al piano terra, un'altezza interna di ml. 3,00), per lo stato rilevato sono state riscontrate altezze maggiori e precisamente: ml. 3,43 ca. per il locale di sgombero di maggior dimensione e ml. 3,34 ca. per l'altro locale di sgombero (entrambi allo stato "grezzo" e quindi con misurazione effettuata tra il pavimento in battuto di cemento ed il solaio non intonacato; ml. 3,28 ca. per gli altri locali/accessori. Sempre rispetto allo stato assentito (che prevedeva, anche al piano primo, un'altezza interna di ml. 3,00), per lo stato rilevato sono state riscontrate sempre altezze maggiori (seppur di pochi centimetri), ricomprese tra ml. 3,04 ca. e ml. 3,08 ca.: questa situazione è riconducibile anche alla maggior altezza esterna, seppur difficilmente quantificabile e riscontrabile per una non corretta rappresentazione dei grafici progettuali assentiti.

===== ° =====

Per quanto sopra relazionato, è bene sottolineare che facendo riferimento ad un colloquio telefonico intercorso in data 25.09.2024 tra il sottoscritto e la geom. Rosatini dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piegara, finalizzato alla definizione della regolarizzazione edilizia dell'immobile ex asilo di Pietrafitta, in data 30.09.2024 lo scrivente trasmetteva una email (**ALL.3/17**) al suddetto tecnico del Comune che testualmente recita:

*“Geom. Rosatini buongiorno,*

*facendo seguito al colloquio telefonico tra noi intercorso il 25.09.2024, ho riscontrato delle difformità dal raffronto eseguito tra i grafici progettuali assentiti in data 31.12.1971 n°253 rilasciati dal v/s Ufficio e lo “stato dei luoghi” rilevato, oggetto di rielaborazione grafica redatta dal sottoscritto che, come espressamente richiesto, si allega alla presente (ALL.1).*

*Tengo a precisare, che vedendomi obbligato nella perizia che dovrò depositare in Tribunale a rispondere nel merito della Regolarità Edilizia del bene, ho ritenuto opportuno trasmettere in allegato (ALL.2) le risultanze derivanti dalla risposta al capitolo in questione.*

*Detto ciò, in attesa di ricevere la “relazione tecnica in variante” di cui sono stato portato a conoscenza solo a seguito del citato contatto telefonico (se ho ben capito “relazione fine a se stessa”, priva di grafici progettuali), tenuto conto che l’intervento è stato realizzato ed utilizzato dal Comune (a partire dai primi anni ’70), nonché tenuto conto della suddetta “relazione tecnica in variante”, lo scrivente chiede, ai fini della legittimazione/regolarizzazione dell’unità immobiliare, se le difformità descritte nell’ALL.2, possano rientrare, nelle fattispecie previste dall’Art. 147 bis della L.R. N°1/2015 ed in particolare di quelle previste al comma 2, lettera e) della citata Legge.*

*In attesa di comunicazioni in merito, si porgono distinti saluti.*

*Geom. Andrea Soldato”*

Ciò detto, previo appuntamento telefonico, in data 12.11.2024 il sottoscritto accedeva presso l’Ufficio Tecnico del Comune acquisendo dalla geom. Rosatini copia della citata “Relazione Tecnica” – Progetto di I° Stralcio per l’ampliamento della scuola elementare di Pietrafitta – Perizia di variata distribuzione di spesa ed assorbimento del ribasso d’asta – datata 16.10.1972 (ALL.3/18) **priva di grafici**

**progettuali di supporto**, confidando poi in una risposta a breve del tecnico del Comune alla email inviata dal sottoscritto in data 30.09.2024.

Relativamente alla suddetta “*Relazione Tecnica*”, e con esplicito riferimento all’ultimo punto del sub-capitolo “Altezze utili interne ai piani terra e primo ed esterne”, le maggiori altezze riscontrate (rispetto all’assentito), potrebbero essere sicuramente imputabili al “**maggior sbancamento**” previsto nella “*Relazione Tecnica*”, finalizzato alla realizzazione delle opere nella stessa descritte, conseguenti all’intervento previsto.

In data 26.11.2024 perveniva al sottoscritto da parte del tecnico del Comune la email in risposta (ALL.3/19) che testualmente recita:

***“Buongiorno,***

***si fa presente che in merito a quanto indicato e prodotto dal CTU verificato con la documentazione presente agli atti e archivi del Comune, si può asserire che lo stato del fabbricato in oggetto è quello indicato negli elaborati e riconducibile allo stato attuale rilevato dal CTU, di cui all’Allegato 1, le modeste incongruenze pertanto rientrano con quanto previsto all’art. 147, comma 2 lett. e) della L.R. n. 1/2015 non comportando pertanto la necessità di corresponsione di pagamenti in termini di sanzione”.***

===== ° =====

### **Regolarizzazione edilizia**

Preso atto di tutto quanto sopra esposto (anche a seguito della risposta del tecnico del Comune a mezzo email del 26.11.2024), si riferisce che, indipendentemente dalle risultanze della “*Relazione Tecnica*” del 16.10.1972, l’unità immobiliare in estimazione, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis*, può essere legittimata/regolarizzata con la redazione e presentazione di una pratica edilizia ai sensi dell’Art. 147 bis, comma 2, lettera e) della

L.R. n°1/2015 di competenza dell'aggiudicatario a propria cura e spese.

Nel merito, si reputa importante sottolineare (come specificato dal tecnico del Comune nella sua email del 26.11.2024) che la pratica edilizia ai sensi dell'Art. 147 bis, comma 2, lettera e) della L.R. n°1/2015, non comporta la necessità di corresponsione di pagamenti in termini di sanzione.

===== ° =====

### **Agibilità**

Dalla ricerca effettuata dai preposti tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piegaro (dietro specifica domanda presentata dal sottoscritto in data 11.06.2024), è emerso che non esiste un Certificato di Agibilità rilasciato per l'unità immobiliare (ex asilo) nella circostanza trattata.

===== ° =====

### **GRAVAMI**

Dalle risultanze del Certificato Notarile Ipo-Catastale del presente LOTTO N°3 (rif. **ALL.3/1**), rilasciato in data 17.04.2026 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, ed aggiornato al 30.03.2026, viene certificato quanto segue:

Alla data del 30 marzo 2026, non sussistono gravami o trascrizioni pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri immobiliari, eccezion fatta per:

- a) Ipoteca volontaria di euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) a garanzia di apertura di credito di originari euro 1.000.000,00 (unmilione/00) concesso per atto a rogito del Notaio Filippo Duranti di Perugia in data 7 giugno 2011, Rep. n°55697, Racc. n°20081, iscritta a Perugia il 13 giugno 2011 al n°2730 di reg. part., a favore di "CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA" (con sede in Città della Pieve, C.F. 02494190545) e contro, tra l'altro e per ciò che qui interessa, "omissis" (con

sede in Panicale, c.f. 02339910545), quale parte mutuataria e datrice di ipoteca; detta ipoteca è stata iscritta anche su altri beni non oggetto della presente relazione e grava, per ciò che qui interessa, sui beni censiti in **C.F. al foglio *omissis*, part. *omissis* sub. *omissis*, al foglio *omissis*, part. *omissis* (area urbana) ed al C.T. al foglio *omissis*, part. *omissis* (ente urbano di are 06.51).**

- b) Sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale emessa nei confronti della “*omissis*” (con sede in Panicale, c.f. 02339910545), depositata presso il Tribunale di Perugia in data 30 giugno 2023, Rep. n°41 e trascritta a Perugia il 16 gennaio 2024 al n°1200 di reg. part. su tutti gli immobili oggetto della presente relazione, insieme a maggior consistenza.

===== ° =====

### **CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO PER LA**

### **VALUTAZIONE DELLA PORZIONE DI FABBRICATO**

Dovendo stimare la porzione di fabbricato in questione, elevato su due piani (oltre la copertura), di cui uno parzialmente fuori terra e tra loro internamente collegati da una scala, catastalmente classato in categoria B/5, già destinato ed utilizzato ad asilo (ad oggi in stato di abbandono/inutilizzo, in fatiscente stato conservativo per quanto concerne finiture ed impianti nonché allo stato “grezzo” relativamente a due locali di sgombero al piano terra), in assenza di un interesse commerciale per la citata destinazione sopra menzionata e tenuto conto che secondo la vigente normativa urbanistica del Comune è possibile attuare un cambio di destinazione da “edificio scolastico (asilo) Cat. catastale B/5 – ad abitazione (destinazione sicuramente più appetibile), si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato con il metodo del “**valore di trasformazione**” (Vt), valore determinato sottraendo al valore di mercato del bene trasformato (Vm) i costi di trasformazione (K), attualizzati in

considerazione del tempo necessario alla trasformazione.

Nella fattispecie, la valutazione verrà effettuata ipotizzando un intervento edilizio tendente al frazionamento, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dell'attuale unità immobiliare (asilo – Cat. B/5 catastale), in due unità abitative poste rispettivamente ai piani terra e primo, dotate entrambe di accesso autonomo dall'esterno, le cui consistenze si desumono secondo le risultanze del capitolo a seguire.

===== ° =====

### **CRITERIO DI MISURAZIONE ADOTTATO**

Premesso che come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq.) per ciò che concerne il criterio di misurazione adottato, si precisa che la superficie commerciale menzionata nel capitolo “DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO, FACENTE RIFERIMENTO ALLA UIU *omissis* SUB *omissis*”, è stata accertata (previe misurazioni/controlli dimensionali effettuati in loco) e determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 rimodulata secondo le consuetudini locali, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), adottando i seguenti criteri:

- a.) \_\_\_ il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) \_\_\_ il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- c.) \_\_\_ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

===== ° =====

Relativamente al criterio adottato per la computazione delle superfici, questo prevedrà il 100% di quella residenziale.

Altro aspetto fondamentale di cui tener conto, sempre per ciò che concerne la determinazione della superficie commerciale, è che secondo la norma, la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare il 10% della superficie lorda interna (superficie utile calpestabile + superficie divisorii interni non portanti).

===== ° =====

Per quanto sopra esposto, la **superficie convenzionale vendibile (Scv) complessiva**, determinata sulla base della predetta norma UNI EN 15733/2011, sarà pari a **complessivi mq. 268,90 ca.** e così nel dettaglio:

- n°1 appartamento al piano terra_____mq.	128,90 x 1,00_____mq.	128,90
- n°1 appartamento al piano primo_____mq.	140,00 x 1,00_____mq.	<u>140,00</u>
	Sommano_____mq.	<b><u>268,90</u></b>

===== ° =====

Per quanto attiene al **valore unitario da attribuire alla porzione di fabbricato oggetto di frazionamento, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dell'attuale unità immobiliare in due unità abitative**, sulla base delle comparabili acquisite (che nella fattispecie vengono omesse per ragioni di brevità, pur restando comunque a disposizione per eventuali consultazioni), debitamente ponderate tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima rispetto a quelle dei beni immobili presi in comparazione (posizione – frazione limitrofa a Pietrafitta – caratteri ambientali, tipologia, stato in cui si presentano i beni, caratteri tecnologici, presenza o meno del box/posto auto – taglio commerciale escluso), nonché tenendo conto di un ipotetico margine di trattativa stimato nella misura del 5% ca. (valutazione

effettuata con il metodo sintetico-comparativo, prendendo in esame due comparabili estrapolate da annunci di agenzie immobiliari, giudicate “sostanzialmente attendibili”, vuoi per il fatto che trattasi di due appartamenti, vuoi per lo “Stato” dichiarato in ogni singolo annuncio, ovvero “buono”), è emerso che prendendo a riferimento il valore unitario della comparabile ricompresa in un edificio realizzato nel 2009 – pari ad €/mq. 1.312 – poi debitamente abbattuto del 5%, si avrà che il **prezzo unitario da applicare alla superficie convenzionale vendibile, arrotondato, è pari ad €/mq. 1.245,00**.

===== ° =====

**Il costo di trasformazione della porzione di fabbricato in esame**, determinato sulla base dei costi parametrici desunti da due pubblicazioni

- a) Studio Madera: “Costi di ristrutturazione casa al metro quadro 2026 o per voce”;
- b) Geo-Strutture: “Costo ristrutturazione casa al metro quadrato 2026”

riconduce a queste risultanze:

secondo la pubblicazione **a)**, prevedendo una ristrutturazione di tipo “medio” (via di mezzo tra leggera e pesante), ricompresa tra €/mq. 600 ed €/mq. 900, eseguendo una media, il costo unitario che ne deriva si attesta in €/mq. 750;

secondo la pubblicazione **b)**, per una ristrutturazione media (premettendo che i due appartamenti derivanti dalla trasformazione risultano essere rispettivamente di mq. 128,90 e mq. 140,00), ricompresa tra €/mq. 600 ed €/mq. 1.000, eseguendo una media, il costo unitario che ne deriva si attesta in €/mq. 800;

Pertanto, prevedendo una ristrutturazione di tipo “medio”, il costo unitario nella circostanza adottato, sarà (arrotondato) pari ad **€/mq. 775,00**.

A questo dovrà aggiungersi l’utile dell’imprenditore (determinato nella misura del 10% sull’ipotetico ricavo), gli oneri concessori (determinati nella misura di un 7% ca. come da indicazioni ricevute dall’Ufficio Tecnico del Comune di Piegara), le spese

tecniche (determinate nella misura del 10% del costo di costruzione), nonché le spese varie (urbanizzazione, imprevisti, ecc.), determinate nella misura del 5% del costo di costruzione. Per tale intervento di trasformazione si ipotizza un arco temporale di un anno.

Riepilogando, posto quanto precede, attraverso lavori tendenti al frazionamento, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dell'attuale unità immobiliare in due unità abitative, si otterranno quindi due unità abitative poste, una al piano terra di mq. 128,90 commerciali e l'altra al piano primo di mq. 140,00 commerciali, il cui valore unitario finale (arrotondato) sarà pari ad €/mq. **1.245,00**.

- Costo di trasformazione al “mq.” adottato per le due unità abitative \_\_\_ €/mq. **775,00**
- Determinazione del valore di mercato

finale (Vm), delle due unità abitative:

Abitazione al p.T ___ €/mq. 1.245,00 x mq. 128,90 _____	€	160.480,50
Abitazione al p.1 ___ €/mq. 1.245,00 x mq. 140,00 _____	€	<u>174.300,00</u>
Sommano _____	€	334.780,50
Arrotondati ad _____	€	<b><u>334.780,00</u></b>

===== ° =====

### **Determinazione del valore di trasformazione**

**(Vt) delle due unità abitative da realizzare:**

$$V_t = (V_m - K) : q^n \quad \text{dove:}$$

Vt = valore di trasformazione

Vm = valore di mercato finale delle due unità abitative da realizzare

K = costi di trasformazione

q = 1 + r (saggio di attualizzazione, stimato nella misura del 3%)

n = tempo stimato per la trasformazione (un anno)

**Determinazione del valore di mercato finale (Vm),**

**(arrotondato) delle due unità abitative da realizzare:**

mq. (128,90 + 140,00) x €/mq. 1.245,00 _____	€	334.780,50
	Arrotondati ad _____	<b><u>334.780,00</u></b>
===== ° =====		

**Costi di trasformazione (K):**

• utile imprenditoriale (arrotondato): € 334.780,00 x 10% _____	€	33.478,00
• costo di trasformazione (arrotondato):		
mq. (128,90 + 140,00) x €/mq. 775,00 _____	€	208.397,00
• oneri concessori (definiti secondo i dati indicati dal Comune) _____	€	14.588,00
• spese tecniche (arrotondate): € 208.397,00 x 10% _____	€	20.840,00
• spese varie (arrotondate): € 208.397,00 x 5% _____	€	<u>10.420,00</u>
	Totale costi _____	<b><u>287.723,00</u></b>
===== ° =====		

Eseguendo i conteggi, si ottiene che

Vt = (€ 334.780,00 – € 287.723,00) : 1,03 _____	€	45.686,40
	arrotondati ad _____	<b><u>45.700,00</u></b>

**(diconsi Euro Quarantacinquemilasettecento/00)**, riferiti al valore di trasformazione per la realizzazione di due unità abitative.

===== ° =====

**CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO PER LA**  
**VALUTAZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE**

Dovendo stimare un'area edificabile, questa può essere determinata secondo due procedimenti, facenti riferimento o al metodo “sintetico-comparativo”, oppure con il metodo del “valore di trasformazione”.

- Adottando il primo metodo, pur di fronte ad un mercato giudicato dallo scrivente non certamente dinamico per terreni edificabili ubicati nella “zona di riferimento”, sono state comunque reperite delle “comparabili” estrapolate da siti online di Agenzie Immobiliari che il sottoscritto, sulla base dei valori dei terreni derivanti dagli annunci, giudicherà se detti valori possano definirsi congrui per applicare tale metodo. Nel caso in specie, la valutazione potrebbe essere effettuata prendendo a riferimento: l’indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,83 mq./mq.; l’altezza massima consentita per edifici fuori terra, pari a ml. 10); la superficie dell’area edificabile (di complessivi mq. 1533 catastali – desunti dalle superfici risultanti dalle visure del Catasto Terreni) che ricade **per l’intera superficie** in Zona residenziale di Completamento “B”, ove è prevista una SUC pari a mq. 1272 (mq. 1533 x 0,83).
- Adottando il secondo metodo, sempre di fronte ad un mercato giudicato dallo scrivente non certamente dinamico per terreni edificabili ubicati nella “zona di riferimento”, si potrebbe prendere in considerazione di effettuare la stima con il metodo del “valore di trasformazione” (Vt), valore determinato dalla differenza tra il valore del fabbricato che si potrà realizzare ed il costo di realizzazione, attualizzato in considerazione del tempo necessario alla trasformazione: in questo caso, però, vista la mancanza di un progetto approvato o di una “bozza” di progetto di massima (che prevedrebbe, di fatto, uno studio di fattibilità), si decide di escludere questo secondo metodo di valutazione.

A fronte di ciò, avendo esaminato nel contempo le comparabili reperite, si reputa opportuno adottare per la valutazione del terreno edificabile in questione, il metodo “sintetico-comparativo”.

Dall’esame delle comparabili prescelte, queste le risultanze:

- la prima comparabile prescelta, riguarda la vendita di un terreno edificabile

urbanizzato in zona residenziale, posto in Comune di Piegaro, voc. Fossatello, della superficie di mq. 850.

Prezzo riportato nell'annuncio: € 22.000,00 – Prezzo unitario derivante (arrotondato): €/mq. 26 ca., riferito alla superficie catastale del lotto pari a mq. 850.

- la seconda comparabile prescelta, riguarda la vendita di un terreno edificabile posto in Panicale, della superficie di mq. 4000.

Prezzo riportato nell'annuncio: € 80.000,00 – Prezzo unitario derivante: €/mq. 20 ca., riferito alla superficie catastale del lotto pari a mq. 4000.

===== ° =====

Per praticità, le “schede-comparabili” in questione non verranno allegate, ma saranno comunque a disposizione per eventuali consultazioni.

===== ° =====

A questo punto, nella valutazione che verrà effettuata, si terrà conto della conformazione del terreno in oggetto (che incide in maniera negativa nell'attuazione delle notevoli potenzialità edificatorie), delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale sia per la “nuova edificazione” che per il/i fabbricato/i già esistente/i, nonché della situazione legata alla particolare conformazione della particella *omissis* (pertinenziale alla porzione di fabbricato in estimazione, distinto con la particella *omissis* sub *omissis*), così come risultante dall'atto di Compravendita (a rogito Segretario Comunale Capo, Dott. Vincenzo Gagliesi, del 01.10.2007 rep. n°3080, da potere di “Comune di Piegaro”), ove la suddetta particella *omissis* viene indicata nel rogito come “corte annessa” alla porzione del menzionato fabbricato.

===== ° =====

## CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DEL TERRENO EDIFICABILE

Per tutto quanto esposto nei precedenti capitoli, ai fini della presente stima si prenderanno a riferimento i seguenti dati principali:

- Superficie catastale del lotto di terreno edificabile \_\_\_\_\_mq. 1533
- SUC realizzabile \_\_\_\_\_mq. 1272
- Costo medio derivante dalle comparabili

acquisite (superficie catastale): €/mq. (26,00 + 20,00) : 2 \_\_\_\_\_€/mq. 23,00

Rispetto alle comparabili sopra indicate, tenendo conto che il lotto oggetto di stima è ubicato nell'abitato di Pietrafitta, limitrofo a tutti i servizi e considerando altresì l'alto indice di edificazione, nella comparazione si ritiene opportuno incrementare il valore medio unitario sopra indicato (€/mq. 23,00), nella misura del 30% che, arrotondato, riconduce ad €/mq. 30,00.

===== ° =====

Per quanto sopra si procede, a seguire, al calcolo analitico del valore di stima:

Valore del terreno edificabile \_\_\_\_\_mq. 1533 x €/mq. 30,00 \_\_\_\_\_€ 45.990,00  
arrotondati ad \_\_\_\_\_€ 46.000,00

===== ° =====

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 terreno edificabile sopra individuato (€ 46.000,00) venga assoggettato ad un abbattimento in percentuale nella misura di un 15%, che ricondurrà pertanto il predetto valore ad € 39.100,00.

**Valore definitivo del terreno edificabile \_\_\_\_\_€ 39.100,00**

**(diconsi Euro Trentanovemilacent0/00)**

===== ° =====

## RIEPILOGO VALUTAZIONI

- Valore di trasformazione per la realizzazione di due unità abitative, derivante dal frazionamento, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dell'attuale UIU (ex asilo) \_\_\_\_\_ € 45.700,00
- Valore definitivo del terreno edificabile \_\_\_\_\_ € 39.100,00
- Sommano \_\_\_\_\_ € 84.800,00

### A detrarre:

- incidenza complessiva tra oneri catastali e spese tecniche per la regolarizzazione catastale dell'attuale UIU (Foglio 29, particella 1025 sub 11) – Cat.B/5 \_\_\_\_\_ € 800,00
- Rimangono \_\_\_\_\_ € 84.000,00

(diconsi Euro Ottantaquattromila/00), riferiti al valore dei beni stimati (**LOTTO N°3**), che ricomprendono il valore dei proporzionali diritti che alla UIU particella *omissis* sub *omissis* del Foglio *omissis* competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni, nonché quelli sul B.C.N.C. distinto al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis* (ingresso e vano scala comune ai subb. *omissis* della particella *omissis* del Foglio *omissis*).

===== ° =====

Perugia, 11 maggio 2026

Il CTU

geom. Andrea Soldato

### **Il presente VIII° Stralcio di Relazione Peritale**

**di Stima (LOTTO N°3), si compone di:**

- Pagine Dattiloscritte \_\_\_\_\_ n°35
- Allegati Alfanumerici \_\_\_\_\_ n°19
- Documentazione Fotografica (Foto a colori) \_\_\_\_\_ n°84