

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

V° Stralcio

LOTTO N°6

V° Stralcio

LOTTO N°6

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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

In Comune di Piegaro (PG), Loc. Acquaiola, Voc. Scarpiello (già Voc. Capannaccio), terreno (ad oggi in stato di inutilizzo) facente parte di un comparto edificatorio in zona commerciale, artigianale ed industriale, oggetto di Piano di Lottizzazione “Forum” (autorizzato in data 16.10.1995 con Autorizzazione n°50/95 – Pratica Edilizia n°167/1994), il cui piano attuativo è stato approvato con D.C.C. n°58 del 30.11.1994 (ALL.6/1) – regolarmente convenzionato con atto a rogito Dott. Alessandro Cinelli, Notaio in Chiusi, del 20.07.1995 Rep. n°42853/7067, trascritto a Perugia in data 29.07.1995 al r.p. n°11486 – e successiva variante approvata con D.C.C. n°36 del 23.06.2005 (ALL.6/2).

Il terreno oggetto di stima è censito al Catasto Terreni del Comune di Piegaro al Foglio *omissis* con le particelle *omissis*, *omissis* e *omissis*, per una superficie catastale complessiva di mq. 2360.

Nel piano attuativo

- il terreno distinto al Foglio *omissis*, particelle *omissis*, *omissis* e *omissis*, è ricompreso nel Lotto individuato con il n°4, al quale è stata attribuita una superficie massima coperta edificabile pari a **mq. 1062** ed un’altezza massima pari a **ml. 10,00**.

Per questo Lotto (n°4), la tipologia costruttiva è Commerciale, Artigianale, Industriale.

Importante sottolineare che il suddetto piano attuativo è stato regolarmente collaudato con Determinazione del Responsabile Area Tecnica del Territorio Governo

del territorio n°924 del 31.10.2018: sono state infatti realizzate tutte le opere di urbanizzazione all'interno del comparto (strada, marciapiedi, parcheggi) e tutte le reti (idrica, smaltimento acque reflue, elettrica e telefonica).

===== ° =====

ACCESSO E DESCRIZIONE

L'accesso al Lotto (n°4) in questione è indipendente ed agevole, in quanto per lo stesso risulta essere già stato predisposto il relativo passo carrabile, della larghezza di ml. 5,10 ca., rappresentato da pilastri in c.a. presenti lungo la rotatoria: da questa "rotonda", diparte la strada di lottizzazione (totalmente bitumata), a doppia percorrenza di marcia e con segnaletica già predisposta, collegata con Via Perugia.

Un marciapiedi, della larghezza di ml. 1,50 ca., funge da delimitazione tra la sede stradale ed il muretto, dell'altezza di cm. 40 ca., atto a demarcare il confine con il Lotto (n°4) in questione lungo il fronte strada.

Nel complesso, l'area riguardante il terreno oggetto di stima, presenta una giacitura pressoché pianeggiante con un minimo di dislivello, che scende in maniera lineare e sostanzialmente costante da Via Perugia fino a valle della lottizzazione.

Il Lotto (n°4), di forma sostanzialmente regolare (rettangolare), seppur interrotto dal "quarto di cerchio" della rotonda", è caratterizzato dalla sola presenza di arbusti e vegetazione spontanea.

Per un maggior approfondimento di quanto sopra descritto, **si** rimanda alla **documentazione fotografica** allegata nonché alla **foto aerea** (ALL.6/3), atta all'individuazione sia del terreno in questione [**Lotto (n°4)**] che del confinante [**Lotto (n°6)**], entrambi ricompresi nell'ambito di zona: per una migliore identificazione dei due Lotti nella citata foto aerea, si acclude all'"ALL. 6/3" uno stralcio della Tavola 2 (**rif. ALL. 6/9**) riguardante, nello specifico, la Planimetria Generale di Progetto.

===== ° =====

PROVENIENZA

Premesso che il Certificato Notarile Ipo-Catastale rilasciato in data 22.05.2025 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, ed aggiornato al 22.05.2025, **fa riferimento ai LOTTI NN°6 e 7 formati (ALL.6/4)**, nel caso specifico, nella descrizione a seguire verranno identificati i soli beni costituenti il presente **LOTTO N°6 formato**, ovvero:

- **terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particelle *omissis*, *omissis* e *omissis*, per una superficie catastale complessiva di mq. 2360**, facente parte di un comparto edificatorio in zona commerciale, artigianale ed industriale, oggetto di Piano di Lottizzazione “Forum”, ricompreso, nel **piano attuativo**, nel Lotto individuato con il n°4, al quale è stata attribuita una superficie massima coperta edificabile pari a **mq. 1062** ed un'altezza massima pari a **ml. 10,00**.

Detto ciò, i suddetti beni risultano di proprietà della *omissis* (per il diritto di piena ed esclusiva proprietà), in forza dei titoli di provenienza in appresso indicati.

- Acquisto in favore della *omissis*, con sede in Piegaro, C.F.: *omissis* del diritto di proprietà dei beni per la quota di 1/1, per atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Cinelli di Chiusi, in data 13.11.2003, Rep. n°89637, Racc. n°12565, regolarmente registrato e trascritto a Perugia il 24.11.2003 al r.p. n°20422, dalla *omissis* (con sede in Roma, C.F.: *omissis*).
- Trasferimento della sede sociale della predetta *omissis*, dal Comune di Piegaro al Comune di Panicale con atto autenticato nelle firme dal Notaio Filippo Duranti di Perugia del 27.05.2008, Rep. n°52179, registrato a Perugia il 04.06.2008 al n°9480.
- Fusione per incorporazione della predetta *omissis*, con sede in Panicale, C.F.:

omissis, nella *omissis*, con sede in Panicale, C.F.: *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 Perugia il 26.01.2015 al r.p. n°1138.

===== ° =====

UBICAZIONE

Con provenienza da Tavernelle e percorrendo Via Perugia in direzione Perugia, all'altezza del bivio (a dx) posto poco prima della deviazione (a sx) per Colle S. Paolo, si percorre, per ml. 200 ca., la strada di lottizzazione fino alla "rotonda" ove sono collocati i passi carrabili di accesso sia al Lotto (n°4) nella circostanza trattato, sia al confinante Lotto (n°6). Una volta risaliti al predetto bivio, proseguendo a dx in direzione Perugia e percorrendo Via Perugia e Via Pietrafitta, quest'ultima si innesta poi alla SR 220 (Pievaiola), dopo aver percorso Km. 3,3 ca. dal citato bivio.

===== ° =====

DATI E INDAGINI CATASTALI

Catasto Terreni del Comune di Piegara (PG)

Dati identificativi___ **Foglio *omissis*, Particella *omissis***_____ (ALL.6/5)

Dati di classamento__Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie mq. 538, R.D. €
2,50, R.A. € 2,50

===== ° =====

Dati identificativi___ **Foglio *omissis*, Particella *omissis***_____ (ALL.6/6)

Dati di classamento__Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie mq. 1612, R.D. €
7,49, R.A. € 7,49

Dati identificativi___ **Foglio *omissis*, Particella *omissis***_____ (ALL.6/7)

Dati di classamento__Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie mq. 210, R.D. €
0,98, R.A. € 0,98

===== ° =====

Le suddette unità immobiliari risultano così intestate:

Intestato _____ *omissis* con sede in PANICALE (PG)

Codice Fiscale _____ *omissis*

Diritti e oneri reali ___ Proprietà per 1/1

===== ° =====

Per l'identificazione grafica che individua il terreno nel suo complesso nonché nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (vax) (**ALL.6/8**).

===== ° =====

CONFINI

Il terreno distinto con le particelle *omissis*, *omissis* e *omissis* del Foglio *omissis* confina nell'insieme con: strada di lottizzazione, residua prop. “*omissis*”, prop. particelle 522, 527, 11, 432, salvo se altri.

===== ° =====

DISPONIBILITA' DEI BENI

Al momento dell'accesso in loco, il terreno facente riferimento al Lotto (n°4) del piano attuativo, 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.

===== ° =====

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Per accertare la situazione urbanistico-edilizia, sono stati acquisiti dal CTU sia il CDU nonché gli elaborati progettuali – planimetria generale di progetto (**ALL.6/9**) e quelli descrittivi – Norme Tecniche di Attuazione (**ALL.6/10**) e Relazione Tecnica /

Standards Urbanistici – (ALL.6/11), facenti riferimento alla Variante al Piano di Lottizzazione autorizzata in data 16.10.1995 n°50/95, denominata “Forum”.

Queste le risultanze:

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n°024/2024 rilasciato in data 09.07.2024 (ALL.6/12) dal Responsabile dell’Area Tecnica – Governo del Territorio del Comune di Piegaro; 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 Piegaro al Foglio *omissis*, particelle *omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis*, sono le seguenti:

- Foglio n° *omissis*: i mappali n° *omissis, omissis, omissis, omissis, omissis* sono censiti come “ZONA PER ATTIVITA’ COMMERCIALE, ARTIGIANALE ED INDUSTRIALI – D2” per l’intera superficie.

Per la “ZONA PER ATTIVITA’ COMMERCIALE, ARTIGIANALE ED INDUSTRIALI – D2” vale quanto previsto dall’art. 34.2 delle N.T.A. del P.R.G. Parte Operativa.

Nella stessa zona “D2” sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:

Rapporto di copertura fondiario (Rcf): il rapporto tra la superficie coperta dell’edificio e la superficie di pertinenza dell’edificio stesso non dovrà superare il **45%**.

Altezza dei fabbricati: l’altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i ml. **10,00**; per silos, serbatoi, camini e volumi tecnici per l’alloggiamento di macchinari non vigerà alcun limite di altezza.

Si fa presente che per i mappali n° *omissis, omissis, omissis, omissis, omissis*

individuati al Foglio n° *omissis* gli stessi fanno parte di un comparto edificatorio in zona commerciale, artigianale ed industriale il cui piano attuativo è stato approvato con D.C.C. n°58 del 30.11.1994 regolarmente convenzionato con atto a rogito Dott. Alessandro Cinelli, Notaio in Chiusi, del 20.07.1995 Rep. n°42853/7067, trascritto a Perugia in data 29.07.1995 al r.p. n°11486 e successiva variante approvata con D.C.C. n°36 del 23.06.2005.

Nel citato piano attuativo, i mappali *omissis, omissis e omissis*, sono ricompresi nel **Lotto individuato con il n°4**, al quale è stata attribuita una superficie massima coperta pari a **mq. 1062** ed un'altezza massima pari a **ml. 10,00**; i mappali n° *omissis e omissis*, sono ricompresi nel lotto individuato con il n°6, al quale è stata attribuita una superficie massima coperta pari a mq. 1310 ed un'altezza massima pari a ml. 10,00.

Tale piano attuativo è stato regolarmente collaudato con Determinazione del responsabile Area Tecnica del Territorio Governo del territorio n°924 del 31.10.2018.

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°57 – “Alta 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* del Foglio *omissis*;
- rientra nell'Unità di Paesaggio n°76 – “Basse colline dell'Alta 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, omissis* del Foglio n° *omissis*.

===== ° =====

Piano di Lottizzazione

Come già riferito, il suddetto piano attuativo è stato regolarmente collaudato con Determinazione del Responsabile Area Tecnica del Territorio Governo del territorio n°924 del 31.10.2018: sono state infatti realizzate tutte le opere di urbanizzazione all'interno del comparto (strada, marciapiedi, parcheggi) e tutte le reti (idrica, smaltimento acque reflue, elettrica e telefonica).

===== ° =====

GRAVAMI

Dalle risultanze del Certificato Notarile Ipo-Catastale **facente riferimento ai LOTTI NN°6 e 7 formati** (rif. ALL.6/4), rilasciato in data 22.05.2025 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, viene certificato che alla data del 22.05.2025, non sussistono gravami o trascrizioni pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri immobiliari, eccezion fatta per:

- La Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Piegara per atto a rogito Notaio Alessandro Cinelli di Chiusi del 20.07.1995, Rep. n°42853, Racc. n°7067, registrato a Montepulciano il 28.07.1995 al n°1183 e trascritto a Perugia il 29.07.1995 al r.p. n°11486.
- La Sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale depositata presso il Tribunale di Perugia in data 30.06.2023, Rep. n°41 e trascritta a Perugia il 16.01.2024 al r.p. n°1200.

===== ° =====

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, e di tutti i parametri contenuti nelle norme del Piano di Lottizzazione approvato e nelle norme tecniche di P.R.G. riferite alla zona in oggetto

(D2), 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.

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 da realizzare e/o in base al suo costo di costruzione; chiaramente, a seconda della base di riferimento, saranno per forza di cosa assolutamente diverse le percentuali di incidenza.

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

Tale scelta si motiva in quanto, questo genere di intervento edilizio è generalmente posto in essere dall'imprenditore interessato a sviluppare e/o ampliare la propria attività e non, come avviene per i terreni a destinazione residenziale, da

costruttori che invece compiono interventi edilizi a scopo poi di rivendita delle unità immobiliari realizzate per avere un margine di congruo guadagno.

Nella stima dei terreni edificabili a destinazione commerciale/artigianale/industriale, questi i fattori principali da prendere in considerazione per addivenire alla valutazione di un terreno con tale destinazione:

- **Dimensione e posizione del terreno:** il primo fattore da considerare è la dimensione del terreno, misurata in metri quadrati o ettari. La posizione è altrettanto cruciale: terreni situati vicino a grandi città o vicino ad importanti vie di comunicazione (autostrade, ferrovie, porti), hanno generalmente un valore maggiore.
- **Zonizzazione e normative urbanistiche:** è importante la zonizzazione del terreno, ovvero la destinazione d'uso prevista dalle normative comunali/regionali. Alcuni terreni possono avere restrizioni o regolamenti specifici che possono influenzare il loro valore ed il potenziale uso a cui è destinato.
- **Accessibilità e infrastrutture:** la facilità di accesso al terreno e la presenza di infrastrutture essenziali (come acqua, elettricità, gas, connessioni Internet), sono fattori che aumentano il valore di un terreno avente la destinazione sopra citata.
- **Stato del mercato immobiliare locale:** il valore del terreno è influenzato anche dalle condizioni del mercato immobiliare locale. La domanda e l'offerta di terreni nell'area, come quello oggetto di stima, così come i prezzi recenti di vendita di terreni simili, forniscono importanti indicazioni sul valore.
- **Analisi comparativa di mercato:** un metodo comune per valutare il terreno è attraverso un'analisi comparativa di mercato, che confronta il terreno in questione con altri terreni simili recentemente venduti nella stessa area.

Nel caso in oggetto, come già specificato in sede descrittiva, il terreno è posto all'interno di un'area lottizzata già completata nelle sue infrastrutture; la zona è vicina

al centro abitato e comunque con una buona logistica anche rispetto alla principale via di comunicazione rappresentata dalla Via Perugia.

Dal punto di vista del mercato locale si è verificato che all'interno della lottizzazione, sono stati realizzati fabbricati sulla metà circa dei lotti costituenti la lottizzazione stessa; nelle vicinanze si rilevano altresì ulteriori fabbricati a destinazione commerciale/artigianale/industriale indipendenti nonché insediamenti a destinazione residenziale di medio/piccole dimensioni.

Da ricerche di mercato effettuate su siti specializzati, non sono scaturite proposte di vendita di lotti simili a quello in oggetto e su zone assimilabili e neppure recenti vendite concluse; per tale motivo, nella fattispecie risulta non applicabile il metodo di stima "sintetico-comparativo" e perciò è da questo ancora più giustificata la scelta, come metodo estimativo, di quello precedentemente descritto.

Dalla consultazione dei testi di estimo specializzati, visto il modesto costo di costruzione di immobili commerciali/artigianali/industriali (rispetto a quelli a destinazione residenziale), è stata appurata, come congrua, un'incidenza percentuale ricompresa in un range tra il 20% ed il 25 % del costo dell'intervento.

Sempre dalla consultazione di testi specializzati ma anche con un esame di costi desunti dal vigente prezziario Regionale, è scaturito che, allo stato attuale, la struttura di un capannone prefabbricato con dotazioni standard a livello impiantistico, pavimentato e con altezza adeguata (sistemazioni esterne escluse), ha un costo unitario a metro quadrato pari ad € 500 ca.: chiaramente tale costo può subire incrementi dettati dalla particolarità dell'impiantistica e finiture legate alla tipologia di attività da svolgere.

Chiaramente lo stimatore non può basarsi su elementi specifici ma deve attenersi a quelli che possono ritenersi criteri medi e/o comunque standardizzati: nella fattispecie, ai fini della stima, verrà cautelativamente adottata (anche considerando le modalità di

commercializzazione del bene) la percentuale di incidenza pari al 20%.

===== ° =====

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

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

- Superficie catastale del Lotto (n°4) _____mq. 2360
- Superficie massima coperta realizzabile _____mq. 1062
- Altezza massima prevista _____ml. 10,00
- Costo di costruzione previsto per il fabbricato _____€/mq. 500,00

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

Costo intervento:

Fabbricato _____mq. 1062 x €/mq. 500,00 _____€	531.000,00
Sistemazioni esterne: a corpo _____€	<u>20.000,00</u>
Totale _____€	551.000,00

Applicando la percentuale di incidenza del 20%, si avrà:

Valore dell'area _____€ 551.000,00 x 0,20 _____€ 110.200,00

===== ° =====

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 dell'area edificabile sopra individuata (€ 110.200,00) venga assoggettato ad un abbattimento in percentuale nella misura di un 15%, che ricondurrà pertanto detto valore ad € 93.670,00, arrotondato ad € 93.700,00.

Valore definitivo del terreno edificabile Lotto (n°4)_____€ 93.700,00

**(diconsi Euro Novantatremilasettecento/00), riferiti al valore del bene stimato
(LOTTO N°6).**

===== ° =====

Perugia, 27 maggio 2025

Il CTU

geom. Andrea Soldato

Il presente V° Stralcio di Relazione Peritale

di Stima (LOTTO N°6), si compone di:

- Pagine Dattiloscritte_____n°14

- Allegati Alfanumerici_____n°12

- Documentazione Fotografica (Foto a colori):

Generali Lottizzazione “Forum” (accesso da Via

Perugia – strada di lottizzazione – passi carrabili

Accesso ai Lotti individuati nel Piano Attuativo

con i nn°4 e 6) (valida anche per il LOTTO N°7)_____n°15

Generale terreno e particolare accesso passo carrabile__n°2