

Visto agli atti

In data: 30/05/2025

DOTT. AGR. RICCARDO TRABALZA

DOTT. ING. PIETRO BARBERINI

Perugia, 30 maggio 2025

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 53/2024

- OMISSIS -

con sede in – OMISSIS -, - OMISSIS -

Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatori Dott.ssa Cristina Bertinelli e Avv. Marco Bianchini

RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Pietro Barberini



VIA DEI FILOSOFI N. 41/A – 06126 PERUGIA
EMAIL INFO@STUDIOTRABALZA.IT
P.E.C. R.TRABALZA@EPAP.CONAFPEC.IT

VIA SORIANO N. 5 – 06132 PERUGIA
EMAIL BARBERINI.PG@GMAIL.COM
P.E.C. PIETRO.BARBERINI@INGPEC.EU

PREMESSA

Con comunicazione del 21 novembre 2024 la Dott.ssa Cristina Bertinelli e l'Avv. Marco Bianchini depositavano agli atti la richiesta di nomina dei sottoscritti Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 e Dott. Ing. Pietro Barberini, nato a Perugia il 06/03/1977 ed ivi residente, con studio in Via Pietro Soriano n. 5, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Perugia al n. A2103, per la stima del valore degli immobili acquisiti all'attivo della procedura.

Il G.D. Dott. Stefania Monaldi, in data 27 novembre 2024, ha preso atto della nomina degli stimatori, nulla osservando.

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, gli scriventi hanno effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA DELL'IMPRESA INDIVIDUALE

Denominazione attuale: “- OMISSIS -”

Sede Sociale: - OMISSIS -, - OMISSIS -

Partita Iva: - OMISSIS -

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI
--

A seguito di un'attenta analisi della consistenza e delle caratteristiche dei beni immobili oggetto della procedura, i sottoscritti ritengono opportuno proporre la vendita unitaria dell'intero compendio immobiliare, tenuto conto anche della specifica vocazione edificatoria del terreno situato nella porzione nord-occidentale del complesso principale. Tale area, in quanto destinata alla realizzazione di impianti sportivi come previsto dal vigente progetto di lottizzazione, risulta idonea a integrare e completare le dotazioni funzionali del complesso immobiliare principale, contribuendo così alla valorizzazione complessiva del bene e alla massimizzazione del potenziale ricavo derivante dalla sua alienazione.

Lotto n. 1: Diritti di piena proprietà di compendio immobiliare, costituito da un fabbricato ad uso scuola privata, convitto, studi televisivi, palestra ed altre pertinenze, oltre a corte pertinenziale esclusiva (terreni agricoli e edificabili), ubicato in comune di Perugia, Fraz. San Sisto, Strada di Lacugnano; è inoltre compreso un ulteriore terreno edificabile posto a breve



distanza dal precedente compendio immobiliare, ubicato tra Strada di Lacugnano, Via Gregorio Allegri e Via Enrico Caruso, inserito all'interno di un piano di lottizzazione.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO N. 1

Beni di pertinenza della società - OMISSIS -

per i diritti di piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è costituito da un complesso immobiliare a destinazione scolasticoformativa, comprendente:

- edificio adibito a istituto scolastico;
- porzione destinata a convitto per l'accoglienza e l'alloggio di studenti e frequentatori dei corsi;
- spazi attrezzati per studi televisivi, già sede dell'emittente locale - OMISSIS -;
- edificio autonomo adibito a palestra con annessi spazi sportivi e locali accessori;
- corpo separato destinato a centrale impianti tecnologici;
- corte pertinenziale esclusiva adibita a viabilità, parcheggi, aree verdi e zona agricola. Il complesso è stato edificato tra il 1984 e il 1986 e si sviluppa in più corpi di fabbrica, disposti secondo l'andamento del terreno, trattandosi di un'area collinare con dislivelli naturali, gestiti mediante piani sfalsati e collegamenti interni tra le diverse funzioni.

L'intero compendio è ubicato nel Comune di Perugia, in Strada Lacugnano, in una zona mista agricola e residenziale, a breve distanza dalla frazione di San Sisto, quartiere residenziale ben servito da infrastrutture, trasporti pubblici e servizi di interesse collettivo.

La superficie complessiva del compendio immobiliare, comprensiva delle superfici edificate e delle aree scoperte di pertinenza, è pari a mq catastali 31.577; la superficie lorda complessiva degli edifici è pari a circa mq 13.100, la superficie scoperta pertinenziale al fabbricato (viabilità interna, parcheggi, verde pertinenziale, camminamenti) è pari a circa mq 12.000, oltre a residua superficie, prevalentemente coltivata ad oliveto, in parte edificabile (Fbs) ed in parte non edificabile.

All'interno della corte sono presenti due pozzi, ricadenti sulle particelle catastali n. 7 e n. 1485, utilizzati, per quanto riferito, anche per l'approvvigionamento idrico delle strutture; si



precisa che sul pozzo ricadente sulla particella n. 7 grava servitù di attingimento a favore del fondo dominante attualmente di proprietà del Sig. - OMISSIS - (per il dettaglio si rimanda al paragrafo dedicato alle formalità).

L'accesso principale al complesso immobiliare avviene da Strada di Lacugnano attraverso un varco carrabile con cancello metallico ad apertura automatizzata, delimitato da due colonne in cemento armato che sorreggono una trave orizzontale con l'insegna "- OMISSIS -"; ai lati sono presenti cancelli pedonali metallici.

Il fronte su Strada di Lacugnano è delimitato da muretto in cemento con sovrastante ringhiera metallica, mentre il resto della proprietà è recintato con rete metallica e pali in metallo.

Oltre all'ingresso principale, sono presenti:

- due cancelli manuali, uno sempre su Strada di Lacugnano, che immette sulla rata di terreno recintata in cui ricade il pozzo della part. n. 7 e l'altro in prossimità della particella n. 1489 (non di proprietà);
- un ulteriore cancello pedonale automatizzato posto tra la particella n. 1487 e il piazzale della Chiesa di San Sisto.

Tutti gli edifici sono stati realizzati con struttura portante in cemento armato, travi e pilastri in c.a. gettato in opera, tamponature prefabbricate in c.a.v. e coperture piane, ad eccezione della palestra che presenta una copertura inclinata in acciaio. Le partizioni e le finiture variano in funzione dell'uso specifico degli ambienti, come dettagliato successivamente.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica, come meglio indicato nel paragrafo dedicato, i terreni ove edificato il complesso immobiliare in descrizione e quelli ad esso pertinenti, risultano così classificati:

- area per l'istruzione superiore ("Fbs");
- area agricola periurbana ("Ep");
- area per parcheggio pubblico ("P");
- area per l'istruzione e le attrezzature di interesse comune ("Spu");
- area a viabilità pubblica.

Il complesso è articolato in quattro principali corpi edilizi, ciascuno con specifiche caratteristiche funzionali:

- a) Porzione destinata a convitto e studi televisivi;
- b) Edificio scolastico principale;
- c) Palestra con spazi accessori e locali per attività motorie;
- d) Locali tecnici (centrale impianti tecnologici).

a) Porzione adibita a convitto e studi televisivi:



La porzione di edificio in oggetto era destinata prevalentemente all'accoglienza degli studenti e dei partecipanti ai corsi scolastici e formativi. Al suo interno, al piano terra, trovano inoltre collocazione gli studi televisivi, un tempo sede dell'emittente locale - OMISSIS -. L'edificio si sviluppa su sei livelli fuori terra, così articolati:

Piano Terra – Quota riferimento 297,00 m

Superficie: mq 682 Sono

presenti:

- Sala mensa con cucina attrezzata
- Locali ad uso lavaggio, dispensa
- Lavanderia
- Servizi igienici Finiture:
- Pavimenti in linoleum nella sala mensa
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica nella cucina, nei servizi e nei bagni
- Pareti intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in ceramica nelle aree di servizio

Impianti:

- Idrico-sanitario
- Elettrico e illuminazione
- Aerazione e ventilazione meccanica
- Riscaldamento
- Adduzione gas

Piano Primo – Quota riferimento 301,55 m

Superficie: mq 735 (escluse due aule in utilizzo all'edificio scolastico) Composizione:

- Ingresso principale del convitto
- Studi televisivi dell'emittente - OMISSIS -, comprensivi di:
 - Studio televisivo a doppia altezza
 - Regia
 - Uffici di produzione
 - Servizi igienici
- Ex appartamento del custode
- Uffici dell'emittente, separati funzionalmente dalla zona di produzione Finiture:
- Pavimenti in linoleum negli uffici, regia e aree comuni



Pavimento in resina nello studio televisivo

Pavimenti e rivestimenti in ceramica nei servizi

- Pareti intonacate e tinteggiate Impianti:
- Idrico-sanitario
- Elettrico e illuminazione
- Riscaldamento e raffrescamento
- Impiantistica specifica per la produzione e trasmissione televisiva
- Rilevazione fumi

Piani Secondo, Terzo e Quarto – Quote riferimento 304,85 / 308,15 / 311,45 m

Superficie complessiva: mq 2.499 (mq 833 a piano) Destinati

all'ospitalità degli studenti e corsisti, con:

- n. 67 stanze principali dotate di bagno, di varia capienza
- sale comuni

Finiture:

- Pavimenti in linoleum nelle stanze
- Pareti intonacate e tinteggiate
- Bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica Impianti:
- Idrico-sanitario
- Elettrico e illuminazione
- Riscaldamento mediante ventilconvettori nei corridoi e circolazione d'aria nelle stanze
- Rilevazione fumi
- TV

Piano Quinto – Quota riferimento 314,75 m

- Superficie: mq 420 Composto da:
- n. 9 stanze con bagno
- 1 bilocale con bagno
- sala comune
- Finiture:
Analoghe ai piani inferiori: pavimenti in linoleum nelle stanze, ceramica nei bagni, pareti intonacate e tinteggiate.
- Impianti:
Idrico-sanitario
Elettrico e illuminazione
- Riscaldamento con ventilconvettori nei corridoi e circolazione d'aria nelle stanze
- Rilevazione fumi
- TV



Caratteristiche generali e accessibilità

- Infissi interni: porte in legno tamburato
- Infissi esterni: finestre in alluminio anodizzato prevalentemente con apertura scorrevole e vetri singoli
- Accessibilità verticale:
 - Corpo scala principale a doppia rampa
 - Ascensore a funi con fermata su tutti i livelli
 - Scala esterna di sicurezza in calcestruzzo armato

Stato d'uso

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è funzionale e coerente con la destinazione d'uso. Tuttavia, l'impiantistica mostra segni di vetustà, coerenti con l'età del fabbricato, con frequenti fermo-impianti. Si evidenzia che durante i sopralluoghi sono state riportate problematiche inerenti numerose infiltrazioni di acqua in concomitanza di fenomeni piovosi.

b) Porzione adibita a Istituto scolastico:

L'edificio scolastico si sviluppa su cinque livelli fuori terra, oltre a due livelli seminterrati, articolati come segue:

Piano Seminterrato – Quota 291,65 m

Superficie: mq 2.147 (autorimessa mq 382 – aule, laboratori e altro mq 1.765)

Destinazione prevalente: attività didattica e autorimessa

Composizione:

- Aule e laboratori
- Blocco servizi igienici (uomini/donne)
- Deposito
- Autorimessa (allo stato grezzo)
- Collegamento funzionale con le aule poste sotto la palestra Finiture:
- Pavimenti in linoleum nelle aree didattiche
- Pareti intonacate e tinteggiate

Pavimenti e rivestimenti in ceramica nei servizi

Controsoffittature in cartongesso contenenti canalizzazioni impiantistiche Impianti:

- Idrico-sanitario
- Elettrico e illuminazione
- Riscaldamento con ventilconvettori
- Rilevazione fumi



Piano Seminterrato – Quota 294,95 m

Superficie: mq 857

Destinazione prevalente: attività didattica Composizione:

- Aule scolastiche
- Servizi igienici
- Locali di servizio Finiture:
- Pavimenti in linoleum
- Pareti intonacate e tinteggiate
- Ceramica nei servizi
- Controsoffitti in cartongesso con canalizzazioni impiantistiche Impianti:
- Idrico-sanitario
- Elettrico e illuminazione
- Riscaldamento con ventilconvettori
- Rilevazione fumi

Piano Terra – Quota 298,25 m

Superficie: mq 824

Destinazione prevalente: ingresso e funzioni amministrative

Composizione:

- Atrio con portineria
 - Segreteria
 - Uffici direzionali e amministrativi
 - Servizi igienici ad uso uffici Finiture:
 - Pavimentazione in gomma a bolli nella zona d'ingresso
- Moquette negli uffici
- Ceramica nei servizi
- Pareti intonacate e tinteggiate
 - Controsoffitti in cartongesso con canalizzazioni impiantistiche
 - Infissi interni in alluminio anodizzato e vetro, e in legno tamburato Impianti:
 - Idrico-sanitario
 - Elettrico, illuminazione, rete dati, telefonico, TV
 - Riscaldamento con ventilconvettori
 - Raffrescamento limitato alla zona uffici
 - Rilevazione fumi

Piani Primo e Secondo – Quote 301,55 m / 304,85 m

Superficie complessiva: mq 2.423 (inclusi due locali posti nella porzione ad uso convivito; mq 1.266 piano primo e mq 1.157 piano secondo) Composizione:

- Aule scolastiche



- Salette per docenti
- Locali di servizio
- Blocco servizi igienici per uomini e donne Finiture:
- Pavimenti in linoleum
- Pareti intonacate e tinteggiate
- Ceramica nei servizi
- Infissi interni in metallo e in legno tamburato Impianti:
- Idrico-sanitario
- Elettrico e illuminazione
- Riscaldamento con ventilconvettori
- Rilevazione fumi

Piani Terzo e Quarto – Quote 308,15 m / 311,45 m Superficie

complessiva: mq 1.060 (mq 530 a piano)

Destinazione prevalente: corsi professionalizzanti Composizione:

- Aule rinnovate per corsi di estetista e massofisioterapista
- Servizi igienici



Finiture:

- Pavimentazione in parquet laminato
- Pareti intonacate e tinteggiate
- Porte interne in legno tamburato
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni
- Controsoffitti in cartongesso con canalizzazioni impiantistiche Impianti:
- Idrico-sanitario
- Elettrico, illuminazione, rete dati, telefonico
- Riscaldamento con ventilconvettori
- Raffrescamento dell'aria
- Rilevazione fumi

Caratteristiche generali dell'edificio scolastico

- Infissi esterni: in alluminio anodizzato con vetri singoli, uniformi su tutto il fabbricato
- Distribuzione verticale:
 - Corpo scala interno a due rampe
 - Ascensore a funi con fermata su tutti i livelli
 - Due scale di sicurezza esterne in cemento armato, collocate rispettivamente sul fronte Est e sul fronte Ovest.

Stato d'uso

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è funzionale e coerente con la destinazione scolastica. Tuttavia, l'impiantistica mostra segni di vetustà, coerenti con l'età del fabbricato. I piani terzo e quarto, oggetto di recente ristrutturazione, risultano in condizioni discrete; si evidenzia la presenza di numerose infiltrazioni di acqua in corrispondenza dei piani seminterrati, come documentato anche dalle riprese fotografiche allegate.

c) Porzione destinata a Palestra:

Il corpo di fabbrica destinato ad attività sportive è realizzato con **struttura prefabbricata** costituita da:

- Pilastrini e travi in cemento armato precompresso
- Solai prefabbricati tipo Predalles con soletta collaborante in calcestruzzo armato
- Tamponature perimetrali in pannelli di cemento armato vibrato
- Copertura inclinata con struttura portante in travi reticolari in acciaio e manto in lamiera grecata

L'edificio è funzionalmente connesso all'adiacente istituto scolastico tramite strutture coperte con passaggi interni.

La palestra è articolata su tre livelli, così distinti:

Piano Terra – Quota 297,00 m

Superficie: mq 973



Destinazione: campo da gioco, spogliatoi e locali di servizio Composizione:

- Campo sportivo regolamentare
- Spogliatoi
- Locali di servizio
- Gradinate prefabbricate in cls armato
- Accessi:
 - Ingresso principale dal piazzale tramite infisso metallico
- Collegamento interno con l'istituto scolastico Finiture:
 - Pavimento in linoleum nel campo da gioco
 - Gradinate in cemento armato prefabbricato Impianti:
 - Idrico-sanitario
 - Elettrico e illuminazione
 - Riscaldamento ad aria calda

Piano Rialzato – Quota 300,20 m

Superficie: mq 171

Destinazione: sala attrezzature ginniche e locali di deposito

Composizione:

- Palestra • Depositi

Finiture: analoghe ai piani inferiori

Impianti: comuni all'intero corpo di fabbrica **Caratteristiche**

aggiuntive

- È presente una scala di sicurezza esterna a servizio dell'intera struttura
- La distribuzione verticale interna è garantita da una scala principale prefabbricata
- Tutti i collegamenti tra i livelli e con l'edificio scolastico sono coperti e interni

d) Porzione destinata a locali tecnici (centrale impianti tecnologici) – Quota 297,00 m:

Trattasi di un fabbricato tecnico interrato su due lati, posto in adiacenza al piazzale e alla quota del piano mensa, realizzato con struttura portante in cemento armato, copertura con solaio a lastre prefabbricate e soletta collaborante in calcestruzzo armato.

L'edificio ospita i locali tecnici destinati alle centrali e ai principali impianti generali a servizio dell'intero complesso scolastico e del convitto. In particolare, sono presenti:

- Centrale termica: con due caldaie dotate di bruciatori, a servizio sia dell'istituto scolastico sia del convitto
- Centrale idrica
- Centrale elettrica
- Cabina di trasformazione elettrica ENEL: contenente i trasformatori di conferimento energia, con uso esclusivo e perpetuo da parte della società elettrica



- Locali di deposito e spazi tecnici di servizio

Tutti gli impianti fondamentali per il funzionamento dell'intero complesso immobiliare (riscaldamento, energia elettrica, distribuzione idrica) sono ubicati e gestiti in questa porzione, la cui superficie complessiva è pari a mq 226.

Il fabbricato è, inoltre, dotato di un impianto antincendio con manichette e naspì posizionate all'esterno della porzione immobiliare, alimentato da acqua proveniente dalla centrale impianti.

Allo stesso livello è presente un portico a servizio del fabbricato ad uso convivito di mq 233 ca.

Si riporta di seguito tabella riepilogativa delle superfici di riferimento:

Comune	Foglio	Part.	Quota Identificazione	Piano	Sup. lorda (m ²)	Note
Perugia	281	7	291,65 Aule	S	1765	
Perugia	281	7	291,65 Autorimessa/Collegamento	S	382	
Perugia	281	7	291,65 Aule Palestra	S	0	superfici incluse nelle aule dell'istituto scolastico
Perugia	281	7	294,95 Aule/Collegamento	S	857	
Perugia	281	7	298,25 Ingresso/Uffici	T	824	
Perugia	281	7	301,55 Aule	1	1.266	
Perugia	281	7	304,85 Aule	2	1.157	
Perugia	281	7	308,15-311,45 Aule	3-4	1.060	
Perugia	281	7	297 Palestra e locali	T	973	
Perugia	281	7	300,2 Palestra e locali	R	171	
Perugia	281	7	301,55 Studi Televisivi/Uffici	T	635	
Perugia	281	7	297 porticato	T	116,5	computata al 50%
Perugia	281	7	297 Mensa/Servizi	T	682	
Perugia	281	7	301,55 Ingresso	1	100	

Perugia	281	7	304,85-308,15-311,45 Camere	2-3-4	2.499	
Perugia	281	7	314,75 Camere	5	420	
Perugia	281	7	297 Elettrico-Termico-ENEL	T	226	
Superficie totale lorda 13.133,50 m²						

La superficie limitrofa al complesso immobiliare sopra descritto si estende per circa 12.000 mq e per la maggior parte risulta bitumata e adibita a viabilità interna e parcheggi, con limitate aree sistemate a verde pertinenziale e camminamenti (per la quasi totalità "Fbs"). Il terreno con destinazione agricola periurbana "Ep" (partt. nn. 6380 e 6382) è posto in posizione nord-ovest del fabbricato, presenta una conformazione regolare e giacitura lievemente acclive; sullo stesso insistono piante di olivo con sesto d'impianto pressoché regolare ed in discreto stato vegetativo.

Il terreno edificabile ubicato a sud-est del fabbricato (partt. nn. 1485, 1487, 1270 e 1272), compreso tra la proprietà della Parrocchia di San Sisto e altre proprietà confinanti, è costituito da più particelle con diverse destinazioni urbanistiche delle quali la prevalente è "Fbs*", presenta una conformazione irregolare e una giacitura lievemente acclive.

Il soprassuolo è in parte occupato da un oliveto a sesto d'impianto irregolare con piante disetanee in discreto stato vegetativo e per la restante parte libero da specie arboree.

Le particelle nn. 1270 e 1272, come verificato in sede di sopralluogo, ricadono all'esterno della recinzione delimitante la proprietà in stima e di fatto risultano sistemate ed utilizzate come viabilità ad uso della confinante Parrocchia di San Sisto. Ciò premesso, le predette particelle dovranno essere oggetto di cessione alla Parrocchia e pertanto non saranno valutate in questa sede (dalle informazioni assunte sembrerebbe essere stato già in passato definito tra le parti un forfettario valore di cessione di poche centinaia di euro).

Nel comparto Fbs appena descritto è ammessa la realizzazione di:

- un auditorium con volumetria massima pari a mc.8.000 e h. massima di m. 10,00;
- una foresteria per studenti con volumetria massima pari a mc. 2.000 e h. massima di m. 7,00;
- spogliatoi al servizio di attrezzature sportive all'aperto con volumetria massima pari a mc. 600 e h. massima di m. 3,50.

Si precisa, inoltre, che il ritiro del permesso di costruire dell'Auditorium è subordinato alla cessione gratuita al Comune delle due aree a parcheggio pubblico limitrofe al comparto (non interamente di proprietà della società in liquidazione giudiziale) e dalla corresponsione delle somme necessarie per la realizzazione dei parcheggi medesimi, determinate sulla base degli



indici fissati per la monetizzazione degli standard; in caso di indisponibilità, totale o parziale delle suddette aree, sono altresì corrisposte al Comune le somme per l'acquisizione delle relative aree determinate sulla base delle norme che regolano l'esproprio per pubblica utilità, ferma restando la corresponsione delle citate somme per la sistemazione.

Oltre ai terreni precedentemente descritti, rientra nella consistenza immobiliare di proprietà della società anche un ulteriore appezzamento di terreno ubicato a Nord-Ovest del complesso immobiliare principale, con affacci e accessi potenziali su Strada di Lacugnano, Via Gregorio Allegri e Via Enrico Caruso (Foglio n. 265 particelle nn. 854 e 857).

Si tratta di un lotto edificabile, classificato secondo il vigente Piano Regolatore Generale in zona "Cn*" (come meglio specificato nel paragrafo dedicato alla destinazione urbanistica), con una superficie catastale complessiva pari a mq 6.030.

La lottizzazione di cui fa parte il terreno in stima è stata oggetto di convenzione edilizia con il Comune di Perugia, stipulata in data 31.08.1981, a seguito dell'approvazione del progetto di lottizzazione con D.C.C. n. 755 del 23.04.1980 e D.G.C. n. 24 del 24.08.1981.

Il progetto di lottizzazione individua l'area con il lotto n. 8 e vi prevede la realizzazione di un impianto sportivo privato, costituito da piscina, campi da tennis e manufatto per bar/spogliatoi/sala ricreativa, per complessivi 210 mc. Si evidenzia che lo stesso progetto di lottizzazione individuava all'interno del lotto n. 8 il reperimento delle aree da destinare a verde e parcheggio, da cedere al comune, ad oggi non realizzati. In sede di sopralluogo si è accertato che tutti i lotti sono stati edificati ad eccezione di quello in stima (lotto n. 8) e del lotto n. 3.

Come risulta dal verbale di sopralluogo del tecnico comunale del 04.03.1998, nel corso degli anni sono state realizzate le opere stradali, i marciapiedi, le opere fognarie, l'adduzione dell'acqua potabile e la pubblica illuminazione, dando inoltre atto della mancata realizzazione del succitato parcheggio pubblico fronteggiante il lotto n. 3 e della mancata sistemazione dell'area per verde pubblico attrezzato; veniva inoltre evidenziato come strade e marciapiedi vertessero già in cattivo stato di manutenzione. Nel 2009 l'ufficio comunale ha eseguito un ulteriore sopralluogo, confermando di fatto quanto già rilevato nel precedente sopralluogo del 1998. Da quanto è stato accertato durante il colloquio con il tecnico comunale dell'ufficio competente, è emerso che l'illuminazione risulta allacciata alla rete pubblica e che la fine dei lavori della lottizzazione è stata presenta nel 1996.

A seguito di quanto rilevato dagli scriventi si conferma lo stato di abbandono generale dell'area in stima, in cui sono presenti diverse piante di olivo, non coltivate da tempo; il



terreno si sviluppa in pendenza e risulta sistemato tramite terrazzamenti realizzati con muretti a secco.

In considerazione di quanto riportato nella succitata convenzione edilizia e nei vigenti regolamenti di settore, l'edificazione di quanto previsto sul lotto in oggetto dovrà necessariamente avvenire previa sistemazione come da progetto delle aree verdi e parcheggi pubblici, ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione, nonché manutenzione di quelle già realizzate ma non idonee ad essere collaudate, previo accordo con il competente ufficio del Comune di Perugia.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

I terreni censiti con le particelle nn. 854 e 857 del foglio n. 265 confinano con la particella n. 517 catastalmente intestata al Comune di Perugia, con la particella n. 832 catastalmente intestata a - OMISSIS - e - OMISSIS -, con la particella n. 254 catastalmente intestata a - OMISSIS - e - OMISSIS -, salvo altri.

I terreni censiti con le particelle nn. 7, 1272, 6380, 6381, 6382, 6383, 1485, 1487, 1490 e 1270 del foglio n. 281 confinano con Strada di Lacugnano, con la particella n. 66 catastalmente intestata a - OMISSIS -, con le particelle n. 1489-1486-1488 catastalmente intestate a - OMISSIS -, con le particelle n. 1484-1051 catastalmente intestate a Parrocchia di San Sisto, con la particella n. 9 catastalmente intestata a - OMISSIS - e - OMISSIS -, salvo altri.

DISPONIBILITÀ

A seguito dell'accesso atti eseguito presso l'Agenzia delle Entrate sono stati reperiti i seguenti contratti di locazione aventi dante causa la società in liquidazione giudiziale, secondo quanto attestato con comunicazione del 08.01.2025 del competente ufficio:

- Contratto di locazione del 01.10.2021, raccolta n. 1894, tra - OMISSIS - (locatore) e Provincia di Perugia (conduttore), durata mesi dieci dal 01.09.2021 al 30.06.2022, successivamente il contratto si rinnoverà di anno in anno per il medesimo periodo dietro richiesta scritta da parte del Conduttore da inoltrare mediante PEC entro il 31 luglio di ogni anno, canone € 65.000,00 per il periodo dal 1° settembre al 30 giugno, registrato telematicamente prot. n. - OMISSIS -;
- Contratto di affitto di ramo d'azienda, autenticato nelle firme dal notaio Giulia Ceccarani in data 19.10.2023, registrato a Perugia il 19.10.2023 al n. 22234 serie 1T, tra - OMISSIS - (parte affittante) e - OMISSIS - (parte affittuaria), durata anni tre, canone annuo €



- 100.000,00 oltre IVA, ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di organizzazione, gestione ed esercizio del convitto/dormitorio e della mensa, nonché l'organizzazione, la gestione e l'esercizio della palestra per finalità sportivo dilettantistico e/o professionale;
- Contratto di affitto di ramo d'azienda, autenticato nelle firme dal notaio Marco Galletti in data 25.10.2024, registrato a Perugia il 28.10.2024 al n. 23704 serie 1T, tra - OMISSIS - (concedente) e - OMISSIS - (affittuaria), durata circa anni due dal 29.10.2024 al 18.10.2026, canone annuo € 60.000,00 oltre IVA, ramo d'azienda avente ad oggetto l'organizzazione e la gestione di scuole e corsi per il conseguimento dell'obbligo formativo, della formazione superiore, formazione continua. Secondo quanto attestato con comunicazione del 06.03.2025 dal competente ufficio sono emersi i seguenti contratti aventi dante causa la società - OMISSIS -;
 - Contratto di locazione del 31.10.2023, tra - OMISSIS - (locatore) e - OMISSIS - (locatario), durata anni sei, (tacitamente rinnovabili) con inizio dal 31.10.2023 e termine il 30.10.2029, canone annuo 42.000,00 il primo anno e € 36.000,00 a decorrere dal secondo anno, registrato a Perugia in data 28.11.2023 al n. 13347, avente ad oggetto i locali ad uso palestra ed accessori.
 - Contratto di locazione del 04.09.2024, tra - OMISSIS - (locatore) e - OMISSIS - (locatario), durata anni tre con decorrenza dalla data di presa in consegna dei locali, canone annuo 200.000,00 oltre IVA, registrato a Perugia in data 02.10.2024 al n. 10026, avente ad oggetto i locali adibiti a studentato/convitto per una superficie lorda complessiva di circa 3.700 m².

Sono stati, inoltre, indicati i seguenti contratti di affitto e/o comodato, presumibilmente scaduti:

- Contratto di locazione del 01.01.2001, tra - OMISSIS - e - OMISSIS -, durata anni sei dal 01.01.2001 al 31.12.2006, registrato a Perugia nell'anno 2006, serie 3T al n. 707;
- Contratto di locazione del 01.01.2001, tra - OMISSIS - e - OMISSIS -, durata anni sei dal 01.01.2001 al 31.12.2006, registrato a Perugia nell'anno 2006, serie 3T al n. 708;
- Contratto di locazione del 01.01.2001, tra - OMISSIS - e - OMISSIS -, durata anni sei dal 01.01.2001 al 31.12.2006, registrato a Perugia nell'anno 2006, serie 3T al n. 3968;
- Contratto di locazione del 01.01.2001, tra - OMISSIS - e - OMISSIS -, durata anni sei dal 01.01.2001 al 31.12.2006, registrato a Perugia nell'anno 2006, serie 3T al n. 3970;
- Contratto di locazione del 01.01.2001, tra - OMISSIS - e - OMISSIS -, durata anni sei dal 01.01.2001 al 31.12.2006, registrato a Perugia il 09.01.2001, serie 3 al n. 207;
- Contratto di locazione del 01.01.2001, tra - OMISSIS - e - OMISSIS -, durata anni sei dal



- 01.01.2001 al 31.12.2006, registrato a Perugia il 09.01.2001, serie 3 al n. 209;
- Contratto n. 846 con - OMISSIS - (si precisa che allo stato la copia del contratto, sebbene richiesta, non è stata ancora trasmessa dall'ufficio preposto)
 - Contratto di comodato del 30.12.2013, tra - OMISSIS - e - OMISSIS -, durata dal 01.01.2014 al 31.12.2019, registrato a Perugia il 17.02.2015, serie 3 al n. 724;
 - Contratto di comodato del 30.12.2013, tra - OMISSIS - e - OMISSIS -, durata dal 01.01.2014 al 31.12.2019, registrato a Perugia il 17.02.2015, serie 3 al n. 725.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Perugia

Foglio 281 - particella 7 – Indirizzo Strada di Lacugnano n. 67 – Piano T-1-2-3-4-5 – Cat. B/5 – Classe 3 – Consistenza 52.000 mc – Superficie totale 14.222 m² – Rendita € 67.139,28.

Intestazione catastale:

- OMISSIS - (CF - OMISSIS -) sede in PERUGIA (PG)

Diritto di: Proprietà per 1/1

C.T. del Comune di Perugia

Foglio 281 - particella 7 – Qualità Ente Urbano – Superficie 12.300 m²;

Foglio 281 - particella 1272 – Qualità Seminativo Arborato – Classe 4 – Superficie 190 m²

– Reddito Dominicale € 0,34 – Reddito Agrario € 0,29;

Foglio 281 - particella 6380 – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 550 m² – Reddito Dominicale € 1,42 – Reddito Agrario € 2,56;

Foglio 281 - particella 6381 – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 30 m² – Reddito Dominicale € 0,08 – Reddito Agrario € 0,14;

Foglio 281 - particella 6382 – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 4.380 m² – Reddito Dominicale € 11,31 – Reddito Agrario € 20,36;

Foglio 281 - particella 6383 – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 3.480 m² – Reddito Dominicale € 8,99 – Reddito Agrario € 16,18;

Foglio 281 - particella 1485 – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 6.090 m² – Reddito Dominicale € 11,01 – Reddito Agrario € 22,02;

Foglio 281 - particella 1487 – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 3.071 m² – Reddito Dominicale € 7,93 – Reddito Agrario € 14,27;



Foglio 281 - particella 1490 – Qualità Seminativo – Classe 2 – Superficie 1.436 m² – Reddito Dominicale € 10,01 – Reddito Agrario € 7,79;

Foglio 281 - particella 1270 – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 1.436 m² – Reddito Dominicale € 0,09 – Reddito Agrario € 0,18;

Foglio 265 - particella 854 – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 5.250 m² – Reddito Dominicale € 13,56 – Reddito Agrario € 24,40;

Foglio 265 - particella 857 – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 780 m² – Reddito Dominicale € 2,01 – Reddito Agrario € 3,63; **Intestazione**

catastale:

- OMISSIS - (CF - OMISSIS -) sede in PERUGIA (PG)

Diritto di: Proprietà per 1/1

DESTINAZIONE URBANISTICA

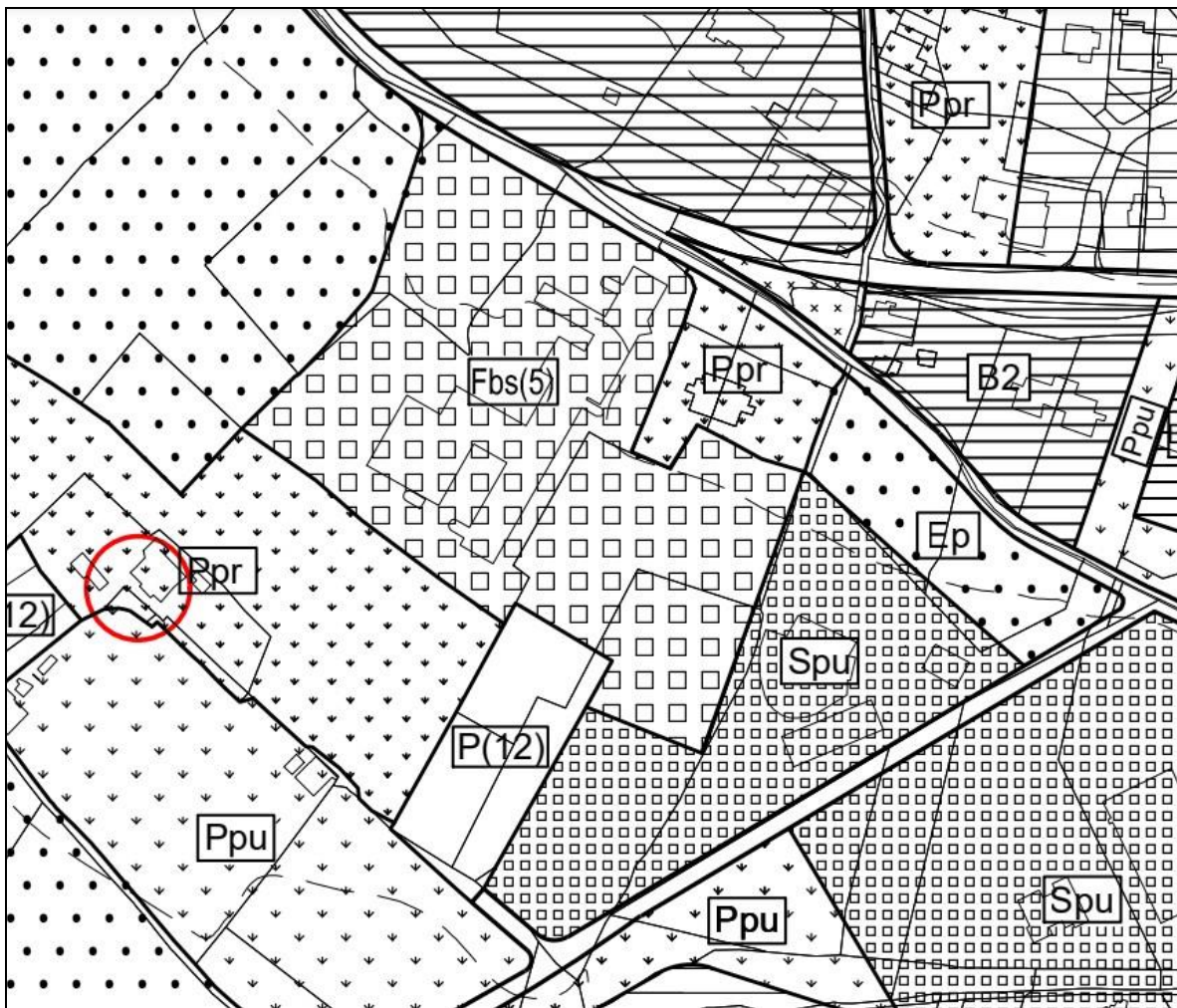
Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 677/24, rilasciato dal Comune di Perugia in data 06.12.2024, i terreni censiti al Foglio 281 - Particelle nn. 7, 1272, 6380, 6381, 6382, 6383, 1485, 1487, 1490 e 1270 sono classificati dal vigente piano regolatore generale come di seguito indicato:

- in parte area per l'istruzione superiore "Fbs (5) – San Sisto (art. 165 del TUNA); - in parte area agricola periurbana "Ep" (art 162 del TUNA);
- in parte area per parcheggio pubblico "P(12)" – San Sisto (art. 173 del TUNA);
- in parte area per l'istruzione e per le attrezzature d'interesse comune "Spu" (art. 171 del TUNA);
- in parte viabilità (art. 98 del TUNA).

Vincoli:

- Aree di intervisibilità dei con visuali (art. 53 del TUNA);
- Connettività UCE (art. 82 del TUNA);
- Corridoi e pietre di guado (art. 82 del TUNA);
- Connettività corridoi e pietre di guado (art. 82 del TUNA).





ART. 165 AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ED UNIVERSITARIA Fbs, Fbu

Le aree destinate all'istruzione superiore sono indicate con le lettere "Fbs", mentre quelle destinate all'istruzione universitaria sono indicate con le lettere "Fbu".

Gli interventi edilizi sono assoggettati alle modalità attuative di cui agli artt. 101, 102 e 103 del R.R. 2/2015.

L'attuazione di nuove aree per l'istruzione è subordinata alla formazione di un piano attuativo che dovrà reperire adeguate aree destinate a parcheggi tenendo conto del ruolo sovracomunale che detta struttura riveste.

Fatta salva ogni prescrizione particolare tesa a consentire ulteriori destinazioni d'uso, in tutte le zone Fbu nelle quali sono presenti edifici per attività didattiche è ammessa la realizzazione di servizi agli studenti quali alloggi, mense, bar, copisterie, librerie, sportelli bancari e postali, ecc., nonché l'esercizio di attività di spettacolo ed intrattenimento, quali sala da ballo, convegni, concerti, eventi teatrali, proiezioni cinematografiche e per la somministrazione di alimenti e bevande.

Prescrizioni particolari

1. Nella zona Fbu in località Conca, previa approvazione di un piano attuativo, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica del 25% della volumetria esistente per consentire le seguenti possibili destinazioni d'uso: residenze di ogni tipo, direzionale,

esercizi pubblici e commerciali, servizi pubblici e attività di interesse generale; è fatto obbligo il mantenimento degli spazi aperti posti lungo via Pascoli.

2. Nella zona Fbu in località S. Lucia sono ammessi interventi connessi alle attività didattiche, scientifiche e di ricerca della Facoltà di Ingegneria, nonché per servizi agli studenti.

3. Nel comparto Fbu posto in località Borgo XX Giugno è ammessa la realizzazione di un parcheggio interrato così come indicato all'art.110.

4. Nel comparto Fbs ubicato in via P. Pellini sono consentite, oltre all'istruzione superiore, anche residenze collettive.

5. **Nel comparto Fbs ubicato in località S. Sisto, lungo la strada per Lacugnano, è ammessa la realizzazione di: un auditorium con volumetria max. pari a mc.8.000 e h.max. di m. 10,00; una foresteria per studenti con volumetria max. pari a mc. 2.000 e h.max. di m. 7,00; spogliatoi al servizio di attrezzature sportive all'aperto con volumetria max. pari a mc. 600 e h.max. di m. 3,50. Il ritiro del permesso di costruire dell'Auditorium è subordinato alla cessione gratuita al Comune delle due aree a parcheggio pubblico limitrofe al comparto e dalla corresponsione delle somme necessarie per la realizzazione dei parcheggi medesimi, determinate sulla base degli indici fissati per la monetizzazione degli standard; in caso di indisponibilità, totale o parziale delle suddette aree, sono altresì corrisposte al Comune le somme per l'acquisizione delle relative aree determinate sulla base delle norme che regolano l'esproprio per pubblica utilità, ferma restando la corresponsione delle citate somme per la sistemazione.**

6. Nel comparto Fb ubicato in loc. Settevalli, sono altresì ammesse attività direzionali, in misura non superiore al 49% della SUC esistente al 31/12/2016 e regolarmente autorizzata.

7. Nella zona Fbu in località Monteluca, lungo via E. dal Pozzo è ammessa la realizzazione di una residenza universitaria ed esclusivamente servizi agli studenti di cui alla norma generale; i parametri edificatori sono: volume max pari a mc.24.000, per una altezza max pari a ml. 12.00, la tipologia degli edifici dovrà contenere soluzioni di recupero energetico e di bio-architettura; l'attuazione non è soggetta alla previa approvazione di piano attuativo.

8. Nella zona Fbu in località Pallotta, anche con riferimento alla D.G.R. n. 132/2011, viene eliminata la previsione del tratto ferroviario, che rimane contraddistinta con un tratteggio. Una volta definito e comunicato il nuovo tracciato di raccordo con la stazione FCU di Piscille da parte della Regione Umbria, si provvederà alla redazione di una specifica variante.

9. Il comparto Fbs posto lungo via Centova, da attuarsi in forma diretta ai sensi dell'art. 101 del R.R. 2/2015 deve comprendere la realizzazione della viabilità di accesso indicata con tratteggio all'interno del comparto medesimo.

L'attuazione del comparto, successiva alla realizzazione del 1° stralcio (approvato con Deliberazione del Presidente della Provincia di Perugia n. 128 del 22.06.2021), deve prevedere la realizzazione e adeguamento degli spazi di fermata del Bus posti lungo via Centova limitrofi il nuovo complesso scolastico.

Art. 162 AREE AGRICOLE PERIURBANE Ep

Sono aree agricole residuali poste a contatto con gli insediamenti esistenti, generalmente ricomprese negli Ambiti di Margine o negli Ambiti del PRG parte strutturale.

Sono indicate nelle cartografie costituenti il PRG, parte operativa, con le lettere Ep.



Nuove edificazioni sono ammesse:

- a fini residenziali, in presenza di una superficie unitaria minima pari a 5 ettari e in adiacenza agli edifici esistenti - ove presenti - con indice fondiario massimo pari 30 mc/ha e altezze massime pari a m. 6,50. Sono inoltre prescritte le condizioni di cui all'art. 113 relative alle zone di completamento e riqualificazione urbanistica.
- per gli annessi agricoli, nella misura massima di 50 mc/ha, e con dimensioni per ciascuno di essi non superiori a 100 mq.

I terreni agricoli, ricompresi all'interno delle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04, concorrono assieme a quelli esterni a dette aree alla definizione dei sopra detti volumi ammissibili fermo restando che gli edifici corrispondenti vanno localizzati all'esterno dell'area vincolata. Qualora l'azienda dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno dell'area vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/04, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita in relazione ai contenuti del decreto di vincolo e tenuto conto delle peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015, nonché ampliamenti nei limiti di cui all'art. 91 della L.R. 1/2015.

Non sono ammessi allevamenti zootecnici di carattere industriale, nonché la pratica della fertirrigazione e lo spandimento delle acque di vegetazione dei frantoi oleari. nonché manufatti in cemento faccia vista o in lamiera nonché coperture piane e con manto diverso dal cotto.

In tali zone è ammessa, su richiesta dei proprietari, l'attivazione della disciplina di cui all'art. 34 relativa alle aree classificate parco campagna urbano.

Nelle zone Ep è altresì ammesso, con la realizzazione di serre di cui all'art. 90, comma 3, della LR 1/2015, l'esercizio di attività florovivaistiche; per i relativi servizi di supporto è utilizzato il patrimonio edilizio esistente ovvero nuovi annessi agricoli realizzabili nel rispetto dell'indice territoriale sopra riportato.

Per tutti gli altri aspetti non disciplinati nel presente articolo si applicano le norme di cui al capo III, titolo II, parte seconda.

Tramite variante al PRG Parte operativa, sono ammesse modifiche di destinazione d'uso delle aree agricole Ep, secondo gli indirizzi di cui all'art.36.

Disposizioni particolari

1. Nella zona Ep ubicata in loc. Ponte Valleceppi, l'attuazione degli interventi edilizi ammessi è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle rate di terreno occorrenti all'allargamento della viabilità esistente contermina. La cessione avverrà su richiesta dell'Amministrazione Comunale e comunque, tramite atto unilaterale d'obbligo, in sede del primo atto autorizzativo richiesto per interventi nella zona medesima.
2. La zona Ep ubicata in loc. Ponte la Pietra è priva di qualsiasi capacità edificatoria.

ART. 173 AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI P

Sono indicati in Cartografia Generale del Territorio Comunale ovvero nelle Cartografie del PRG parte operativa, con la lettera P inscritta in un riquadro.

Sono aree destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici di cui all'art. 85, comma 1, lett. d, del RR 2/2015, nonché di quelli posti al servizio di insediamenti a carattere produttivo industriale ed artigianale di cui agli artt. 86 e 87 del RR 2/2015.

Modalità attuative

Gli interventi sono realizzati dal Comune o da soggetti privati, previa stipula di convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

Disposizioni particolari

- 1) Nell'area P in loc. Cupa, dopo l'entrata in funzione del tratto del minimetrò. Pian di Massiano – Cupa, sono ammessi interventi di riconversione e riqualificazione ambientale con destinazione a parco pubblico. 2) --
- 3) Nell'area P in loc. Civitella Benazzone non è ammesso l'abbattimento delle alberature esistenti e la modifica dell'andamento naturale del terreno; non sono altresì ammesse pavimentazioni di alcun genere.
- 4) L'area P in loc. Ponte S. Giovanni può essere conteggiata ai fini del soddisfacimento dello standard per l'ampliamento dell'edificio ricadente nella zona Ir indicata nello svil. 153; in tal caso è fatto obbligo la realizzazione del percorso pedonale indicato in cartografia. 5) L'area P in loc. Ponte Valleceppi può essere conteggiata ai fini del soddisfacimento dello standard relativo al comparto CE 27/A.
- 6) L'area P in loc. Fontignano è assoggettata ad esproprio per la realizzazione di un parcheggio pubblico al servizio del cimitero limitrofo.
- 7) L'area P in loc. Mugnano dovrà essere realizzata con pavimentazione filtrante.
- 8) Nell'area P in loc. Villa Pitignano è vietata la costruzione di edifici.
- 9) L'attuazione dell'area a parcheggio pubblico per n° 15 posti auto in località Antognolla, lungo la strada del Pantano, è contestuale alla realizzazione del centro turistico. Il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'esecuzione delle verifiche sulla vulnerabilità degli acquiferi previste dall'art. 15, comma 5, del P.T.C.P. (delib. di C.P. n° 59/2002 e s.m.i.). Il rilascio del permesso a costruire è inoltre subordinato a specifiche indagini e studi sul rischio geologico ed idraulico che può derivare dal dissesto, definito inattivo o quiescente, che incombe sull'invaso denominato Sant'Annibale.
- 10) L'attuazione dell'area a parcheggio pubblico posto in loc. Ponte Valleceppi è subordinata alla cessione gratuita delle aree indicate con perimetro tratteggiato nella limitrofa area Ep. La cessione avverrà su richiesta della Amministrazione comunale e comunque, tramite atto unilaterale obbligo, in sede del primo atto autorizzativo richiesto per interventi nella zona medesima.

**ART. 171 AREE PER L'ISTRUZIONE E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE
COMUNE Spu**

Sono aree pubbliche destinate alle attività ed ai servizi di quartiere, ivi comprese quelle destinate per l'istruzione, di cui all'art. 85 comma 1, lett. a) e b) del RR 2/2015.

Sono indicate in cartografia Generale del Territorio Comunale ovvero nelle Cartografie del PRG parte operativa, con le lettere Spu.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- scuole dell'obbligo, scuole materne e asili nido
- uffici pubblici o di interesse pubblico decentrati (es. distretti socio-sanitari, uffici P.T., presidi locali di pubblica sicurezza e militari)
- farmacie
- servizi socio-sanitari di carattere locale
- centri per attività socio-culturali e biblioteche
- attività sportive anche al coperto



- teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli
- edifici per l'esercizio pubblico dei culti

È ammessa la realizzazione di esercizi di ristorazione (bar, piccoli ristoranti) a supporto e complemento della gestione delle attività sopraelencate (ad esclusione delle farmacie e degli edifici per il culto) o delle aree verdi di proprietà pubblica.

Gli interventi edilizi sono subordinati ad un progetto planivolumetrico nel quale vengono indicate le aree per parcheggi ai sensi delle leggi vigenti, idonei spazi aperti attrezzati a verde con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare, nonché la eventuale tipologia della recinzione.

Modalità attuative

Gli interventi edilizi sono realizzati dal Comune o dai soggetti istituzionalmente competenti o da loro affidatari, ovvero dai soggetti proprietari delle aree. In quest'ultimo caso la concessione edilizia è rilasciata esclusivamente se gli stessi dimostrano che l'edificio progettato sarà acquistato o locato o comunque gestito dagli enti competenti.

Disposizioni particolari

1. Nell'area classificata Spu ubicata in loc. Cupa è ammessa la destinazione d'uso per attività sportive, al coperto ed allo scoperto, in espansione di quelle esistenti nei comparti limitrofi; La riconversione del parcheggio esistente per le suddette finalità è ammessa dopo l'entrata in funzione del tratto del minimetrò Pian di Massiano – Cupa
2. Nell'area Spu di S. Sabina gli interventi ammessi devono garantire la salvaguardia delle alberature esistenti.
3. Nell'area classificata Spu di via Birago ove insiste l'edificio ecclesiastico è ammessa anche la destinazione d'uso per parcheggi pluripiano.
4. L'accesso all'area classificata Spu ubicata in loc. Ponte San Giovanni è garantito attraverso il parcheggio pubblico antistante posto lungo via Cestellini. L'attuazione degli interventi edilizi è accompagnata dalla cessione gratuita al Comune della rata di terreno di proprietà privata inclusa nella limitrofa area Spu.
5. L'area Spu in loc. Ponte Felcino è assoggettata ad esproprio per la realizzazione di un edificio scolastico comunale.
6. L'area Spu in loc. Castel del Piano è assoggettata ad esproprio per la realizzazione di un edificio scolastico comunale. L'area perimetrata con il tratteggio è assoggettata alle prescrizioni della disposizione particolare – punto 130 - contenuta nell'art. 118 (zone B) del TUNA.
7. L'area Spu in loc. Castel del Piano è destinata a centro parrocchiale; l'attuazione è subordinata all'adeguamento, con oneri posti a carico del soggetto attuatore, del tratto stradale curvilineo antistante ed alla realizzazione del marciapiede mancante di lunghezza pari a 220 m circa. Dovrà essere inoltre garantita l'accessibilità pedonale dalla strada vicinale denominata "Via del Mattone".
8. Nella zona Spu posta in loc. Mugnano l'ubicazione e la sistemazione degli spazi pubblici e/o privati a verde deve tenere conto dell'esigenza di schermatura dei nuovi insediamenti per ridurre la loro percezione visiva dal territorio non urbanizzato, prevedendo la creazione di un doppio filare alberato.
9. Nell'area Spu ubicata in loc. Bellocchio in prossimità di via Martiri dei Lager, la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24/06/2002.



10. Nell'area Spu in località Ponte della Pietra è ammessa la realizzazione di un centro interparrocchiale con obbligo di:

- a. Concentrazione delle volumetrie al di fuori del limite della fascia esondabile B, perimetrata nel PAI vigente;
- b. Realizzazione, in caso di dismissione del campo da calcio ad 11 esistente, di un campo da calcio a 7 con misure regolamentari, di un campo da calcetto e di un campo polivalente. A tal fine possono essere utilizzati anche i comparti limitrofi destinati a PprA. È fatto altresì obbligo del mantenimento degli spogliatoi e dei parcheggi esistenti.
- c. Attuazione degli interventi di cui ai punti precedenti che garantisca l'utilizzo del campo da calcio esistente sino al 30 giugno 2015.

11. Nell'area Spu adiacente all'area della stazione ferroviaria di Fontivegge è ammesso il recupero dell'edificio ex Scalo Merci, oltre che la sopralcatura del relativo spazio interno ed il suo ampliamento anche con un corpo autonomo, fino ad un massimo del 10% della SUC attuale.

Oltre alle destinazioni previste per le zone "Spu" è ammessa l'attività per l'istruzione superiore.

ART. 98 VIABILITA' E CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

La viabilità stradale in relazione alle tipologie previste dal D.Lgs. 285/1992 Nuovo Codice della Strada e alla legislazione regionale L.R. 1/2015, si articola nelle seguenti tre categorie:

- VIABILITA' PRIMARIA, comprendente:
 1. Strade extraurbane principali (tipo b)
 2. Strade urbane di scorrimento (tipo d)
- VIABILITA' SECONDARIA, comprendente:
 1. Strade extraurbane secondarie (tipo c)
 2. Strade urbane di quartiere (tipo e)
- VIABILITA' LOCALE, comprendente:
 1. Strade locali urbane ed extraurbane (tipo f)

Appartengono alle suddette tipologie le seguenti strade: tipo b): strada E45; raccordo all'Autosole; Perugia-Ancona; Collestrada-Foligno

tipo d): via Trancanelli di collegamento tra via Settevalli e via Dottori (di previsione: via Dottori, via Berlinguer, viale Centova)

tipo c): Pierantonio-Taverne di Corciano; Corciano-Capanne-S. Martino in CampoTorgiano; Fabrianese; tratto extraurbano della Pievaiola; nuovo collegamento da Pila al Polo Unico Sanitario; Marscianese della Collina e del Piano; Eugubina tipo e): tutta la viabilità secondaria indicata in cartografia, con esclusione delle strade di tipo c) sopraelencate.

Nel PRG parte strutturale la viabilità è disegnata con due tratti continui che generalmente coincidono con il tracciato viario. In alcuni casi i tratti continui includono ambiti più ampi della sezione stradale al fine di consentire una migliore localizzazione dell'intervento in sede di progetto definitivo; in tal caso il tracciato stradale è tratteggiato ed è incluso tra i due tratti continui. In sede di Piano operativo le aree tra i tratti tratteggiati e quelli continui hanno destinazione di Fascia di igiene ambientale o di Fascia di pertinenza stradale di cui ai successivi artt. 105 e 106. **Prescrizioni particolari**

Le strade, di tipo c) ed e), previste nella cartografia del PRG in scala 1:5.000, che pongono in collegamento l'area del Polo Unico Sanitario, ubicato in loc. S. Andrea delle Fratte, con la viabilità di tipo d), ove non realizzate con quattro corsie, devono essere dotate di almeno una



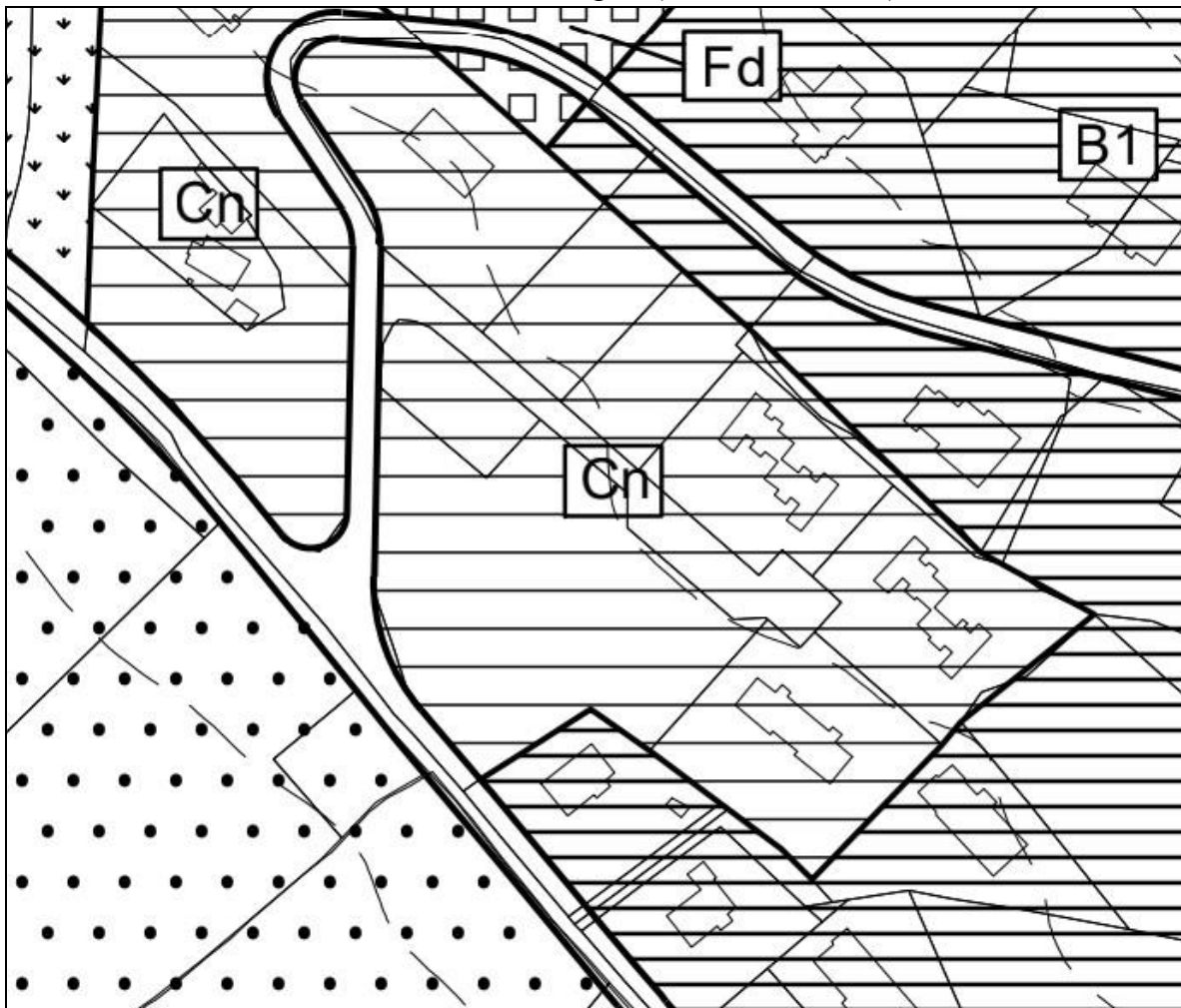
corsia preferenziale per garantire, in ogni situazione di traffico, l'accessibilità allo stesso con mezzi di soccorso.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 676/24, rilasciato dal Comune di Perugia in data 06.12.2024, i terreni censiti al Foglio 265 - Particelle nn. 854 e 857 sono classificati dal vigente piano regolatore generale come di seguito indicato:

- Zona "Cn" (art. 123 del TUNA).

Vincoli:

- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30/12/1923 n. 3267;
- Aree di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del TUNA);
- Unità Comunali di Connessione Ecologica (art. 82 del TUNA).



ART. 123 ZONE Bn e Cn

Le zone indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa, con le lettere Bn o Cn (cerchiate) sono disciplinate da piani attuativi già approvati o convenzionati. In tali zone sono consentiti gli interventi edilizi previsti nei suddetti piani, ancorché scaduti, purché risultino prioritariamente realizzate le opere di urbanizzazione in essi previste. Sono comunque ammesse varianti nel rispetto della volumetria già prevista anche secondo le modalità tanto

dell'art. 58 della LR 1/2015 che dell'art. 103 del RR 2/2015; è fatto salvo l'obbligo di adeguamento alle normative, di cui alle leggi regionali, sugli standard urbanistici.

Nelle zone Bn e Cn la cui convenzione risulta scaduta, è ammesso, con concessione edilizia, il cambio di destinazione d'uso dei locali già destinati ad attività di tipo extra residenziale. Previa verifica della dotazione degli spazi per il soddisfacimento degli standard urbanistici, le destinazioni d'uso ammesse sono: pubblica amministrazione, sedi di imprese finanziarie, uffici privati, esercizi commerciali di vicinato, servizi ricreativi e per il benessere fisico, enti privati senza fine di lucro, presidi locali di pubblica sicurezza e militari, laboratori artigianali con esclusione di quelli insalubri di 1^a e 2^a classe.

Nelle zone Bn e Cn con piano attuativo e convenzione decaduti, ancorché prive di opere di urbanizzazione, è ammessa, nel rispetto della volumetria già prevista, la presentazione di un nuovo piano attuativo con le destinazioni d'uso di cui all'art.120.

FORMALITÀ

Da quanto emerge dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Alessandro Barbarossa in data 16.05.2025, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **R.P. n. 1667 del 20/06/2014:** Ipoteca volontaria di euro 3.750.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di euro 2.500.000,00 concesso per atto a rogito Notaio Marco Galletti di Perugia del 19 giugno 2014, Rep. n. 33680, Racc. n.14013, regolarmente reg.to; contro “- OMISSIS -” ed a favore “DEUTSCHE BANK S.P.A.” (con sede in Milano, c.f. 01340740156), grava sui beni distinti in C.F. al foglio 281, part. 7, ed in C.T. al foglio 281, particelle 6381 e 6383;
- **R.P. n. 4606 del 30/12/2021:** Ipoteca volontaria di euro 3.300.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di euro 2.200.000,00 concesso per atto a rogito Notaio Marco Galletti di Perugia del 24 dicembre 2021, Rep. n. 41344, Racc. n. 19500, regolarmente reg.to; contro “- OMISSIS -” ed a favore “DEUTSCHE BANK S.P.A.” (con sede in Milano, c.f. 01340740156), grava sui beni distinti in C.F. al foglio 281, part. 7, ed in C.T. al foglio 281, particelle 7, 6381 e 6383;
- **R.P. n. 21584 del 18/10/2024:** Verbale di pignoramento immobili, in forza di atto giudiziario del 20 settembre 2024, Rep. n. 2741, trascritto contro “- OMISSIS -” ed a favore “DEUTSCHE BANK S.P.A.” (con sede in Milano, c.f. 01340740156), gravante sui beni distinti in C.F. al foglio 281, part. 7, ed in C.T. al foglio 281, particelle 7, 6381 e 6383.



▪ TRASCRIZIONI

- **R.P. n. 10460 del 25/07/1991:** Atto di sottomissione autenticato nelle firme dal Notaio Cesare Augusto Capo, già alla residenza di Perugia, del 11 luglio 1991, Rep. n. 17960, reg.to a Perugia il 12 luglio 1991 al n. 2226; contro “- OMISSIS -” ed a favore del “COMUNE DI PERUGIA”, atto mediante il quale la “- OMISSIS -”, per ottenere l’autorizzazione alla realizzazione di due campi sportivi polivalenti sui terreni dalla stessa posseduti sul foglio 281 del Catasto Terreni del Comune di Perugia, rinunciava a qualsiasi indennizzo delle opere autorizzate in caso di esproprio;
- **R.P. n. 17593 del 17/11/2020:** Servitù di attingimento d’acqua dal pozzo posto a confine con la strada di Lacugnano e insistente sul terreno di proprietà dell’- OMISSIS -, distinto in C.T. al foglio 281, part. 7, ed in favore del fondo dominante attualmente di proprietà di - OMISSIS -, con conseguente diritto di accedere al pozzo dall’esistente cancello adiacente per operazioni di misurazioni e manutenzione, costituita con atto a rogito Notaio Alfredo Caiazza di Perugia del 6 novembre 2020, Rep. n. 50263, Racc. n. 27466, regolarmente reg.to. Nel già menzionato atto notarile le parti convenivano inoltre che la Società si obbligava a recintare, a propria cura e spese, l’area strettamente adiacente al pozzo entro sei mesi dalla sottoscrizione dell’atto. ○ La trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale è in corso.

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Perugia è emerso che per il compendio immobiliare in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 318 del 28.02.1984 avente ad oggetto la realizzazione di un complesso scolastico comprendente edificio per attività didattiche con annesso convitto, palestra, auditorium e servizi in Loc. San Sisto;
- Concessione a costruire n. 179 del 29.01.1986 avente ad oggetto ampliamento e diversa distribuzione interna del corpo di fabbrica destinato all’edificio scolastico di cui alla concessione n. 318/1984;
- Concessione edilizia n. 1551 del 11.06.1986 avente ad oggetto accessi in San Sisto, pratica non reperita a seguito dell’accesso atti eseguito, ma individuata tramite consultazione dei registri storici delle pratiche edilizie.



- Concessione a costruire n. 1667 del 06.08.1992 avente ad oggetto varianti in sanatoria al progetto di costruzione di un complesso scolastico in Loc. San Sisto di cui alle concessioni edilizie n. 318 del 28.02.1984 e n. 179 del 29.01.1986;
- Concessione a costruire n. 45 del 17.01.1994 avente per oggetto varianti esterne ed interne al complesso scolastico con annesso convitto;
- S.C.I.A. pratica n. 2012/2715, prot. n. 2012/0134105 del 27.08.2012, avente ad oggetto realizzazione muro di un tratto di muro di sostegno e recinzione su area pertinenziale all'edificio E. Fermi;
- S.C.I.A. pratica n. 2021/0673, prot. n. 44344 del 03.03.2021, avente ad oggetto manutenzione straordinaria per la realizzazione di un tratto di recinzione;
- C.I.L.A. pratica n. 2015/0387, prot. n. 29348 del 23.02.2015, avente ad oggetto il rifacimento bitumatura del percorso carrabile all'interno di aree di istituto scolastico.
- Certificato di agibilità n. 328 del 01.09.1997.

Si precisa che la concessione edilizia n. 1667 del 06.08.1992, nonostante sia stata richiesta nella domanda di accesso atti, non è stato possibile visionarla in quanto non è stata reperita dal preposto ufficio del Comune di Perugia, come dallo stesso dichiarato.

A seguito delle attività di accertamento condotte in sede di sopralluogo e dell'analisi della documentazione urbanistica e edilizia acquisita, si è potuto accertare che il complesso immobiliare oggetto di stima risulta, nel suo complesso, conforme sotto il profilo urbanistico e catastale, fatta eccezione per limitate difformità relative alla distribuzione interna dei locali e ad alcune porzioni dei prospetti. Tali difformità risultano sanabili mediante l'attivazione delle procedure previste dalla L.R. n. 1/2015 e s.m.i., con successivo aggiornamento della documentazione catastale mediante presentazione di idonea variazione. Gli oneri connessi alle suddette regolarizzazioni, sia urbanistiche che catastali, resteranno a carico dell'eventuale parte acquirente e saranno tenuti in considerazione, in via implicita, ai fini della determinazione del valore di stima.

Relativamente ai due pozzi presenti all'interno della proprietà gli scriventi hanno inoltrato al Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche della Regione dell'Umbria apposita istanza di accesso atti per il reperimento delle relative autorizzazioni; gli uffici preposti hanno precisato che, per quanto riguarda la pratica di concessione (di tipo preferenziale), è stata fornita la sola copia della domanda (omessi gli allegati tecnici) presentata il 08/01/2008 prot. n. 8865 presso la Provincia di Perugia allora competente in materia, a cui è stato attribuito il numero 5408697 ex 9156, e il prospetto relativo ai versamenti



effettuati dal richiedente, da cui risulta il mancato pagamento dei canoni relativi agli anni 2023-2024-2025. Ad oggi non risulta alcuna richiesta di archiviazione della pratica.

PROVENIENZA

Da quanto emerge dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Alessandro Barbarossa in data 16.05.2025, gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società in liquidazione giudiziale in forza dei seguenti titoli di provenienza: o Acquisto in favore della “- OMISSIS -”, con sede in Perugia, del diritto di piena ed esclusiva proprietà sulle rate di terreno attualmente distinte in C.T. del Comune di Perugia al foglio 281, particelle 6382 e 6383 (derivanti dalla soppressione della particella 3) per atto di compravendita a rogito Notaio Mario Donati Guerrieri, già alla residenza di Perugia, del 30 aprile 1984, Rep. n. 180045, reg.to a Perugia il 21 maggio 1984 al n. 4562 e **trascritto a Perugia il 26 maggio 1984 al n. 7816 di reg. part.**, da - OMISSIS - (nato a - OMISSIS -), - OMISSIS - (nata a - OMISSIS -) e

- OMISSIS - (nata a Perugia il - OMISSIS -); o Acquisto in favore della “- OMISSIS -”, con sede in Perugia, del diritto di piena ed esclusiva proprietà su di un appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato colonico e accessori, beni che a seguito delle opere di realizzazione del complesso edilizio oggi esistente sono attualmente distinti in Catasto Fabbricati al foglio 281, part. 7, ed in Catasto Terreni al foglio 281, particelle 7, 1272, 1487 e 1490 (beni all’epoca distinti in C.T. al foglio 281, particelle 5, 6, 7 e 11), dal Beneficio Parrocchiale di S. Cristoforo in Lacugnana e S. Sisto del Comune di Perugia (c.f. 94001050544), per atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Augusto Capo, già alla residenza di Perugia, del 13 giugno 1985, Rep. n. 8373, Racc. n. 2925, reg.to a Perugia il 21 giugno 1985 al n. 4632 e **trascritto a Perugia il 18 settembre 1985 al n. 10001 di reg. part.**, e successivo atto di rettifica a rogito del medesimo Notaio Cesare Augusto Capo di Perugia del 10 aprile 2003, Rep. n. 26682, Racc. n. 8813, regolarmente reg.to a Perugia e ivi **trascritto il 7 maggio 2003 al n. 8371 di reg. part.** (in quest’ultimo atto si precisava che era intenzione del Beneficio Parrocchiale vendere con il sopra citato atto a rogito Notaio Cesare Augusto Capo del 13 giugno 1985, Rep. n. 8373, anche le rate di terreno già distinte in C.T. al foglio 281, particelle 683 e 684);

o Acquisto in favore della “- OMISSIS -”, con sede in Perugia, del diritto di piena ed esclusiva proprietà sulle rate di terreno distinte in C.T. al foglio 265, particelle 854 e 857, dalla



“- OMISSIS -” (con sede in – OMISSIS -, c.f. - OMISSIS -), per atto a rogito Notaio Cesare Augusto Capo, già alla residenza di Perugia, del 16 novembre 1985, Rep. n. 8798, regolarmente reg.to e **trascritto a Perugia il 22 novembre 1985 al n. 12659 di reg. part.** Si segnala che relativamente ai già menzionati terreni venne stipulata convenzione urbanistica di lottizzazione per atto a rogito Notaio Mario Donati Guerrieri, già alla residenza di Perugia, del 31 agosto 1981, reg.to a Perugia il 14 ottobre 1981 al n. 8354;

- Trasferimento della sede sociale della “- OMISSIS -” dal Comune di Perugia al Comune di Roma in forza di verbale a rogito Notaio Cesare Augusto Capo, già alla residenza di Perugia, del 15 ottobre 1987, Rep. n. 11751, regolarmente reg.to e **trascritto a Perugia il 9 dicembre 1987 al n. 16246 di reg. part.**, e successiva nota di rettifica integrativa **trascritta a Perugia il 21 novembre 1989 al n. 15363 di reg. part.**; ○ Acquisto in favore della “- OMISSIS -” con sede in – OMISSIS -, del diritto di piena ed esclusiva proprietà sulle rate di terreno attualmente distinte in C.T. del Comune di Perugia al foglio 281, particelle 6380 e 6381 (derivanti dalla soppressione della particella 2) per atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Augusto Capo, già alla residenza di Perugia, del 28 giugno 1988, Rep. n. 13098, regolarmente reg.to e **trascritto a Perugia il 12 luglio 1988 al n. 9118 di reg. part.**, da - OMISSIS - (nato a - OMISSIS -), - OMISSIS - (nata a - OMISSIS -), - OMISSIS - (nata a - OMISSIS -) e - OMISSIS - (nato a - OMISSIS -);
- Trasferimento della sede sociale della “- OMISSIS -” dal Comune di Roma al Comune di Perugia in forza di verbale a rogito Notaio Cesare Augusto Capo, già alla residenza di Perugia, del 28 giugno 2000, Rep. n. 25329, regolarmente reg.to e **trascritto a Perugia il 20 novembre 2000 al n.17600 di reg. part.**; ○ Fusione per incorporazione della “- OMISSIS -” (con sede in – OMISSIS -, c.f. - OMISSIS -) nella “- OMISSIS -” (con sede in – OMISSIS -, c.f. - OMISSIS -) per atto a rogito Notaio Marco Galletti di Perugia del 11 marzo 2014, Rep. n. 33385, Racc. n. 13805, reg.to a Perugia il 14 marzo 2014 al n. 5607, e successivo atto integrativo a rogito del medesimo Notaio Galletti in data 17 aprile 2014, Rep. n. 33517, Racc. n.13899, regolarmente reg.to e **trascritto a Perugia il 18 aprile 2014 al n. 6122 di reg. part.**;

In merito alla provenienza delle particelle 1270 e 1485 del foglio 281 del C.T. (derivanti dalla soppressione della particella 10) si precisa quanto segue:



1. con decreto del Prefetto della Provincia di Perugia n. 6838 del 6 giugno 1985 venne dichiarata la pubblica utilità delle opere afferenti alla costruzione di un edificio sito in S. Sisto, da adibire a nuova sede dell' - OMISSIS -, su terreno già di proprietà di - OMISSIS -, all'epoca distinto in C.T. al foglio 281, particella 10, della superficie catastale di mq. 8.480;
2. con successivo decreto del Prefetto della Provincia di Perugia prot. n. 7445/Sett. I°, del 24 agosto 1988, l' - OMISSIS - veniva autorizzato ad occupare permanentemente il terreno sopra descritto, si precisa che tale decreto non risulta trascritto nei Registri Immobiliari;
3. con successivo decreto veniva rettificata la superficie del terreno da occupare da mq. 8.480 a mq. 7.130, pubblicato sul F.A.L. della Provincia di Perugia n. 29 del 28 aprile 1989, n.929, ma senza la specifica della particella catastale identificativa del terreno oggetto di esproprio;
4. con istanze depositate presso la Prefettura della Provincia di Perugia in data 13 aprile 2001, prot. n. 2854, ed in data 16 maggio 2001, prot. n. 2854, la “- OMISSIS -” (con sede in – OMISSIS -, c.f. - OMISSIS -, P.Iva - OMISSIS -), in qualità di gestore del patrimonio immobiliare dell' - OMISSIS -, chiedeva dunque alla Prefettura di rettificare il decreto con il quale l' - OMISSIS - veniva autorizzato ad occupare la rata di terreno occorrente per la realizzazione della nuova sede dell'Istituto, a seguito del frazionamento della particella originaria con cui venivano create le particelle 795 di mq. 7130 e 796 di mq. 1350, specificando il mappale della particella oggetto di trasferimento (consistente nella particella 795, mentre la 796 sarebbe rimasta di proprietà di - OMISSIS -), chiedeva altresì di intestare il bene alla medesima “- OMISSIS -”;
5. in accoglimento della richiesta di “- OMISSIS -”, la Prefettura della Provincia di Perugia, con provvedimento prot. n. 2854/Sett. I°, del 25 giugno 2001, certificava che la superficie dell'immobile oggetto di esproprio di cui al decreto prefettizio n. 7445 del 14 aprile 1989 doveva intendersi riferita alla particella 795 del foglio 281, di mq. 7130;
6. la particella 795 è stata frazionata in data 6 luglio 2004 (pratica n. PG0195769), originando tra l'altro le attuali particelle 1270 e 1485 del foglio 281 del C.T., correttamente intestate alla - OMISSIS -

Ulteriori notazioni:

- Si segnala che risulta **trascritto a Perugia in data 17 novembre 2020 ai nn.17592 e 17594 di reg. part.** (in forza di atto a rogito Notaio Alfredo Caiazza di Perugia del 6 novembre 2020, Rep. n. 50263, Racc. n. 27466), contro “- OMISSIS -” ed a favore “-



OMISSIS -” un accordo di mediazione che accerta l’usucapione, avente ad oggetto i beni siti in Comune di Perugia, distinti in Catasto Fabbricati al foglio 281, part. 5, ed in Catasto Terreni al foglio 281, particelle 5, 1361, 1363, 4, 1486, 1488, 1489, 6385, 6386; con il medesimo atto il predetto - OMISSIS - trasferiva la cubatura, e quindi i diritti di edificabilità classificati “FBS”, relativi ai terreni di cui sopra, alla “- OMISSIS -”, riservandosi il medesimo - OMISSIS - i diritti edificatori di diversa classificazione e natura. È stata promossa dinanzi al Tribunale di Perugia azione finalizzata, tra le altre richieste, ad annullare o dichiarare inefficace l’atto riproduttivo ed attuativo di accordi transattivi presi in sede di conciliazione a rogito Notaio Alfredo Caiazza del 6 novembre 2020, Rep. n. 50263, e condannare il Sig. - OMISSIS - a restituire all’- OMISSIS - gli immobili di cui al medesimo atto sopra menzionati; la domanda giudiziale risulta **trascritta a Perugia il 31 ottobre 2023 al n. 21867 di reg. part.;**

- o Si segnala che non sussiste continuità nelle trascrizioni dei passaggi di proprietà relativi alle particelle 1270 e 1485 del foglio 281 del C.T., dal momento che sebbene tali particelle siano correttamente intestate alla “- OMISSIS -”, le stesse non vennero inserite nell’atto integrativo alla fusione a rogito Notaio Marco Galletti di Perugia in data 17 aprile 2014, Rep. n. 33517, Racc. n. 13899, regolarmente reg.to e **trascritto a Perugia il 18 aprile 2014 al n.6122 di reg. part.** L’atto potrà essere rettificato dalla società “- OMISSIS -” in modo da ripristinare la continuità.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Metodologia estimativa adottata per la stima del complesso edilizio adibito a scuola privata, convitto, palestra, ecc.

Per la stima del valore del complesso immobiliare oggetto della presente perizia — costituito da edifici a destinazione scolastica privata, convitto, palestra e relative pertinenze — si è ritenuto tecnicamente corretto, nonché conforme agli **European Valuation Standards 2025 (EVS 2025)**, adottare il **metodo del costo**, ed in particolare il **procedimento del costo di riproduzione deprezzato**.

Tale metodologia, riconducibile al criterio del valore di surrogazione, risulta appropriata per la valutazione di immobili a destinazione speciale (**special purpose properties**), ossia beni immobiliari progettati per una specifica funzione e non ordinariamente oggetto di libera contrattazione sul mercato, come nel caso di scuole, convitti, ospedali, caserme, impianti sportivi o simili.



Il ricorso al metodo del costo si rende necessario e giustificato in presenza delle seguenti condizioni:

- **assenza o scarsità di dati comparabili** di compravendita sul mercato, tali da rendere inapplicabile l'approccio comparativo;
- **insufficienza o elevata incertezza** nei dati tecnico-economici indispensabili per l'adozione di procedimenti valutativi di tipo finanziario (quali il metodo reddituale);
- **impossibilità di riconversione funzionale dell'immobile** a usi alternativi suscettibili di apprezzamento sul mercato, anche in ragione di vincoli urbanistici o funzionali che ne limitano la trasformabilità (es. impossibilità di riconversione a destinazione residenziale o commerciale).

Nel caso specifico, l'immobile è da qualificarsi come bene a **destinazione non ordinaria e non apprezzato dal mercato**, per il quale non risultano disponibili valori comparativi attendibili né è possibile ipotizzarne la trasformazione in beni con maggiore appetibilità commerciale.

Conseguentemente, la stima verrà condotta determinando il **costo di ricostruzione a nuovo** dell'immobile, riferito a un manufatto di pari utilità, realizzato secondo tecnologie e materiali attuali. A tale costo sarà applicata una **decurtazione per vetustà e obsolescenza**, al fine di pervenire al **valore attuale** del bene, secondo un criterio tecnico fondato sul principio della **riproducibilità del bene** e sul **principio di sostituzione**.

Quest'ultimo può essere così sintetizzato: *“nessun operatore economico razionale sarà disposto a corrispondere per un immobile una somma superiore al costo necessario per acquisire un'area edificabile e realizzare un edificio con pari utilità funzionale, tenuto conto dello stato d'uso dell'immobile esistente”*.

Il procedimento valutativo così adottato considera, nella sommatoria dei fattori produttivi, anche l'**utile ordinario dell'imprenditore edile**, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- **Ordinarietà**: il valore stimato deve riflettere condizioni di mercato riferibili a operatori generici e non specificamente qualificati.
 - **Indifferenza**: deve sussistere equivalenza economica tra l'acquisto dell'immobile esistente e la realizzazione ex novo di un immobile equivalente per funzionalità.
- Determinazione del valore di mercato all'attualità attraverso il criterio del costo di riproduzione deprezzato**

Il procedimento consta delle seguenti fasi:

1. Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
2. Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;



3. Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;
4. Determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
5. Determinazione dell'utile imprenditoriale;
6. Determinazione del valore di riproduzione a nuovo;
7. Calcolo del deprezzamento;
8. Determinazione del valore di riproduzione deprezzato (valore di mercato attualizzato).

L' algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

dove:

V_M = valore di mercato stimato,

C_A = costo delle opere di costruzione a nuovo (costo diretto),

C_C = costi complementari e indiretti (oneri tecnici, spese generali),

O_F = oneri fiscali e finanziari (inclusi oneri di gestione e finanziamento),

U_P = utile del promotore o imprenditore,

Δ = deprezzamento complessivo (fisico, funzionale ed economico).

La formulazione più completa è la seguente:

$$V_M = [C_{AA} + O_{AA}] + [(O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (C_{AL} + S_G + S_C + O_P)] + [O_{FA} +$$

$O_{FC}] + U_P - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$ ove i simboli

assumono i seguenti significati:

Valore di Mercato		V_M	stimato con il procedimento del costo di produzione	
C_A Costi dell'Area diretti e indiretti		C_{AA}	Costo di Acquisto dell'Area	
		O_{AA}	Oneri Acquisto Area	
C_C Costi di Costruzione diretti e indiretti	C_{TC} Costo Tecnico di Costruzione	C_{OI}	Costi delle Opere di Idoneizzazione dell'Area	
		C_{SC}	Costo di costruzione Superfici Coperte	
		C_{SE}	Costo di sistemazione Superfici Esterne	
		O_{UPS}	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	O_U Oneri di urbanizzazione
	O_{CC}	Contributi Concessori sul costo di costruzione		
	C_{CI} Costi Indiretti di Costruzione	O_P	Oneri Professionali	C_G Costi di Gestione dell'operazione
		C_{AL}	Costi per Allacciamento ai pubblici servizi	
		S_G	Spese Generali	
		S_C	Spese di commercializzazione	

O_{FA} Oneri finanziari	O _{FA}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'Area
	O _{FC}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di Costruzione
U_P Utile del Promotore	U _{PA}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti dell'Area
	U _{PC}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti di Costruzione
Δ Deprezzamento	Δ _{DF}	Deprezzamento per Deterioramento Fisico
	Δ _{OF}	Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale
	Δ _{OE}	Deprezzamento per Obsolescenza Economica

Tempistica dell'operazione

L'operazione immobiliare si articola secondo la seguente sequenza temporale: **Tabella – Tempistica dell'operazione immobiliare**

Fase operativa	Momento	Durata (mesi)
Analisi di fattibilità e acquisizione del complesso da trasformare	0	0
Procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e affidamento lavori	n_1	3
Esecuzione dei lavori fino alla consegna	n_2	12
Commercializzazione dell'immobile	n_3	3
Durata complessiva dell'operazione	$N = n_1 + n_2 + n_3$	18

Ai fini dell'attualizzazione finanziaria dei costi di costruzione, si individuano due momenti virtuali principali di erogazione:

Primo momento di erogazione

Si assume che una prima quota pari a 1/3 del costo di costruzione venga sostenuta all'inizio della fase di esecuzione lavori, ovvero al termine del procedimento autorizzativo ($n_1 = 3$ mesi).

Conseguentemente, il periodo da considerarsi per il calcolo degli oneri finanziari relativi a questa quota è pari a:

$$n = n_2 + n_3 = 12 + 3 = 15 \text{ mesi}$$

$$\text{Durata effettiva: } 15 - 3 = 11 \text{ mesi}$$



Secondo momento di erogazione

La parte residua, pari a 2/3 del costo di costruzione, si considera sostenuta a circa 2/3 dell'intervallo di esecuzione dei lavori, corrispondente al momento in cui si concentrano le opere più costose.

Tale momento è stimato come segue:

$$(2/3) \times n_2 = (2/3) \times 12 = 8 \text{ mesi (rispetto all'inizio dei lavori)}$$

$$\text{Periodo residuo per l'attualizzazione: } n = (1/3) \times n_2 + n_3 = 4 + 3 = 7 \text{ mesi}$$

Tali durate (11 mesi e 7 mesi) rappresentano gli orizzonti temporali da utilizzare per l'attualizzazione degli oneri finanziari relativi ai costi di costruzione sostenuti nei rispettivi momenti.

Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area

Nel caso in esame non si dispone di un numero sufficiente di dati comparabili che permettano di stimare il valore dell'area per confronto diretto con altre aree di analoga destinazione e con valori noti derivanti da compravendite recenti. Pertanto, la valutazione viene condotta in modo indiretto, applicando il criterio della complementarietà tra il valore del fabbricato e quello dell'area.

A tal fine, si procede preliminarmente al calcolo del valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (VF), secondo la metodologia esposta nei paragrafi successivi. Successivamente, si determina il valore dell'area (VA) come percentuale p del valore complessivo dell'immobile (V), dove il valore del fabbricato rappresenta la parte residua:

$$V = V_A + V_F$$

$$V_A = p\% V$$

$$V_F = V (1-p\%)$$

$$V = V_F / (1-p\%)$$

La percentuale p rappresenta la quota del valore complessivo imputabile all'area di sedime, e generalmente aumenta nei contesti urbani consolidati, dove la rendita di posizione incide maggiormente sul valore dell'immobile rispetto ai contesti periferici.

Per immobili a destinazione terziaria e commerciale, i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) indicano un'incidenza dell'area variabile tra il 7% e il 10%.

Considerata la particolare posizione e caratteristiche del lotto, si è ritenuto di adottare la percentuale del 10%, senza applicare ulteriori riduzioni.



Determinazione del valore dell'area

Il valore di costruzione a nuovo dell'edificio (V_F), comprensivo di costi diretti, costi indiretti, oneri finanziari e utile del promotore, è pari a:

$$V_{NC} = C_{TC} + C_{IC} + O_{FC} + U_{PC} = V_F = € 12.053.699,22$$

Applicando un'incidenza dell'area del 10%, si ottiene:

$$V = V_F / (1 - 0,10) = € 13.392.999,13$$

$$V_A = V - V_F = € 13.392.999,13 - € 12.053.699,22 = € 1.339.299,91$$

Rapportando tale valore alla superficie del lotto (15.810 m²), si ricava:

$$€/m^2 = € 1.339.299,91 / 15.810 = € 84,71/m^2 \text{ arrotondato a } € 84,00/m^2$$

Gli oneri accessori legati all'acquisto dell'area, comprendenti imposte di registro, ipotecaria e catastale, spese notarili e compensi professionali per consulenze, sono stimati in misura forfettaria pari al 13% del valore dell'area.

Costo tecnico di costruzione

Il costo tecnico di costruzione è stato stimato sinteticamente facendo riferimento a un campione rappresentativo dei costi unitari relativi alla tipologia edilizia oggetto di valutazione. I dati sono stati adeguati per tenere conto della localizzazione geografica, del contesto ambientale, del periodo di riferimento, nonché della consistenza e tipologia delle opere.

Il costo tecnico è articolato in tre componenti principali:

- Costo delle opere di idoneizzazione dell'area (COI): per il presente intervento sono stati stimati in €/m² 5,00, applicati all'area di sedime del fabbricato aumentata del 20% per tener conto dei maggiori oneri legati ai lavori di scavo, resi necessari dalla morfologia inclinata del lotto;
- Costo di costruzione delle superfici coperte (CSC): per questa componente si è fatto riferimento al "costo parametrico indice" desunto dalla scheda progetto F.2 del Prezziario delle tipologie edilizie, a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano e pubblicato dalla DEI anno 2024, relativo a un edificio scolastico di nuova costruzione. Tale parametro è stato opportunamente rielaborato per risultare coerente con l'immobile oggetto di valutazione, considerando fattori geografici, ambientali e tecnico-costruttivi. Il costo risultante è pari a €/m² 655,00 (valore approssimato), calcolato per metro quadrato di superficie lorda di pavimento ragguagliata.

Scheda progetto - F.2 Prezziario DEI 2024	Immobile di riferimento	Coefficienti di omogeneizzazione	Immobile oggetto di stima
--	-------------------------	----------------------------------	---------------------------



Cod	Descrizione Opere	Costo €	Incidenza %	Ubicazione e contesto	Aggiornamento tem- porale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Importo Opere €	Incidenza %
1	scavi e rinterrì	€ 74.175,75	1,11%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 54.299,40	1,11%
2	opere in c.a.	€ 2.624.217,75	39,27%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 1.921.024,80	39,26%
3	vespai sottofondi e pavimenti	€ 484.481,25	7,25%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 354.658,26	7,25%
4	isolamenti e impermeabilizzazioni	€ 67.493,25	1,01%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 49.407,56	1,01%
5	murature e tavolati	€ 191.787,75	2,87%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 140.395,75	2,87%
6	intonaci rasature e controsoffitti	€ 390.258,00	5,84%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 285.683,34	5,84%
7	canne e fognature	€ 43.436,25	0,65%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 31.796,95	0,65%
8	rivestimenti e zoccolini	€ 56.801,25	0,85%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 41.580,62	0,85%
9	coperture e lattonerie	€ 332.788,50	4,98%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 243.613,53	4,98%
10	opere in legno e ferro	€ 152.361,00	2,28%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 111.533,91	2,28%
11	opere da vetraio	€ 50.787,00	0,76%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 37.177,97	0,76%
12	opere da pittore	€ 340.139,25	5,09%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 248.994,56	5,09%
13	opere da serramentista	€ 452.405,25	6,77%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 331.177,44	6,77%
14	impianto di riscaldamento	€ 440.376,75	6,59%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 322.372,13	6,59%
15	impianto idro-termo sanitario antincendio e gas	€ 165.057,75	2,47%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 120.828,40	2,47%
16	impianto elettrico	€ 355.509,00	5,32%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 260.245,78	5,32%
17	impianto ascensori	€ 54.796,50	0,82%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 40.113,07	0,82%
18	ass. impianti	€ 207.157,50	3,10%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 151.646,98	3,10%
19	ass. opere di specialità	€ 199.806,75	2,99%	0,80	1,02	0,90	1,00	0,73	€ 146.265,96	2,99%
Costo Totale [€]		€ 6.682.500,00	100%						€ 4.892.816,41	100%
Superficie Lorda di Pavimento		7500	m ²						7500	m ²
Volume		24750	m ³						24750	m ³
Costo parametrizzato		891	€/m ²						652,38	€/m²
		270	€/m ³						197,69	€/m ³

Per tutti i fattori produttivi è stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,80, considerando la differenza di costo tra immobili analoghi nel contesto oggetto della presente valutazione e il luogo di riferimento dell'opera (dati ricavati dall'applicativo predisposto dal Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori in collaborazione con il CRESME). Inoltre, è stato adottato un coefficiente di rivalutazione monetaria dello

1,02%, calcolato tra il 2024 — anno di riferimento dei costi parametrici dell'immobile campione — e l'attualità.

Per l'edificio scolastico, invece, si è utilizzato un coefficiente pari a 0,90, tenendo conto della differenza tra la consistenza del campione di riferimento e quella dell'edificio oggetto di stima.

Per tutte le categorie delle opere necessarie per la costruzione del nuovo fabbricato si è deciso di utilizzare un coefficiente di omogeneizzazione delle caratteristiche costruttive del campione pari a 1,00.

Il costo di sistemazione delle aree esterne (CSE) è stato stimato come segue:

- aree pavimentate: € 60,00/m²;
- aree a verde: € 50.000,00 a corpo;
- recinzioni e accessi: € 100.000,00 a corpo.

Oneri di urbanizzazione e spese di commercializzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nell'ipotesi che l'intervento venga attuato da un soggetto privato sono stati determinati in percentuale pari al 6% dei costi diretti di edificazione mentre le spese di commercializzazione sono state determinate come consuetudine nella percentuale del 2,5% dei totali costi di edificazione diretti e oneri di urbanizzazione.

Onorari professionali

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi relativi allo studio urbanistico (lottizzazione e pianificazione), progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, nonché gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc. Questi costi, definiti spese tecnico-professionali, si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione delle opere edilizie e sono stati assunti pari al 7% del costo di trasformazione delle superfici coperte e scoperte.

Spese generali

Comprendono tutti i costi di produzione non direttamente imputabili alla costruzione, riferibili alla gestione tecnica e amministrativa del promotore. Sono state stimate complessivamente pari al 2% dei costi diretti di costruzione.

Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fondi di finanziamento esterno

Gli oneri finanziari si calcolano applicando alla quota di capitale preso a prestito la formula dell'interesse composto:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$



dove:

- C = capitale investito (costi diretti e indiretti)
- d = percentuale di indebitamento
- q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1 + r)$
- r = tasso di interesse sul debito
- n = tempo di maturazione dei fattori economici (somma dei vari periodi)

Si ipotizza che l'imprenditore faccia ricorso al credito per il 50% del capitale, impiegando per il restante capitale proprio. Il tasso di interesse sul debito è costruito in base a dati di mercato di breve/medio periodo, prendendo a riferimento il tasso EurIRS maggiorato dello spread bancario, applicando quindi complessivamente un tasso del 2,50%.

Individuazione dell'utile del promotore

L'utile del promotore è determinato in percentuale sui costi totali, compresi gli oneri finanziari, considerando la durata e il livello di rischio dell'operazione. Si assume una remunerazione del 6,5%, riflettendo il rischio principalmente a carico del costruttore.

Deprezzamento per deterioramento fisico

Il deprezzamento fisico è calcolato con la metodologia della scomposizione, che somma i deprezzamenti relativi a ciascuna categoria dell'immobile applicando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_1 = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] \times \gamma_i \times V_n$$

Dove per ogni categoria di componenti edilizi è:

- $A_i = t_i / n_i \times 100$
- t_i = età apparente della i-esima categoria
- n_i = vita utile economica della i-esima categoria
- γ_i = incidenza percentuale del costo della categoria sul costo complessivo di costruzione

Nel caso in esame si considerano:

- t pari a 35 anni per le strutture, 20 anni per le finiture, e 15 anni per gli impianti;
- vita utile fissata convenzionalmente in:
 - strutture: 80 anni
 - finiture: 30 anni
 - impianti: 20 anni

Le incidenze percentuali delle macrocategorie strutture, finiture e impianti sono ricavate dalla tabella riferita al campione di riferimento.



Deprezzamento per obsolescenza funzionale

L'obsolescenza funzionale indica la perdita di valore di un immobile dovuta alla sua incapacità di assolvere efficacemente le proprie funzioni a causa di:

- modificazioni nei modelli comportamentali e nelle richieste degli utenti;
- cambiamenti normativi relativi a requisiti e soluzioni tecniche.

L'obsolescenza funzionale può essere curabile o incurabile, con diversi metodi di valutazione:

- costo di adeguamento (per quella curabile);
- confronto di prezzi di beni simili con o senza obsolescenza;
- capitalizzazione di maggiori costi o mancati redditi.

Trattandosi di obsolescenza funzionale sostanzialmente di tipo curabile, il deprezzamento è valutato come costo di adeguamento e stimato complessivamente in € 100.000,00 a corpo. Si precisa che nel deprezzamento appena indicato sono implicitamente inclusi i costi che il futuro acquirente dovrà sostenere per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali di cui si è riferito.

Deprezzamento per obsolescenza economica

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile, connesse alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima. A differenza degli altri tipi di deprezzamento, che riguardano solo l'edificio, questo può coinvolgere anche l'area su cui l'immobile insiste.

Questo tipo di obsolescenza può essere:

- **Negativa**, ad esempio derivante dall'insediamento nelle vicinanze di un impianto produttivo inquinante;
- **Positiva**, come nel caso di edifici storici con caratteristiche estetiche particolarmente apprezzate e ricercate.

Il deprezzamento per obsolescenza economica può essere valutato, a seconda dei casi, mediante:

- Confronto tra i prezzi di beni simili, con e senza una determinata obsolescenza economica;
- Capitalizzazione del mancato reddito generato da influenze esterne negative, oppure del reddito aggiuntivo derivante da influenze positive.

Dall'analisi delle quotazioni medie rilevate dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultimo quinquennio per la provincia di Perugia, si evidenzia una diminuzione dei valori medi relativi alle tipologie residenziali pari al **8,4%**, indicativa di un'obsolescenza economica legata alle condizioni del mercato immobiliare locale. Poiché il costo dei materiali rappresenta solo una delle componenti del prezzo complessivo delle lavorazioni edili — che include anche manodopera, noli, spese generali e utile d'impresa —



e considerando che dalle rilevazioni non sono stati registrati aumenti superiori al 10% in grado di compensare la diminuzione dei valori di mercato, si ritiene opportuno applicare al valore di mercato determinato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato un **coefficiente di obsolescenza economica proprio pari al 8,4%**, in linea con la contrazione dei valori medi residenziali osservata nella provincia di Perugia.

semestre		2020/1	2020/2	2021/1	2021/2	2022/1	2022/2	2023/1	2023/2	2024/1	2024/2	
valore	€/m ²	1.250,00	1.250,00	1.145,00	1.145,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.115,00	1.140,00	1.145,00	-8,40%

Metodologia estimativa adottata per la stima dei terreni edificabili ed agricoli

Per la stima dei terreni agricoli e edificabili, considerata la natura e lo scopo della presente valutazione, si è ritenuto opportuno valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** all'attualità.

Secondo la definizione fornita dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo, all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore e un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, ovvero:

- Entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente e in modo informato;
- Sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche di commercializzazione, condurre le trattative, definire prezzo e condizioni, e per la stipula dell'atto;
- Le condizioni di mercato consentano una vendita regolare;
- Il bene sia oggetto di un'offerta sul mercato per un tempo ragionevole;
- Il venditore non sia indotto da circostanze economico-finanziarie a dover necessariamente realizzare la vendita;
- L'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

In caso di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, non trattandosi più di una libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, a causa di fattori quali la minore trasparenza del mercato e la rigidità nelle modalità e tempi di pagamento. Tali elementi sono stati tenuti in debito conto nella presente valutazione.



Il valore di mercato del bene è stato determinato mediante **stima per confronto diretto**, basata su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato locale di immobili simili a quello oggetto di stima;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Per disporre di ampi ed attendibili valori di confronto, è stata effettuata un'indagine presso professionisti e operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, tenendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo, in particolare:

- Posizione logistica dell'immobile;
- Consistenza, qualità e destinazione d'uso;
- Impianti e accessori presenti o assenti;
- Stato di conservazione e manutenzione;
- Disponibilità del bene, libero o meno;
- Valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- Fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile definire un sistema di riferimento che ha consentito di giungere alla determinazione del valore di mercato dei terreni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto adottato è il metro quadrato per i terreni agricoli e il metro cubo edificabile per la valutazione del potere edificatorio residuo del compendio immobiliare principale; per il terreno edificabile posto a nord-ovest (Cn) si adotta il metro quadrato riferito alla superficie del lotto, tenendo in debita considerazione la cubatura realizzabile.

Per i terreni agricoli, oltre all'indagine sul mercato, sono stati analizzati i dati di prezzo rilevati dai listini dei valori agricoli editi da Exeo.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità ai criteri di stima assunti e aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore dei beni in carico alla procedura.



Complesso immobiliare principale e corte circostante (foglio 281 particelle nn. 7, 6381, 6383)

Il valore di mercato all'attualità del complesso immobiliare si ottiene sommando tutti i dati tecnico-economico raccolti secondo il criterio di stima adottato.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA			tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	Costo acquisto area	CAA		84	m ²	15.810,00	1.328.040,00
ONERI	Oneri acquisto area	OAA	13,00%		€	172.645,20	172.645,20
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [CA = CAA + OAA]							1.500.685,20

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO			tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	Costi Opere di Idoneizzazione dell'Area	CoI		5,00	m ²	6.600,00	33.000,00
	Costo di costruzione Superfici Coperte	Csc		655,00	m ²	13.133,00	8.602.115,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne -aree pavimentate-	CSE		60,00	m ²	9.600,00	576.000,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne -aree a verde-	CSE		50.000,00	a corpo	1	50.000,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne -recinzione-	CSE		100.000,00	a corpo	1	100.000,00
ONERI	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups	6,00%			9.312.645,00	558.758,70
	Oneri di Urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc					
	Onerari Professionali	Op = [p (CoI+Csc+CSE)]	7,00%			9.919.873,70	694.391,16
	Costi Allacciamento	Cal = [p (CoI+Csc+CSE)]	0,50%			9.919.873,70	49.599,37
	Spese Generali di amministrazione	Sg = [p (CoI+Csc+CSE+Ou)]	2,00%			9.919.873,70	198.397,47
	Spese di Commercializzazione	Sc = [p (CoI+Csc+CSE+Ou)]	2,50%			9.919.873,70	247.996,84
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI [COI+CSC+OU+OP+SG+SC]							11.110.258,54
ONERI FINANZIARI			costi €	tasso r %	tempi (anni)	quota di debito d %	oneri finanziari
Oneri Finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area		OFA = d CA [(1+r) ⁿ - 1]	1.500.685,20	2,50%	1,50	50%	28.312,98
Oneri Finanziari sui costi diretti e indiretti della Costruzione		OFC2 = d 1/3 CC [(1+r) ⁿ - 1]	11.110.258,54	2,50%	0,92	50%	127.173,62
Oneri Finanziari sui costi diretti e indiretti della Costruzione		O = d 2/3 C [(1+r) ⁿ - 1] FC2 C	11.110.258,54	2,50%	0,58	50%	80.595,27
ONERI FINANZIARI [OF= OFA + OFC]							236.081,87
UTILE DEL PROMOTORE			costi €	oneri finanziari	costi tot.€	aliquota "p" %	utile €
Utile sui costi diretti e indiretti dell'Area e relativi oneri finanziari		UFA = p (CA+OFA)	1.500.685,20	28.312,98	1.528.998,18	6,50%	99.384,88
Utile sui costi diretti e indiretti della Costruzione e relativi oneri finanziari		UPC = p (CC+OFC)	11.110.258,54	207.768,89	11.318.027,43	6,50%	735.671,78
UTILE PROMOTORE [UPA+ UPC]							835.056,66
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [VN = CA + CC + OF + UP]							13.682.082,28
DETERIORAMENTO FISICO		età apparente t (anni)	vita utile n (anni)	A=t/n %	incidenza g	quota d	valori €
quota deprezzamento strutture	d = [(A + 20) ² /140 - 2,86] g	35	80	43,75%	57,35%	15,01%	
quota deprezzamento finiture	dF = [(AF + 20) ² /140 - 2,86] gF	20	30	66,67%	21,36%	10,85%	
quota deprezzamento impianti	d = [(A + 20) ² /140 - 2,86] g	15	20	75,00%	21,29%	13,12%	
quota deprezzamento totale	d = S[(A + 20) ² /140 - 2,86] g					38,97%	
Costi totali dell'Area		VA = (CA+OFA+UPA)					1.628.383,06
Costi totali di Costruzione a nuovo		VNC = (CC+OFC+UPC)					12.053.699,22
Deprezzamento complessivo		Dfis = dtot x VNC					4.697.615,59
OBSOLESCENZA FUNZIONALE			aliquota	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
Deprezzamento per obsolescenza funzionale				100.000,00 €			100.000,00
OBSOLESCENZA ECONOMICA			aliquota	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €

Deprezzamento per obsolescenza economica	8,40%		€	786.333,66
VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL PROCEDIMENTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO [V _M = V _A + V _{NC} - D _{fis} - D _{funz} - D _{ec}]				€ 8.098.133,03
VALORE ARROTONDATO				€ 8.100.000,00

Terreni agricoli (foglio 281 particelle nn. 6380 e 6382)

In considerazione della destinazione Ep per tali terreni e della loro natura si ritiene congruo attribuire un valore unitario medio di riferimento pari a 8,00 €/m² di superficie catastale, da cui:

$$\text{Superficie } 4.430 \text{ m}^2 \times 8,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 35.440,00$$

Edificabilità realizzabile “Fbs”

In considerazione di quanto previsto nel vigente Piano Regolatore del Comune di Perugia per l'area Fbs(5) in esame, la potenzialità edificatoria propria dei terreni in carico alla procedura viene stabilita in complessivi 10.600 m³; il valore unitario di riferimento si individua in 60,00 €/m³, da cui:

$$\text{Edificabilità } 10.600 \text{ m}^3 \times 60,00 \text{ €/m}^3 = \text{€ } 636.000,00$$

Si precisa che alle modeste superfici residue, aventi destinazione a parcheggio pubblico, area per l'istruzione e attrezzature di interesse comune “Spu”, nonché a viabilità, non viene attribuito un esplicito valore commerciale, in quanto tali aree risultano funzionali e propedeutiche sia alle costruzioni già esistenti, sia a quelle potenzialmente edificabili, oltre che alle due piccole particelle già in uso alla Parrocchia di San Sisto.

Il valore unitario di riferimento adottato tiene conto degli elevati costi previsti per gli indennizzi relativi alle monetizzazioni e ai diritti di esproprio, che l'attuatore dell'intervento edilizio da realizzarsi sull'area Fbs sarà tenuto a sostenere per la realizzazione dei due parcheggi pubblici individuati dal PRG, posti in adiacenza al comparto oggetto di stima. Tale valutazione tiene conto, inoltre, della parziale disponibilità effettiva delle suddette aree, pari a circa 644 m² rispetto ai complessivi 6.200 m² circa previsti da sistemare e cedere come parcheggio pubblico.

Terreni edificabili Cn (foglio 265 particelle nn. 854 e 857)

In considerazione della destinazione Cn per tali terreni, della loro natura e della potenzialità già assegnata per il lotto e pari a 210 m³, si ritiene congruo attribuire un valore unitario medio di riferimento pari a 12,00 €/m² di superficie catastale, da cui:



Superficie 6.030 m² x 12,00 €/m² = € 72.360,00

Il valore unitario di riferimento adottato tiene conto dei costi che il futuro acquirente dovrà sostenere al fine di rendere collaudabile la lottizzazione, come già precedentemente indicato. In via cautelativa, inoltre, non è stata considerata la possibilità, per il lotto in esame, di presentare istanza di cambio di destinazione d'uso per la cubatura assegnata, trattandosi di una facoltà subordinata all'assenso di tutti i lottizzanti, al momento non disponibile.

RIEPILOGO DEI VALORI:

Complesso immobiliare principale e corte circostante	<u>Euro 8.100.000,00</u>
Terreni agricoli	<u>Euro 35.440,00</u>
Edificabilità Fbs	<u>Euro 636.000,00</u>
Terreni edificabili Cn	<u>Euro 72.360,00</u>
TOTALE	<u>Euro 8.843.800,00</u>

L'importo complessivo arrotondato ad € 8.840.000,00 rappresenta il più probabile valore del bene in oggetto, da porre come base d'asta.

ELENCO ALLEGATI:

- A1. Documentazione fotografica (n. 40 pagine)
- A2. Tavole grafiche esplicative (n. 9 pagine)
- A3. Documentazione catastale (visure catastali, estratti di mappa, planimetrie catastali – n. 26 pagine)
- A4. Contratti di locazione/comodato (n. 69 pagine)
- A5. Certificati di destinazione urbanistica Comune di Perugia (n. 6 pagine)
- A6. Relazione Notarile del 16.05.2025 (n. 6 pagine)
- A7. Precedenti edilizi Comune di Perugia compendio immobiliare principale e autorizzazioni pozzi (n. 383 pagine)
- A8. Documenti urbanistici zona Cn (n. 20 pagine)

Perugia, 30 maggio 2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Pietro Barberini

