

---

# **TRIBUNALE DI SPOLETO**

**UFFICIO FALLIMENTARE**

**Concordato Preventivo**

**R.G. 8/2019**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Sara TRABALZA**

**Commissario Giudiziale: Dott. Giuliano CERVINI**

**Liquidatore: Dott. Marco LOCCI**

## **Elaborato Peritale**

**Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea**

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4553

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2365

Cod. Fisc. RPNNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 3389241437

E-mail: [geom.raponi@gmail.com](mailto:geom.raponi@gmail.com)

E-mail Pec: [andrea.raponi@geopec.it](mailto:andrea.raponi@geopec.it)

---



## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4553 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2365, con studio in Foligno Via Oberdan n. 49, in forza dell'incarico conferitomi dal G.D. Dott.ssa Sara Trabalza in data 29/10/2024, relativo alla valutazione costi/benefici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione di terreni edificabili denominata " Il vigneto" in Frazione Cerqueto di proprietà della ditta \_\_\_\_\_ in Concordato Preventivo, acquisita la documentazione tecnico/amministrativa presso il liquidatore e presso il Comune di Marsciano, svolti i necessari sopralluoghi, relaziona quanto segue.

## OPERAZIONI PERITALI

In data 09/12/2024, il sottoscritto riceveva l'incarico e da subito interpellava il liquidatore Dott. Locci al fine di acquisire tutta la documentazione tecnica depositata agli atti della procedura e nel contempo eseguiva le necessarie indagini di carattere urbanistico. Il sottoscritto formulava richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Marsciano al fine di reperire tutta la documentazione tecnica relativa alla Lottizzazione denominata "Il Vigneto" approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale di Marsciano n. 181 del 10/01/2005. Il sottoscritto acquisiva anche le comunicazioni epistolari intercorse tra il Comune di Marsciano e la Società \_\_\_\_\_ in C.P. relative all'accertamento mediante



sopralluogo delle opere di urbanizzazione effettivamente eseguite del 18/07/2024, la successiva comunicazione degli esiti del sopralluogo del 16/09/2024 e per ultimo la comunicazione di richiesta di escussione della polizza fidejussoria del 10/12/2024 rilasciata a garanzia per l'eventuale mancata esecuzione delle suddette opere. In data 29/01/2025 il sottoscritto si recava presso gli Uffici del Comune di Marsciano al fine di acquisire la documentazione necessaria per l'elaborazione della risposta al quesito posto.

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

## **A. DESCRIZIONE DEI BENI**

### **A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, i beni immobili oggetto di valutazione risultano essere dislocati in un unico plesso, posto nel Comune di Marsciano, Frazione Cerqueto.

#### **A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI MARSCIANO (C.F. FG 103 PART. 553-557-562-567-41)

I terreni oggetto di valutazione rappresentano parte della lottizzazione denominata "il vigneto" sita nel Comune di Marsciano, Frazione Cerqueto e sono catastalmente identificati al C.T. del Comune di



Marsciano, come segue:

| FOGLIO | PART. | SUB. | CAT.       | CL. | CONSIST. | SUP.    | RENDITA |
|--------|-------|------|------------|-----|----------|---------|---------|
| 103    | 553   | -    | Seminativo | 3°  | -        | 6.108Mq | € 26,81 |
| 103    | 557   | -    | Seminativo | 3°  | -        | 885 Mq  | € 3,89  |
| 103    | 562   | -    | Seminativo | 3°  | -        | 160 Mq  | €0,70   |
| 103    | 567   | -    | Seminativo | 3°  | -        | 6.166Mq | € 27,07 |
| 103    | 41    | -    | Uliveto    | 2°  | -        | 4.890Mq | € 13,89 |

I terreni elencati costituiscono la parte della Lottizzazione denominata "Il Vigneto" non ancora attuata, ad esclusione della particella 557 la quale è ricompresa nella parte di lottizzazione attuata ( stralcio 1°) le cui opere di urbanizzazione sono state terminate ed acquisite al demanio comunale.

#### A.2.1 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La lottizzazione oggetto di analisi risulta collocata nella frazione di Cerqueto nel Comune di Marsciano in zona pianeggiante ed a margine della pubblica viabilità. Il primo stralcio urbanizzato della lottizzazione è stato quasi del tutto saturato, ad esclusione del quinto lotto, quello appunto costituito dalla particella 557.

#### A.3.1 VALUTAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO

##### DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Tutti i terreni oggetto della presente valutazione sono inglobati all'interno del più ampio progetto di lottizzazione denominata "Il Vigneto" approvato dal Consiglio Comunale di Marsciano con delibera



n. 181 del 10/01/2005 e convenzione stipulata in data 07/02/2006 a rogito del Notaio Crispolti in Perugia Repertorio 50760/15193. La lottizzazione prevedeva, previa esecuzione delle opere di urbanizzazione, la creazione di 13 lotti edificabili per altrettante villette bifamiliari per un totale di 26 unità immobiliari residenziali e relative pertinenze. La lottizzazione prevedeva inoltre la realizzazione di spazi di parcheggio e verde pubblico la cui realizzazione era a carico del soggetto lottizzante ( ). A fronte della parziale esecuzione delle opere di urbanizzazione, (le opere realizzate sono localizzate in prossimità della viabilità pubblica), in data 23/12/2014 con Atto a rogito del Notaio Crispolti Rep. 57567 avveniva la cessione gratuita al demanio comunale del tratto di strada identificato con le particelle 554 e 563 del foglio 103. A fronte della suddetta cessione, l'intero comparto denominato 1° stralcio, risultava edificabile nei suoi singoli lotti con modalità diretta, mentre per le porzioni di lottizzazione non ancora urbanizzate, l'edificabilità restava condizionata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Su istanza dell'attuatore nonostante il termine per il completamento delle opere di urbanizzazione fosse fissato dalla normativa edilizia in 10 anni dall'ottenimento del titolo edilizio, lo stesso termine veniva posticipato dal Comune alla data del 27/02/2018. Successivamente solo in data 18/07/2024 il Comune di Marsciano comunicava a l'esecuzione del sopralluogo in contraddittorio, finalizzato all'esame delle lavorazioni completate. In data 16/06/2024 lo stesso Comune, palesando gli esiti del sopralluogo informava sull'avvio del procedimento



di escussione della Polizza Fideiussoria prestata dalla compagnia

ad essere a fronte dell'inadempienza del soggetto attuatore.

L'importo oggetto di recupero da parte del Comune di Marsciano pari

ad € 231.567,00 era stato già ridimensionato (ridotto) a fronte

dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio. La

normativa urbanistica vigente (L.R.1/2015 Art. 57) prevede la

completa decadenza del titolo abilitativo alla scadenza dei 10 anni e

nel caso di specie, così come chiaramente evidenziato nelle missive

inviata dal Comune di Marsciano, l'unica modalità di riattivazione

(rinnovo) del titolo scaduto risulta essere quella della presentazione

ex-novo di una proposta progettuale che confermi e/o modifichi le

previsioni non attuate, la stipula di apposita convenzione con Comune

di Marsciano e la stipula di idonea polizza fideiussoria a copertura

totale degli importi previsti per le opere di urbanizzazione. L'attuazione

in modalità diretta dei titoli abilitativi riferiti ai singoli lotti avverrà

soltanto dopo il termine delle opere di urbanizzazione. C'è inoltre da

evidenziare che le opere ad oggi effettivamente eseguite dal soggetto

attuatore sono circoscritte alla sfera di suo personale interesse avendo

lo stesso realizzato le opere di urbanizzazione limitate ai cinque (1°

Stralcio) avendo omesso di realizzare tutte le opere di interesse

pubblico quali la strada di penetrazione della lottizzazione ed il

parcheggio ad uso pubblico previsto nelle vicinanze del Cimitero

frazionale.

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di rendere nuovamente

edificabili con modalità diretta i restanti 8 lotti (dei 13 originariamente



previsti di cui 4 edificati ed uno rimasto di proprietà della lottizzante) occorrerà presentare un nuovo progetto di lottizzazione corredato di tutte le prescrizioni tecnico amministrative necessarie, adeguare la proposta progettuale ad eventuali nuove normative di settore e/o a nuovi vincoli nel frattempo introdotti. Una volta ottenuta l'autorizzazione amministrativa dal Comune di Marsciano occorrerà stipulare apposita convenzione mediate rogito notarile e prestare garanzia fideiussoria al Comune per importo equivalente a quello stimato per l'esecuzione delle opere da realizzare. Infine, una volta eseguite le opere di urbanizzazione e cedute le stesse unitamente alle strade ed ai parcheggi prescritti al demanio comunale, la società attuatrice potrà alienare i singoli lotti urbanizzati.

### **A.3.2 VALUTAZIONI DI CARATTERE FINANZIARIO**

#### **VALUTAZIONE DEL PREZZO UNITARIO DI CESSIONE DEI LOTTI EDIFICABILI**

Al fine di poter rispondere in modo corretto al quesito posto si evidenzia la necessità di quantificare il più probabile valore di mercato dei lotti edificabili residui, basando l'approccio estimativo sull'analisi dei valori di cessione dei lotti e/o dei fabbricati appena realizzati sui lotti già ceduti. Dall'analisi dei valori di cessione riportati negli atti di compravendita riferiti agli immobili costruiti sui lotti già ceduti, ovvero gli atti di cessioni riferiti agli immobili realizzati sulle particelle 558-585-586-587-588, scartato un valore di cessione non ritenuto valido (in quanto bel al di fuori della massima tolleranza applicabile), ponderati tali valori alle superfici ragguagliate delle singole proprietà, il



sottoscritto ha potuto calcolare in € 1.100,00/Mq il valore unitario (espresso in €/Mq) di vendita degli immobili. Il sottoscritto ha ulteriormente ponderato i valori acquisiti in funzione del fatto che in tre dei quattro atti di compravendita presi in esame il soggetto venditore risultava essere la \_\_\_\_\_, quindi il valore di vendita risulta riferibile alla cessione di immobili nuovi (atti rogati tra il 2017 ed il 2018). Sulla base di quanto determinato, posta pari al 10% l'incidenza del valore del solo lotto edificabile sul valore di costo medio dell'immobile, al netto delle spese varie e dell'utile d'impresa (26,5%) riferibili all'epoca di realizzazione e vendita (in assenza di intermediazione immobiliare come dichiarato in atti), il valore unitario di cessione del solo lotto edificabile, risulta pari ad € 85/Mq.

### **A.3.3 RISPOSTA AL QUESITO PERITALE**

#### **VALUTAZIONE DI OPPORTUNITA' E CONVENIENZA**

Occorre precisare preliminarmente che il quesito posto, alla luce di quanto il sottoscritto ha potuto accertare presso gli Uffici Comunale di Marsciano, potrebbe risultare incompleto, ovvero potrebbe non tenere conto dell'avvenuta decadenza del titolo abilitativo come già dettagliato. In sostanza non si può valutare l'opportunità e/o la convenienza nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione se non si valuta allo stesso modo anche la componente economica ed il relativo impegno per la Procedura di Concordato Preventivo, derivante dall'anticipazione delle spese necessarie per la richiesta di nuovo titolo abilitativo, l'impegno alla sottoscrizione di una convenzione con il





Comune di Marsciano, la spesa derivante dalla sottoscrizione di polizza fideiussoria a copertura dell'importo delle opere di urbanizzazione primarie prescritte, oltre chiaramente ai costi per l'esecuzione di dette opere.

Considerati i valori di mercato dei lotti edificabili in frazione Cerqueto calcolati nel capitolo che precede, il costo effettivo che la Procedura di Concordato Preventivo dovrebbe sostenere per la nuova progettazione del piano attuativo, le spese accessorie e le spese per l'esecuzione effettiva delle opere di urbanizzazione (anche in virtù degli alti costi nel settore edilizia nel periodo post superbonus), **il sottoscritto ritiene assolutamente non opportuno e non conveniente procedere al completamento di dette opere finalizzato all'alienazione dei singoli lotti edificabili, in quanto il valore di vendita dei lotti edificabili al prezzo medio di cessione, non coprirebbe neanche i costi sostenuti.**

Per effetto di quanto sopra esposto ed in virtù dei valori di mercato acquisiti, il sottoscritto ritiene di dover apportare dei correttivi alle stime già eseguite dal precedente C.T.U. e di dover suddividere i beni originariamente condensati in unico lotto in due distinti lotti.

L'operazione permetterebbe al Liquidatore ed alla Procedura in senso più estensivo di capitalizzare più velocemente e in modo più proficuo (evitando numerosi ed infruttuosi esperimenti di vendita competitiva) i valori potenziali di seguito espressi.

Il Lotto 1 sarà costituito dal terreno immediatamente alienabile in quanto facente parte della porzione di lottizzazione (1° Stralcio)



attuabile in modalità edilizia diretta, il Lotto 2 sarà costituito dai residuali terreni. Ne consegue che in appresso la distinzione dei due lotti sarà così garantita:

**LOTTO 1:** Lotto di terreno edificabile ad intervento edilizio diretto, con superficie fondiaria di Mq 885, censito al C.T. al Foglio 103 con la particella 557;

**LOTTO 2:** Lotto costituito da terreni edificabili da assoggettare a piano attuativo (edificabilità condizionata) di superficie fondiaria totale pari a Mq 17.324, censiti al C.T. del Comune di Marsciano al Foglio 103 con le particelle 553 di Mq 6.108, particella 562 di Mq 160, Particella 567 di mq 6.166 e particella 41 di Mq 4.890. La superficie delle particelle 41 e 553

#### **A.4.1 PROPRIETA' E DIRITTI**

##### **A.4.1. TERRENI EDIFICABILI**

COMUNE DI MARSCIANO (C.F. FG 103 PART. 553-557-562-567-41)

I Terreni costituenti i due lotti oggetto della presente valutazione risultano in **proprietà per quota pari ad 1/1 in capo alla**

**con sede in Marsciano** P.Iva \_\_\_\_\_, in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita del 29/06/2005 rogato dal Notaio Crispolti in Perugia Rep. 50061, Trascritto a Perugia in data 07/07/2005 al numero 13698 di R.P.;



### **A.5.1 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:

#### **A.5.1. TERRENI EDIFICABILI**

COMUNE DI MARSCIANO (C.F. FG 103 PART. 553-557-562-567-41)

Iscrizione contro n. 8235 R.P. del 25/10/2006 Ipoteca Volontaria a garanzia di concessione di Mutuo con Atto Notaio Crispolti Adriano del 24/10/2006 Rep. 51575/15723 con garanzia ipotecaria pari ad € 4.000.000,00 e durata di anni 15 in favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.a.

*Si segnala che non risulta Trascritta il Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto.*

### **A.6 STATO DI OCCUPAZIONE**

I terreni costituenti i due lotti risultano liberi.

### **A.7 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

#### **A.7.1 CRITERI ESTIMATIVI**

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, dei terreni costituenti i due lotti, identificati e descritti 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 simili 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 dei dati di compravendita degli immobili ricompresi all'interno della lottizzazione ed in particolare:

- 1) Atto Notaio Patrizia Sara Siciliano del 13/11/2015 Rep. 16847/7924 relativo agli immobili realizzati sulla **particella 558** del Foglio 103 trascritto a Perugia il 23/11/2015 al n. 18288 di R.P.;
- 2) Atto Notaio Paolo Cirilli del 09/08/2017 Rep. 60055/27384 relativo agli immobili realizzati sulla **particella 585** del Foglio 103



trascritto a Perugia il 10/08/2017 al n. 14918 di R.P.;

3) Atto Notaio Salvatore Clericò del 20/09/2018 Rep. 7731/5735

relativo agli immobili realizzati sulla **particella 586** del Foglio 103

trascritto a Perugia il 25/06/2018 al n. 16389 di R.P.;

4) Atto Notaio Paolo Cirilli del 07/03/2022 Rep. 4884/3824 relativo

agli immobili realizzati sulla **particella 587** del Foglio 103

trascritto a Perugia il 16/03/2022 al n. 5512 di R.P.;

5) Atto Notaio Niccolò Tiecco del 05/04/2018 Rep. 3716/2825

relativo agli immobili realizzati sulla **particella 588** del Foglio 103

trascritto a Perugia il 13/04/2018 al n. 6565 di R.P.;

Una volta acquisiti i dati di vendita previo scarto dei valori non ricompresi all'interno delle tolleranze ammesse, ponderati tali valori alle superfici ragguagliate delle singole proprietà, il sottoscritto ha potuto calcolare in € 1.100,00/Mq il valore unitario (espresso in €/Mq) di scambio. Il sottoscritto ha ulteriormente ponderato i valori acquisiti in funzione del fatto che in tre dei quattro atti di compravendita presi in esame il soggetto venditore risultava essere la **Società Immobiliare S.p.A.**, quindi il valore di vendita risulta riferibile alla cessione di immobili nuovi (atti rogati tra il 2017 ed il 2018). Sulla base di quanto determinato, posta pari al 10% l'incidenza del valore del solo lotto edificabile sul valore di costo medio dell'immobile, al netto delle spese varie e dell'utile d'impresa (26,5%) riferibili all'epoca di realizzazione e vendita (in assenza di intermediazione immobiliare come dichiarato in atti), il valore di cessione del solo lotto edificabile, risulta pari ad € 85/Mq.



Per quanto attiene alla stima del valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie fondiaria dei terreni edificabili residuali e non lottizzati, il sottoscritto valuta in € 35,00/Mq tale più probabile valore di mercato anche in virtù della decadenza dal titolo abilitativo che legittimava il piano attuativo. Per la valutazione delle porzioni di proprietà (Particella 553/parte e particella 41/parte) con destinazione d'uso ed utilizzo diverso dalla residenza (VPR verde privato, FVA spazi ricreativi del tempo libero attrezzato e P parcheggio), il sottoscritto al fine della valutazione estimativa applicherà al prezzo sopra calcolato ed alla superficie fondiaria relativa, delle percentuali di abbattimento che sono attribuite in funzione della destinazione futura.

## A.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### A.8.1 LOTTO 1

COMUNE DI MARSCIANO (C.F. FG 103 PART. 557)

Il più probabile valore immobiliare del LOTTO1 descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

| DESCRIZIONE               | SUP. | COEFF. | SUP    | VALORE             |               |
|---------------------------|------|--------|--------|--------------------|---------------|
| TIPOLOGIA                 | MQ   |        | EQU.   | UNITARIO           | VALORE TOTALE |
|                           |      |        |        | € / m <sup>2</sup> | €             |
| Part. 557                 | 885  | 100%   | 885 Mq | € 85,00            | € 75.225,00   |
| VALORE DI MERCATO LOTTO 1 |      |        |        |                    | € 75.225,00   |



## A.8.2 LOTTO 2

COMUNE DI MARSCIANO (C.F. FG 103 PART. 553-562-567-41)

Il più probabile valore del LOTTO2 costituito dai terreni descritti nei capitoli che precedono, valutati sulla base della potenzialità edificatoria potenziale espressa, strettamente connessa alla destinazione di utilizzo sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

| DESCRIZIONE               | SUP. | COEFF. | SUP     | VALORE   | VALORE TOTALE      |  |
|---------------------------|------|--------|---------|----------|--------------------|--|
| TIPOLOGIA                 | Mq   |        | EQU.    | UNITARIO | €                  |  |
|                           |      |        |         |          | € / m <sup>2</sup> |  |
| Particella 562 (C1)       | 160  | 100%   | 160 Mq  | € 35,00  | € 5.600,00         |  |
| Particella 567 (C1)       | 6166 | 100%   | 6166 Mq | € 35,00  | € 215.810,00       |  |
| Particella 553/(C1)       | 2392 | 100%   | 2392 Mq | € 35,00  | € 83.720,00        |  |
| Particella 553/VPR        | 3258 | 10%    | 326 Mq  | € 35,00  | € 11.410,00        |  |
| Particella 553/FVA        | 458  | 15%    | 69 Mq   | € 35,00  | € 2.415,00         |  |
| Particella 41/VPR         | 497  | 10%    | 50 Mq   | € 35,00  | € 1.750,00         |  |
| Particella 41/FVA         | 2146 | 15%    | 322 Mq  | € 35,00  | € 11.270,00        |  |
| Particella 41/P           | 2247 | 20%    | 449 Mq  | € 35,00  | € 15.715,00        |  |
| VALORE DI MERCATO TERRENI |      |        |         |          | € 347.960,00       |  |

## CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene assolutamente non opportuno e non conveniente procedere al completamento delle opere di urbanizzazione finalizzato all'alienazione dei singoli lotti edificabili, in quanto il valore di vendita degli stessi non coprirebbe neanche i costi sostenuti.



Alla luce della mutata condizione di legittimità dei titoli edilizi il sottoscritto ritiene opportuno suddividere il compendio acquisito per la liquidazione in due distinti lotti con i valori di vendita come in appresso indicato:

**LOTTO 1** Valore base d'asta € 75.225,00

**LOTTO 2** Valore base d'asta € 347.960,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 04/03/2025

IL CTU



Documentazione allegata:

- 1) Documentazione Ipotecaria
- 2) Documentazione urbanistica

