

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Fallimentare

Fallimento della

con sede in

Curatore Fallimentare: Dott. Faina Eros, con studio professionale in Perugia, Via del Labirinto n. 18.

.....

A seguito di incarico conferito dal Dott. Faina Eros, Curatore fallimentare nella procedura esecutiva di cui all'oggetto, di redigere stima dei beni mobili ed immobili appartenenti alla Società fallita, di seguito denominata anche Società, il sottoscritto Geom. Fu Biagio Enrico, con Studio in Spoleto, Viale Trento e Trieste n. 107, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia, al n. 1563, procedeva ad istruire la pratica mediante i seguenti accertamenti:

- ricostruzione presso la competente Conservatoria RR. II. del patrimonio immobiliare e della situazione debitoria derivante da iscrizioni ipotecaria;
- raffronto delle risultanze catastali avuto riguardo della situazione patrimoniale;
- estrapolazione delle normative urbanistiche ed edilizie vigenti;
- visitazioni all'ufficio urbanistica del Comune di Terni per prendere visione delle normative ed estrapolare i necessari documenti;
- rilevamenti del sito, al fine di accertare lo stato conservativo degli immobili, costituiti da fabbricati e terreni agricoli;
- redazione di rilievi metrici e delle fotografie;

- acquisizione di notizie circa l'andamento immobiliare riferito al territorio in esame.

Consistenza del patrimonio societario

- la Società nasce con atto costitutivo a rogito Notaio Di Russo Fabio, esercente in Spoleto, del 24.07.2006 rep. 15621, iscritta nel Registro delle Imprese di Perugia al n. [REDACTED] al R.E.A. 248768, capitale sociale €. 100.000,00;
- con atto Notaio Cirilli Paolo di Terni del 02.10.2006, rep. 29224, trascritto a Terni con nota n. 8052 del 03.10.2006 (allegato "A"), la Società acquista un complesso immobiliare posto in Terni, loc. Palmetta - Colle dell'Oro, composto da fabbricati (antica villa padronale) e terreni agricoli, individuato nel catasto fabbricati al foglio 85, part. n. 177 - 178 sub. 3 - 179 sub. 2 (graffata), n. 178 sub. 1 e n. 178 sub. 2 - 179 sub. 1 (graffata) relativamente ai fabbricati a villa e nel catasto terreni al foglio 69, part. n. 187, foglio 84, part. nn. 42 - 1259 - 1260 - 1261 - 1262 - 545 e 575 e foglio 85, part. nn. 117 - 131 - 132 - 133 - 148 - 151 - 152 - 153 - 181 - 183 - 184 - 200 - 201 - 203 - 401 - 458 - 480 - 558 - 559 - 560 - 586 - 661 - 663 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800 - 801 - 802 e 803 di complessivi Ha. 18.32.62, inerenti i terreni, comprendendo in detti anche il parco della villa storica;
- con atto Notaio Cirilli Paolo di Terni del 10.07.2007, rep. 31782, trascritto a Terni con nota n. 5599 del 17.07.2007, la Società vende il terreno censito al foglio 85, part. n. 850 (derivato dalla n. 133);
- con atto Notaio Cirilli Paolo di Terni del 10.07.2007, rep. 31782, trascritto a Terni con nota n. 5600 del 17.07.2007, la Società vende il

- terreno censito al foglio 84, part. n. 575;
- con atto Notaio Cirilli Paolo di Terni del 10.07.2007, rep. 31782, trascritto a Terni con nota n. 5601 del 17.07.2007, la Società acquista il terreno censito al foglio 84, part. nn. 44 e 125 e foglio 85 part. n. 585;
 - con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Cirilli Paolo di Terni del 29.01.2008, rep. 33432, trascritta a Terni con nota n. 933 del 05.02.2008, la Società vende il terreno censito al foglio 84, part. nn. 125 e 545 e foglio 85 part. n. 875 (derivato dalla n. 201).

Quanto sopra il patrimonio immobiliare della Società [REDACTED] [REDACTED] può individuarsi nel complesso composto da terreni e fabbricati posti in Terni, loc. Palmetta - Colle dell'Oro, allibrato nel catasto fabbricati al foglio 85, part. n. 177 - 178 sub. 3 - 179 sub. 2 (graffata), n. 178 sub. 1 e n. 178 sub. 2 - 179 sub. 1 (graffata) relativamente ai fabbricati a villa e nel catasto terreni al foglio 69, part. n. 187, foglio 84, part. nn. 42 - 44 - 1259 - 1260 - 1261 e 1262 e foglio 85, part. nn. 117 - 131 - 132 - 148 - 151 - 152 - 153 - 181 - 183 - 184 - 200 - 203 - 401 - 458 - 480 - 558 - 559 - 560 - 585 - 586 - 661 - 663 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800 - 801 - 802 - 803 - 849 e 876 di complessivi Ha. 18.29.98, inerenti i terreni, comprendendo in detti anche il parco della villa storica e con esclusione delle aree di sedime dei fabbricati, censiti con le part. nn. 177 - 178 e 179 del foglio 85, che, nell'insieme, coprono Ha. 0.10.10.

I beni sono gravati da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli derivanti da:

- ipoteca volontaria contratta con Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa, a fronte di concessione di mutuo ipotecario di €. 5.500.000,00, Notaio Di Russo Fabio con sede in Spoleto, rep. 22594,

iscritta a Terni con nota n. 848 del 04.05.2011, per l'importo di €.
11.000.000,00;

- verbale di pignoramento immobili, a favore dell'Avv. Di Paolo Maria, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Terni, rep. 425/2013, trascritto a Terni con nota n. 2709 del 16.04.2013, gravante su parte del fabbricato a villa, limitatamente alle porzioni censite al foglio 85, part. n. 177 - 178 sub. 3 - 179 sub. 2 - 178 sub. 2 - 179 sub. 1 (è esclusa la n. 178 sub. 1);
- la Società è stata dichiarata fallita dal Giudice Delegato del Tribunale di Spoleto, Dott. Laudenzi Roberto, con provvedimento n. 30/2016 del 16.11.2016 e, in pari data, è stato nominato Curatore del Fallimento il Dott. Faina Eros, corrente in Perugia.

La villa ed il parco, censiti nel catasto terreni al foglio 85, part. nn. 177 - 178 - 179 - 796 - 797 - 802 e 803 sono gravati da vincolo, trascritto con nota n. 2536 del 13.04.1984 e con nota n. 5749 del 29.09.1990, imposto dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939 e successive modificazioni, come da ultimo modificata dalla legge n. 42/2004.

I terreni allibrati nel foglio 85, part. n. 401 - 133 - 153 - 559 e 661 sono gravati da servitù volontaria di passaggio e di attraversamento con linee adduttrici e di scarico a favore degli immobili, costituiti da fabbricato e relativa corte, censiti al foglio 85, part. n. 664, come da atto a rogito Notaio Federici Filippo del 02.02.1995, rep. 23629, trascritto con nota n. 1160 e 1161 del 15.02.1995.

Nell'atto (vedasi allegato "B") la servitù è definita, nelle sue dimensioni, da una planimetria, costituente documento integrante, nella quale sono

individuati i luoghi d'esercizio e le sue dimensioni, però si constata un errore nell'elenco particellare, riportato in atto, essendo stato, erroneamente, inserito il terreno censito con l'identificativo n. 662, in luogo del n. 663.

L'errore non sconvolge gli intendimenti dei contraenti, che sono supportati dall'allegata planimetria individuativa del sito assoggettato a servitù e di conseguenza delle particelle occupate è, però, avvalorato dal fatto che la particella n. 662, alla data di stipula dell'atto pubblico, era stata soppressa (anno 1994) e confluita, con la part. n. 660, nella nuova part. n. 664.

Ai fini della continuità delle trascrizioni sarebbe utile poter correggere la riscontrata inesattezza, onde prevenire ogni possibile futura diatriba.

Il rogito contiene inoltre patti afferenti le modalità esecutive per la realizzazione della strada, i quali possono essere riscontrati dalla lettura dell'atto pubblico medesimo.

Descrizione dei beni e loro inquadramento urbanistico

Come brevemente accennato il compendio immobiliare è composto da una villa storica gentilizia, con annesso parco e terreni agricoli posti in Terni, località Colle dell'Oro, vocabolo Palmetta (vedasi vecchie fotografie 1 e 2 e successive).

La villa rappresenta un esempio di residenza gentilizia rurale ed è stata ed è oggetto di studi e pubblicazioni specialistiche che ne esaltano il pregio storico, architettonico e ambientale.

Di seguito si riporta un commento estratto dal sito della Regione dell'Umbria:

“Ubicata nelle immediate vicinanze della città di Terni la cinquecentesca villa Palma o Guazzaroni costituisce il più antico esempio di dimora

gentilizia di campagna del ternano.

Il complesso, che si affaccia sulla valle del torrente Sersimone e sulla città di Terni, occupa il ripiano terminale del colle dell'Oro, percorso da un'antica strada di crinale su cui si allineano, oltre a villa Palma, villa Rossini più in basso e villa Morelli più a monte.

Il complesso comprende il palazzo padronale, la cappella, vari annessi collocati in due basse costruzioni simmetriche e ortogonali al palazzo padronale, il giardino terrazzato delimitato dal palazzo padronale e dai corpi di fabbrica destinati agli annessi ed il parco che si estende, fitto come un bosco, su una superficie di circa due ettari ai margini meridionali.

Il progetto è attribuito ad Antonio da Sangallo il Giovane per la somiglianza con l'impianto strutturale e decorativo di palazzo Spada di Terni, attuale sede del Municipio, commissionatogli nella prima metà del Cinquecento dalla nobile famiglia dei conti Spada.

Nel secolo successivo passò ai marchesi Sciamanna e nel XVIII secolo appartenne alla famiglia

All'inizio del XIX secolo fu acquistata dal principe e nel 1920 fu venduta, in condizioni fatiscenti, i di Amelia che si occupò della risistemazione dell'intero complesso nonché degli interni e degli arredi superstiti.

Nel 1990 ne risultava proprietaria la famiglia

Il palazzo padronale, a piante rettangolare con il grande portale d'accesso situato sul lato corto orientato ad ovest, si articola su tre piani.

Il pian terreno, oltre ad alcuni saloni di rappresentanza, disponeva di molte stanze adibite a servizi e di un accesso alle cantine collegate all'esterno

attraverso un tunnel sotterraneo utilizzato per la conservazione del vino; il piano nobile, raccordato a quello sottostante mediante una scala ad emiciclo decorata da nicchie e statue marmoree di condottieri, era costituito di saloni di rappresentanza; il terzo piano era riservato alla servitù.

Una straordinaria ariosità caratterizza il prospetto sul giardino, su cui affaccia la loggia centrale, originariamente aperta sia al pian terreno che al piano nobile, affiancata dalle torri gemelle.

La cappella, coeva alla villa e situata ad ovest del palazzo padronale, è dotata di un'elegante facciata di gusto tardomanierista; tripartita da alte paraste tuscaniche sormontate da architrave e timpano centrale.

Gli altri annessi, distribuiti nei due bassi corpi di fabbrica ortogonali al palazzo padronale e un tempo loggiati, ospitano la casa del custode nel corpo orientale, mentre le cucine, i magazzini e la limonaia, organizzati intorno ad un piccolo cortile interno, probabilmente realizzato successivamente, sono situati in quello occidentale.

Interposto ai due annessi, in passato, era racchiuso uno splendido giardino all'italiana ridisegnato più volte secondo il gusto del tempo e dei diversi proprietari.

Da questo giardino, attraverso due scalinate simmetriche semicircolari si raggiunge il ripiano del secondo giardino, leggermente digradante e aperto panoramicamente su Terni.

Del suo antico splendore restano a testimonianza le siepi di bosso, le rovine di un ninfeo e le numerose vasche e fontane alimentate da una cisterna, nascosta sul lato orientale dell'edificio, che raccoglieva l'acqua di una sorgente affiorante nella zona.

Il giardino è ornato da splendidi esemplari di palme, da cui probabilmente trae nome la dimora.

Pregevoli le decorazioni originali della metà del Cinquecento, oltre a quelle rinfrescate da Antonio Calcagnadoro da Rieti nella prima metà del Novecento, che ornano i soffitti del salone principale e quelli di altre sale collocate al piano nobile.

Di particolare interesse anche le due grandi terrecotte rettangolari, di scuola romana, incastonate sulla facciata principale della cappella, ai lati del portale, raffiguranti l'Annunciazione e la Visitazione nonché la settecentesca formella ovale che sovrasta il portale raffigurante due putti che sorreggono un ostensorio."

Lo stato conservativo attuale è precario, tanto che si è provveduto ad eseguire opere edilizie provvisorie, formate da puntellature e palcature interne ed esterne, tese a contenere il degrado statico degli edifici, ma ciò non è stato sufficiente a far sì che molte zone della villa principale e delle ali laterali, che contenevano il giardino, siano rovinate (vedasi fotografie dalla n. 1 alla n. 36).

A questa situazione, che denota una incuria protrattasi in più decenni, si sommano i vari saccheggi e furti che hanno sottratto, dall'antica residenza, mostre dei camini, apparati marmorei, decorazioni, ringhiere, lavabi, poltrone ed ogni genere di cose facilmente rimovibili (fotografie nn. 43 e 44).

Non ultimo ad aggravare un già precario stato manutentivo e conservativo hanno concorso vari dissesti strutturali, conseguenti a cedimenti fondali (fotografie dalla n. 37 alla n. 41) e, per quanto concerne il parco (versante ad

est), un incendio verificatosi nell'anno 2011 (vedasi fotografie nn. 54 - 55 e 56).

Le richiamate fotografie, al meglio, mostrano l'odierna situazione in cui versa l'intero complesso.

I terreni agricoli circondano l'elemento principe, costituito dalla villa e dal parco, e sono rappresentati da ratei principalmente coltivati a seminativi ed uliveti, con inframmezzati appezzamenti boschivi (filari di querce campestri).

Tutta la proprietà è raggiungibile da strade pubbliche o di uso pubblico, di tipo secondario, piuttosto disagiati, consolidate nel tempo, strade queste che consentono di poter accedere in più punti ai vari cespiti che compongono il coacervo immobiliare (uno di detti ingressi conserva ancora l'antico cancello metallico, con sovrastante stemma di famiglia, fotografie n. 50).

Tutte dette strade confluiscono, dopo brevi percorsi, nelle arterie stradali principali che si immettono nella Strada Statale 675 "Umbro-Laziale".

I terreni non sono coltivati e giacciono in uno stato di completo abbandono.

All'interno di detta proprietà fondiaria, in posizione centrale, è presente un vecchio fabbricato colonico, con corte di pertinenza (foglio 85, part. n. 664), appartenente a terzi soggetti (████████████████████) che lo hanno acquistato nell'anno 1993 dalla Sig.ra ██████████, all'epoca proprietaria dei beni (fotografie nn. 52 e 53).

Dato il suo posizionamento, che come detto è pressoché centrale rispetto al complesso, si è resa necessaria la costituzione della servitù di passaggio e attraversamento prima descritta, in quanto il fabbricato non confina con

strada pubblica o di uso pubblico e tale intromissione territoriale rappresenta un elemento décrementativo del valore della proprietà appartenente alla Società fallita.

La villa è censita nel catasto fabbricati al:

- foglio 85, part. n. 177 - 178 sub. 3 - 179 sub. 2 (graffate), catg. A/8, cl. 1, vani 33,5, R.C. €. 3.027,73;
- foglio 85, part. n. 178 sub. 1, catg. B/7, cl. 2, mq 291, R.C. €. 240,46;
- foglio 85, part. n. 178 sub. 2 - 179 sub. 1 (graffate), catg. A/4, cl. 5, vani 3,5, R.C. €. 95,80,

e nel catasto terreni:

- foglio 85, part. nn. 177 - 178 e 179, catg. Ente urbano, della superficie complessiva di mq. 1.010, senza rendita,

(anche se indicati nella mappa, non risultano accatastati tre piccoli manufatti accessori, posti in posizione nord-est rispetto alla villa, ricadenti entro la part. n. 802 del foglio 85, per i quali sarà necessario stabilire la necessità, o meno, di regolarizzarli, sotto il profilo censuario, prima di procedere alla vendita all'incanto).

i terreni agricoli, comprendendo in detti anche il parco della villa, sono allibrati nel catasto terreni al:

- foglio 85, part. n. 117 - 131 - 132 - 148 - 151 - 152 - 153 - 181 - 183 - 184 - 200 - 203 - 401 - 458 - 480 - 558 - 559 - 560 - 585 - 586 - 661 - 663 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800 - 801 - 802 - 803 - 849 e 876;
- foglio 84, part. n. 42 - 44 - 1259 - 1260 - 1261 e 1262;
- foglio 69, part. n. 187;

di complessivi Ha. 18.28.98, R.D. €. 760,68, R.A. €. 593,93.

Con la redazione del nuovo Piano Regolatore, approvato definitivamente con D.C.C. del 15.12.2008, il Comune di Terni, ricalcando nella quasi totalità gli intendimenti programmatici contenuti nel vecchio P.R.G., ha previsto la formazione di un comparto edificabile che contiene circa l'80% del compendio appartenente alla Società, includendo in detto anche la villa e il relativo parco.

Il restante 20% del fondo è classificato area agricola di riqualificazione e verde privato e rimane in posizione esterna, senza soluzione di continuità al comparto edificabile.

Quest'ultimo si estende per una superficie complessiva di mq. 216.726,04 (il dato è stato estrapolato dal certificato di Attestazione di Consistenza Urbanistica rilasciato dal Comune di Terni - allegato "C") e racchiude vari possedimenti appartenenti alla [redacted] (foglio 85, part. n. 117 - 177 - 178 - 179 - 131 - 132 - 148 - 151 - 152/parte - 153/parte - 181/parte - 183/parte - 200 - 203 - 458 - 558 - 560 - 585 - 661 - 663 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798/parte - 799 - 800 - 801 - 802 - 803 - 849/parte e 876, foglio 84, part. n. 42 - 44 - 1259 - 1260 - 1261 e 1262 e foglio 69, part. n. 187, di complessivi mq. 140.785,74), ai [redacted] [redacted] (foglio 85, part. n. 664/parte di mq. 420,98), alla S. [redacted] [redacted] (foglio 85, part. n. 120/parte di 423,16), alla S. [redacted] [redacted] sa (foglio 85, part. n. 118 di mq. 8.057,33), al [redacted] (foglio 85, part. n. 119 - 94 - 95 - 362 - 363 - 365 - 113 - 93 e 96 di complessivi mq. 66.934,58), al [redacted] [redacted] (foglio 84, part. n. 658/parte di mq. 2,41), alla [redacted]

[redacted] (foglio 85, part. n. 875/parte di mq. 104,13) e al [redacted]
[redacted] (foglio 84, part. n. 39/parte di mq. 7,71).

Le relative rendite dominicali, desunte dalla certificazione catastale e da specifici calcoli eseguiti limitatamente a tre cespiti per i quali non si hanno a disposizione dette rendite (corte del fabbricato rurale e fabbricati rurali censiti con le part. n. 664/parte, nn. 93 e 96, del foglio 85, rispettivamente €. 4,30, €. 200,00 e €. 100,00), portano:

- p [redacted] (fabbricati €. 3.360,99 + terreni €. 543,04)	€. 3.904,03
- [redacted] ni (terreni)	€. 4,30
- [redacted] (terreni)	€. 0,09
- [redacted] (terreni)	€. 29,10
- [redacted] erni (fabbricati €. 300,00 + terreni €. 227,41)	€. 527,41
- [redacted] i (terreni)	€. 0,01
- [redacted] g (terreni)	€. 40,34
- [redacted] (terreni)	€. 0,03

I valori catastali, opportunamente ottenuti dalla rivalutazione delle rendite, applicando i coefficienti di raccordo pari a 105 per i fabbricati e a 75 per i terreni, possono così esprimersi:

- [redacted] (€. 352.904,00 + €. 40.728,00)	€. 393.632,00
- [redacted] (terreni)	€. 322,00
- [redacted] (terreni)	€. 7,00
- [redacted] (terreni)	€. 2.182,00

- [REDACTED]	€.	48.556,00
(€. 31.500,00 + 17.056,00)		
- [REDACTED] (terreni)	€.	1,00
- [REDACTED] (terreni)	€.	3.326,00
- [REDACTED] (terreni)	€.	2,00
	sommano	€. 448.028,00

Stabilito il coefficiente di raccordo, utile per il calcolo millesimale delle singole proprietà fondiari, pari a **0,002232**, i relativi valori a ciascuno appartenenti possono determinarsi nel modo che segue:

- [REDACTED] e	878,59/1000
- [REDACTED]	0,72/1000
- [REDACTED]	0,02/1000
- [REDACTED]	4,87/1000
- [REDACTED]	108,38/1000
- [REDACTED]	0,00/1000
- [REDACTED]	7,42/1000
- [REDACTED]	0,00/1000

tornano 1000/1000

Il comparto è suddiviso in zone, ciascuna regolata da apposita normativa, necessarie alla finalizzazione di un programma edilizio generale che prevede un intervento unitario, anche se attuativamente realizzabile mediante sub compartimenti funzionali, teso a regolamentare l'urbanizzazione di un vasto e pregevole territorio esteso per oltre 21 ettari.

L'ambito progetto, ad avviso del sottoscritto, avrà serie difficoltà a poter essere attuato in considerazione dello stallo del mercato immobiliare e degli

alti costi da approntare per la realizzazione delle opere primarie, che precedono la costruzione degli edifici, nonché di quelli necessari per il restauro della villa, forse, però, tali timori saranno superati qualora si rafforzasse la ripresa economica nazionale, che lentamente si sta concretando e, data la vicinanza del sito alla città di Terni, si verificasse un'inversione di tendenza che, all'attualità, vede l'acquisto di beni ubicati nei centri a forte densità edilizia, ritenuti più sicuri ed economicamente gestibili.

Le varie zone del comparto del comparto sono classificate nel seguente modo:

- FD4 (art. 117 delle N.T.A.) attrezzature sportive e per il tempo libero private mq 57.933,55;
- S1 (art. 128 delle N.T.A.) rispetto viabilità mq 5.625,90;
- R(A) (art. 96 delle N.T.A.) riqualificazione paesaggistica e ambientale mq 12.448,39;
- G3 (art. 128 delle N.T.A.) parcheggi mq 448,71;
- C(H) (art. 64 delle N.T.A.) insediamenti residenziali di espansione mq 51.437,56;
- BV (art. 61 delle N.T.A.) verde privato mq 1.100,61;
- E7 (art. 109 delle N.T.A.) vegetazione e filari arborei mq. 931,18;
- G2 (art. 124 delle N.T.A.) attrezzature di interesse comune mq. 2.465,16;
- GV (art. 127 delle N.T.A.) spazi a parco o impianti sportivi mq. 76.378,77;
- EA1 (art. 98 delle N.T.A.) beni immobili di interesse storico mq. 1.021,30;

- GV1 (art. 128 delle N.T.A.) verde spartitraffico mq. 4,50;
- R(A) b4 (art. 96 delle N.T.A.) fabbricato rurale mq. 69,32;
- SSS (art. 29-128 delle N.T.A.) viabilità mq. 6.861,09;

Gli articoli delle norme tecniche d'attuazione sopra indicati sono riprodotti nell'allegato lettera "D"; le superfici delle singole zone sono desunte sempre dal certificato rilasciato dal Comune di Terni.

Dalla lettura della normativa del P.R.G. emerge:

- che l'attuabilità del comparto edilizio deve essere preceduta dalla redazione di Piano urbanistico preventivo, nel quale vanno programmati i tempi e le modalità esecutive delle opere di urbanizzazione interne al comparto medesimo;
- in base alle disposizioni dell'art. 64 delle N.T.A., che il fabbricato a villa con il relativo parco, nonché l'area a verde pubblico attrezzato adiacente, debbono essere acquisite, mediante cessione gratuita, al Patrimonio Pubblico del Comune di Terni. Dette cessioni dovranno avvenire, per il parco, nelle attuali condizioni conservative in cui versa, mentre per l'area a verde e la villa è prevista la loro sistemazione e restauro sempre in base ai dettami contenuti nelle N.T.A. e in quelle che regoleranno la convenzione;
- che entro la zona a verde pubblico attrezzato (GV), estesa per mq. 76.378,77, è consentita l'edificazione di fabbricati, per un volume di mc. 10.000,00, da destinarsi a servizi di supporto alla ricerca - Centro Socio Sanitario e/o direzionali e di pubblico interesse, nonché l'edificazione di fabbricati e/o impianti da destinarsi a spazi pubblici a parco o impianti sportivi della superficie di mq. 22.900,00 copribili e di mq. 22.900,00

- scoperti, o in alternativa mq. 45.800,00 scoperti (l'indice è pari allo 0,60 della superficie fondiaria, da dividersi tra edifici coperti e manufatti scoperti, senza altezza predeterminata, da fissarsi, di volta in volta, in base alla tipologia dell'edificio);
- che entro la zona ad insediamenti residenziali di espansione (CH) è prevista la realizzazione di edifici per una volumetria massima di mc. 40.000,00 a destinazione residenziale, commerciale, direzionale e artigianato di servizio;
 - che entro la zona a verde sportivo privato (FD4), estesa per mq. 57.933,55, è possibile la realizzazione di edifici e/o impianti da destinarsi a strutture e servizi per lo sport e il tempo libero, anche finalizzati alla cura e riabilitazione fisica, della superficie di mq. 17.380,00 copribili e di mq. 17.380,00 scoperti, o in alternativa mq. 34.760,00 scoperti (l'indice è pari allo 0,60 della superficie fondiaria, da dividersi tra edifici coperti e manufatti scoperti, senza altezza predeterminata, da fissarsi, di volta in volta, in base alla tipologia dell'edificio);
 - che nelle zone destinate a "Giardino Storico - Parco di Villa Palma", "Verde privato" e "Agricole di salvaguardia e recupero Ambientale" sono consentiti essenzialmente interventi tesi al mantenimento e miglioramento delle caratteristiche ambientali e naturali esistenti, con possibilità di eseguire innovazioni strutturalmente connesse e funzionali all'attuazione dell'intervento di lottizzazione.

Quanto sopra esposto, può brevemente concludersi che il programma urbanistico:

1. approva nella zona C(H) la realizzazione di edifici privati per un

volume di mc. 40.000,00;

2. **approva nella zona GV la realizzazione di fabbricati, a servizio della ricerca medica, per un volume di mc. 10.000,00, oltre a mq. 22.900,00 di fabbricati coperti e mq. 22.900,00 di impianti scoperti, da destinarsi a spazi pubblici, a parco o per impianti sportivi;**
3. **approva nella zona FD4 la realizzazione di fabbricati coperti estesi per mq. 17.380,00, oltre a mq. 17.380,00 di impianti scoperti, da destinarsi ad attrezzature sportive e per il tempo libero privati;**
4. **obbliga i lottizzanti a realizzare tutte le opere di urbanizzazione afferenti il comparto, comprendendo in dette sia quelle specificatamente connesse agli interventi di costruzione dei nuovi edifici, che le altre relative alle aree a verde pubblico e privato, nonché le ulteriori attinenti la ristrutturazione dei fabbricati rurali ricadenti nel comparto (foglio 85, part. nn. 93 e 96);**
5. **obbliga i lottizzanti a cedere al Patrimonio Pubblico, previa ristrutturazione e restauro storico, la villa e gli annessi ad essa attinenti, il parco storico, nelle condizioni di manutenzione in cui attualmente versa, nei limiti definiti dal vincolo imposto dalla Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali, nonché dell'area a spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (zona GV).**

Logicamente tutti detti impegni e previsioni di utilizzazione urbanistica dovranno essere definiti da appropriate progettazioni e da convenzioni che definiranno tempi e modalità d'esecuzione; l'articolo n. 64 delle Norme Tecniche d'Attuazione, allegate al P.R.G. Parte Operativa, regola tali attività e definisce le condizioni a cui assoggettata la realizzazione del comparto, in

particolare:

“1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'intervento è finalizzato al recupero e all'acquisizione pubblica dell'edificio storico di Villa Palma con il parco annesso e di un'ampia superficie di terreno da destinare a verde pubblico attrezzato adiacente a via Bramante. La restante parte del comparto è suddivisa tra una zona destinata a nuova edificazione C(H) e una zona destinata ad attrezzature sportive private.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua tramite PA di iniziativa pubblica, mista o privata esteso all'intero comparto che deve definire le modalità di cessione gratuita della Villa storica con il suo parco nelle attuali condizioni e dell'area a verde pubblico attrezzato sistemata.”

Al fine di poter esprimere la stima dei beni, il sottoscritto ha svolto indagini attingendo notizie da professionisti del luogo e da pubblicazioni della Regione dell'Umbria, utili a poter definire i valori finali ottenibili a seguito del processo di urbanizzazione.

All'attualità i prezzi di beni a residenza oscillano tra gli €. 1.600 / 1.800, al metro quadrato di superficie commerciale e tale dato porta ad assumere, in funzione anche delle tipologie edilizie che caratterizzeranno gli edifici (palazzine plurifamiliari e pluripiano), detto prezzo in €. 1.650,00 al metro quadrato.

Rapportando il dato economico ai costi, che si renderanno necessari per la formazione della lottizzazione di tutto il comparto, è possibile determinare in **€. 55,00 al metro cubo** edificabile il più probabile valore applicabile al

terreno contrassegnato, nel P.R.G., con la sigla C(H) - zona edificabile di completamento; essendo la volumetria consentita pari a mc. 40.000,00, la valutazione complessiva può determinarsi in:

mc. 40.000,00 x €. 55,00 **€. 2.200.000,00**

Fissato il sopra detto prezzo unitario, che costituisce elemento di raffronto per la determinazione dei successivi, è possibile stabilire in:

- **€. 90,00 al metro quadrato** il valore rapportato alla superficie dei fabbricati copribili della zona classificata GV;
- **€. 9,00 al metro quadrato** il valore rapportato alla superficie dei manufatti di servizio scoperti della zona classificata GV;
- **€. 90,00 al metro quadrato** il valore rapportato alla superficie dei fabbricati copribili della zona classificata FD4;
- **€. 9,00 al metro quadrato** il valore rapportato alla superficie dei manufatti di servizio scoperti della zona classificata FD4;
- **€. 55,00 le ulteriori volumetrie**, pari a mc 10.000,00, che possono essere realizzate nella zona GV, destinate a servizio di supporto alla ricerca socio sanitaria.

La stima di tali cespiti può esprimersi:

- zona GV - aree che ospitano i fabbricati copribili
mq. 22.900,00 x €. 90,00 **€. 2.061.000,00**
- zona GV - aree che ospitano i manufatti scoperti
mq. 22.900,00 x €. 9,00 **€. 206.100,00**
- zona GV - ulteriori volumetrie a servizio socio sanitario
mq. 10.000,00 x €. 55,00 **€. 550.000,00**
- zona FD4 - aree che ospitano i fabbricati coperti

mq. 17.380,00 x €. 90,00 **€. 1.564.420,00**

- zona FD4 - aree che ospitano i manufatti scoperti

mq. 17.380,00 x €. 9,00 **€. 156.420,00**

parziale €. 4.537.720

Come ampiamente esposto il P.A. prevede l'obbligo di cessione gratuita della villa, previo restauro e del parco storico ad essa connesso, nelle attuali condizioni conservative e tale obbligazione rappresenta un detrimento del valore delle aree che posseggono capacità edificatoria.

La superficie lorda (SUC) della villa copre mq. 1.800,00 circa e considerando lo stato in cui versa, le opere che occorrerà approntare per il rinforzo statico, la ristrutturazione interna, il restauro delle pitture e quant'altro rilevante ai fini della conservazione storica (si rammenta che il complesso è vincolato ai sensi della legge 42/2004), si può verosimilmente assumere in €. 2.500,00, al metro quadrato di superficie, il costo unitario necessario per la riqualificazione dell'importante edificio; il complessivo porta pertanto una spesa di (mq 1.800,00 x €. 2.500,00)

€. 4.500.000,00.

Il dato potrebbe variare in considerazione dell'impiego che l'Amministrazione deciderà di conferire al complesso, però in questa sede, non conoscendosi quali saranno gli intendimenti dell'Ente beneficiario, si è ipotizzato un intervento edilizio teso a ricostruire lo stato ante quo, così da riconferire l'antico splendore e l'uso che anticamente possedeva la villa.

Esternamente al comparto edificabile, la Società è inoltre proprietaria di terreni agricoli estesi per un totale di mq. 36.600,00 (circa), ove, essenzialmente, impiantati gli uliveti, i quali versano in cattivo stato

d'utilizzazione, non essendo più coltivati da vari anni.

Il valore unitario attribuibile può essere determinato in €. 1,30 al metro quadrato e pertanto il prezzo totale è determinabile in (mq. 36.600, x €. 1,30):

€. 47.580,00

Come da calcolo precedentemente espresso, alla Società fallita appartiene una quota millesimale pari a 878,59/1000 del valore dei beni posti all'interno del comparto e pertanto abbiamo:

- valore dell'area C(H)	€. 2.200.000,00
- valore delle aree GV e FD4	€. 4.537.720,00
- a detrarre per restauro villa	€. 4.500.000,00
parziale €. 2.237.720,00	
- €. 2.237.720,00 x 878,59/1000	€. 1.966.038,00
- terreni agricoli	€. 47.580,00

totale stima €. 2.013.618,00

arrotondato ad €. 2.013.600,00

Nota aggiuntiva

La villa ed il relativo parco storico, come visto, appartengono ai beni storici vincolati dalla Legge n. 42/2004, che rappresenta l'ultima sostanziale modifica della originaria Legge n. 1089/1939.

Per detti immobili il competente Ministero ha diritto di prelazione alla vendita, anche se derivante da procedura forzata o fallimentare (art. 59).

Allo scopo vengono allegati gli articoli dal n. 53 al n. 62, estratti da detta Legge, affinché gli interessati all'acquisto possano prenderne visione e valutarne, dettagliatamente, i contenuti.

Allegati:

“A” - copia atto Notaio Cirilli del 02.10.2006

“B” - copia atto Notaio Federici del 02.02.1995

“C” - certificato di Attestazione di Consistenza Urbanistica

“D” - estratto delle Norme Tecniche di Attuazione

“E” - fotografie

“F” - documentazione catastale

“G” - documentazione Conservatoria RR. II.

“H” - estratto Legge 42/2004, articoli dalla n. 53 al n. 62

Tanto si doveva in ossequio al mandato.



Spoletto 21.03.2017

Il C.T.U.

Geom. Fu Biagio Enrico