
TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE LIQUIDAZIONE GIUDIZIALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 48/2024

Giudice Delegato: [REDACTED]

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Susanna BUGIARDI

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al [REDACTED] e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al [REDACTED] con studio in [REDACTED] in forza dell'incarico conferitomi dal Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Susanna Bugiardi, relativo all'esecuzione della stima dei beni immobili acquisiti alla massa della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] [REDACTED] acquisita la documentazione necessaria, eseguiti i necessari sopralluoghi, relaziona quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 19/11/2024, il sottoscritto riceveva l'incarico dal Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Bugiardi ed immediatamente procedeva ad acquisire tutta la documentazione necessaria alla redazione dell'elaborato peritale. Al contempo eseguiva accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia al fine di reperire le planimetrie catastali e consistenze dei fabbricati e terreni oggetto di stima e procedeva contestualmente alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale. Il sottoscritto procedeva alla richiesta di C.D.U. al Comune di Perugia al fine di comprendere ed identificare eventuali potenzialità edificatorie residuali.

Ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere l'elaborato peritale il sottoscritto dava inizio alla stesura dello stesso, articolandolo come segue:

A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio e Conservatoria dei RR.II, i beni immobili oggetto di valutazione risultano correttamente intestati come segue:

Diritti di piena proprietà in quota pari ad 1/1 in capo alla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO UNICO

A.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il comparto immobiliare oggetto di valutazione è sito nel Comune di Perugia, in loc.tà Centova, posizionato tra le pubbliche viabilità di Via Pievaiola ed il tracciato della S.R. 220. Il comparto è identificato al C.T. del Comune di Perugia, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
250	2562	-	Semin Arb	3°		Mq 980	€ 4,56
250	2565	-	Semin Arb	3°		Mq 160	€ 0,74
250	2567	-	Semin Arb	2°		Mq 679	€ 4,73
250	2542	-	Semin Arb	3°		Mq 415	€ 1,93
250	2554	-	Semin Arb	3°		Mq 1105	€ 5,14
250	2152	-	Ente Urbano	-		Mq 4585	(*)

Sono altresì presenti all'interno del comparto due manufatti,

catastralmente identificati al C.F. del Comune di Perugia come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
250	150	9	C/6	4°		Mq 19	€ 18,08
250	2066	-	C/2	4°		Mq 22	€ 29,44

Il primo immobile, originariamente destinato a magazzino con tettoie laterali è di fatto crollato e sono rinvenibili a terra i resti dell'originario impianto murario. Il secondo manufatto, con destinazione d'uso magazzino è costituito da struttura prefabbricata metallica.

(*) Il terreno censito al Foglio 250 con la particella 2152 risulta privo dell'intestazione catastale (e della rendita catastale) in quanto frazionato da una particella già censita al Catasto Fabbricati.

A.2 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le porzioni immobiliari oggetto di analisi risultano inserite in posizione di prima periferia, in zona ad elevato transito veicolare poiché poste sulla viabilità del principale ospedale cittadino ed a breve distanza dallo svincolo della bretella urbana di collegamento al raccordo autostradale Perugia-Bettolle

A.3 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.1. TERRENI E FABBRICATI

DESCRIZIONE SINTETICA

L'intero compendio si sviluppa in posizione pedecollinare, contenuto tra i tracciati di due strade ad elevato transito veicolare e di fatto

costituito da terreni contermini con accesso diretto da entrambe le strade che lo contornano. Il tratto pianeggiante (costituito dalle particelle 2567-2565-2562-2554-2542 e dal manufatto censito alla particella 2066) è posto in aderenza all'area di servizio con distributore di carburanti, mentre la restante porzione (costituita dalla particella 2152) costituisce di fatto l'inizio del declivio dell'adiacente collina. Attualmente l'area risulta piantumata con vegetazione spontanea. Dall'analisi del P.R.G. del Comune di Perugia l'intera area è destinata a Zona per Servizi Generali (SG 14) e normata dall'Art. 140 del Testo Unico delle Norme di Attuazione. Nel comparto è ammessa la realizzazione di un edificio ad uso "residenze collettive" con S.U.C. massima pari a quella autorizzata con Permesso di Costruire n. 1484 del 24/08/2004 (Mq 1.885,00 e volume pari a circa Mc 5.655,00) altezza massima pari a ml 4,50, con l'obbligo di realizzazione della copertura a tetto-giardino. Dalla visione della planimetria di P.R.G. si evince che il perimetro della zona destinata a Servizi Generali ricomprende, oltre le porzioni oggetto della presente stima, anche una porzione di terreno originariamente di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] già alienata nella fase liquidatoria del Concordato Preventivo omologato. Tale cessione, evidentemente eseguita in forza di preliminare di compravendita opponibile alla procedura concordataria (stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 23/07/2012 Rep. 34972/14450 e trascritto a Perugia il 10/08/2012 al n. 13984 di R.P.) ha di fatto prodotto un duplice effetto. In primis l'alienazione con atto Notaio [REDACTED] del 12/10/2016 Rep.

38539/16078 (trascritto a Perugia il 18/10/2016 ai n.17456 e 17457 di R.P.) delle porzioni già promesse in vendita e di converso con Atto d'obbligo stipulato presso il Notaio ██████ rogato in Perugia il 16/11/2016 Rep. 38622/16123 (trascritto a Perugia il 28/11/2016 al numero 19967 di R.P.) ha di fatto costituito un vincolo di inedificabilità sulle particelle 151 (odierne 2566 e 2567) - 2546 (odierne 2564 e 2565) - 2550 (odierne 2562 e 2563) - 2554 secondo gli schemi allegati alla scrittura privata autenticata che ad ogni buon conto si allega alla presente. Considerate le ampiezze radiali delle distanze di sicurezza graficizzate negli allegati di cui sopra, si può ritenere che tutte le particelle confinanti all'area di servizio, quindi le particelle 2567-2565-2562-2554-2542 non siano di fatto edificabili. Tale valutazione sarà ripresa nel proseguo della presente ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato del comparto. Resterebbe di fatto edificabile senza limitazioni apparenti la sola particella 2152 sulla quale peraltro,

14. Nel comparto Sg ubicato in loc. Madonna Alta è ammessa la realizzazione di un edificio ad uso residenze collettive, con una SUC max pari a quella autorizzata con p.c. n. 1484 del 24.08.2004; l'altezza max. dell'edificio è pari a m. 4,50; è fatto obbligo la realizzazione della copertura con tipologia a "tetto-giardino".

ancorchè il Permesso di Costruire n. 1484 del 24/08/2004 autorizzasse una S.u.c. calcolata sulla superficie fondiaria dell'intero comparto SG 14, è concessa l'edificazione della volumetria senza verifiche di indici di edificabilità, come chiarito nel Testo Unico delle Norme Attuative del P.R.G.

A.4 PROPRIETA' E DIRITTI

A.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione risultano di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] in dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 28/05/2004 rogato dal Notaio [REDACTED] in Assisi, Rep. 208935/34322 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia il 23/06/2004 al n. 12910 di R.P.;
- Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale rogato dal Notaio [REDACTED] in Assisi il 19/11/2004 Rep. 213819 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia in 02/04/2005 al n. 6520 di R.P. e successiva rettifica del 30/04/2009 al numero 8186 di R.P.;
- Atto di fusione di Società rogato dal Notaio [REDACTED] in Assisi il 28/09/2007 Rep. 235220/42631 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia in 24/10/2007 al n. 19803 di R.P.;
- Atto di trasformazione di Società rogato dal Notaio [REDACTED] in Perugia il 10/10/2012 Rep. 23662/14237 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia in 19/10/2012 al n. 17662 di R.P.;

A.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di Perugia, risultano gravare sulle porzioni immobiliari, oggetto della presente

verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 3166 di R.P. del 25/10/2012 -Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 24/10/2012 Rep. 2536/2012 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per € 266.549,31 di capitale, ed € 532.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Iscrizione Contro n. 3190 di R.P. del 26/10/2012 -Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 24/10/2012 Rep. 2536/2012 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per € 266.549,31 di capitale, ed € 532.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Iscrizione Contro n. 3263 di R.P. del 31/10/2012 -Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 30/10/2012 Rep. 2601/2012 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per € 175.428,56 di capitale, ed € 220.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Iscrizione Contro n. 3635 di R.P. del 03/12/2012 -Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 03/05/2012 Rep. 725/2012 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per € 10.172,73 di capitale, ed € 21.000,00 di garanzia ipotecaria.

A.5.1.2 Stato di Occupazione

L'intero complesso risulta libero.

A.6 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

A.6.1 CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, del comparto immobiliare identificato e descritto nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;

- acquisizione di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni appartenenti al medesimo segmento;

- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

- definizione di un valore medio unitario, riferito ai prezzi di vendita di beni similari acquisiti;

- definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova

all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliari in analisi, il sottoscritto si è basato sull'acquisizione di dati di compravendite recenti desunti dal servizio "Comparabilia" il quale acquisisce tali dati dai flussi generati dall'Agenzia delle Entrate riferiti ai soli atti di compravendita (con esclusione di atti di donazione, cessione quote, permute, ecc.). Una volta acquisiti i dati comparabili adeguatamente ponderati anche in base ai valori di soglia ai fini IMU espressi dal Comune di Perugia nell'anno 2024, il sottoscritto ha potuto definire i prezzi unitari da applicare alle superfici fondiarie dei terreni e/o alla volumetria potenziale già espressa per il lotto edificabile.

I valori unitari valutati dal sottoscritto quali più probabili, per il mercato corrente, risultano quindi essere:

- a) Terreni collocati in adiacenza alla stazione di servizio gravati da vincolo di inedificabilità ai fini della sicurezza € 20,00/Mq;
- b) Terreno edificabile di tipo SG (Particella 2152 con volumetria massima fissata dal P.R.G. pari a Mc 5.655) € 70,00/Mc

In relazione alla definizione del valore di mercato dei terreni gravati da parziale vincolo di inedificabilità occorre tuttavia precisare che, vista l'alienazione in unico lotto e l'adiacenza dei singoli terreni al comparto edificabile, in caso di nuova costruzione, l'erigendo edificio non avrebbe limitazioni di sagoma provocata dal rispetto della distanza minima dai confini, poiché della medesima proprietà. Per tale motivo si propone un valore di mercato unitario certamente superiore al valore

di un comune terreno agricolo. Per quanto attiene invece alla definizione del valore del terreno edificabile, il costo unitario espresso in Euro al metro cubo (considerando la massima potenzialità edificatoria) è strettamente dipendente dagli attuali alti costi di edificazione, dalla ridotta disponibilità di area di pertinenza (in virtù della cessione di parte dell'originario lotto), dalla tipologia edilizia prescritta e dagli oneri previsti per la cessione delle aree al demanio comunale. Per ultimo il sottoscritto ritiene di non proporre la valutazione diretta dei due manufatti presenti nell'area in quanto, il primo (Particella 150 Sub 9) risulta già diruto ed il secondo (Part. 2066) ai fini dell'attuazione delle previsioni di P.R.G. andrebbe necessariamente demolito ad un costo certamente superiore al reale valore venale. L'area di sedime è stata comunque valutata ai fini della stima del terreno contermini.

A.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il Valore immobiliare delle porzioni con vincolo di inedificabilità parziale, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	PARTICELLA	SUP.	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA		MQ	UNITARIO	TOTALE
			€ / m ²	€
Terreno n.e.	2562	980	€ 20,00	€ 19.600,00
Terreno n.e	2565	160	€ 20,00	€ 3.200,00
Terreno n.e	2567	679	€ 20,00	€ 13.580,00

Terreno n.e	2542	415	€ 20,00	€ 8.300,00
-------------	------	-----	---------	------------

Terreno n.e.	2554	1.127	€ 20,00	€ 22.540,00
--------------	------	-------	---------	-------------

Il Valore immobiliare della porzione edificabile, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	PARTICELLA	VOL.	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA		MC	UNITARIO	TOTALE
			€ / m ³	€

Terreno Edificabile	2152	5.655	€ 70,00	€ 395.850,00
---------------------	------	-------	---------	--------------

Alla luce di quanto esposto nei capitoli che precedono, relativi alla stima del più probabile valore di mercato del comparto oggetto di valutazione, al netto dei costi necessari alla sistemazione catastale dei due manufatti ed alla regolarizzazione della particella 2152 (costituzione di area urbana intestata), **il sottoscritto valuta in € 460.000,00 il valore base d'asta del compendio oggetto di analisi.**

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 05/06/2025

IL CTU
(Geo. [redacted] Andrea)
RAPONI AREA
FOLIGNO

Documentazione allegata:

1) Documentazione fotografica dell'Area;

