

Studio tecnico
Geom. Dr. Agr. Roberto Sepioni

Via C. di Marte, 14/I – 06134 Perugia

Tel 392 39 19 532

>>>>><<<<<<

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Fallimento n 49/2020

...OMISSIS...

Con sede in ...omissis....

Il Tecnico estimatore
Geom. Dott. Roberto SEPIONI

Perugia li, Ottobre 2021

Studio tecnico
Geometra Dr. Agr. Roberto Sepioni

Via C. di Marte, 14/I – 06134 Perugia - Tel 392 39 19 532

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

nel Fallimento n. 49/2020
“ ...*Omissis*...”

** ** ** ** **

Ill.mo Sig. Giudice Delegato
Dott. ssa Teresa GIARDINO

Curatore Fallimentare

Dott. Alessandro Pagliula

Il sottoscritto Dott. Geom. Roberto Sepioni nato a Perugia il 13.07.1957 con studio in Perugia via Campo di Marte n. 14/I è stato nominato estimatore nel Fallimento in oggetto con l'incarico di rispondere, con relazione scritta, all'istanza di nomina quale Perito Estimatore presentata dal Curatore Dott. Alessandro Pagliula del 21.10.2020 (allegato n° 1) e accettata dallo scrivente in data 17.11.2020 (allegato n° 2)

I GD del fallimento formulava il seguente quesito:

“Provveda il C.T. esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l’ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare, quanto ai beni immobili: 1) specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest’ultimo caso alla loro formazione 2) specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell’ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui articolo 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della L. 47/85. 6) Nel caso di beni in comunione legale tra coniugi, provveda alla stima dell’intero. 7) Nel caso la procedura abbia ad oggetto una quota indivisa di beni in comunione ordinaria o ereditaria, stimi il valore della quota dei beni spettanti all’esecutato e valuti se è possibile la sua separazione in natura. In caso negativo, evidenzi gli eventuali elementi utili al fine della valutazione della probabilità di vendita della quota indivisa, valuti anche il valore dell’intero e predisponga un progetto divisionale. In ogni caso,

indichi i nominativi dei comproprietari e le relative quote, nonchè il titolo della comunione. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico.
Si concede termine di giorni novanta, salvo proroghe, per rispondere ai quesiti con relazione scritta.”

Svolgimento delle operazioni peritali

Ricevuto l'incarico e preso contatto con il Curatore, il sottoscritto provvedeva primariamente alla registrazione della sentenza di fallimento presso la CC.RR.II. di Perugia

Successivamente ed a mezzo sopralluogo si procedette prima alla ricognizione dei **beni mobili conclusasi con la Relazione tecnica d'ufficio depositata in data 23.4.2021** e poi dei beni immobili afferenti alla società fallita, assistito dal Curatore Dr. Alessandro Pagliula e ...omissis... Le attività di ricognizione si svolsero in comune di Perugia, Bastia Umbra e Assisi. Ivi lo scrivente provvide ad ispezionare i beni immobili oggetto di valutazione raccogliendo su di essi notizie e dati di carattere generale riguardanti la situazione di consistenza, gli accessi, le pertinenze, lo stato d'uso e manutenzione ed i confini corredando i sopralluoghi del relativo rilievo fotografico.

Altre indagini furono condotte presso:

- l'ufficio Tecnico del Comune di Perugia, di Bastia Umbra e di Assisi per reperire notizie circa la situazione urbanistica degli immobili con l'accesso atti dei rispettivi comuni;
- l'Agenzia delle Entrate di Perugia: uffici del Catasto e della Pubblicità Immobiliare provvedendo alle necessarie visure.

Relativamente alla produzione della Certificazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. così come espressamente richiesto nel Quesito posto dalla S.V. lo scrivente provvedeva a mezzo Certificazione Notarile redatta dal Dott. Giuseppe Brunelli Notaio di Perugia che si allega alla presente Relazione come fascicolo a parte.

In data 9.3.2021 lo scrivente depositava proroga per il deposito della C.T.U. dei beni immobili

In data 6.5.2021 lo scrivente depositava proroga per il deposito della C.T.U. dei beni immobili

In data 16/07/2021 lo scrivente depositava proroga per il deposito della C.T.U. dei beni immobili

(c.f.r. allegato n°2)

Relativamente ai Beni Mobili di pertinenza della Società si rimanda a quanto relazionato nella CTU redatta dallo scrivente in data 23.4.2021, depositata presso la competente Cancelleria e già recapitata al Curatore.

BENI IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA; CARICHI E GRAVAMI PENDENTI; SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Tenendo conto che i beni immobili oggetto di valutazione sono divisibili per ubicazione, (Comune) per caratteristiche, tipologia, destinazione e funzionalità, per una migliore intelligibilità si procede alla descrizione di ciascun immobile individuando sin d'ora i Lotti con cui verrà proposta la vendita.

A tale scopo lo scrivente ritiene che per consentire la maggiore probabilità di vendita, unitamente alla previsione del massimo realizzo

economico, si debbano formulare **n. 13 Lotti separati.**

PREMESSA

Si precisa che tutte le consistenze vendibili verranno calcolate come di seguito

CONSISTENZA VENDIBILE

L'unità di consistenza riferita agli immobili oggetto di valutazione è stata la **superficie commerciale ragguagliata** calcolata tenendo conto della norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa. In caso d'edifici ad uso residenziale la norma prevede, quale superficie commerciale, la sommatoria di:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;

Il contributo della misura di cui al punto (c.) non deve, comunque, essere superiore al 10% della sommatoria delle superfici definite ai punti (a. e b.)

Altre pertinenze vengono computate/corrette utilizzando coefficienti di valutazione (o di differenziazione) variabili, sulla base di caratteristiche, estensione e funzionalità, rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Il tutto arrotondando all'unità secondo le norme matematiche.

Ciò premesso, di seguito si descrivono i lotti così come concepiti:

PRIMO LOTTO (Comune di Perugia)

CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 14

SUB 35 - PIANO PRIMO

PREMESSA

DESCRIZIONE DELLA PALAZZINA

I beni di seguito descritti sono beni insistenti su palazzina condominiale di via della pallotta, 14. Si da atto che essa ha una struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio con muratura a cassetta completamente intonacato ad eccezione del piano terra che è rivestito in pietra grigia, la copertura è a padiglione con tegole marsigliesi. Esternamente la palazzina si mantiene in condizioni decenti ad eccezione del vano scale che necessita di una ritinteggiata sia degli infissi che delle murature

L'accesso agli appartamenti è da dal piazzale antistante la strada via Pallotta, attraverso un ingresso condominiale e vano scale servito anche da ascensore.

Ciò detto, di seguito si descrivono i beni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile del PRIMO LOTTO insiste nel condominio di via della Pallotta n° 14 ed è costituito da appartamento di civile abitazione posto **al piano primo,**

I confini sono: vano scale, stessa proprietà, s.a.

Detto immobile risulta essere d'esclusiva proprietà della Soc. fallita ...omissis... **per la piena proprietà.**

DATI CATASTALI

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253 particella n.**

1659 sub 35 – Cat. A/2 – classe 6[^], Cons. 7,5 vani, piano primo, R.C. € 1.256,86;

- **Diritti pro quota su beni comuni non censibili spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, indicati al**

- Foglio 253, particella 1659 sub 39, p.2; disimpegno – comune ai sub 37-38 della particella 1659;

- Foglio 253, particella 1667, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1667 (che ha sostituito la particella 917) ente urbano di mq.170;
 - Foglio 253, particella 1669, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 920) ente urbano di mq. 145 ;
 - l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di attestazione risulta censita nel catasto terreni al
 - Foglio 253, particella 1659 (che ha sostituito la particella 915), ente urbano di mq.490;
- Il tutto regolarmente intestato alla ...omissis.... (All. n° 3/a)

PROVENIENZA

Con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 10/02/2011 rep.248484/50166, registrato a Perugia il 12/03/2011 al n.4017 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14/03/2011 al n.4289 di formalità la signora ...omissis..., quali beni personali, vendeva infra maggior consistenza, alla società ...omissis... la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Perugia, Via della Pallotta n.14, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 1659 sub 12, p.T-1, cat.A/2 di vani 7, particella 1659 sub 14, p.T-2, cat.A/2 di vani 5;** *(oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono);*

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di appartamento di civile abitazione insistente su palazzina condominiale posta in via della pallotta zona semicentrale della città di Perugia, appartamento posto al piano primo costituito da: soggiorno, cucina, studio, 3 camere da letto, 2 bagni un ripostiglio ed un balcone.

Si accede all'appartamento direttamente dal vano scale servito anche da ascensore.

Internamente detto immobile è ristrutturato di recente, i pavimenti sono in parquet ad eccezione dei bagni, anche rifatti da poco, le finestre sono in legno con vetro camera, porte in legno tamburato, divisori alcuni in muratura alcuni in cartongesso. Tinteggi in buono stato così come tutte le rifiniture interne. Il riscaldamento è autonomo a metano. (vedi foto n° 1,2,3,4,5,6)

Condizione/utilizzazione

Si da atto che l'immobile sia affittato a tale ...omissis... con regolare contratto di affitto dell' 1.12.2018 scadenza 30.11.2022 a 4.200 €/annui che dal 3° anno in poi sono aggiornate a 4.800 €/annui. Al momento del sopralluogo era presente terza persona, tale ...omissis..., rispetto alla intestazione del contratto la quale sostiene di essere legittimata da contratto di subaffitto, peraltro autorizzato nel contratto stesso. Tuttavia vista l'ampiezza e pregiatezza dell'appartamento si ritiene il canone annuo decisamente inadeguato dal punto di vista economico. (vedi allegato n° 3/b)

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così computate:

APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup .comm.le raggugiata</i>
---------------------------	---------------------	--------------------------------

- Piano Primo

- *Superficie abitativa* (C.F: Fog n° 253 partic. n. 1659 sub 35)

mq 121,00 x 1,10	1,00	= mq 133,10
------------------	------	-------------

- *Balcone*

mq 13,29 x	0,30	= mq 3,98
------------	------	-----------

<i>totale superficie commerciale raggugiata</i>		= mq 137,08
---	--	-------------

che si arrotondano a mq 137,00.

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, è risultato sinteticamente quanto segue:

Iscrizioni pregiudizievoli

- **Ipoteca Volontaria n.1201 del 16/03/2011** a favore ...omissis... S.p.a. con sede in Ancona ed a carico della società ...omissis... per Euro 7.900.000,00 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 3.950.000,00; gravante la piena proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Perugia, Via della Pallotta n.12, censite nel catasto fabbricati al **Foglio 253**, particella 470 sub 8; particelle 470 sub 9 - 1673 (graffate); particella 470 sub 10; particelle 470 sub 11 - 1670 (graffate); **particella 1659 sub 12; particella 1659 sub 14**; e nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1132, particella 1133;
- risultano a margine della presente:
- Annotazione di Riduzione di Somma annotata il 20/09/2013 al n.4583 di formalità;
- Annotazione di Restrizione di Beni annotata il 20/09/2013 al n.4584 di formalità;
- Annotazione di Frazionamento in Due Quote annotata il 20/09/2013 al n.4585 di formalità;
- **Ipoteca Legale n.904 del 15/03/2016** a favore di ...omissis... ipotecario eletto in Perugia, Località Strozzeacaponi, Strada delle Fratte n.2/I) ed a carico della società ...omissis...; per Euro 120.370,86 di cui Euro 60.185,43 per capitale; atto gravante la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 253**, particella 470 sub 23, particella 470 sub 14, particella 470 sub 19, particella 470 sub 15, particella 470 sub 20, particella 470 sub 18, **particella 1659 sub 37, particella 1659 sub 38, particella 1659 sub 35**, particella 5248, particella 5249, particella 5250, particella 5251, particella 5252, particella 5253, particella 5256, particella 5257, particella 5258;
- **Ipoteca Legale n.1922 del 26/05/2016** a favore di ...omissis... Perugia, Località Strozzeacaponi, per Euro 435.292,44 di cui Euro 217.646,22 per capitale; gravante gli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 253**, particella 470 sub 23, particella 470 sub 14, particella 470 sub 19, particella 470 sub 15, particella 470 sub 20, particella 470 sub 18, **particella 1659 sub 37, particella 1659 sub 38, particella 1659 sub 35**, particella 5248, particella 5249, particella 5250, particella 5251, particella 5252, particella 5253, particella 5256, particella 5257, particella 5258; *oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono*;
- **Ipoteca Legale n.1712 del 21/05/2019** a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Strozzeacaponi, Strada delle Fratte n.2/I) per Euro 1.231.048,94 di cui Euro 615.524,47 per capitale; gravante la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 253**, particella 470 sub 23, particella 470 sub 14, particella 470 sub 19, particella 470 sub 15, particella 470 sub 20, particella 470 sub 18, **particella 1659 sub 37, particella 1659 sub 38, particella 1659 sub 35**, particella 5248, particella 5249, particella 5250, particella 5251, particella 5252, particella 5253, particella 5256, particella 5257, particella 5258; *oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono*;

- **Ipoteca Giudiziale n.2134 del 04/08/2020** a favore di ...omissis... per Euro 9.000,00 di cui Euro 3.988,64 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Perugia in data 27/08/2019 rep.1481/2019; gravante la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 253**, particella 470 sub 23, particella 470 sub 14, particella 470 sub 19, particella 470 sub 15, particella 470 sub 20, particella 470 sub 18, **particella 1659 sub 37, particella 1659 sub 38, particella 1659 sub 35**, particella 5248, particella 5249, particella 5250, particella 5251, particella 5252, particella 5253, particella 5256, particella 5257, particella 5258; *oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono;*

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento n.16886 del 06/11/2020** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di ...omissis... con sede in Assisi; sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Perugia in data 05/10/2020 n.49/2020;

**SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI
VALUTAZIONE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ**

Da ricerche effettuate personalmente dallo scrivente presso gli uffici Tecnici del Comune di Perugia sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. n. 838 del 15/03/2011
- S.C.I.A. n° 1541 del 30/05/2012
- Certificato di Agibilità n. 313 del 1/07/2013;

(c.f.r. allegato 3/c)

Accertamento della Conformità Edilizia

Dall'esame dei grafici di progetto assentiti e le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, non si sono rilevate difformità ed incoerenze. In considerazione di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene **l'immobile di che trattasi commerciabile ed alienabile a tutti i conseguenti effetti, in quanto conformi all'attuale normativa edilizio-urbanistica.**

SECONDO LOTTO (Comune di Perugia)

CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 14

SUB 37 - PIANO SECONDO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile del SECONDO LOTTO insiste nel condominio di via della Pallotta n° 14 ed è costituito da appartamento di civile abitazione posto **al piano secondo, oltre un fondo posto al piano terra**

I confini sono: stessa proprietà mappale sub 38, sub 39 (disimpegno) vano scale condominiale, s.a.

Detto immobile risulta essere d'esclusiva proprietà della ...omissis...
per la piena proprietà.

DATI CATASTALI

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253 particella n. 1659 sub 37 – Cat. A/2 – classe 6[^], Cons. 3 vani, piano secondo, R.C. € 503,55;**

- **Diritti pro quota su beni comuni non censibili indicati al - spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, indicati al**

- Foglio 253, particella 1659 sub 39, p.2; disimpegno – comune ai sub 37-38 della particella 1659;

- Foglio 253, particella 1667, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1667 (che ha sostituito la particella 917) ente urbano di mq.170;

- Foglio 253, particella 1669, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 920) ente urbano di mq. 145 ;

- l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di attestazione risulta censita nel catasto terreni al

- Foglio 253, particella 1659 (che ha sostituito la particella 915), ente urbano di mq.490;

Il tutto regolarmente intestato alla ...omissis... (All. n° 4/a)

PROVENIENZA

Si confronti la provenienza riportata nel PRIMO LOTTO

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di appartamento di civile abitazione insistente su palazzina

condominiale posta in via della pallotta zona semicentrale della città di Perugia, appartamento posto al piano secondo costituito da: pranzo-soggiorno, camera da letto, bagno ed un piccolo balcone, oltre un fondo al piano terra.

Si accede all'appartamento direttamente dal vano scale servito anche da ascensore.

Internamente l'appartamento è stato di recente ristrutturato con il rifacimento completo degli impianti, pavimenti (parquet), rivestimenti, bagni e infissi. Le porte sono in legno come le finestre dotate di vetrocamera

Il riscaldamento è autonomo a gas con caldaia a tiraggio forzato posta nel bagno a norma, gli impianti elettrici sotto traccia appaiono a norma.

Globalmente l'immobile si mantiene in ottime condizioni non essendo stato mai locato dalla ristrutturazione. (vedi foto n° 7,8)

Conduzione/utilizzazione

L'immobile ad oggi è libero

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così computate:

APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup .comm.le ragguagliata</i>
---------------------------	---------------------	----------------------------------

- Piano secondo

- Superficie abitativa (C.F.: Fog n° 253 partic. n. 1659 sub 37)

mq 40,55 x 1,10	1,00	= mq 44,60
-----------------	------	------------

- Balcone

mq 5,75	0,30	= mq 1,70
---------	------	-----------

- Piano terra

- Fondo

mq 5,76	0,30	= mq 1,72
---------	------	-----------

totale superficie commerciale ragguagliata = mq 48,02

arrotondato a mq 48,00

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, nel merito si confronti quanto trascritto nel PRIMO LOTTO

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ

da ricerche effettuate personalmente dallo scrivente presso gli uffici Tecnici del Comune di Perugia sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. n. 838 del 15/03/2011
 - S.C.I.A. n° 1541 del 30/05/2012
 - Certificato di Agibilità n. 313 del 1/07/2013;
- (c.f.r. allegato 3/c)

Accertamento della Conformità Edilizia

Dall'esame dei grafici di progetto assentiti e le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, non si sono rilevate difformità ed incoerenze. In considerazione di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene **l'immobile di che trattasi commerciabile ed alienabile a tutti i conseguenti effetti, in quanto conformi all'attuale normativa edilizio-urbanistica.**

TERZO LOTTO (Comune di Perugia)

CONDominio VIA DELLA PALLOTTA, 14

SUB 38 - PIANO SECONDO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile del TERZO LOTTO insiste nel condominio di via della Pallotta n° 14 ed è costituito da appartamento di civile abitazione posto **al piano secondo**.

I confini sono: stessa proprietà, sub 37, vano scale condominiale, s.a.

Detto immobile risulta essere d'esclusiva proprietà della ...omissis...
per la piena proprietà.

DATI CATASTALI

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253**
particella n. 1659 sub 38 – Cat. A/2 – classe 6[^], Cons. 4,5 vani, piano secondo,

R.C. € 755,32;

- **Diritti pro quota su beni comuni non censibili spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota, indicati al**

- Foglio 253, particella 1659 sub 39, p.2; disimpegno – comune ai sub 37-38 della particella 1659;

- Foglio 253, particella 1667, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1667 (che ha sostituito la particella 917) ente urbano di mq.170;

- Foglio 253, particella 1669, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 920) ente urbano di mq. 145 ;

- l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di attestazione risulta censita nel catasto terreni al

- Foglio 253, particella 1659 (che ha sostituito la particella 915), ente urbano di mq.490;

Il tutto regolarmente intestato a ...omissis... (allegato n° 5/a)

PROVENIENZA

Si confronti la provenienza riportata nel PRIMO LOTTO

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di appartamento di civile abitazione insistente su palazzina condominiale posta in via della pallotta zona semicentrale della città di Perugia, appartamento posto al piano secondo costituito da: pranzo-soggiorno, 2 camere

da letto, 2 bagni ed un balcone, oltre un fondo al piano terra.

Si accede all'appartamento direttamente dal vano scale servito anche da ascensore.

Internamente l'appartamento è stato di recente ristrutturato con il rifacimento completo degli impianti, pavimenti (parquet), rivestimenti, bagni e infissi. Le porte sono in legno come le finestre dotate di vetrocamera

Il riscaldamento è autonomo a gas con caldaia a tiraggio forzato posta nel bagno a norma, gli impianti elettrici sotto traccia appaiono a norma.

(vedi foto n° 9,10,11,12)

Condizione/utilizzazione

Si da atto che l'immobile sia affittato a taleomissis.... con regolare contratto di affitto dell' 26.04.2018 (registrato 6.8.2018) scadenza 01.06.2022 a 4.800 €/annui (vedi allegato n° 5/b)

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così computate:

APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup .comm.le raggagliata</i>
- <u>Piano secondo</u>		
<i>- Superficie abitativa (C.F: Fog n° 253 partic. n. 1659 sub 38)</i>		
mq 58,00 x 1,10	1,00	= mq 63,80
<i>- Balcone</i>		
mq 13,38	0,30	= mq 4,01
<i>- Piano terra</i>		
<u>-Fondo</u>		
mq 5,40	0,30	= mq 1,62
<i>totale superficie commerciale raggagliata</i>		<i>= mq 69,43</i>

che si arrotondano a **mq 69,00**

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, nel merito si confronti quanto trascritto nel PRIMO LOTTO

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ

da ricerche effettuate personalmente dallo scrivente presso gli uffici Tecnici del Comune di Perugia sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. n. 838 del 15/03/2011
 - S.C.I.A. n° 1541 del 30/05/2012
 - Certificato di Agibilità n. 313 del 1/07/2013;
- (c.f.r. allegato 3/c)

Accertamento della Conformità Edilizia

Dall'esame dei grafici di progetto assentiti e le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, non si sono rilevate difformità ed incoerenze. In considerazione di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene **l'immobile di che trattasi commerciabile ed alienabile a tutti i conseguenti effetti, in quanto conformi all'attuale normativa edilizio-urbanistica.**

QUARTO LOTTO (Comune di Perugia)

UFFICIO PRESSO IL CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOG 253 PARTICELLA 470 SUB 14 - PIANO PRIMO

POSTO AUTO ESTERNO IN VIA SAN TOMMASO D'AQUINO S.N.

FOG 253 PARTICELLA 5258

PREMESSA

DESCRIZIONE DELLA PALAZZINA

I beni di seguito descritti sono beni insistenti su palazzina condominiale interamente destinata ad uffici di via della pallotta, 12, palazzina raggiungibile dal piazzale antistante posto a ridosso la via della Pallotta

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tamponature in laterizio tipo Poroton completamente intonacate all'interno ed esternamente rivestite in lastre di marmo, copertura con lastrico solare pavimentato e isolato termicamente. (vedi foto n° 13,14,15)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Gli immobili del **QUARTO LOTTO** insistono uno nel condominio di via della Pallotta n° 12 ed è costituito Unità immobiliare con destinazione ufficio posto al piano primo, oltre ad posto auto esterno insistente in via san Tommaso d'Aquino s.n.

I confini dell'ufficio sono: mappale sub 13 vano scale condominiale, mappale sub 15 altra proprietà, s.a.;

I confini del posto auto sono: particella n° 5257 e 5342 b.c.n.c., s.a.;

Detti immobili risultano essere d'esclusiva proprietà ...omissis... per la piena proprietà.

DATI CATASTALI

UFFICIO

- Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253 particella n. 470 sub 14 – Cat. A/10 – classe 6[^], Cons. 5 vani; 117 mq; piano primo, R.C. € 2014,18;

spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, indicati al

- Foglio 253, particella 470 sub 13, p.T-1-2; portico, atrio, ascensore, scala, corridoio, vani tecnici - comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470;
- Foglio 253, particella 1667, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1667 (che ha sostituito la particella 917) ente urbano di mq.170;
- Foglio 253, particella 1669, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 920) ente urbano di mq.145;
- Foglio 253, particella 1670, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;
- Foglio 253, particella 1673, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1670 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;
- l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di attestazione risulta censita nel catasto terreni al
- Foglio 253, particella 470, ente urbano di mq.920;

POSTO AUTO

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253**

particella n° 5258 cat. C/6 Cl. 2 Cons. 13 Rendita 32,90

Spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sul bene comune non censibile, indicato al

- Foglio 253, particella 5342, p.T; area di manovra, parcheggio - comune alle particelle 5258-5257-5256-5253-5252-5251-5250-5249-5248; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 5342 (che ha sostituito la particella 5247) ente urbano di mq.187);

(c.f.r. allegati 6/a e 6/b)

PROVENIENZA

Ufficio

- in data 14/03/2011 al n.4288 di formalità i...omissis..., quali beni personali, ciascuno per i diritti di 1/3 e tutti congiuntamente per l'intero vendevano a...omissis... con sede in Assisi la piena proprietà sulla porzione di fabbricato posta in Comune di Perugia, Via della pallotta n.12, costituita da locali uso ufficio al piano primo, oltre a spazio esterno adibito a parcheggio, della superficie complessiva di mq.330; il tutto censito nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 8, p.1, cat.A/10 di vani 20,5**; lo spazio

esterno è censito nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1132 di mq.220; particella 1133 di mq.110, nonché i diritti pro quota sul bene comune non censibile, indicato nel catasto fabbricati al Foglio 253, particella 470 sub 12;
- in data 14/03/2011 al n.4289 di formalità ...omissis..., alla ...omissis... la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Perugia, Via della Pallotta n.12, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particelle 470 sub 9 - 1673 (graffate), cat.A/10 di vani 8,5; particella 470 sub 10, cat.A/10 di vani 18;** particelle 470 sub 11 - 1670 (graffate), cat.A/10 di vani 11; nonché i diritti pro quota sul bene comune non censibile, indicato nel catasto fabbricati al Foglio 253, particella 470 sub 12; *(oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono);*

Posto auto

- con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 10/02/2011 rep.248484/50166, registrato a Perugia il 12/03/2011 al n.4017 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14/03/2011 al n.4288 di formalità i signori...omissis..., ciascuno per i diritti di 1/3 e tutti congiuntamente per l'intero vendevano alla...omissis... Assisi la piena proprietà sulla porzione di fabbricato posta in Comune di Perugia, Via della pallotta n.12, costituita da locali uso ufficio al piano primo, oltre a spazio esterno adibito a parcheggio, della superficie complessiva di mq.330; il tutto censito nel catasto fabbricati al Foglio 253, particella 470 sub 8, p.1, cat.A/10 di vani 20,5; lo spazio esterno è censito nel catasto terreni al **Foglio 253, particella 1132 di mq.220; particella 1133 di mq.110**, nonché i diritti pro quota sul bene comune non censibile, indicato nel catasto fabbricati al Foglio 253, particella 470 sub 12;

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di ufficio insistente su palazzina condominiale destinata completamente ad uffici e attività commerciali posta in via della pallotta zona semicentrale della città di Perugia, ufficio posto al piano primo costituito da un unico locale e provvisto di bagno e antibagno

Si accede ad esso direttamente dal vano scale e dall'ascensore.

Internamente detto immobile è recentemente ristrutturato con pavimenti del tipo galleggiante in ceramica sotto il quale passano tutti gli impianti idraulici ed elettrici. Le porte di ingresso sono n° 2 (per un eventuale

divisione interna in due uffici) del tipo blindato, la porta del bagno è in legno tamburato, le finestre sono in alluminio a taglio termico provviste dei vetro camera.

L'impianto di riscaldamento è con pompa di calore posta sul lastrico solare e con split posti su controsoffitto in lastre di alluminio

L'impianto elettrico appare a norma così come quello sanitario

(vedi foto n° 16,17)

Annesso all'ufficio troviamo un posto auto esterno in via San Tommaso d'Aquino a pochi metri dall'ingresso della palazzina condominiale di via della pallotta n° 12 di superficie mq. 13.; esso è segnalato da verniciatura a terra ed è privo di dissuasori di sosta.

Conduzione/utilizzazione

L'immobile attualmente è libero

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così computate:

UFFICIO

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup .comm.le ragguagliata</i>
---------------------------	---------------------	----------------------------------

- Piano primo

- *Superficie ad ufficio* (C.F.: Foglio n° 253 particella n. 470 sub 14)

mq 97,30	x 1,10	1,00	= mq 107,03
----------	--------	------	-------------

- *Superficie posto auto* (C.F.: Foglio n° 253 particella n. 5258)

mq 13,00	x	0,35	= mq 5,00
----------	---	------	-----------

<i>totale superficie commerciale ragguagliata</i>			= mq 112,03
---	--	--	-------------

che si arrotondano a mq 112,00.

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott.

Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, è risultato sinteticamente quanto segue:

Iscrizioni pregiudizievoli

Uffici

- Ipoteca Volontaria n.1201 del 16/03/2011 a favore della ...omissis...; ed a carico della ...omissis... per Euro 7.900.000,00 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 3.950.000,00; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 10/02/2011 rep.248485/50167; gravante la piena proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Perugia, Via della Pallotta n.12, censite nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 8; particelle 470 sub 9 - 1673 (graffate); particella 470 sub 10;** particelle 470 sub 11 - 1670 (graffate); particella 1659 sub 12; particella 1659 sub 14; e nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1132, particella 1133;

- risultano a margine della presente:

- Annotazione di Riduzione di Somma annotata il 20/09/2013 al n.4583 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 18/07/2013 rep.256313/54896); veniva fatta risultare la riduzione della dovuta da Euro 3.950.000,00 ad Euro 2.946.800,00 con la conseguente riduzione della somma dell'ipoteca da Euro 7.900.000,00 ad Euro 5.893.600,00;

- Annotazione di Restrizione di Beni annotata il 20/09/2013 al n.4584 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 18/07/2013 rep.256313/54896); venivano resi liberi dal vincolo ipotecario gli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto terreni al Foglio 253, particella 5247, particella 5254, particella 5255; nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 13,** particella 470 sub 21, particella 470 sub 22, particella 1659 sub 39, **particella 1670, particella 1673,** particella 5254, particella 5255;

- Annotazione di Frazionamento in Due Quote annotata il 20/09/2013 al n.4585 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 18/07/2013 rep.256313/54896); annotazione con la quale si accantonavano le seguenti quote:

- quota n.1: Ipoteca Euro 1.400.000,00 - Capitale Euro 700.000,00

Afferisce il seguente immobile posto in Comune di Perugia, censito nel catasto fabbricati al

- **Foglio 253, particella 470 sub 20, da censire;**

- quota n.2: Ipoteca Euro 4.493.600,00 - Capitale Euro 2.246.800,00

Afferisce i seguenti immobili posti in Comune di Bastia Umbra, censiti nel catasto fabbricati al

- **Foglio 253, particella 470 sub 14, da censire;**

- **Foglio 253, particella 470 sub 15, da censire;**

- Foglio 253, particella 470 sub 16, da censire;

- Foglio 253, particella 470 sub 17, da censire;

- **Foglio 253, particella 470 sub 18, da censire;**

- **Foglio 253, particella 470 sub 19, da censire;**

- Foglio 253, particella 1659 sub 35, da censire;

- Foglio 253, particella 1659 sub 37, da censire;

- Foglio 253, particella 1659 sub 38, da censire;

- Foglio 253, particella 5248, da censire;

- Foglio 253, particella 5249, da censire;

- Foglio 253, particella 5250, da censire;

- Foglio 253, particella 5251, da censire;

- Foglio 253, particella 5252, da censire;

- Foglio 253, particella 5253, da censire;

- Foglio 253, particella 5256, da censire;

- Foglio 253, particella 5257, da censire;

- Foglio 253, particella 5258, da censire;

- n.2864 del 15/02/2013 - Regolamento di Condominio a favore ed a carico di ...omissis... privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. Paolo Maria

Pettinacci, Notaio in Assisi, in data 21/12/2012 rep.254573/53864;

- n.12780 del 07/08/2012 - Regolamento di Condominio in Rettifica (del precedente trascritto al n.2864 in data 15/02/2013) a favore ed a carico di ...omissis... autenticata dal Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, in data 21/12/2012 rep.254573/53864;

- n.18989 del 04/12/2013 - Cessione di Pignoni a favore della ...omissis... (a garanzia del maggior credito vantato dalla stessa in forza del mutuo a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 10/02/2011 rep.248485/50167, registrato a Perugia il 12/03/2011 al n.4019 ed iscritto a Perugia il 16/03/2011 al n.1201 di formalità, successivamente frazionato con atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 18/07/2013 rep.256313/54896, registrato a Perugia il 12/08/2013 al n.17057 ed annotato a Perugia in data 20/09/2013 al n.4585 di formalità); ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, in data 29/10/2013 rep.256939/55255; relativo alle seguenti unità immobiliari, poste in Comune di Perugia, Via della Pallotta n.12 e Via San Tommaso D'Aquino, censite nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 20**; Foglio 253, particella 5256, particella 5257;

- Ipoteca Volontaria n.1348 dell'8/05/2013 a favore della...omissis... ed a carico della omissis... con sede in Assisi; per Euro 600.000,00 per concessione a garanzia di mutuo di Euro 300.000,00; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 06/05/2013 rep.255726/54554; gravante sul lastrico solare posto in Comune di Perugia, Via della Pallotta n.12, censito nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 23, cat.F/1 di mq.920**;

- Ipoteca Legale n.904 del 15/03/2016 a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Strozaccapponi, Strada delle Fratte n.2/I) ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 120.370,86 di cui Euro 60.185,43 per capitale; atto emesso da Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze in data 15/03/2016 rep.1751/8016; gravante la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 23, particella 470 sub 14, particella 470 sub 19, particella 470 sub 15, particella 470 sub 20, particella 470 sub 18**, particella 1659 sub 37, particella 1659 sub 38, particella 1659 sub 35, particella 5248, particella 5249, particella 5250, particella 5251, particella 5252, particella 5253, particella 5256, particella 5257, particella 5258; *oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono*;

- Ipoteca Legale n.1922 del 26/05/2016 a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Strozaccapponi, Strada delle Fratte n.2/I) ed a carico della società ...omissis... Euro 435.292,44 di cui Euro 217.646,22 per capitale; atto emesso da Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze in data 24/05/2016 rep.1853/8016; gravante gli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 23, particella 470 sub 14, particella 470 sub 19, particella 470 sub 15, particella 470 sub 20, particella 470 sub 18**, particella 1659 sub 37, particella 1659 sub 38, particella 1659 sub 35, particella 5248, particella 5249, particella 5250, particella 5251, particella 5252, particella 5253, particella 5256, particella 5257, particella 5258; *oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono*;

- Ipoteca Legale n.1712 del 21/05/2019 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Strozaccapponi, Strada delle Fratte n.2/I) ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 1.231.048,94 di cui Euro 615.524,47 per capitale; atto emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma in data 21/05/2019 rep.2927/8019; gravante la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 23, particella 470 sub 14, particella 470 sub 19, particella 470 sub 15, particella 470 sub 20, particella 470 sub 18**, particella 1659 sub 37, particella 1659 sub 38, particella 1659 sub 35, particella 5248, particella 5249, particella 5250, particella 5251, particella 5252, particella 5253, particella 5256, particella 5257, particella 5258; *oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono*;

- Ipoteca Giudiziale n.2134 del 04/08/2020 a favore di omissis... sede in Bastia Umbra (domicilio ipotecario eletto in Bastia Umbra, Via S.Lucia n.64, presso lo Studio dell'Avv. Giacomo Gorietti che lo rappresenta e difende); ed a carico della società per Euro 9.000,00 di cui Euro 3.988,64 per sorte derivante

da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Perugia in data 27/08/2019 rep.1481/2019; gravante la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 23, particella 470 sub 14, particella 470 sub 19, particella 470 sub 15, particella 470 sub 20, particella 470 sub 18**, particella 1659 sub 37, particella 1659 sub 38, particella 1659 sub 35, particella 5248, particella 5249, particella 5250, particella 5251, particella 5252, particella 5253, particella 5256, particella 5257, particella 5258; *oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono;*
- Sentenza dichiarativa di Fallimento n.16886 del 06/11/2020 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di ...omissis... (richiedete Dott. Roberto Sepioni, Perugia, Via dei Filosofi); ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Perugia in data 05/10/2020 n.49/2020;

Posti auto

- Ipoteca Volontaria n.1201 del 16/03/2011 a favore ...omissis... della ommissis...sede in Assisi; per Euro 7.900.000,00 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 3.950.000,00; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 10/02/2011 rep.248485/50167; gravante la piena proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Perugia, Via della Pallotta n.12, censite nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 8; particelle 470 sub 9 - 1673 (graffate);** particella 470 sub 10; particelle 470 sub 11 - 1670 (graffate); particella 1659 sub 12; particella 1659 sub 14; e nel catasto terreni al **Foglio 253, particella 1132, particella 1133;**

- risultano a margine della presente:

- Annotazione di Riduzione di Somma annotata il 20/09/2013 al n.4583 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 18/07/2013 rep.256313/54896); veniva fatta risultare la riduzione della dovuta da Euro 3.950.000,00 ad Euro 2.946.800,00 con la conseguente riduzione della somma dell'ipoteca da Euro 7.900.000,00 ad Euro 5.893.600,00;

- Annotazione di Restrizione di Beni annotata il 20/09/2013 al n.4584 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 18/07/2013 rep.256313/54896); venivano resi liberi dal vincolo ipotecario gli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto terreni al **Foglio 253, particella 5247**, particella 5254, particella 5255; nel catasto fabbricati al Foglio 253, particella 470 sub 13, particella 470 sub 21, particella 470 sub 22, particella 1659 sub 39, particella 1670, particella 1673, particella 5254, particella 5255;

- Annotazione di Frazionamento in Due Quote annotata il 20/09/2013 al n.4585 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 18/07/2013 rep.256313/54896); annotazione con la quale si accantonavano le seguenti quote:

- quota n.1: Ipoteca Euro 1.400.000,00 - Capitale Euro 700.000,00

Afferisce il seguente immobile posto in Comune di Perugia, censito nel catasto fabbricati al

- Foglio 253, particella 470 sub 20, da censire;

- quota n.2: Ipoteca Euro 4.493.600,00 - Capitale Euro 2.246.800,00

Afferisce i seguenti immobili posti in Comune di Bastia Umbra, censiti nel catasto fabbricati al

- Foglio 253, particella 470 sub 14, da censire;

- Foglio 253, particella 470 sub 15, da censire;

- Foglio 253, particella 470 sub 16, da censire;

- Foglio 253, particella 470 sub 17, da censire;

- Foglio 253, particella 470 sub 18, da censire;

- Foglio 253, particella 470 sub 19, da censire;

- Foglio 253, particella 1659 sub 35, da censire;

- Foglio 253, particella 1659 sub 37, da censire;

- Foglio 253, particella 1659 sub 38, da censire;

- **Foglio 253, particella 5248, da censire;**

- **Foglio 253, particella 5249, da censire;**

- **Foglio 253, particella 5250, da censire;**

- **Foglio 253, particella 5251, da censire;**

- **Foglio 253, particella 5252, da censire;**

- **Foglio 253, particella 5253, da censire;**
- **Foglio 253, particella 5256, da censire;**
- **Foglio 253, particella 5257, da censire;**
- **Foglio 253, particella 5258, da censire;**
- **n.18989 del 04/12/2013 - Cessione di Pigioni** a favore ...omissis (a garanzia del maggior credito vantato dalla stessa in forza del mutuo a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 10/02/2011 rep.248485/50167, registrato a Perugia il 12/03/2011 al n.4019 ed iscritto a Perugia il 16/03/2011 al n.1201 di formalità, successivamente frazionato con atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 18/07/2013 rep.256313/54896, registrato a Perugia il 12/08/2013 al n.17057 ed annotato a Perugia in data 20/09/2013 al n.4585 di formalità); ed a carico della ...omissis...; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, in data 29/10/2013 rep.256939/55255; relativo alle seguenti unità immobiliari, poste in Comune di Perugia, Via della Pallotta n.12 e Via San Tommaso D'Aquino, censite nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 20; Foglio 253, particella 5256, particella 5257;**
- **Ipoteca Legale n.904 del 15/03/2016** a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Strozaccapponi, Strada delle Fratte n.2/I) ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 120.370,86 di cui Euro 60.185,43 per capitale; atto emesso da Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze in data 15/03/2016 rep.1751/8016; gravante la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 23, particella 470 sub 14, particella 470 sub 19, particella 470 sub 15, particella 470 sub 20, particella 470 sub 18, particella 1659 sub 37, particella 1659 sub 38, particella 1659 sub 35, particella 5248, particella 5249, particella 5250, particella 5251, particella 5252, particella 5253, particella 5256, particella 5257, particella 5258;** *oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono;*
- **Ipoteca Legale n.1922 del 26/05/2016** a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Strozaccapponi, Strada delle Fratte n.2/I) ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 435.292,44 di cui Euro 217.646,22 per capitale; atto emesso da Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze in data 24/05/2016 rep.1853/8016; gravante gli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 23, particella 470 sub 14, particella 470 sub 19, particella 470 sub 15, particella 470 sub 20, particella 470 sub 18, particella 1659 sub 37, particella 1659 sub 38, particella 1659 sub 35, particella 5248, particella 5249, particella 5250, particella 5251, particella 5252, particella 5253, particella 5256, particella 5257, particella 5258;** *oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono;*
- **Ipoteca Legale n.1712 del 21/05/2019** a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Strozaccapponi, Strada delle Fratte n.2/I) ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 1.231.048,94 di cui Euro 615.524,47 per capitale; atto emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma in data 21/05/2019 rep.2927/8019; gravante la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 23, particella 470 sub 14, particella 470 sub 19, particella 470 sub 15, particella 470 sub 20, particella 470 sub 18, particella 1659 sub 37, particella 1659 sub 38, particella 1659 sub 35, particella 5248, particella 5249, particella 5250, particella 5251, particella 5252, particella 5253, particella 5256, particella 5257, particella 5258;** *oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono;*
- **Ipoteca Giudiziale n.2134 del 04/08/2020** a favore di ...omissis... presso lo Studio dell'Avv. Giacomo Gorietti che lo rappresenta e difende); ed a carico della ommissis... di cui Euro 3.988,64 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Perugia in data 27/08/2019 rep.1481/2019; gravante la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 23, particella 470 sub 14, particella 470 sub 19, particella 470 sub 15, particella 470 sub 20, particella 470 sub 18, particella 1659 sub 37, particella 1659 sub 38, particella 1659 sub 35, particella 5248, particella 5249, particella 5250, particella 5251, particella 5252, particella 5253, particella 5256, particella 5257, particella 5258;** *oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono;*
- **Sentenza dichiarativa di Fallimento n.16886 del 06/11/2020** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di ...omissis... (richiedete Dott. Roberto

Sepioni, Perugia, Via dei Filosofi); ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Perugia in data 05/10/2020 n.49/2020;

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ

da ricerche effettuate personalmente dallo scrivente presso gli uffici Tecnici del Comune di Perugia sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. n. 837 del 15/03/2011
 - S.C.I.A. n° 689 del 7/3/2012
 - S.C.I.A. n° 2169 del 10/07/2012
 - Certificato di Agibilità n. 306 del 1/07/2013;
- (c.f.r. allegato n° 6/c)

Accertamento della Conformità Edilizia

Dall'esame dei grafici di progetto assentiti e le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, non si sono rilevate difformità ed incoerenze. In considerazione di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene **l'immobile di che trattasi commerciabile ed alienabile a tutti i conseguenti effetti, in quanto conformi all'attuale normativa edilizio-urbanistica. ?**

QUINTO LOTTO (Comune di Perugia)

UFFICIO PRESSO IL CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOG 253 PARTICELLA 470 SUB 15 - PIANO PRIMO

POSTI AUTO ESTERNI VIA SAN TOMMASO D'AQUINO S.N.

FOG 253 PARTICELLA 5257 E 5256

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile del **QUINTO LOTTO** insiste nel condominio di via della Pallotta n° 12 ed è costituito da ufficio posto al piano primo, oltre n° 2 posti

auto esterni insistenti in via san Tommaso d'Aquino s,n,

I confini sono: mappale sub 14 stessa proprietà, mappale sub 16 altra proprietà, mappale sub 13 corridoio-vano scale condominiale, s.a.

Confini posto auto part.5258; part.5255; part.5342 b.c.n.c.; s.a.

Detti immobili risultano essere d'esclusiva proprietà della ...omissis... per la piena proprietà.

DATI CATASTALI

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253**
particella n. 470 sub 15 – Cat. A/10 – classe 6[^], Cons. 8,5 vani; 146 mq;

piano secondo, R.C. € 3.424,11;

spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, indicati al

- Foglio 253, particella 470 sub 13, p.T-1-2; portico, atrio, ascensore, scala, corridoio, vani tecnici - comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470;

- Foglio 253, particella 1667, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1667 (che ha sostituito la particella 917) ente urbano di mq.170;

- Foglio 253, particella 1669, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 920) ente urbano di mq.145;

- Foglio 253, particella 1670, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;

- Foglio 253, particella 1673, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1670 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;

- l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di attestazione risulta censita nel catasto terreni al

- Foglio 253, particella 470, ente urbano di mq.920;

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253**
particella n° 5257 cat. C/6 Cl. 2 Cons. 13 Rendita 32,90 e particella n°5256

cat. C/6 Cl. 2 Cons. 13 Rendita 32,90

Spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sul bene comune

non censibile, indicato al
- Foglio 253, particella 5342, p.T; area di manovra, parcheggio - comune alle
particelle 5258-5257-5256-5253-5252-5251-5250-5249-5248; (corrisponde nel
catasto terreni al Foglio 253, particella 5342 (che ha sostituito la particella 5247)
ente urbano di mq.187);

(c.f.r. allegato n° 7/a e 7/b)

PROVENIENZA

Si confronti la provenienza riportata nel lotto quattro

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di ufficio insistente su palazzina condominiale posta in via della
pallotta zona semicentrale della città di Perugia, ufficio posto al piano primo
costituito da più locali tutti adibiti a studi dentistici e aree al servizio di esso,
oltre i bagni con antibagno.

Si accede ad esso direttamente dal vano scale o ascensore

Internamente detto immobile attualmente è così distribuito: ingresso,
sala di attesa, bagno per i clienti, n° 5 studi medici odontoiatrici, sala
sterilizzante, spogliatoio e bagno per gli operatori.

I pavimenti sono del tipo galleggiante, i controsoffitti sono in
cartongesso, le pareti sono tinteggiate, i bagni, dotati di antibagno, sono
normalmente accessoriati, gli infissi finestre sono in alluminio con vetrocamera
e le porte sono in legno tamburate, le porte di ingresso sono blindate.

L'impianto di riscaldamento è con pompa di calore posta sul lastrico
solare e con split posti su controsoffitto in lastre di alluminio

L'impianto elettrico appare a norma così come quello sanitario

(vedi foto n° 18,19,20,21)

Annessi all'ufficio troviamo due posti auto esterni in via San Tommaso
d'Aquino a pochi metri dall'ingresso della palazzina condominiale di via della

pallotta n° 12 di superficie mq. 13 cadauno; essi sono segnalati a terra da verniciatura e sono privi di dissuasori di sosta.

Conduzione/utilizzazione

Si da atto che l'ufficio è attualmente affittato alla società ...omissis... con contratto di locazione ad uso commerciale regolarmente registrato a Perugia il 18.10.2017 al n° 11486 con durata 6 anni a decorrere dall' 1.09.2017, e a partire dal terzo anno il canone annuo si attesta in complessivi € 16.800 euro oltre spese condominiali. (c.f.r. allegato n° 7/c)

Di ciò se ne terrà conto in sede di valutazione.

I posti auto risultano liberi anche se talvolta occupati abusivamente dai residenti della zona

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così computate:

UFFICI

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup .comm.le ragguagliata</i>
---------------------------	---------------------	----------------------------------

- Piano primo

- *Superficie ad ufficio* (C.F.: Foglio n° 253 particella n. 470 sub 15)

mq 126,90	x 1,10	1,00	= mq 139,59
-----------	--------	------	-------------

- *terrazzini*

mq 7,40	x	0,30	= mq 2,22
---------	---	------	-----------

- *Superficie posto auto* (C.F.: Foglio n° 253 particella n. 5256, 5257)

mq 26,00	x	0,35	= mq 10,00
----------	---	------	------------

totale superficie commerciale ragguagliata = mq 151,81

che si arrotondano a mq 152,00.

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio

Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, nel merito si confronti quanto trascritto nel LOTTO QUATTRO

**SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI
VALUTAZIONE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ**

da ricerche effettuate personalmente dallo scrivente presso gli uffici Tecnici del Comune di Perugia sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. n. 837 del 15/03/2011
- S.C.I.A. n° 689 del 7/3/2012
- S.C.I.A. n° 2169 del 10/07/2012
- Certificato di Agibilità n. 306 del 1/07/2013;

(c.f.r. allegato n° 6/c)

Accertamento della Conformità Edilizia

Dall'esame dei grafici di progetto assentiti e le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, non si sono rilevate difformità ed incoerenze. In considerazione di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene **l'immobile di che trattasi commerciabile ed alienabile a tutti i conseguenti effetti, in quanto conformi all'attuale normativa edilizio-urbanistica.**

SESTO LOTTO (Comune di Perugia)

UFFICIO NEL CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOG. 253; PARTICELLA 470; SUB 18 - PIANO PRIMO

POSTI AUTO ESTERNI VIA SAN TOMMASO D'AQUINO S.N.

FOG 253 PARTICELLA 5253 E 5252

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile del **SESTO LOTTO** insiste nel condominio di via della Pallotta n° 12 ed è costituito da ufficio posto al piano primo, oltre n°2 posti auto esterni insistenti in via S. Tommaso d'Aquino s.n.

I confini ufficio sono: mappale sub 13 vano scale condominiale, mappale sub 17 altra proprietà, s.a.

I confini posti auto sono: mappale 5254, 5251 e 5342 b.c.n.c.

Detto immobile risulta essere d'esclusiva proprietà della ...omissis...

per la piena proprietà.

DATI CATASTALI

Ufficio

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253**
particella n. 470 sub 18 – Cat. A/10 – classe 6[^], Cons. 11,5 vani; 278 mq;

piano primo, R.C. € 4.632,62;

spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, indicati al

- Foglio 253, particella 470 sub 13, p.T-1-2; portico, atrio, ascensore, scala, corridoio, vani tecnici - comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470;

- Foglio 253, particella 1667, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1667 (che ha sostituito la particella 917) ente urbano di mq.170;

- Foglio 253, particella 1669, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 920) ente urbano di mq.145;

- Foglio 253, particella 1670, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;

- Foglio 253, particella 1673, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1670 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;

- l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di attestazione risulta censita nel catasto terreni al

- Foglio 253, particella 470, ente urbano di mq.920;

Posti auto

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253**
particella n° 5253 cat. C/6 Cl. 2 Cons. 13 Rendita 32,90 e particella n°5252
cat. C/6 Cl. 2 Cons. 13 Rendita 32,90

Spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sul bene comune non censibile, indicato al

- Foglio 253, particella 5342, p.T; area di manovra, parcheggio - comune alle particelle 5258-5257-5256-5253-5252-5251-5250-5249-5248; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 5342 (che ha sostituito la particella 5247) ente urbano di mq.187);

(c.f.r. allegato n° 8/a e 8/b)

PROVENIENZA

Si confronti la provenienza riportata nel lotto quattro

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di ufficio insistente su palazzina condominiale posta in via della pallotta zona semicentrale della città di Perugia, ufficio posto al piano primo costituito da più locali destinati ad uffici e provvisto di bagni e antibagni

Si accede ad esso direttamente dal vano scale o ascensore.

I pavimenti sono del tipo galleggiante, i controsoffitti sono in cartongesso, le pareti sono tinteggiate, i bagni, dotati di antibagno, sono normalmente accessoriati, gli infissi finestre sono in alluminio con vetrocamera e le porte sono in legno tamburate, le porte di ingresso sono blindate.

L'impianto di riscaldamento è con pompa di calore posta sul lastrico solare e con split posti su controsoffitto in lastre di alluminio

L'impianto elettrico appare a norma così come quello sanitario

(vedi foto n° 22,23,24,25)

Annessi all'ufficio troviamo due posti auto esterni in via San Tommaso d'Aquino a pochi metri dall'ingresso della palazzina condominiale di via della pallotta n° 12 di superficie mq. 13 cadauno; essi sono segnalati a terra da

verniciatura e sono privi di dissuasori di sosta.

Conduzione/utilizzazione

Si da atto che l'ufficio è attualmente locato allaomissis....con sede in Milano. Il contratto di locazione è stipulato in data 1.9.2017, registrato 18.10.2017 con 1° scadenza al 31/08/2023 e 2° scadenza 31.08.2029 con un canone di € 32.400,00 annui oltre iva.

(c.f.r. allegato n° 8/c)

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così computate:

UFFICIO

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup .comm.le ragguagliata</i>
---------------------------	---------------------	----------------------------------

- Piano primo

- *Superficie ad ufficio* (C.F.: Foglio n° 253 particella n. 470 sub 18)

mq 226,90	x 1,10	1,00	= mq 249,59
-----------	--------	------	-------------

- *terrazzini*

mq 9,94	x	0,30	= mq 2,98
---------	---	------	-----------

- *Superficie posti auto* (C.F.: Foglio n° 253 particella n. 5252, 5253)

mq 26,00	x	0,35	= mq 10,00
----------	---	------	------------

totale superficie commerciale ragguagliata = mq 262,57

che si arrotondano a mq 263,00.

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, nel merito si confronti quanto trascritto nel LOTTO QUATTRO

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI

VALUTAZIONE E RELATIVA COMMERCIALIZITÀ

da ricerche effettuate personalmente dallo scrivente presso gli uffici Tecnici del Comune di Perugia sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. n. 837 del 15/03/2011
- S.C.I.A. n° 689 del 7/3/2012
- S.C.I.A. n° 2169 del 10/07/2012
- Certificato di Agibilità n. 306 del 1/07/2013;
- C.I.L. n° 2439/2013 per divisione interna

(c.f.r. allegato n° 6/c)

Accertamento della Conformità Edilizia

Dall'esame dei grafici di progetto assentiti e le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, non si sono rilevate difformità ed incoerenze. In considerazione di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene l'immobile di che trattasi commerciabile ed alienabile a tutti i conseguenti effetti, in quanto conformi all'attuale normativa edilizio-urbanistica tuttavia non è stata presentata la voltura catastale per l'aggiornamento delle opere interne realizzate.

SETTIMO LOTTO (Comune di Perugia)

UFFICIO NEL CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOGLIO 253; PARTICELLA 470; SUB 19 - PIANO SECONDO

POSTO AUTO ESTERNO VIA SAN TOMMASO D'AQUINO S.N.

FOG 253 PARTICELLA 5251

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile del **SETTIMO LOTTO** insiste nel condominio di via della

Pallotta n° 12 ed è costituito attualmente da due uffici separati da parete in cartongesso, dotati ognuno di ingresso autonomo e del Wc e antibagno il tutto posto al piano secondo, oltre ad un posto auto esterno insistente in via S. Tommaso d'Aquino s.n.

Confini ufficio sono: mappale sub 13 corridoio e vano scale, mappale sub 20 altra proprietà, s.a.

Confini posto auto mappale 5250, 5252 e 5342 b.c.n.c. salvo altri

Detti immobili risultano essere d'esclusiva proprietà della ...omissis...

per la piena proprietà.

DATI CATASTALI

Ufficio

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253**
particella n. 470 sub 19 – Cat. A/10 – classe 6[^], Cons. 5 vani; 117 mq; piano
secondo, R.C. € 2.014,18;

spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, indicati al

- Foglio 253, particella 470 sub 13, p.T-1-2; portico, atrio, ascensore, scala, corridoio, vani tecnici - comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470;

- Foglio 253, particella 1667, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1667 (che ha sostituito la particella 917) ente urbano di mq.170;

- Foglio 253, particella 1669, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 920) ente urbano di mq.145;

- Foglio 253, particella 1670, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;

- Foglio 253, particella 1673, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1670 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;

- l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di attestazione risulta censita nel catasto terreni al

- Foglio 253, particella 470, ente urbano di mq.920;

Posto auto

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253**

particella n° 5251 cat. C/6 Cl. 2 Cons. 13 Rendita 32,90

Spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sul bene comune non censibile, indicato al

- Foglio 253, particella 5342, p.T; area di manovra, parcheggio - comune alle particelle 5258-5257-5256-5253-5252-5251-5250-5249-5248; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 5342 (che ha sostituito la particella 5247) ente urbano di mq.187);

(c.f.r. allegato n° 9/a e 9/b)

PROVENIENZA

Si confronti la provenienza riportata nel lotto quattro

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di ufficio insistente su palazzina condominiale posta in via della pallotta zona semicentrale della città di Perugia, ufficio posto al piano secondo costituito inizialmente da un unico locale provvisto di 2 bagni con antibagno, attualmente suddiviso in 2 uffici con tramezzo in cartongesso posto a metà del locale stesso e con 2 porte blindate di ingresso.

Si accede ad esso direttamente dal corridoio servito dal vano scale e dall'ascensore.

I pavimenti sono del tipo galleggiante, i controsoffitti sono in cartongesso, le pareti sono tinteggiate, i bagni, dotati di antibagno, sono normalmente accessoriati, gli infissi finestre sono in alluminio con vetrocamera e le porte sono in legno tamburate, le porte di ingresso sono blindate.

L'impianto di riscaldamento è con pompa di calore posta sul lastrico solare e con split posti su controsoffitto in lastre di alluminio

L'impianto elettrico appare a norma così come quello sanitario

Globalmente detto immobile si mantiene in ottime condizioni.

(vedi foto n° 26,27,28,29,30,31)

Annesso all'ufficio troviamo un posto auto esterno in via San Tommaso d'Aquino a pochi metri dall'ingresso della palazzina condominiale di via della pallotta n° 12 di superficie mq. 13 cadauno; esso è segnalato a terra da verniciatura e sono privi di dissuasori di sosta.

Condizione/utilizzazione

Visto che l'ufficio originariamente era un monolocale, ora esso è stato frazionato in 2 uffici con una parete in cartongesso di cui la parte sud è attualmente locata allaomissis...con regolare contratto di affitto registrato a Perugia il 10.5.2017 con per una durata di 6 anni ad un canone pari a € 7.800 €/annui.

La parte nord dell'ufficio è libera.

(c.f.r. allegato 9/c)

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così computate:

UFFICIO

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup .comm.le ragguagliata</i>
---------------------------	---------------------	----------------------------------

- Piano secondo

- *Superficie ad ufficio* (C.F.: Foglio n° 253 particella n. 470 sub 19)

mq 97,30	x 1,10	1,00	= mq 107,03
----------	--------	------	-------------

- *Superficie posto auto* (C.F.: Foglio n° 253 particella n. 5251)

mq 13,00	x	0,35	= mq 5,00
----------	---	------	-----------

totale superficie commerciale ragguagliata = mq 112,03

che si arrotondano a mq 112,00.

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, nel merito si confronti quanto trascritto nel LOTTO QUATTRO

**SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI
VALUTAZIONE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ**

da ricerche effettuate personalmente dallo scrivente presso gli uffici Tecnici del Comune di Perugia sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. n. 837 del 15/03/2011
 - S.C.I.A. n° 689 del 7/3/2012
 - S.C.I.A. n° 2169 del 10/07/2012
 - Certificato di Agibilità n. 306 del 1/07/2013;
- (c.r.f. allegato n° 6/c)

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Dall'esame dei grafici di progetto assentiti e le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, si sono rilevate difformità ed incoerenze. In particolare, lo scrivente ha evidenziato che l'unità immobiliare di cui trattasi è stata suddivisa con pareti in cartongesso in 2 unità di cui 1 locata alla ...omissis..., quest'ultima è stata suddivisa a sua volta in più stanze senza comunicare agli enti competenti (comune e Catasto) la divisione interna. Ciò è configurabile come "opera interna" cioè che non alterano superfici, volumi, e prospetti, tuttavia essa suddivisione pur essendo edilizia libera ha l'obbligo di una "comunicazione asseverata CILA (art. 6bis comma 1 DL 380/2001) che a me risulta non eseguita. Ciò fa scattare ammende agli enti per un

importo di 1.350 € oltre spese tecniche non inferiori a 800 oltre oneri

OTTAVO LOTTO (Comune di Perugia)

CONDominio VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOGLIO 253; PARTICELLA 470; SUB 20 - PIANO SECONDO

POSTI AUTO ESTERNI VIA SAN TOMMASO D'AQUINO S.N.

FOG 253 PARTICELLA 5250,5249,5248

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile del **OTTAVO LOTTO** insiste nel condominio di via della Pallotta n° 12 ed è costituito da ufficio posto al piano secondo,

I confini sono: mappale sub 13 corridoio-vano scale condominiale, mappale sub 19 stessa proprietà, mappale sub 21 altra proprietà, s.a.

Detto immobile risulta essere d'esclusiva proprietà della ...omissis... per la piena proprietà.

DATI CATASTALI

Ufficio

- Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253
particella n. 470 sub 20 – Cat. A/10 – classe 6[^], Cons. 10,5 vani; 249 mq;

piano secondo, R.C. € 4.229,78;

spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, indicati al

- Foglio 253, particella 470 sub 13, p.T-1-2; portico, atrio, ascensore, scala, corridoio, vani tecnici - comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470;

- Foglio 253, particella 1667, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1667 (che ha sostituito la particella 917) ente urbano di mq.170;

- Foglio 253, particella 1669, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la

particella 920) ente urbano di mq.145;

- Foglio 253, particella 1670, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;

- Foglio 253, particella 1673, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1670 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;

- l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di attestazione risulta censita nel catasto terreni al

- Foglio 253, particella 470, ente urbano di mq.920;

Posto auto

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253
particella n° 5250 cat. C/6 Cl. 2 Cons. 13 Rendita 32,90 e particella n°5249
cat. C/6 Cl. 2 Cons. 13 Rendita 32,90; particella n°5248 cat. C/6 Cl. 2
Cons. 13 Rendita 32,90**

Spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sul bene comune non censibile, indicato al

- Foglio 253, particella 5342, p.T; area di manovra, parcheggio - comune alle particelle 5258-5257-5256-5253-5252-5251-5250-5249-5248; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 5342 (che ha sostituito la particella 5247) ente urbano di mq.187);

(c.f.r. allegato n° 10/a e 10/b)

PROVENIENZA

Si confronti la provenienza riportata nel lotto quattro

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di ufficio insistente su palazzina condominiale posta in via della pallotta zona semicentrale della città di Perugia, ufficio posto al piano secondo suddiviso in più uffici interni e bagni con antibagno

Si accede ad esso direttamente dal corridoio raggiungibile dal vano scale e ascensore.

Internamente detto immobile si suddivide in: ingresso ricezione, ripostiglio, n° 8 uffici, archivio, n° 2 bagni con antibagno

I pavimenti sono del tipo galleggiante, i controsoffitti sono in cartongesso, le pareti sono tinteggiate, i bagni, dotati di antibagno, sono normalmente accessoriati, gli infissi finestre sono in alluminio con vetrocamera e le porte sono in legno tamburate, le porte di ingresso sono blindate.

L'impianto di riscaldamento è con pompa di calore posta sul lastrico solare e con split posti su controsoffitto in lastre di alluminio.

L'impianto elettrico appare a norma così come quello sanitario.

(vedi foto n° 32,33,34,35,36,37)

Annessi all'ufficio troviamo tre posti auto esterni in via San Tommaso d'Aquino a pochi metri dall'ingresso della palazzina condominiale di via della pallotta n° 12 di superficie mq. 13 cadauno; essi sono segnalati a terra da verniciatura e sono privi di dissuasori di sosta.

Conduzione/utilizzazione

Si da atto che l'ufficio è attualmente è libero

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così computate:

UFFICIO

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup .comm.le ragguagliata</i>
- <u>Piano primo</u>		
<i>- Superficie ad ufficio (C.F.: Foglio n° 253 particella n. 470 sub 20)</i>		
mq 213,73	x 1,10	1,00 = mq 235,10
<i>- terrazzini</i>		
mq 16,80	x	0,30 = mq 5,04
<i>- Superficie posti auto (C.F.: Foglio n° 253 particella n. 5248,5249, 5250)</i>		
mq 39,00	x	0,35 = mq 15,00
<i>totale superficie commerciale ragguagliata</i>		<i>= mq 255,14</i>

che si arrotondano a **mq 255,00**.

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, nel merito si confronti quanto trascritto nel LOTTO QUATTRO

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ

da ricerche effettuate personalmente dallo scrivente presso gli uffici Tecnici del Comune di Perugia sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. n. 837 del 15/03/2011
- S.C.I.A. n° 689 del 7/3/2012
- S.C.I.A. n° 2169 del 10/07/2012
- Certificato di Agibilità n. 306 del 1/07/2013;

(c.f.r. allegato n° 6/c)

Accertamento della Conformità Edilizia

Dall'esame dei grafici di progetto assentiti e le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, non si sono rilevate difformità ed incoerenze. In considerazione di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene **l'immobile di che trattasi commerciabile ed alienabile a tutti i conseguenti effetti, in quanto conformi all'attuale normativa edilizio-urbanistica.**

NONO LOTTO (Comune di Perugia)

CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOGLIO 253; PARTICELLA 470; SUB 23 - PIANO TERZO (LASTRICO SOLARE)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile del NONO LOTTO insiste nel condominio di via della Pallotta n° 12 ed è costituito da un lastrico solare posto **al piano terzo** della palazzina.

Detto immobile risulta essere d'esclusiva proprietà della ...omissis...
per la piena proprietà.

DATI CATASTALI

- Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 253
particella n. 470 sub 23 – Cat. Lastrico Solare, Consistenza 920 mq, R.C.
senza rendita;

(c.f.r. allegato n° 11/a)

***Si precisa che immobilizzato sopra il bene anzi descritto è
presente impianto fotovoltaico che non risulta accatastato***

PROVENIENZA

essa rappresenta il lastrico solare di copertura del fabbricato omonimo, del quale erano comproprietari:

- la ...omissis... 617/1000 (in quanto proprietaria delle unità immobiliari censite nel catasto fabbricati al Foglio 253, particella 470 sub 14-15-16-18-19-20-21-22);

- il ...omissis..., in ragione di 139/1000;

- la ...omissis..., in ragione di 139/1000;

(in quanto proprietari in ragione di 1/2 ciascuno dell'unità immobiliare censita nel catasto fabbricati al Foglio 253, particelle 470 sub 1 - 1668 (graffate);

- la ...omissis... in ragione di 35/1000;

- la ...omissis... in ragione di 35/1000;

- il ...omissis..., in ragione di 35/1000;

(in quanto proprietari in ragione di 1/3 ciascuno dell'unità immobiliare censita al Foglio 253, particelle 470 sub 2 - 1663 (graffate);

ed il tutto come meglio specificate nella scrittura privata di Regolamento di Condominio con sottoscrizione autenticata dal Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, in data 21/12/2012 rep.254573/53864 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 15/02/2013 al n.2864 di formalità (rettificata in data 07/08/2012 al n.12780 di formalità);

- con scrittura privata di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso con sottoscrizione autenticata dal Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, in data 14/12/2012 rep.254463, in data 21/12/2012 rep.254488 ed in data 21/12/2012 rep.254573/53864 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 15/02/2013 al n.2863 di formalità i...omissis..., ciascuno in ragione di 139/1000 di piena proprietà; le ...omissis...s, tutti quali beni personali, ciascuno in ragione di ragione di 35/1000; - la ...omissis... in ragione di 35/1000 di piena proprietà; cedevano alla ...omissis... (già proprietaria in ragione di 617/1000 di piena proprietà) tutti i diritti ad essi spettanti pari a 383/1000 di piena proprietà sul lastrico solare di copertura del fabbricato posto in Comune di Perugia, Via della Pallotta n.12, lastrico censito nel catasto fabbricati al **Foglio 253, particella 470 sub 23, cat.F/1 di mq.920;**

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di lastrico solare sul quale è stato posato un impianto fotovoltaico con pannelli oltre alle unità esterne delle pompe di calore degli uffici ai piani inferiori

Nel merito l'impianto Fotovoltaico è stato connesso alla rete nel mese di giugno in data 29/06/2012 ed ha avuto accesso alla forma di incentivazione dell'energia prodotta con il "quarto conto energia" come da D.M. 5 Maggio 2011 e da convenzione GSE N. R01S254234807 del 17/09/2012.

DOCUMENTAZIONE FORNITA

Sono stati trasmessi alcuni documenti relativi all'impianto consistenti in:

Convenzione GSE conto energia (tariffa incentivante)

Regolamento di esercizio in parallelo con rete ENEL Distribuzione per impianti collegati in BT con Potenza nominale > 20 KW + addendum tecnico

Dichiarazione di Conformità sezione F della "Guida connessioni" della ditta installatrice (Tofi Impianti Elettrici srl) con valori di taratura

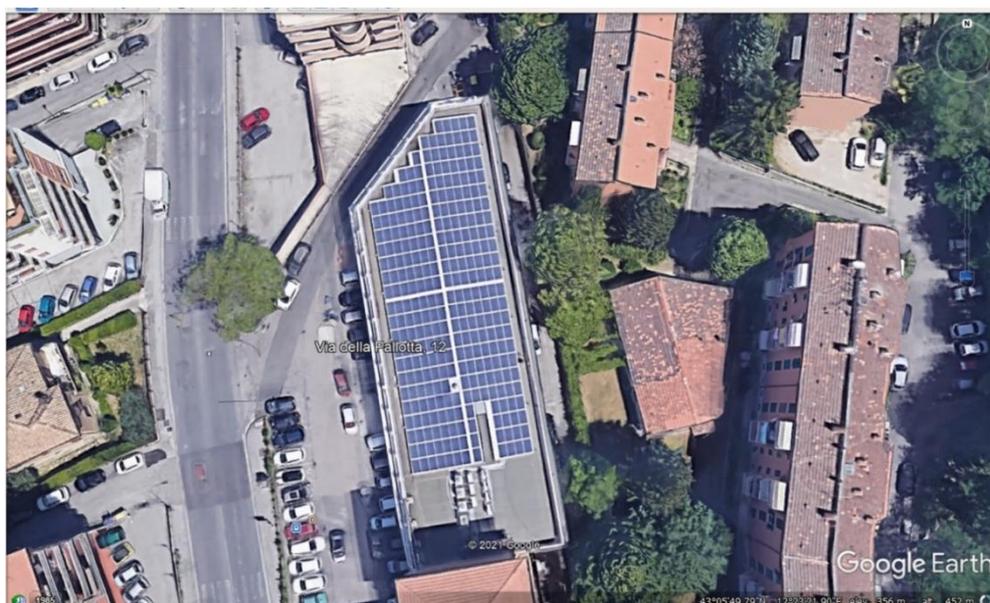
Dichiarazione di Conformità e verifica del Sistema di interfaccia redatta dalla ditta installatrice ...omissis...

Si evidenzia che non risultano trasmesse o disponibili le credenziali di accesso al sito GSE, la documentazione tecnica di progetto esecutivo nè la documentazione relativa all'energia prodotta annualmente trasmessa all'Agenzia delle Dogane

COLLOCAZIONE E CARATTERISTICHE

L'impianto fotovoltaico in oggetto è posto sul piano della copertura dell'edificio di Via della Pallotta, 12.

La ...omissis... ne è la proprietaria e titolare del punto di connessione alla rete oltre che delle convenzioni GSE.



Caratteristiche tecniche principali:

Potenza nominale 71,76 kWp

Sistema elettrico trifase 400 Vac (vn)

Fonte primaria Solare

Generatore statico CC/CA

POD: IT001E42799942

Codice CENSIMP: IM_0492301

DESCRIZIONE IMPIANTO

L'impianto fotovoltaico oggetto della presente valutazione è costituito dalle seguenti componenti:

Moduli fotovoltaici

Strutture di sostegno ed ancoraggio

Condutture di collegamenti elettrici (canali, tubi, cavi)

Gruppo di convertitori CC/CA (inverter n.7)

Quadri elettrici di stringa (n.2)

Quadro elettrico d'interfaccia

Quadro elettrico generale di parallelo

Dispositivo generale al punto di connessione (contatore ENEL)

I moduli fotovoltaici sono in silicio policristallino della marca ALEO mod. S_18 SOL da 240 Wp cadauno installati con una carpenteria a formare due falde (sud est e sud ovest) con una inclinazione di circa 10° nei due lati e costituiscono gran parte della copertura dell'edificio; il sistema di ancoraggio e fissaggio è tale da garantire, con apposite guarnizioni, la tenuta all'acqua verso il piano di appoggio sottostante (terrazza.)

Il numero complessivo dei pannelli è di 299 che forma complessivamente il valore della potenza nominale (71,76 KWp).

Da un esame a vista il campo non presenta difetti costruttivi né evidenti deterioramenti dovuti da hot-spot o microcrak.

Ciascuna stringa è collegata al proprio inverter per mezzo di apposite protezioni (sezionatori con fusibili e protettori di sovratensione).

Ciascun inverter riceve due o tre stringhe, opportunamente collegate

con cavo solare, formate da un numero variabile tra 14 e 20 pannelli ciascuna (quattro inverter impegnano due ingressi e tre inverter impegnano tre ingressi MPPT).

Ciascun inverter fa capo ad un quadro elettrico di parallelo contenente una protezione magnetotermica differenziale, una per ciascun inverter.

Gli inverter sono complessivamente n. 7 ciascuno di potenza nominale di 10 KW di marca AURORA POWER-ONE mod. PVI-10,0-OUTD-FS-IT e costituiscono il sistema di conversione da corrente continua CC a CA corrente alternata da immettere nella rete.

Una apposita carpenteria realizzata in acciaio zincato di idonee dimensioni alloggia tutti gli inverter, i quadri di stringa, di parallelo e di interfaccia.

Dal quadro di interfaccia parte una linea in cavo FG7OR -,6/1kV 3x(1x50)+1x25+PE 25mm² alloggiata in parte su canali zincati ed in parte su canalizzazione predisposta fino al punto di connessione individuato nel vano condominiale contatori dove è anche installato il dispositivo generale magnetotermico differenziale (4x125 A – Id reg. /16KA).

(vedi foto n° 38,39,40)

CONSISTENZA VENDIBILE

Nel caso di specie andremo a valutare l'**ENERGIA TEORICA PRODOTTA IN UN ANNO**, e non avendo a disposizione la relazione tecnica progettuale, al fine di stimare la produzione teorica di energia che l'impianto fotovoltaico può produrre in un anno di esercizio si sono utilizzate le tabelle messe a disposizione dall'ENEA sui valori di irraggiamento medio annuale riferito alla città di Perugia ovvero 1455 kWh/kW.

Occorre tenere conto dei coefficienti di correzione prodotti dall'inclinazione ed orientamento che nel nostro caso si riassumono in un valore di 0,99 (inclinazione 10° orientamento +/-90°) per il centro Italia alla latitudine di 41°, pertanto l'energia prodotta in un anno diventa:

$$1455 \times 71,76 \times 0,99 = 103.367 \text{ KWh}$$

Tenendo conto delle perdite del campo FTV:

Temperatura 7%

Dissimmetrie di prestazione 3%

Ombreggiamento e bassa radiazione 2%

Perdite di riflessione 2%

Perdite nei circuiti in cc 1%

la perdita complessiva del campo è del 15%.

Occorre tenere conto anche delle perdite dovute agl'inverter (6%) per cui la perdita totale diventa $15+6= 21\%$.

La produzione annua teorica attesa quindi diventa: $103.367 \times 0,79= 81.660 \text{ kWh}$.

Non disponendo dell'accesso ai dati GSE né ai dati storici relativi agli anni trascorsi e neppure di quelli comunicati all'Agenzia delle Dogane, non è possibile esprimersi in merito alla produzione reale quindi se quanto e quando si è probabilmente discostata dalla teorica.

Va inoltre segnalato che l'impianto è privo di un sistema di monitoraggio attivo per cui non è possibile valutare (da una lettura dei report) eventuali fermi impianto e loro cause.

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup .comm.le ragguagliata</i>
<u>lastrico solare</u>		
<u>superficie di mq 786</u>	<u>0,03</u>	23,58

arrotondata a 23,00 mq

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, nel merito si confronti quanto trascritto nel LOTTO QUATTRO

**SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI
VALUTAZIONE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ**

da ricerche effettuate personalmente dallo scrivente presso gli uffici Tecnici del Comune di Perugia sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. n. 837 del 15/03/2011
- S.C.I.A. n° 689 del 7/3/2012
- S.C.I.A. n° 2169 del 10/07/2012
- Certificato di Agibilità n. 306 del 1/07/2013;

(c.f.r. allegato n° 6/c -11A)

Accertamento della Conformità Edilizia

Dall'esame dei grafici di progetto assentiti e le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, non si sono rilevate difformità ed incoerenze. In considerazione di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene **l'immobile di che trattasi commerciabile ed alienabile a tutti i conseguenti effetti, in quanto conformi all'attuale normativa edilizio-urbanistica.**

DECIMO LOTTO

(Comune di Bastia Umbra)

VIA FIRENZE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Gli immobili del **DECIMO LOTTO** insistono in zona urbanizzata di Bastia Umbra, in particolare trattasi di Rata di terreno sita in via Firenze e precisamente a ridosso del giardino del condominio di via Firenze n° 92 (particella 296 sub 19)

I confini sono: sede stradale via Siena, mappale n° 296, e mappale n° 2657, strada pubblica, s.a.

Detto immobile risulta essere d'esclusiva proprietà della...omissis... per la piena proprietà.

DATI CATASTALI

- **Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra- Foglio n° 5**
particella n. 296 sub 19 P.T., Cat. Area Urbana R.C. senza rendita
(c.f.r. allegato n° 12/a)

PROVENIENZA

Con atto notarile pubblico di Trasferimento di Sede Sociale a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 22/06/1999 rep.161253 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 11/10/1999 al n.13661 di formalità la ...omissis... con sede in Bastia Umbra trasferiva la propria sede sociale in Assisi, assumendo la denominazione di ...omissis... con sede in Assisi, ad essa trasferendo il proprio patrimonio immobiliare, ivi compresa l'unità immobiliare oggetto di attestazione

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Foglio n° 5 particella n. 296 sub 19

Trattasi di piccola rata di terreno attualmente coltivata a giardino e goduta e recintata dal condominio di via Firenze n°92 (vedi foto n° 41)

CONSISTENZA VENDIBILE

consistenza di 30 mq

Conduzione/utilizzazione

Si da atto che detta rata di terreno sia attualmente recintata e goduta dal condominio di via Firenze n° 92

Si precisa che oltre al terreno sopra indicato la Soc. fallita possiede 2 particelle catastali censite al catasto urbano e precisamente, in Bastia Umbra, via Siena ai mappali particella n° 2690; cons. 68; Cat. Area Urbana R.C. senza rendita particella n° 2691; cons. 127; Cat. Area Urbana R.C. senza rendita dette particelle risultano prive di valore a causa del fatto che esse sono occupate dal marciapiede stradale e dalla sede stradale di via siena, non acquisibili dalla procedura fallimentare pertanto le presenti particelle verranno escluse dalla valutazione.

In particolare si è accertato che la particella 2691 del Foglio n° 5 del comune di Bastia, benchè intestata al catasto alla Soc. fallita, dai certificati ipotecari è emerso che essa venne trasferita a titolo gratuito al Comune di Bastia con atto Pettinacci dell'11/10/2006 rep. 230944/40215, ciò a causa di inevasa voltura al catasto fabbricati (c.f.r. allegato n° 12/b)

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, è risultato sinteticamente quanto segue:

Iscrizioni pregiudizievoli

- n.8007 del 15/06/1981 - Convenzione per Lottizzazione a favore del Comune di Bastia Umbra ed a carico ...omissis... (come fedelmente si riporta) e ...omissis...; come da atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Bastia Umbra in data 04/05/1981 rep.3647, reso esecutivo dal Comitato di

Controllo in data 28/05/1981 con visto n.23905 pervenuto al Comune di Bastia Umbra in data 30/05/1981; relativa ai terreni posti in Comune di Bastia Umbra, censiti nel catasto terreni al **Foglio 5**, particella 48, **particella 685**, per una superficie complessiva di mq.10.190;

- **n.6508 del 16/05/1983 - Rettifica della Convenzione per Lottizzazione n.8007 del 15/06/1981** a favore del Comune di Bastia Umbra ed a ...omissis... come da atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Bastia Umbra in data 01/04/1983 rep.4011, reso esecutivo dal Comitato di Controllo in data 03/05/1983 con visto n.21051 pervenuto al Comune di Bastia Umbra in data 06/05/1983; viene rettificato l'art.2, primo comma punto I) della convenzione originaria; relativa ai terreni posti in Comune di Bastia Umbra, censiti nel catasto terreni al **Foglio 5**, particella 48, **particella 685**, per una superficie complessiva di mq.10.190;

- **n.6852 del 19/06/1985 - Rettifica della Convenzione per Lottizzazione n.8007 del 15/06/1981** a favore del Comune di Bastia Umbra ed a carico dei ...omissis... da atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Capo Reggente del Comune di Bastia Umbra in data 11/05/1985 rep.4346, reso esecutivo dal Comitato di Controllo in data 04/06/1985 con visto n.33878 pervenuto al Comune di Bastia Umbra in data 07/06/1985; viene rettificato il punto 2, lettera A) della convenzione originaria; relativa ai terreni posti in Comune di Bastia Umbra, censiti nel catasto terreni al **Foglio 5**, particella 48, **particella 685**, per una superficie complessiva di mq.10.190;

- **n.6986 del 10/04/2003 - Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Bastia Umbra ed a carico della ...omissis...; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, in data 08/03/2003 rep.195804; relativa ai terreni posti in Comune di Bastia Umbra, censiti nel catasto terreni al **Foglio 5**, particella 51, particella 52, particella 129, **particella 685**, particella 299; e nel catasto fabbricati al **Foglio 5**, particella 155 sub 1, particella 155 sub 2, **particella 296 sub 19**;

- **Ipoteca Volontaria n.5564 del 22/08/2003** a favore della ...omissis...; ed a carico della ...omissis...; per Euro 6.712.000,00 per concessione a garanzia di finanziamento di Euro 3.356.000,00, da rimborsare in 20 anni; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 01/08/2003 rep.200280;

- risultano a margine della presente:

- Annotazione di Riduzione di Somma annotata il 22/01/2008 al n.386 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, dell'11/05/2006 rep.228107/39219); veniva fatta risultare la riduzione della dovuta da Euro 3.356.000,00 ad Euro 3.228.000,00 con la conseguente riduzione della somma dell'ipoteca da Euro 6.712.000,00 ad Euro 6.456.000,00;

- Annotazione di Riduzione di Somma annotata l'11/02/2008 al n.1045 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del

20/12/2007 rep.236256/43191); veniva fatta risultare la riduzione della dovuta da Euro 2.466.000,00 ad Euro 608.000,00 con la conseguente riduzione della somma dell'ipoteca da Euro 4.932.000,00 ad Euro 1.216.000,00;

- Sentenza dichiarativa di Fallimento n.16886 del 06/11/2020 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di ...omissis... (richiedete Dott. Roberto Sepioni, Perugia, Via dei Filosofi); ed a carico della ...omissis...; sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Perugia in data 05/10/2020 n.49/2020;

UNDICESIMO LOTTO

(Comune di Bastia Umbra)

CONDOMINIO VIALE SICILIA,37

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile del **UNDICESIMO LOTTO** insiste nel condominio di viale Sicilia n° 37 ed è un area coperta posta al piano terra di palazzina condominiale di via Sicilia 3. come da (vedi foto n° 42 e 43)

I confini sono: stessa proprietà, sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, strada pubblica, s.a.

Detto immobile risulta essere d'esclusiva proprietà della Soc. fallita ...omissis... per la piena proprietà.

DATI CATASTALI

- **Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra- Foglio n° 5**
particella n. 994 sub 5; Cat. C/6; classe 1; consistenza 129 mq; R.C. 239,84
(c.f.r. allegato 13/A - 13/B)

PROVENIENZA

con atto notarile pubblico di Trasferimento di Sede Sociale a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 22/06/1999 rep.161253 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 11/10/1999 al n.13661 di formalità la ...omissis... trasferiva la propria sede sociale in Assisi, assumendo la denominazione di ...omissis... con sede in Assisi, ad

essa trasferendo il proprio patrimonio immobiliare, ivi compresa l'unità immobiliare oggetto di attestazione;

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di portico posto al piano terra di palazzina condominiale di viale sicilia, n° 3 di 155 mq circa

Esso avendo destinazione catastale C/6 (box auto aperto) è possibile parcheggiare al suo interno ed è frazionabile in 8 posti auto (n° 2 ogni campata) avendo una superficie sufficientemente ampia.

(vedi foto n° 42,43)

Condizione/utilizzazione

Si da atto che il posto auto è libero, sebbene talvolta i residenti ne approfittino

CONSISTENZA VENDIBILE

Le consistenze vendibili sono state così computate:

PORTICO

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup .comm.le ragguagliata</i>
- <u>Piano terra</u>		
mq 155,00 x	0,10	= mq 15,50
<i>totale superficie commerciale ragguagliata</i>		<i>= mq 15,5</i>

che si arrotondano a mq 15,00.

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, è risultato sinteticamente quanto segue:

Iscrizioni pregiudizievoli

- n.2590 del 17/02/2000 - Regolamento di Condominio

a favore ed a carico di ...omissis... con sede in Assisi; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 19/01/2000 rep.166517/26466, registrato a Perugia l'8/02/2000; relativo al fabbricato posto in Comune di Bastia Umbra, Via Sicilia n.37, censito nel catasto fabbricati al **Foglio 5, particella 994;**

- Ipoteca Legale n.904 del 15/03/2016 a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Strozzeacaponi, Strada delle Fratte n.2/I) ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 120.370,86 di cui Euro 60.185,43 per capitale; atto emesso da Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze in data 15/03/2016 rep.1751/8016; gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare posta in Comune di Bastia Umbra, censita nel catasto fabbricato al **Foglio 5, particella 994 sub 5, cat.C/6 di mq.129;** *oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono;*

- Ipoteca Legale n.1922 del 26/05/2016 a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Strozzeacaponi, Strada delle Fratte n.2/I) ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 435.292,44 di cui Euro 217.646,22 per capitale; atto emesso da Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze in data 24/05/2016 rep.1853/8016; gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare posta in Comune di Bastia Umbra, censita nel catasto fabbricato al **Foglio 5, particella 994 sub 5, cat.C/6 di mq.129;** *oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono;*

- Ipoteca Legale n.1712 del 21/05/2019 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Strozzeacaponi, Strada delle Fratte n.2/I) ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 1.231.048,94 di cui Euro 615.524,47 per capitale; atto emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma in data 21/05/2019 rep.2927/8019; gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare posta in Comune di Bastia Umbra, censita nel catasto

fabbricato al **Foglio 5, particella 994 sub 5, cat.C/6 di mq.129**; oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono;

- **Ipoteca Giudiziale n.2134 del 04/08/2020** a favore di ...omissis... con sede in Bastia Umbra (domicilio ipotecario eletto in Bastia Umbra, Via S.Lucia n.64, presso lo Studio dell'Avv. Giacomo Gorietti che lo rappresenta e difende); ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 9.000,00 di cui Euro 3.988,64 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Perugia in data 27/08/2019 rep.1481/2019; gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare posta in Comune di Bastia Umbra, censita nel catasto fabbricato al **Foglio 5, particella 994 sub 5, cat.C/6 di mq.129**; oltre ad altri immobili non riguardanti, che si omettono;

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento n.15269 del 28/07/2021 (ad integrazione della precedente trascritta al n.16886 del 06/11/2020)** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di ...omissis... (richiedente Dott. Roberto Sepioni, Perugia, Via dei Filosofi); ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Perugia in data 05/10/2020 n.49/2020; (nel quadro "D" leggesi quanto segue: "la presente ad integrazione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta in data 06/11/2020 al n.16866 di formalità in quanto l'immobile di cui al quadro B) era stato omesso");

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ

da ricerche effettuate personalmente dallo scrivente presso gli uffici Tecnici del Comune di Bastia Umbra sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n° 111 del 30/3/1990
- Variante edilizia n° 145 del 19/4/1991

--Abitabilità del 12/7/1991

(vedi elaborati grafici e documenti in allegato n° 13/b)

Dall'esame dei grafici di progetto assentiti e le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, non si sono rilevate difformità ed incoerenze. In considerazione di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene **l'immobile di che trattasi commerciabile ed alienabile a tutti i conseguenti effetti, in quanto conformi all'attuale normativa edilizio-urbanistica.**

DODICESIMO LOTTO

(Comune di Bastia Umbra)

CONDOMINIO VIA PIAVE N° 27

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile del **DODICESIMO LOTTO** insiste nel condominio di via Piave n° 27 ed è costituito da:

--appartamento di civile abitazione sito al piano terzo (part 926, sub 34)

--posto auto coperto al piano primo sotto strada (part 926, sub 17)

--area urbana al piano terra (part. 927)

alle suddette unità immobiliari competono i diritti di 10147/25000 sugli immobili censiti al

Foglio 10, particella 926 sub 5, Via Vittorio Veneto n.24, p.1s, cat.C/6, classe 2, di mq.77, rendita euro 171,00;

Foglio 10, particella 930, Via San Vitale senza civico, p.T, cat.C/6, classe 1, di mq.57, rendita euro 105,98; (corrispondente nel catasto terreno al Foglio 10, particella 930, ente urbano di mq.57);

I confini sono: mappale sub 35, sub 33, e sub 1 b.c.n.c., s.a.

(vedi foto n° 44,45,46,47,48,49,50)

DATI CATASTALI

- Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra

- Foglio n° 10 particella 926 sub 17, via Vittorio Veneto,24; p.1s; cat C/6,
cl 2, mq 13; rendita € 28,27;

- Foglio n° 10 particella 926 sub 34; Via Piave,27; p.3; cat. A/2; classe 4;
vani 4,5; rendita € 395,09

- Foglio n° 10 particella 927; Via Vittorio Veneto s.n.; p.t.; cat. F/1; mq 45

senza rendita

1) alle suddette unità immobiliari competono i diritti di 10147/25000 sugli immobili censiti al

Foglio 10, particella 926 sub 5, Via Vittorio Veneto n.24, p.1s,
cat.C/6, classe 2, di mq.77, rendita euro 171,00;

Foglio 10, particella 930, Via San Vitale senza civico, p.T,
cat.C/6, classe 1, di mq.57, rendita euro 105,98;
(corrispondente nel catasto terreno al Foglio 10, particella
930, ente urbano di mq.57);

**2) spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro
quota sui beni comuni non censibili, indicati al**

- **Foglio 10, particella 926 sub 1**, p.T-1-2-3; androne al p.T,
vano scala, vano ascensore, cavedio tecnico e lastrico solare
di copertura del vano scala e vano ascensore - comune ai sub
7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-~~17~~-18-19-20-25-26-27-28-29-30-31-
32-33-~~34~~-35-36-37-38-39 della particella 926;

- **Foglio 10, particella 926 sub 2**, p.1s; corridoio filtro, vano
tecnico alloggiamento quadri Enel e telefono e vano tecnico
alloggiamento componenti idraulici, pompe e impianti - comune
ai sub 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-~~17~~-18-20-25-26-27-28-29-
30-31-32-33-~~34~~-35-36-37-38-39-40 della particella 926;

- **Foglio 10, particella 926 sub 3**, p.1s; corsia di accesso e
manovra, rampa di discesa, scala di risalita al parcheggio
pubblico, alloggiamenti strumenti di misura acqua, gas e
telefono e installazione micro condensanti - comune a tutti i
sub della particella 926;

- **Foglio 10, particella 926 sub 4**, p.1s; corsia di accesso e
manovra - comune ai sub 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-~~17~~-18-39
della particella 926;

- **Foglio 10, particella 926 sub 21**, p.1s; zona di passaggio e
sosta cicli e motocicli - comune ai sub 7-8-9-10-11-12-13-14-
15-16-~~17~~-18-25-26-27-28-29-30-31-32-33-~~34~~-35-36-37-38-39 della
particella 926;

- **Foglio 10, particella 926 sub 22**, p.T; portico - comune a
tutti i sub della particella 926 ed alla particella 930;

- **Foglio 10, particella 926 sub 23**, p.T; corte a verde pubblico
con rudere di muro - comune a tutti i sub della particella 926

ed alla particella 930;
- l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità suddette e la corte circostante annessa risultano censite nel catasto terreni al
- Foglio 10, particella 926, ente urbano di mq.813;

Gli immobili sopra descritti risultano essere d'esclusiva proprietà della
...omissis... **per la piena proprietà**

(c.f.r. allegato n° 14/a – 14/b)

PROVENIENZA

con Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Perugia - Cancelleria Fallimentare - in data 24/06/2008 - Cron.3055 - Rep.309 - e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 17/09/2008 al n.15451 di formalità veniva trasferita alla ...omissis... con sede in Assisi la piena proprietà degli immobili espropriati alla ...omissis... con sede in Bastia Umbra, tra i quali la rata di terreno edificabile posta in Comune di Bastia Umbra, Via Vittorio Veneto, con sovrastanti edifici fatiscanti, ed il tutto censito nel catasto fabbricati al **Foglio 10, particelle 160 sub 1 - 167 (graffate), cat.A/3 di vani 8; particella 160 sub 2, cat.C/6 di mq.27; particella 160 sub 2, cat.C/6 di mq.34;** *(oltre a molti altri immobili non riguardanti, che si omettono);*

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Part. 926 sub 34

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al 3° piano di edificio condominiale con ingresso in via piave civico 27 in zona centrale di Bastia Umbra. Esso è raggiungibile da vano scale condominiale o da ascensore e internamente è composto da: soggiorno-pranzo, ripostiglio, 1 wc e 1 bagno, 2 camere da letto e 1 balcone

Part. 926 sub 17

Trattasi di un posto auto sito al piano interrato (1° sottostrada) del tipo aperto e delimitato a terra da strisce disegnate con vernice sul pavimento in cemento, la superficie è di mq 12,5 circa

Part. 927

Trattasi di piccola rata di terreno posta al piano terra e precisamente in via vittorio veneto sempre della stessa palazzina con ingresso da via piave, la superficie è di mq 46 mq circa

Part. 926 sub 5

Trattasi di spazio destinato a n° 6 posti auto ad uso pubblico, sito al piano interrato (1° sottostrada) la superficie è di 77 mq circa.

Part. 930

Trattasi di rata di terreno posta al piano terra e destinata ad area posti auto, essa è situata nel lato sud del fabbricato e precisamente in via S. Vitale ed è di superficie di 60 mq nel quale sono stati ricavati 2 posti auto privi di dissuasori di parcheggio e contrassegnati da strisce bianche.

(vedi foto n° 44,45,46,47,48,49,50)

Condizione/utilizzazione

Si da atto che l'appartamento (sub 34) del piano terzo sia attualmente locato alla ...omissis... con regolare contratto di affitto registrato a Perugia il 26.10.2012 con per una durata di 4 anni rinnovabili tacitamente, ad un canone pari a € 7.800 €/annui

Si da atto che i posti auto sono liberi anche se talvolta vengono occupati dai passanti

(c.f.r. allegato n° 14/b)

CONSISTENZA VENDIBILE

APPARTAMENTO

Tipo di superficie

Coefficienti

Sup .comm.le ragguagliata

- Piano terzo

Abitabile (Foglio n° 10 Part. 926 sub 34)

m ^q 70,50 x 1,10	1,0	= m ^q 77,55
Terrazzo		
M ^q 11,50 x	0,30	= m ^q 3,45
Posto auto esclusivo (<u>Foglio n° 10 Part. 926 sub 17</u>)		
M ^q 12,50 x	0,30	= m ^q 3,75
Area urbana (<u>Foglio n° 10 particella 927</u>)		
M ^q 46,00 x	0,03	= m ^q 1,38
Posti auti al p.terra (<u>diritti di 10147/25000 sul Foglio 10 particella 930</u>)		
M ^q 60,00 x	0,07 x 40,58% (diritti proquota)	= m ^q 1,70
Posti auti pubblici al p. interrato (<u>diritti di 10147/25000 sul Foglio 10 particella 926 sub 5</u>)		
Privi di valore		= m ^q 0,00
<i>totale superficie commerciale ragguagliata</i>		= m^q 87,83

che si arrotondano a m^q 88,00.

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, è risultato sinteticamente quanto segue:

Iscrizioni pregiudizievoli

- n.14272 del 18/08/2008 - Convenzione Edilizia a favore del Comune di Bastia Umbra ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 14/07/2008 rep.238661/44508; relativa agli immobili posti in Comune di Bastia Umbra, Via Vittorio Veneto, censiti nel catasto terreni al **Foglio 10, particella 160, particella 167**; e nel catasto fabbricati al **Foglio 10, particella 160 sub 1 - 167 (graffate), particella 160 sub 2, particella 160 sub 3**;

- Ipoteca Volontaria n.7675 del 27/11/2008 a favore della ...omissis... con sede in Ancona (domicilio ipotecario eletto in Ancona, Via Menicucci n.4/6); ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 6.600.000,00 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 3.300.000,00; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 29/10/2008 rep.239708/45106;

- risultano a margine della presente:

- Annotazione di Riduzione di Somma annotata il 06/09/2011 al n.3404 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 03/08/2011 rep.250140/51183); veniva fatta risultare la riduzione della dovuta da Euro 2.892.100,00 ad Euro 2.861.800,00 con la conseguente riduzione della somma dell'ipoteca da Euro 6.600.000,00 ad Euro 5.723.600,00;

- Annotazione di Restrizione di Beni annotata il 06/09/2011 al n.3405 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 03/08/2011 rep.250140/51183); venivano resi liberi dal vincolo ipotecario gli immobili posti in Comune di Bastia Umbra, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 10, particella 926 sub 1, particella 926 sub 2, particella 926 sub 3, particella 926 sub 4, particella 926 sub 5, particella 927, particella 928, particella 930**; e nel catasto terreni al **Foglio 10, particella 926, particella 927, particella 928, particella 930**;

- Annotazione di Frazionamento in Due Quote annotata il 06/09/2011 al n.3406 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 03/08/2011 rep.250140/51183); annotazione con la quale si accantonavano le seguenti quote:

... omissis ...

- quota n.2: Ipoteca Euro 5.323.600,00 - Capitale Euro 2.661.800,00

Afferisce i seguenti immobili posti in Comune di Bastia Umbra, censiti nel catasto fabbricati al

... omissis ...

- **Foglio 10, particella 926 sub 34, da censire;**

- **Foglio 10, particella 926 sub 17, da censire;**

- Annotazione di Riduzione di Somma annotata il 06/06/2012 al n.1478 di formalità; (in dipendenza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, in data 10/04/2012 rep.252491/52591); veniva fatta risultare la riduzione della dovuta da Euro 823.000,00 ad Euro 759.400,00 con la conseguente riduzione della somma dell'ipoteca da Euro 5.323.600,00 ad Euro 1.518.800,00;

- Annotazione di Frazionamento annotata il 28/05/2013 al n.2585 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 10/04/2012 rep.252492/52591); annotazione con la quale si accantonava la seguente quota:

- Ipoteca Euro 928.800,00 - Capitale Euro 464.400,00

Afferisce i seguenti immobili posti in Comune di Bastia Umbra, censiti nel catasto fabbricati al

... omissis ...

- **Foglio 10, particella 926 sub 34, da censire;**

- **Foglio 10, particella 926 sub 17, da censire;**

- **n.10292 dell'11/06/2009 - Atto Unilaterale di Obbligo Edilizio** a favore del Comune di Bastia Umbra ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del

07/05/2009 rep.241996/46330; relativo agli immobili posti in Comune di Bastia Umbra, Via Vittorio Veneto - Via Piave, censiti nel catasto terreni al **Foglio 10, particella 160, particella 167**; e nel catasto fabbricati al **Foglio 10, particella 160 sub 1 - 167 (graffate), particella 160 sub 2, particella 160 sub 3**;

- Sentenza dichiarativa di Fallimento n.10888 del 23/06/2009 (in rettifica della Precedente n.21347 del 17/11/2007) a favore della Massa dei Creditori del Fallimento ...omissis...; ed a carico della ...omissis... con sede in Bastia Umbra; sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Civile e Penale di Perugia in data 01/03/2006 Rep.110; gravante gli immobili posti in Comune di Bastia Umbra, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 10, particella 160 sub 1 - 167 (graffate), particella 160 sub 2, particella 160 sub 3**; *oltre a molti altri immobili non riguardanti, che si omettono*;

- n.2484 del 15/02/2010 - Atto Unilaterale di Obbligo Edilizio a favore del Comune di Bastia Umbra ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, dell'11/01/2010 rep.244494/47762; relativo agli immobili posti in Comune di Bastia Umbra, Via Vittorio Veneto, censiti nel catasto terreni al **Foglio 10, particella 160, particella 167**; e nel catasto fabbricati al **Foglio 10, particella 160 sub 1 - 167 (graffate), particella 160 sub 2, particella 160 sub 3**;

- Ipoteca Legale n.904 del 15/03/2016 a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Stroz Zacapponi, Strada delle Fratte n.2/I) ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 120.370,86 di cui Euro 60.185,43 per capitale; atto emesso da Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze in data 15/03/2016 rep.1751/8016; gravante la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Bastia Umbra, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 10, particella 926 sub 34, particella 926 sub 17**; *oltre a molti altri immobili non riguardanti, che si omettono*;

- Ipoteca Legale n.1922 del 26/05/2016 a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Stroz Zacapponi, Strada delle Fratte n.2/I) ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 435.292,44 di cui Euro 217.646,22 per capitale; atto emesso da Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze in data 24/05/2016 rep.1853/8016; gravante gli immobili posti in Comune di Bastia Umbra, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 10, particella 926 sub 5, particella 930, particella 927, particella 926 sub 34, particella 926 sub 17**; *oltre a molti altri immobili non riguardanti, che si omettono*;

- Ipoteca Legale n.1712 del 21/05/2019 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Stroz Zacapponi, Strada delle Fratte n.2/I) ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 1.231.048,94 di cui Euro 615.524,47 per capitale; atto emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma in data 21/05/2019 rep.2927/8019; gravante la piena proprietà degli

immobili posti in Comune di Bastia Umbra, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 10, particella 926 sub 34, particella 926 sub 17**; oltre a molti altri immobili non riguardanti, che si omettono;

- Ipoteca Giudiziale n.2134 del 04/08/2020 a favore di ...omissis... con sede in Bastia Umbra (domicilio ipotecario eletto in Bastia Umbra, Via S.Lucia n.64, presso lo Studio dell'Avv. Giacomo Goriotti che lo rappresenta e difende); ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 9.000,00 di cui Euro 3.988,64 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Perugia in data 27/08/2019 rep.1481/2019; gravante la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Bastia Umbra, censiti nel catasto fabbricati al **Foglio 10, particella 926 sub 34, particella 926 sub 17**; oltre a molti altri immobili non riguardanti, che si omettono;

- Sentenza dichiarativa di Fallimento n.16886 del 06/11/2020 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di ...omissis... (richiedete Dott. Roberto Sepioni, Perugia, Via dei Filosofi); ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Perugia in data 05/10/2020 n.49/2020;

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ

da ricerche effettuate personalmente dallo scrivente presso gli uffici Tecnici del Comune di Perugia sono risultate le seguenti autorizzazioni:

-Permesso a Costruire n° 120 del 30.6.2009

-Permesso a Costruire (variante) n° 37 del 19.3.2010

-Permesso a Costruire (variante) n° 27 del 24.3.2011

-Abitabilità/agibilità del 7.9.2011

(c.f.r. allegato n° 14/c)

Dall'esame dei grafici di progetto assentiti e le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, non si sono rilevate difformità ed incoerenze. In considerazione di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene **l'immobile di che trattasi commerciabile ed alienabile a tutti i conseguenti effetti, in quanto conformi all'attuale normativa edilizio-urbanistica.**

TREDICESIMO LOTTO

(Comune di Assisi)

VIA S. PIO X

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile del **TREDICESIMO LOTTO** insiste ed è raggiungibile da Via S. Pio X loc. S. Maria degli Angeli ed è una rata di terreno di 650 mq immersa in zona urbanizzata della città.

Si precisa che detto lotto ha un accesso attraverso una **servitù di passaggio** gravante sulla particella n° 1894 del Foglio 121 del Comune di Assisi proprietà dei condomini di via S. Pio X, 36 e 38

Trattasi di terreno completamente pianeggiante di forma regolare non recintato.

I confini sono: con ...omissis..., condominio via S. Pio X n° 38 e 36; particelle n° 1974, 1974, 1837, 473 e 334.

- **Catasto Terreni del Comune di Assisi**

- **Foglio n° 121 particella 1908; sem. arb.; cl 1; mq 650, R.A. € 3,69 ; R.D. € 4,93**

Gli immobili sopra descritti risultano essere d'esclusiva proprietà della ...omissis... **per la piena proprietà**

(c.f.r. allegato n° 15/a)

PROVENIENZA

- con notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 19/01/2006 rep.225024/38484, registrato a Perugia il 18/02/2006 al n.1677 vol.15 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 21/02/2006 al n.3562 di formalità le signore ...omissis..., ciascuna per i diritti di 1/2, bene personale di ognuno, vendevano alla ...omissis... con sede in Assisi la piena proprietà su appezzamento di terreno posto in Comune di Assisi, Frazione Santa Maria degli Angeli, a natura edificabile, censito nel catasto terreni al **Foglio**

121, particella 335, di mq.3.140;

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Come anticipato detta rata di terreno di mq 650 è terreno pianeggiante ed è posizionato in zona residenziale di Santa Maria degli Angeli e trovasi tra i condomini di via S. Pio X 36 e 38, il complesso immobiliare di ...omissis....

Il terreno di cui trattasi attualmente ha una **servitù di passaggio** gravante sulla particella n° 1894 del Foglio 121 del Comune di Assisi.

(vedi foto n° 51,52,53 e Allegato 15/b)

Conduzione/utilizzazione

Si da atto che il terreno ora è libero,

CONSISTENZA VENDIBILE

L'unità di consistenza riferita agli immobili oggetto di valutazione è stata

VOLUMETRIA EDIFICABILE

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup .comm.le ragguagliata</i>
---------------------------	---------------------	----------------------------------

- Terreni

mq 650,00 x	0,10 mc/mq_____	= mc 65
-------------	-----------------	---------

CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Sulla base di quanto riportato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia aggiornato al 7/7/2021 che si deposita come fascicolo in allegato n° 2 ed al quale si rimanda per maggiori dettagli, è risultato sinteticamente quanto segue:

- n.12080 del 13/09/1991 - Costituzione di Servitù a favore ed a carico dei signori ...omissis... con sede in Assisi; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Mario Briganti, Notaio in Bastia Umbra, del 30/08/1991 rep.160097;

- n.17284 del 23/08/2004 - Convenzione Edilizia a favore del Comune di Assisi ed a carico delle signore ...omissis... e della ...omissis... con sede in Bastia Umbra; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi del 23/07/2004 rep.210528/34666, registrato a Perugia il 12/08/2004 al n.100775;

- Ipoteca Volontaria n.8988 del 21/11/2006 a favore della ...omissis... con sede in Spoleto (domicilio ipotecario eletto in Spoleto, Piazza L. Pianciani n.5); ed a carico della ...omissis...

con sede in Assisi; per Euro 4.995.000,00 per concessione a garanzia di finanziamento di Euro 1.850.000,00, da rimborsare in 15 anni; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 16/11/2006 rep.231434/40476;

- Ipoteca Legale n.1922 del 26/05/2016 a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Stroz Zacapponi, Strada delle Fratte n.2/I); ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 435.292,44 di cui Euro 217.646,22 per capitale; atto emesso da Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze in data 24/05/2016 rep.1853/8016;

- Ipoteca Legale n.1712 del 21/05/2019 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Località Stroz Zacapponi, Strada delle Fratte n.2/I); ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 1.231.048,94 di cui Euro 615.524,47 per capitale; atto emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma in data 21/05/2019 rep.2927/8019;

- Ipoteca Giudiziale n.2134 del 04/08/2020 a favore di ...omissis... con sede in Bastia Umbra (domicilio ipotecario eletto in Bastia Umbra, Via S.Lucia n.64, presso lo Studio dell'Avv. Giacomo Gorietti che lo rappresenta e difende); ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; per Euro 9.000,00 di cui Euro 3.988,64 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Perugia in data 27/08/2019 rep.1481/2019;

- Sentenza dichiarativa di Fallimento n.16886 del 06/11/2020 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di ...omissis... (richiedete Dott. Roberto Sepioni, Perugia, Via dei Filosofi); ed a carico della ...omissis... con sede in Assisi; sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Perugia in data 05/10/2020 n.49/2020;

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI

VALUTAZIONE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ

Dal C.D.U. richiesto e rilasciato dal Comune di Assisi si è verificato che esso è terreno:

- 1) Zone prevalentemente residenziali n trasformazione: zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, i servizi e le attività compatibili – TR.g_2
- 2) Diretrici viarie da completare o di progetto _ tratti viari di penetrazione:D.03, da attuare con le modalità di cui all'art. 1.3.9 delle

N.T.A. (Part. 1908/p)

Consultate le Norme Tecniche Attuative del Comune di Assisi detto terreno ricade in ambito delle “zone TR.g_2 zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza ed i servizi con ruolo di ricucitura a bassa densità insediativa ed elevata offerta di servizi ed infrastrutture di interesse collettivo. Il suo indice di edificabilità di riferimento è 0,1 mc/mq

(c.f.r. Allegato 15/c)

CRITERI E METODI DI STIMA

La valutazione degli immobili sarà basata sull’aspetto economico del più probabile valore di mercato, criterio che risponde al Quesito di stima posto dalla S.V. e riportato in apertura della presente Relazione Tecnica.

Allo scopo di identificare il relativo valore venale di comune commercio, lo scrivente ha reputato opportuno scegliere il procedimento sintetico per comparazione, ritenendolo il più idoneo a soddisfare le esigenze pratiche della valutazione.

Detto metodo di stima consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi (per ubicazione, consistenza, tipologia edilizia/costruttiva e vetustà) espressi in termini di parametro unitario e nell’inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con i beni maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati elementi desunti da offerte di vendita riferiti ad immobili ubicati in zona, ricavati da indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici e referenziate Agenzie

immobiliari, confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

I valori unitari sono stati poi verificati con i dati riportati dai più accreditati borsini immobiliari e relativi mercuriali.

I parametri tecnici adottati per la comparazione sono stati:

la superficie commerciale ragguagliata espressa in metri quadri, volumetria edificabile, superfici in mq per i terreni agricoli poiché normalmente adottati per le compravendite d'immobili.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nella copia dei disegni di progetto allegati e relative planimetrie catastali, **le valutazioni degli immobili sono in ogni modo da intendersi a corpo e non a misura.**

Sulla base dei prezzi dei parametri d'immobili simili a quello in discorso, (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche), lo scrivente ha ritenuto di dover perequare i valori unitari come rilevati, alla realtà oggetto di stima, **apportando le necessarie aggiunte o/e detrazioni ai valori unitari** in funzione delle effettive e reali condizioni degli immobili oggetto di valutazione, tenendo anche conto dei mercati finanziari e del costo della vita.

Relativamente al contratto di locazione gravante su alcuni immobili oggetto di valutazione si è proceduto alla stima con riferimento ad immobili liberi da qualsiasi vincolo di tipo contrattuale, riducendo poi in maniera adeguata il valore ordinario ottenuto per tener conto del minor apprezzamento che tali immobili vincolati spuntano sul mercato.

Sulla base di quanto riportato dalla bibliografia in materia e riferitomi da operatori economici del settore, si ritiene di poter indicare che tale percentuale di deprezzamento si attesti dal 5 al 20% a seconda del tipo di contratto e della

durata residua;

Conteggi estimativi per il calcolo dei valori a base d'asta

Il sottoscritto nella formulazione del presente giudizio di stima per la determinazione del valore a base d'asta ha tenuto conto che la presente è una vendita giudiziaria e che, pertanto, gli immobili pignorati non sono posti sul libero mercato, ma immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa. V'è, infatti, una notevole differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, beni e persone implicate nelle due diverse stime.

Nel primo caso, infatti, (valore di mercato) si tratta di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, valutandone le caratteristiche rispondenti alle proprie esigenze ed in funzione di ciò, trattandone il prezzo definitivo e stabilendo una qualsiasi data per entrarne in possesso. Nel secondo caso, invece, (valore a base d'asta) il valore del bene è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni dovute alla contesa tra i partecipanti per i quali, tra l'altro, non è possibile ottenere facilmente finanziamenti per l'acquisto. Inoltre i probabili acquirenti non conoscono, fino al momento dell'aggiudicazione, l'effettivo prezzo da versare entro breve tempo. In virtù di quanto sopra esposto, lo scrivente **ritiene congruo un abbattimento percentuale del valore di mercato stimato pari al 10% oltre al 1% - 2% per i cd. "vizi occulti"**

Il sottoscritto, su questi concetti e su queste basi, è giunto alle seguenti determinazioni:

PRIMO LOTTO (Comune di Perugia)

CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 14

SUB 35 - PIANO PRIMO

Valore di mercato della piena proprietà

APPARTAMENTO (C.F. fgl. 253, part. 1659 sub 35

- Piano Primo (gravato da contratto di affitto non congruo)

Superficie commerciale ragguagliata

mq 137,00 x 1.100,00 €/mq = € 150.700,00

totale = € 150.700,00

A detrarre per:

- vizi occulti (1% di € 150.700,00) = € 1.507,00

- vendita all'asta (10% di € 150.700,00) = € 15.070,00

- vincolo contratto affitto (8% di € 150.700,00) = € 12.056,00

totale a detrarre = € 28.633,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 150.700,00 – 28.633,00 = € 122.067,00

che si arrotondano ad **€ 122.000,00** (diconsi euro centoventiduemila/00) **da inserire nell'emanando bando di vendita.**

Il valore peritato relativo all'abitazione pignorata non comprende gli arredi ed il mobilio ad eccezione di quelli che possono considerarsi infissi perché costruiti su misura.

SECONDO LOTTO (Comune di Perugia)

CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 14

Valore di mercato della piena proprietà

APPARTAMENTO (C.F. fgl. 253, part. 1659 sub 37

- Piano Secondo

Superficie commerciale ragguagliata

mq 48,00 x 1.300,00 €/mq = € 62.400,00

totale = € 62.400,00

A detrarre per:

- vizi occulti (1% di € 62.400,00) = € 624,00

- vendita all'asta (10% di € 62.400,00) = € 6.240,00

totale a detrarre = € 6.864,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 62.400,00 – 6.864,00 = € 55.536,00

che si arrotondano ad **€ 56.000,00** (diconsi euro cinquantasemila/00) **da inserire nell'emanando bando di vendita.**

TERZO LOTTO (Comune di Perugia)

CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 14

Valore di mercato della piena proprietà

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

(C.F. fgl. 253, part. 1659 sub 38)

- Superficie commerciale ragguagliata

mq 69,00 x 1.300,00 €/mq = € 89.700,00

A detrarre per :

- vendita all'asta (10% di € 89.700,00) = € 8.970,00

- vizi occulti (1% di € 89.700,00) = € 897,00

- vincolo contratto affitto (8% di € 89.700,00) = € 7.176,00

totale a detrarre = € 17.043,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 89.700,00 – 17.043,00 = € 72.657,00

che si arrotondano ad € 73.000,00 (diconsi euro settantatremila/00) **da inserire nell'emanando bando di vendita.**

QUARTO LOTTO (Comune di Perugia)

UFFICIO PRESSO IL CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOG 253 PARTICELLA 470 SUB 14 - PIANO PRIMO

POSTO AUTO ESTERNO IN VIA SAN TOMMASO D'AQUINO S.N.

FOG 253 PARTICELLA 5258

Valore di mercato della piena proprietà

UFFICIO E POSTO AUTO

(C.F. fgl. 253, part. 470 sub 14) (C.F. fgl. 253, part. 5258)

- Superficie commerciale ragguagliata

mq 112,00 x 1.300,00 €/mq = € 145.600,00

A detrarre per:

- vizi occulti (1% di 145.600,00) = € 1.456,00

- vendita all'asta (10% di 145.600,00) = € 14.560,00

totale a detrarre = € 16.016,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 145.600,00 – 16.016,00 = € 129.584,00

che si arrotondano ad € 130.000,00 (diconsi euro centotrentamila/00) **da inserire nell'emanando bando di vendita.**

QUINTO LOTTO (Comune di Perugia)

UFFICIO PRESSO IL CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOG 253 PARTICELLA 470 SUB 15 - PIANO PRIMO

POSTI AUTO ESTERNI VIA SAN TOMMASO D'AQUINO S.N.

FOG 253 PARTICELLA 5257 E 5256

Valore di mercato della piena proprietà

UFFICIO E POSTI AUTO

(C.F. fgl. 253, part. 470 sub 15) (C.F. fgl. 253, part. 5257 e 5256)

- Superficie commerciale ragguagliata

mq 152,00 x 1.200,00 €/mq = € 182.400,00

A detrarre per:

- vizi occulti (1% di 182.400,00) = € 1.824,00

- vendita all'asta (10% di 182.400,00) = € 18.240,00

- vincolo contratto affitto (10% di €182.400,00) = € 18.240,00

totale a detrarre = € 38.304,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 182.400,00 - 38.304,00 = € 144.096,00

che si arrotondano ad **€ 144.000,00** (diconsi euro centoquarantaquattromila/00)

da inserire nell'emanando bando di vendita.

SESTO LOTTO (Comune di Perugia)

UFFICIO NEL CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOG. 253; PARTICELLA 470; SUB 18 - PIANO PRIMO

POSTI AUTO ESTERNI VIA SAN TOMMASO D'AQUINO S.N.

FOG 253 PARTICELLA 5253 E 5252

Valore di mercato della piena proprietà

UFFICIO E POSTO AUTO

(C.F. fgl. 253, part. 470 sub 18) (C.F. fgl. 253, part. 5253 e 5252)

- Superficie commerciale ragguagliata
mq 263,00 x 1.100,00 €/mq = € 289.300,00

A detrarre per:

- vizi occulti (1% di 289.300,00) = € 2.893,00
- vendita all'asta (10% di 289.300,00) = € 28.930,00
- vincolo contratto affitto (10% di 289.300,00) = € 28.930,00
totale a detrarre = € 60.753,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 289.300,00 – 60.753,00 = € **228.547,00**

che si arrotondano ad € **229.000,00** (diconsi euro duecentoventinovemila/00) da
inserire nell'emanando bando di vendita.

SETTIMO LOTTO (Comune di Perugia)

UFFICIO NEL CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOGLIO 253; PARTICELLA 470; SUB 19 - PIANO SECONDO

POSTO AUTO ESTERNO VIA SAN TOMMASO D'AQUINO S.N.

FOG 253 PARTICELLA 5251

Valore di mercato della piena proprietà

UFFICIO E POSTO AUTO

(C.F. fgl. 253, part. 470 sub 19) (C.F. fgl. 253, part. 5251)

- Superficie commerciale ragguagliata
mq 112,00 x 1.300,00 €/mq = €145.600,00

A detrarre per:

- vizi occulti (1% di 145.600,00) = € 1.456,00
- vendita all'asta (10% di 145.600,00) = € 14.560,00
- vincolo contratto affitto

(5% di € 72.800,00 per la sola parte occupata)	= €	3.640,00
- pratica edilizia per sistemazione opere interne e ammende	= €	2.150,00
<i>totale a detrarre</i>	= €	<u>21.806,00</u>

VALORE A BASE D'ASTA

€ 145.600,00 – 21.806,00 = € 123.794,00

che si arrotondano ad **€ 124.000,00** (diconsi euro centoventiquattromila/00) **da inserire nell'emanando bando di vendita.**

OTTAVO LOTTO (Comune di Perugia)

CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOGLIO 253; PARTICELLA 470; SUB 20 - PIANO SECONDO

POSTI AUTO ESTERNI VIA SAN TOMMASO D'AQUINO S.N.

FOG 253 PARTICELLA 5250,5249,5248

Valore di mercato della piena proprietà

UFFICIO E POSTI AUTO

(C.F. fgl. 253, part. 470 sub 20) (C.F. fgl. 253, part. 5250,5249,5248)

- Superficie commerciale ragguagliata

mq 255,00 x 1.100,00 €/mq = € 280.500,00

A detrarre per:

- vizi occulti (1% di € 280.500,00) = € 2.805,00

- vendita all'asta (10% di € 280.500,00) = € 28.050,00

totale a detrarre = € 30.855,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 280.500,00 – 30.855,00 = € 249.645,00

che si arrotondano ad **€ 250.000,00** (diconsi euro duecentocinquantamila/00) **da inserire nell'emanando bando di vendita.**

NONO LOTTO (Comune di Perugia)

CONDOMINIO VIA DELLA PALLOTTA, 12

FOGLIO 253; PARTICELLA 470; SUB 23 - PIANO TERZO (LASTRICO SOLARE)

Ai fini della valutazione andremo a valutare i flussi di cassa come di seguito

FLUSSI DI CASSA

Per la definizione puntuale dei flussi di cassa, cioè della liquidità effettivamente prodotta in ogni periodo, si dovranno determinare da un lato i ricavi lordi annuali e dall'altro i costi operativi annuali.

Ricavi lordi

Per la determinazione dei ricavi lordi si sono considerati i seguenti aspetti:

- producibilità energetica dell'impianto: accertato che non ci sono dati storici della produzione energetica dell'impianto si fa riferimento al valore teorico della producibilità attesa precedentemente calcolato
- decadimento della prestazione dei moduli: a causa del naturale degrado dei materiali con i quali vengono costruiti, le prestazioni di un pannello fotovoltaico diminuiscono di circa lo 0,7% su base annua, pertanto il valore della producibilità iniziale va corretto annualmente con la percentuale relativa alla degradazione dei moduli.
- tariffa incentivante del Conto Energia: il Conto Energia consiste nel riconoscimento da parte del GSE di una tariffa incentivante per ogni kWh elettrico prodotto dall'impianto fotovoltaico; tale tariffa è espressa in €/ kWh chiaramente nella convenzione stipulata con il GSE (nel ns caso 0,380 €/ kWh).
- prezzo dell'energia elettrica immessa in rete: l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico e immessa in rete viene venduta mediante la stipula di un'altra convenzione di "ritiro dedicato" con il GSE, il quale svolge il ruolo di intermediario commerciale. Il GSE corrisponde al produttore un prezzo per ogni kWh pro-

dotto pari al prezzo minimo di mercato definito dall'ARERA. Si è deciso di assumere un prezzo pari a 0,039 €/kWh, corrispondente al prezzo minimo garantito per l'anno 2021.

I ricavi lordi derivano quindi dalla somma dei ricavi da “Conto Energia” e dei ricavi da Vendita di energia in “Ritiro Dedicato” calcolati come sopra esplicitato.

Costi operativi

I costi legati al funzionamento degli impianti fotovoltaici sono prevalentemente riconducibili a costi di assicurazione, costi di gestione e manutenzione, interventi straordinari di manutenzione, contabilità e gestione fiscale, pratiche burocratiche, accise, costi GSE. Tali costi si stimano complessivamente nella misura del 15% dei ricavi lordi, ripartiti annualmente nel periodo temporale preso a riferimento, pari a venti anni.

Imposte

Per la determinazione dei ricavi netti si prende in considerazione un'aliquota pari al 27%.

Periodo di analisi

Per quanto riguarda la durata dell'orizzonte temporale da prendere a riferimento, a fronte di una vita utile dell'impianto fotovoltaico variabile dai 20 ai 25 anni, si è preso in esame un periodo di venti anni, pari alla durata dell'incentivo derivante dal Conto Energia; la quantità dei flussi viene riferita ad un periodo corrispondente ad un anno.

DETERMINAZIONE DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE

Il tasso di attualizzazione è utilizzato per scontare i flussi di cassa generati dal bene oggetto di valutazione e rappresenta il rendimento richiesto dal mercato per un investimento con flussi di cassa aventi il medesimo rischio. Investire in un impianto fotovoltaico è un progetto che include diversi rischi di natura tecnica e finanziaria:

- Rischi tecnici: non sono ancora disponibili dati certi circa l'effettiva durata della vita utile degli impianti fotovoltaici.

- Rischi finanziari: sono determinati dalle oscillazioni del prezzo dell'energia elettrica e dal sopravvenire di modifiche nelle norme legislative o regolamentari durante la durata del contratto che possono alterare le condizioni di equilibrio economico e finanziario; a conferma si veda la Legge 11/08/2014 n. 116 (Spalma-incentivi).

Per tutto quanto sopra esposto si è scelto di utilizzare un tasso di attualizzazione pari al 10%.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA 71,76 KWp

DATI GENERALI

Incentivo GSE	0,380 €/kWh
Prezzo energia elettrica	0,039 €/kWh
Data di riferimento per la valutazione	01 Giugno 2021
Costi operativi	15 % dei ricavi lordi
Imposte	27% dei ricavi ante imposte

DETERMINAZIONE DEI FLUSSI DI CASSA

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMPIANTO ATTUALIZZATO AL 01 GIUGNO 2021

VA = € 120.433,54

A detrarre per:

-vizi occulti (3% di 143.000,00)	= € 4.290,00
- vendita all'asta (10% di 143.000,00)	= € 14.300,00
<i>totale a detrarre</i>	= € 18.590,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 143.000 – 18.590,00 = € 124.410,00

che si arrotondano ad **€ 124.000,00** (diconsi euro centoventiquattromila/00) **da inserire nell'emanando bando di vendita.**

DECIMO LOTTO

(Comune di Bastia Umbra)

VIA FIRENZE

Valore di mercato della piena proprietà

TERRENO (C.F. fgl. 5, part. 296 sub 19)

- Superficie commerciale ragguagliata

mq 30 x 8,00 €/mq = € 240,00

A detrarre per:

- vendita all'asta (10% di 240,00) = € 24,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 240,00 – 24,00 = € 216,00

che si arrotondano ad **€ 200,00** (diconsi euro duecento/00) **da inserire nell'emanando bando di vendita.**

UNDICESIMO LOTTO

(Comune di Bastia Umbra)

CONDOMINIO VIALE SICILIA,37

Valore di mercato della piena proprietà

PORTICO AD USO POSTI AUTO (C.F. fgl. 5, part. 994 sub 5)

- Superficie commerciale ragguagliata

mq 15,00 x 800,00 €/mq = € 12.000,00

A detrarre per:

- vendita all'asta (10% di 12.000,00) = € 1.200,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 12.000,00 – 1.200,00 = € 10.800,00

che si arrotondano ad € 11.000,00 (diconsi euro undicimila/00) **da inserire nell'emanando bando di vendita.**

DODICESIMO LOTTO

(Comune di Bastia Umbra)

CONDOMINIO VIA PIAVE N° 27

Valore di mercato della piena proprietà

APPARTAMENTO E ANNESSI (C.F. foglio 10 part. 926 sub 34, sub 17, particella 927; diritti sul Fog. 10 particella 930; diritti di 10147/25000 su Fog. 10, particella particella 930)

- Superficie commerciale ragguagliata

mq 88,00 x 1.300,00 €/mq = € 114.400,00

A detrarre per:

- vizi occulti (1% di € 114.400,00) = € 1.144,00

- vendita all'asta (10% di € 114.400,00) = € 11.440,00

totale a detrarre = € 12.584,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 114.400,00 – 12.584 = € 101.816,00

che si arrotondano ad € 102.000,00 (diconsi euro centoduemila/00) **da inserire**

nell'emanando bando di vendita.

TREDICESIMO LOTTO

(Comune di Assisi)

VIA S. PIO X

Valore di mercato della piena proprietà

TERRENO (C.T. foglio 121 particella 1.908)

- Cubatura commerciale ragguagliata

mc 65,00 x 300,00 €/mc = € 19.500,00

A detrarre per:

- vendita all'asta (10% di € 19.500,00) = € 1.950,00

totale a detrarre = € 1.950,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 19.500,00 – 1.950 = € 17.550,00

che si arrotondano ad **€ 18.000,00** (diconsi euro diciottomila/00) **da inserire nell'emanando bando di vendita.**

Unitamente alla presente Relazione lo scrivente CTU deposita, come fascicolo a parte la Certificazione Notarile così come richiesto nel Quesito posto dalla S.V.

ELENCO ALLEGATI

- 1. Nomina, Accettazione incarico e Proroghe al deposito della C.T.U.**
- 2. Certificati notarile**
- 3. Documentazione Catastale, Urbanistica e amministrativa** (distinta per Lotti);
- 4. Documentazione fotografica** (distinta per Lotti);

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia li, 29.10.2021

Il C.T.U.

(Geom. Dott. Agr. Roberto SEPIONI)