



TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

procedura promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

R.G.ES. 61/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elena Stramaccioni

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Esperto incaricato: Dott. Agr. Filippo Broccolo

*iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Perugia al n.1209
email: filippo.broccolo@studioagr.com - pec: f.broccolo@conafpec.it*

QUESITO

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico
- 3) Provveda quindi
 - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
 - ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pag. 5 di 16 pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
 - a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
 - ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
 - ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di

assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- a fornire le eventuali informazioni sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell’immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell’acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell’acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non**

comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **foto** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e **comunque anteriore alla scadenza del termine stesso**, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il **mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

OPERAZIONI PERITALI**Controllo documenti depositati art.567 c.p.c.**

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. riscontrandone la regolarità.

Tale documentazione risultava completa con la presenza della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo del 18 aprile 2023; procedevo quindi agli accessi presso i Pubblici Uffici al fine di acquisire la documentazione necessaria.

Elenco dei beni pignorati

Proprietà della società OMISSIS per il diritto di piena proprietà; beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Perugia:

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| 1. Foglio 89 particella 1146 | 17.Foglio 89 particella 1172 |
| 2. Foglio 89 particella 1147 | 18.Foglio 89 particella 1173 |
| 3. Foglio 89 particella 1149 | 19.Foglio 89 particella 1175 |
| 4. Foglio 89 particella 1152 | 20.Foglio 89 particella 1176 |
| 5. Foglio 89 particella 1153 | 21. Foglio 89 particella 1177 |
| 6. Foglio 89 particella 1154 | 22. Foglio 89 particella 1183 |
| 7. Foglio 89 particella 1155 | 23. Foglio 89 particella 1184 |
| 8. Foglio 89 particella 1157 | 24. Foglio 89 particella 1188 |
| 9. Foglio 89 particella 1161 | 25. Foglio 89 particella 1191 |
| 10.Foglio 89 particella 1162 | 26. Foglio 89 particella 1192 |
| 11.Foglio 89 particella 1163 | 27. Foglio 89 particella 1195 |
| 12.Foglio 89 particella 1164 | 28. Foglio 89 particella 1196 |
| 13.Foglio 89 particella 1165 | 29. Foglio 89 particella 1201 |
| 14.Foglio 89 particella 1166 | 30. Foglio 89 particella 1206 |
| 15.Foglio 89 particella 1169 | 31. Foglio 89 particella 1209 |
| 16.Foglio 89 particella 1171 | |

Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., procedevo a fissare l'accesso per il giorno 26 luglio 2023 con appuntamento presso gli immobili oggetto del pignoramento.

In tale data mi recavo presso i cespiti, alla presenza dell'incaricato Custode giudiziario e dei legali rappresentanti della società OMISSIS, effettuavo i rilevamenti necessari.

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle

specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Divisione in lotti dei beni pignorati

Il sottoscritto ritiene si possa procedere alla vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO**Terreni in Frazione di Colle Umberto - Comune di Perugia****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da terreni edificabili, soggetti a piano attuativo, costituiti da più particelle confinanti o limitrofe, ubicati nella Frazione di Colle Umberto in Comune di Perugia.

1.1. Identificazione catastale**Catasto Terreni del Comune di Perugia (PG)**

Numero	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito Agrario
1	89	1146		Semin arbor	2	625	4,36 €	3,39 €
2	89	1147		Semin arbor	2	214	1,49 €	1,16 €
3	89	1149		Semin arbor	2	208	1,45 €	1,13 €
4	89	1152		Semin arbor	2	773	5,39 €	4,19 €
5	89	1153		Semin arbor	2	40	0,28 €	0,22 €
6	89	1154		Semin arbor	2	777	5,42 €	4,21 €
7	89	1155		Semin arbor	2	33	0,23 €	0,18 €
8	89	1157		Semin arbor	2	505	3,52 €	2,74 €
9	89	1161		Semin arbor	2	387	2,70 €	2,10 €
10	89	1162		Semin arbor	2	600	4,18 €	3,25 €
11	89	1163		Semin arbor	2	187	1,30 €	1,01 €
12	89	1164		Semin arbor	2	385	2,68 €	2,09 €
13	89	1165		Semin arbor	2	591	4,12 €	3,20 €
14	89	1166		Semin arbor	2	183	1,28 €	0,99 €
15	89	1169		Semin arbor	2	588	4,10 €	3,19 €
16	89	1171		Semin arbor	2	2	0,01 €	0,01 €
17	89	1172		Semin arbor	2	729	5,08 €	3,95 €
18	89	1173		Semin arbor	2	425	2,96 €	2,30 €
19	89	1175		Semin arbor	2	4	0,03 €	0,02 €
20	89	1176		Semin arbor	2	728	5,08 €	3,95 €
21	89	1177		Semin arbor	2	201	1,40 €	1,09 €
22	89	1183		Semin arbor	2	392	2,73 €	2,13 €
23	89	1184		Semin arbor	2	387	2,70 €	2,10 €
24	89	1188		Semin arbor	2	338	2,36 €	1,83 €
25	89	1191		Semin arbor	2	1	0,01 €	0,01 €
26	89	1192		Semin arbor	2	11	0,08 €	0,06 €
27	89	1195		Semin arbor	2	519	3,62 €	2,81 €
28	89	1196		Semin arbor	2	10	0,07 €	0,05 €
29	89	1201		Semin arbor	2	741	5,17 €	4,02 €
30	89	1206		Semin arbor	2	64	0,45 €	0,35 €
31	89	1209		Semin arbor	2	249	1,74 €	1,35 €

Immobili intestati catastalmente alla società OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (allegato 1).

1.2. Coerenze

Gli immobili formano un unico compendio, di forma piuttosto regolare, costituito da più particelle. Nel complesso il compendio confina, sempre con il foglio di mappa 89, a nord con le particelle 1145-1160-1182, ad est con le particelle 1181-1193-1205, a sud con le particelle 1210-1202 e ad ovest con la particella 1145 (allegato 2).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1. Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 marzo 2023 (Registro Generale 8901 – Registro Particolare 6000) a favore di OMISSIS (C.F. OMISSIS) contro la società OMISSIS (C.F. OMISSIS).

Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2.2. Descrizione del contesto di zona

Perugia è un Comune di 161.228 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, e della Regione Umbria.

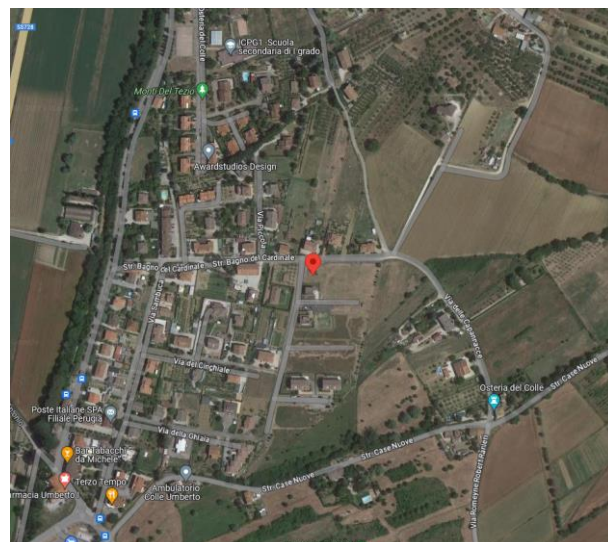
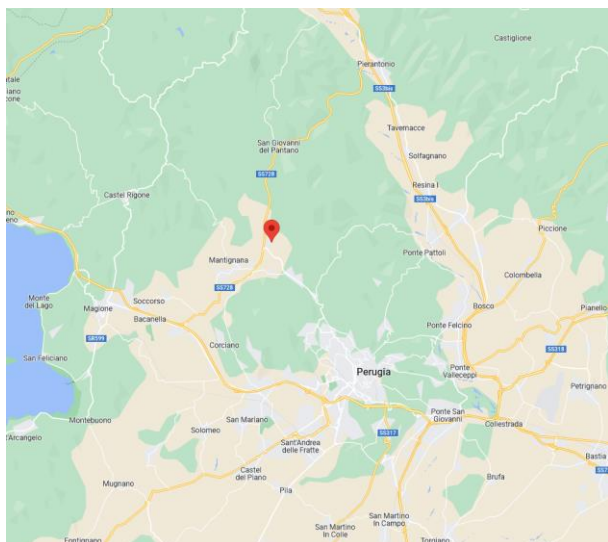
Gli immobili risultano accessibili da Strada Bagno del Cardinale, Frazione di Colle Umberto; la zona è periferica e si trova a nord-ovest rispetto al centro comunale da cui dista circa 12 km.

I servizi primari risultano reperibili in loco, alternativamente si rende necessario raggiungere la Frazione di San Marco o il centro comunale; i collegamenti viari risultano buoni.

L'accesso ai cespiti è possibile dalla pubblica via.

<i>Caratteristiche della zona:</i>	zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di servizi primari; buoni i collegamenti viari; buona disponibilità di parcheggi.
<i>Zone limitrofe:</i>	centro comunale 12 km.
<i>Servizi:</i>	I servizi primari sono reperibili nelle vicinanze e in alternativa presso il centro comunale
<i>Collegamenti:</i>	- raccordo Perugia-Bettolle 7,5 km - ospedale (Perugia) 20 km -aeroporto di Sant'Egidio 32 km

Localizzazione



2.3. Descrizione dell'immobile

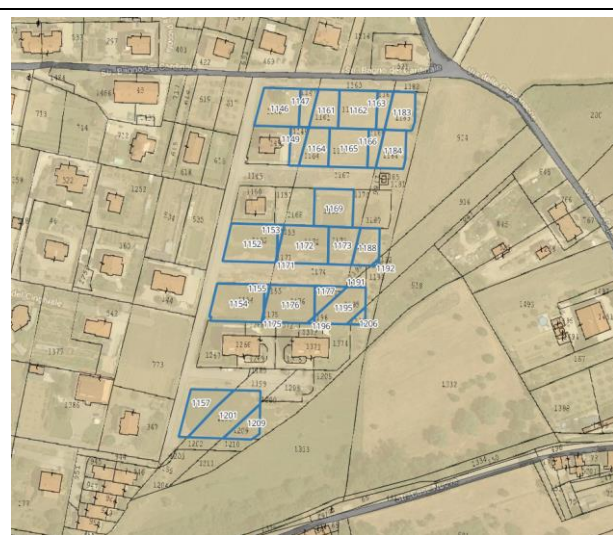
Terreni edificabili soggetti a piano attuativo costituiti da più particelle confinanti e/o limitrofe ubicati nella Frazione di Colle Umberto in Comune di Perugia, con accesso possibile da strada Bagno del Cardinale.

Il compendio oggetto del pignoramento ha una superficie catastale pari a 10.897 mq, presenta giacitura pianeggiante e forma piuttosto regolare.

I terreni sono parte del piano attuativo adottato con delibera della Giunta Comunale n.42 del 08/02/2023 di cui rappresentano i lotti n. 1-2-3-4-6-7-8-11-13-14-15-16-17-18-21-22.



Ortofoto con identificazione dei mappali interessati



Ortofoto con sovrapposizione catastale e identificazione dei mappali interessati



Documentazione fotografica - Vista n.1



Documentazione fotografica - Vista n.2



Documentazione fotografica - Vista n.3



Documentazione fotografica - Vista n.4



Documentazione fotografica - Vista n.5



Documentazione fotografica - Vista n.6



Documentazione fotografica - Vista n.7



Documentazione fotografica - Vista n.8



Documentazione fotografica - Vista n.9



Documentazione fotografica - Vista n.10



Documentazione fotografica - Vista n.11

2.4. Misurazione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento alle superfici catastali ed ai dati riportati nel piano attuativo approvato con deliberazione della Giunta comunale n.42 del 08/02/2023.

2.5. Consistenze

Catasto - Agenzia delle Entrate			Piano attuativo		
Foglio	Particella	Superficie (mq)	Lotto (num.)	Superficie (mq)	SUC (Mq)
89	1146	625	1	635	200
89	1147	214	2	600	200
89	1161	387			
		601			
89	1162	600	3	600	200
89	1163	187	4	580	183,33
89	1183	392			
		579			
89	1149	208	6	600	183,33
89	1164	385			
		593			
89	1165	591	7	600	183,33
89	1166	183	8	580	183,33
89	1184	387			
		570			
89	1169	588	11	600	166,66
89	1152	773	13	800	283,33
89	1171	2			
		775			
89	1153	40	14	785	283,33
89	1172	729			
		769			
89	1173	425	15	778	283,33
89	1188	338			
89	1192	11			
		774			
89	1154	777	16	800	283,33
89	1175	4			
		781			
89	1155	33	17	785	283,33
89	1176	728			
89	1196	10			
		771			
89	1177	201	18	778	283,33
89	1191	1			
89	1195	519			
89	1206	64			
		785			
89	1209	249	21	761	318,33
89	1201 parte	471			
89	1157 parte	60			
		780	22	694	318,33
89	1201 parte	270			
89	1157 parte	445			
		715			
Totale		10.897 mq		10.976 mq	3.837 mq

Le superfici sopra indicate riportano una lieve incongruenza tra la superficie catastale e la superficie indicata nei lotti del piano attuativo.

Dalle indagini effettuate la differenza può ritenersi ascrivibile in parte al fatto che le particelle non completamente occupate dal lotto ricadono per una piccola porzione nel lotto adiacente.

In parte la ragione può essere attribuita al fatto che alcune porzioni sono parte di particelle oggetto di aree urbanizzate/da urbanizzare non oggetto del pignoramento ma comunque parte del piano attuativo.

3. PROPRIETA' E DIRITTI

Dall'esame delle Certificazioni presenti in atti, e, dall'aggiornamento effettuato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/09/2023 (allegato 3) in riferimento agli immobili oggetto di procedura, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono.

3.1. Riepilogo cronologico della provenienza del bene pignorato

Attuali titolari di diritti

Foglio 89 particelle 1146-1147-1149-1152-1153-1154-1155-1157 (ex mappale 163)

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) titolare del diritto di piena proprietà.

Proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. OMISSIS del 12/06/2002 rep. 42294 racc. 11518 registrato a Perugia in data 19/06/2002 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 20/06/2002 ai numeri 15490/10739 (allegato 4).

Dante causa: OMISSIS

Foglio 89 particelle 1206-1209 (ex mappale 919)

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) titolare del diritto di piena proprietà.

Proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. OMISSIS del 12/06/2002 rep. 42294 racc. 11518 registrato a Perugia in data 19/06/2002 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 20/06/2002 ai numeri 15494/10743 (allegato 4).

Dante causa: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Foglio 89 particelle 1183-1184-1188-1191 (ex mappale 915)

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) titolare del diritto di piena proprietà.

Proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. OMISSIS del 12/06/2002 rep. 42294 racc. 11518 registrato a Perugia in data 19/06/2002 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 20/06/2002 ai numeri 15493/10742 (allegato 4).

Dante causa: OMISSIS

Foglio 89 particelle 1192-1195-1196-1201 (ex mappale 917)

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) titolare del diritto di piena proprietà.

Proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. OMISSIS del 12/06/2002 rep. 42294 racc. 11518 registrato a Perugia in data 19/06/2002 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 20/06/2002 ai numeri 15492/10741 (allegato 4).

Dante causa: OMISSIS, OMISSIS.

Foglio 89 particelle 1161-1162-1163-1164-1165-1166-1169-1171-1172-1173-1175-1176-1177 (ex mappale 164)

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) titolare del diritto di piena proprietà.

Proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. OMISSIS del 12/06/2002 rep. 42294 racc. 11518 registrato a Perugia in data 19/06/2002 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 20/06/2002 ai numeri 15491/10740 (allegato 4).

Dante causa: OMISSIS

4. STATO DI POSSESSO

In seguito al sopralluogo effettuato si rileva che gli immobili al momento attuale risultano condotti dal debitore.

L'accesso agli atti presso gli Uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Perugia ha attestato che al momento della richiesta non sono presenti contratti di locazione e/o comodato per gli immobili in oggetto (allegato 5).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //*
- *Atti di asservimento urbanistico:*

- **Convenzione Edilizia** per atto notarile pubblico a rogito Notaio OMISSIS del 01/12/2005 rep.48290 trascritta a Perugia al n.187 in data 21/12/2005 r.g. 43204 r.p. 24229 a favore del Comune di Perugia.

La convenzione sopra indicata è relativa agli immobili censiti al catasto terreni del Comune di Perugia al foglio 89 particelle 163-164-915-917-919 da cui derivano gli immobili oggetto del pignoramento.

La presente Convenzione presenta annotazioni per modifica di condizioni presentata a Perugia il 18/11/2010 r.g.30586 r.p.5188 ed una rettifica presentata a Perugia il 26/03/2013 r.g.7149 r.p.5087.

- Nella **deliberazione n.42/2023** è presente uno **schema di convenzione urbanistica** per piano attuativo di iniziativa privata in modifica e ad integrazione dell'atto a Rogito Notaio OMISSIS rep. 48290/14978 del 01/12/2005.

- *Altre limitazioni d'uso:*

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni:**
- **Ipotecche**

Ipoteca volontaria del 07/11/2013 r.g. 25366 r.p. 3228

In virtù di atto notarile pubblico del 11/10/2013 a rogito Notaio Dott. OMISSIS rep. 57964/21694 a favore di OMISSIS (C.F. OMISSIS) contro la società OMISSIS (C.F. OMISSIS) quale debitore

ipotecario, il sig. OMISSIS (C.F. OMISSIS) in qualità di terzo datore di ipoteca ed il sig. OMISSIS (C.F.) in qualità di terzo datore di ipoteca.

Importo capitale 877.437,00 Euro – Importo complessivo 1.800.000,00 Euro – Gravame riferito agli immobili del presente lotto ed et al.

▪ ***Pignoramenti:***

- **Pignoramento** trascritto al n. 24 del 28/03/2023 r.g. 8901 r.p. 6000

In virtù di atto giudiziario del 02/03/2023 rep. 714 a favore di OMISSIS (C.F. OMISSIS) contro la società OMISSIS (C.F. OMISSIS) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Importo: 1.083.887,59 Euro - Gravame riferito agli immobili del presente lotto ed et al.

▪ **Altre trascrizioni:** //

▪ **Altre limitazioni d'uso:** //

5.3. Vincoli di natura demaniale e uso civico

5.3.1. Vincoli demaniali

Nessuno.

5.3.2. Usi Civici

Il Comune di Perugia non ha mai effettuato la verifica demaniale di cui alle L.16/06/1927 n.1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Terreni, non sono presenti vincoli di natura condominiale.

7. INDAGINI AMMINISTRATIVE

7.1. Indagine urbanistica

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n.353/23 (allegato 6) il Comune di Perugia certifica che i terreni oggetto hanno destinazione “Zona per nuovi insediamenti di margine C3m” regolata dall’art.121 del TUNA.

Nel sopra citato CDU si evidenziano inoltre i seguenti vincoli: gruppi filari e piante sparse (art.50 TUNA) e connettività corridoi e pietre di guado (art.82 del TUNA).

ART. 121 ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI MARGINE Cm

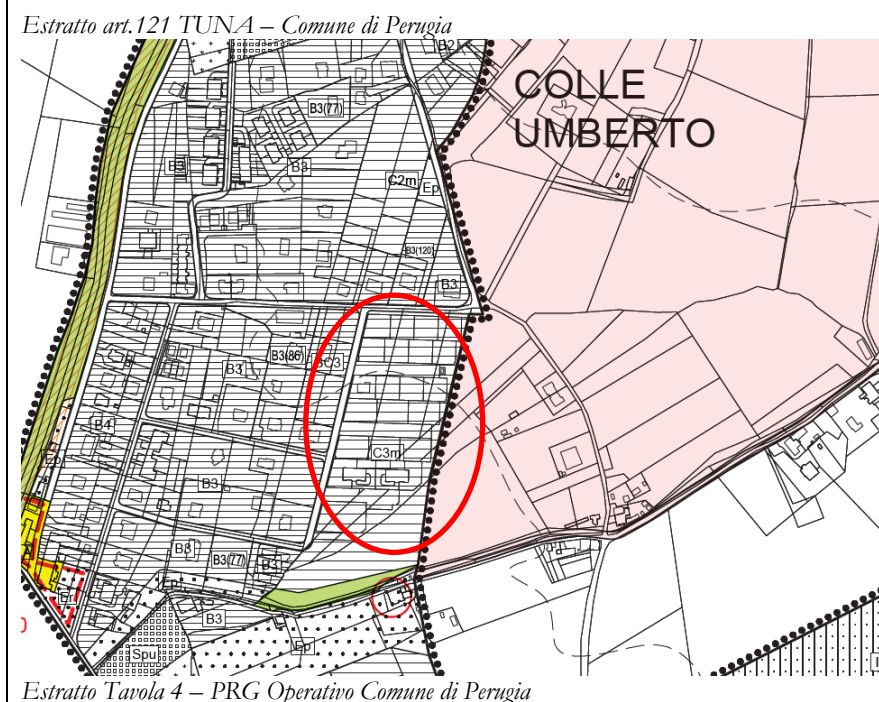
Sono zone per nuovi insediamenti ove, per la loro ubicazione e giacitura hanno implicazioni paesaggistiche, è prescritto, in fase attuativa, il reperimento per ogni abitante insediato ed insediabile di mq. 20,5 di spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, nonché parcheggi pubblici nella misura indicata all'art.174.

Sono indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa con le lettere Cm cerchiata ed un numero che ne indica la capacità edificatoria, così come indicato all'art.120.

Le destinazioni d'uso, gli indici edificatori e le modalità attuative sono quelli stabiliti per le zone omogenee per nuovi insediamenti residenziali C.

I piani attuativi devono osservare e prescrivere le seguenti condizioni:

- gli edifici devono avere la medesima disposizione delle coperture, da realizzarsi comunque con falde inclinate, e delle relative linee di colmo, nonché le medesime caratteristiche architettoniche, ivi compresi le finiture esterne, e le altezze massime non possono essere superiori a m. 6.50, salvo i casi in cui la densità territoriale ammessa sia superiore a 0,50 mc/mq per i quali le altezze max. ammesse sono di m. 9,50.
- non devono essere previste modifiche significative del profilo naturale del terreno anche per ciò che riguarda la costruzione delle opere infrastrutturali, la realizzazione di muri di contenimento e di sottoscarpa che non possono essere superiori a m.1,00, ed essere idoneamente inerbiti con piante rampicanti o discendenti;
- l'ubicazione e la sistemazione degli spazi pubblici e privati a verde deve tenere conto dell'esigenza di schermatura dei nuovi insediamenti per ridurre la loro percezione visiva dal territorio non urbanizzato.



Il comparto risulta essere oggetto di **Piano attuativo**.

Con deliberazione di Consiglio comunale n.106 del 04/05/2005 veniva approvato il piano attuativo relativo al comparto residenziale “C3M” di Colle Umberto, successivamente convenzionato, per la parte di iniziativa privata, con atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS rep.48290/14978 del 1° dicembre 2005.

Con atti successivi del 21/10/2010 (rep.54975/19536) e del 11/02/2013 (rep.57433/21303) venivano stipulate due integrazioni alla Convenzione del 2005.

Il progetto urbanistico prevedeva la costruzione di 24 edifici a destinazione residenziale, di cui 21 nella parte di iniziativa privata ed oggetto di convenzionamento e 3 nella parte di sola previsione urbanistica.

Essendo nel tempo scaduti i termini per l'ultimazione delle opere, l'attuale proprietario del Comparto ha presentato, ai sensi della L.R. 1/2015, una proposta di piano attuativo a completamento delle opere di urbanizzazione e delle edificazioni, parzialmente in variante al progetto approvato nel 2005.

Con delibera di Giunta Comunale n.42 del 08/02/2023, è stato adottato, ai sensi dell'art.56, c.11 di detta L.R. 1/2005, il piano attuativo di iniziativa privata volto al completamento del Comparto "C3m" (allegato 7).

Dagli atti presenti e da quanto emerso in fase di sopralluogo si rileva che il Piano precedentemente approvato risulta parzialmente attuato, come da relazioni tecniche di collaudo p.llo comunale n.2008/111824 e n.2011/117487 e Determinazione Dirigente U.O. Urbanistica n.31/2014, fatta eccezione per i lavori indicati dal collaudatore; la parte restante di piano era decaduta.

Lo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione, emerso dalla documentazione agli atti ed in fase di sopralluogo è il seguente:

- Opere stradali e parcheggi, la strada principale risulta realizzata e completa di marciapiedi mentre le diramazioni secondarie mancano dello strato di binder;
- impianto di pubblica illuminazione, per la parte convenzionata risulta completo, funzionante ed allacciato;
- Fognature acque bianche e nere, complete ed allacciate alla rete pubblica;
- Rete elettrica, telefonica, tlc, all'interno del comparto risultano realizzate ed allacciate;
- Rete gas e acquedotto, all'interno del comparto convenzionato sono completamente realizzate e predisposte con allacci per ciascun lotto; le reti sono allacciate e funzionanti.

La proposta privata (p.llo 2018/127519) prevede la sistemazione complessiva dell'intero comparto "C3m" con impegno del soggetto attuatore a completare i lavori relativi alla lottizzazione, nei termini e con le modalità esecutive indicate nello schema di convenzione urbanistica allegato al provvedimento n.42/2023.

In sintesi, come si evince dai documenti presenti agli atti ed allegati, il piano attuativo di recente approvazione prevede il completamento delle opere già parzialmente collaudate tra cui:

- realizzazione dello strato di binder sulle tre diramazioni secondarie della lottizzazione;
- tappetino di usura su tutta la viabilità;
- tappetino di usura nei marciapiedi delle tre diramazioni secondarie della viabilità;
- completamento della piantumazione del verde e posa in opera delle attrezzature ludiche previste nell'area a verde pubblico.

Gli interventi oggetto di variante riguardano:

- la rimozione degli allineamenti previsti nell'originario Piano attuativo, con la giustificazione che dato l'attuale andamento del mercato, per il contenimento dei costi, la zona è vocata a costruzioni

possibilmente realizzate su un unico piano terra, pertanto l'allineamento limita lo sfruttamento della volumetria su un unico piano. Saranno comunque mantenuti gli assi d'orientamento;

- rimodulazione dei lotti 21, 22, 23 e 24 precedentemente pensati per palazzine, ora riproposti con volumetrie adatte per edifici uni e bifamiliari e rimodulati in lotti di dimensioni ridotte;
- la modifica sopra riportata ha comportato il riadattamento della strada al servizio di questi lotti, detta strada ad oggi già tracciata e completa di marciapiedi, sarà modificata negli accessi ai nuovi lotti e nei parcheggi pubblici da realizzare;
- modifica alla configurazione del verde pubblico che rispetto a prima sarà spostata più a monte, rendendola così più fruibile.

In base al computo metrico presente (tavola 14) ed allo schema di convenzione edilizia l'importo delle opere da realizzare è pari ad Euro 108.370,62 per il completamento del I stralcio, Euro 92.688,87 per la realizzazione del II stralcio, Euro 8.042,38 per oneri per la sicurezza. L'importo complessivo stimato risulta essere di Euro 209.101,87 Euro, oltre alle eventuali spese per il collaudo.

I beni oggetto del pignoramento, sono presenti all'interno del comparto e risultano indicati nel Piano attuativo ai numeri 1-2-3-4-6-7-8-11-13-14-15-16-17-18-21-22.

Si riporta di seguito un estratto del Piano, con evidenza (colore blu) dei beni pignorati ed un estratto della tabella dei lotti.



Estratto Tav.2 Piano Attuativo con evidenza dei lotti interessati

TABELLA DEI LOTTI AUTORIZZATI CON PRIMO STRALCIO

Lotto n°	Superficie mq	Volume mc	Suc mq	Densità Fondiaria	Altezza Massima	Destinazione	Classificazione PRG
1	635	600	200	0.94 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
2	600	600	200	1.00 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
3	600	600	200	1.00 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
4	580	550	183.33	1.03 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
5	630	550	183.33	0.87 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
6	600	550	183.33	0.91 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
7	600	550	183.33	0.91 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
8	580	550	183.33	0.94 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
9	638	500	166.66	0.78 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
10	600	500	166.66	0.83 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
11	600	500	166.66	0.83 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
12	581	500	166.66	0.86 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
13	800	850	283.33	1.08 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
14	785	850	283.33	1.08 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
15	778	850	283.33	1.09 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
16	800	850	283.33	1.06 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
17	785	850	283.33	1.08 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
18	778	850	283.33	1.09 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
19	1.307	1.950	650.00	1.49 < 1.50	mt 9.50	ABITAZIONE	C3
20	1.302	1.950	650.00	1.49 < 1.50	mt 9.50	ABITAZIONE	C3
21	761	955	318.33	1.25 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
22	694	955	318.33	1.37 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
23	669	550	183.33	0.82 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
24	1.348	1505	501.66	1.11 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
25	846	950	316.66	1.12 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
26	1.073	955	318.33	0.89 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
27	965	955	318.33	0.98 < 1.50	mt 7.50	ABITAZIONE	C3
TOTALE	6825						

Estratto Tabella_Tav.2 Piano Attuativo con evidenza dei lotti interessati

7.2. Indagine catastale

I terreni corrispondono con la destinazione catastale indicata.

8. STIMA IMMOBILIARE

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Dichiarazione dell'approccio di valutazione

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo"; in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. Si è quindi proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile finito suddividendole in caratteristiche posizionali, caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia), caratteristiche produttive.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto. Nel caso di utilizzo di *asking price*, il prezzo di vendita è stato scontato di un opportuno margine di contrattazione.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

Fonti di informazione

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili con medesima destinazione riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate da valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

9. VALUTAZIONE

9.1. Esame comparazioni di mercato

Nell'esame delle comparazioni di mercato sono stati presi in considerazione numerosi fattori, nel dettaglio sono stati verificati diversi immobili comparabili andando poi a ricercare le caratteristiche posizionali, l'indice di edificabilità, la natura del terreno, la dimensione complessiva dell'eventuale lottizzazione ed altre caratteristiche ritenute opportune per il metodo di stima adottato.

Dall'esame dei comparabili si osserva come per terreni edificabili posti in aree limitrofe, o in Comuni adiacenti con simili caratteristiche, si rileva un valore unitario variabile in ragione delle dimensioni dei lotti, delle opere di urbanizzazione presenti e delle ulteriori caratteristiche estrinseche e posizionali.

Comparazioni esaminate	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore unitario (€/mq)	Coefficiente di comparazione	Valore normalizzato (€/mq)
Terreno edificabile, area periferica Perugia	780	46.000	58,97	0,95	56,03
Terreno edificabile, area periferica Perugia	1710	94.000	54,97	1,05	57,72
Terreno edificabile, area periferica Perugia	750	43.000	57,33	1	57,33
Valore medio					57,03
Valore adottato					57,00

In ragione di quanto sopra esposto e nel rispetto dei principi del metodo di stima adottato sono stati individuati gli immobili comparabili di seguito, per cui si adotta un valore unitario a 58 €/mq.

9.2. Valore stimato

Il valore espresso di seguito tiene conto del valore di mercato stimato dell'intero complesso soggetto a piano attuativo, comprensivo delle opere di urbanizzazione realizzate e di quelle da realizzare con le modalità indicate nell'apposito capitolo della presente relazione e nella documentazione allegata.

Foglio	Particella	Destinazione d'uso	Superficie	Valore unitario	Valore stimato
89	1146	Terreno	625 mq	57,00 €/mq	35.625,00 €
89	1147	Terreno	214 mq	57,00 €/mq	12.198,00 €
89	1149	Terreno	208 mq	57,00 €/mq	11.856,00 €
89	1152	Terreno	773 mq	57,00 €/mq	44.061,00 €
89	1153	Terreno	40 mq	57,00 €/mq	2.280,00 €
89	1154	Terreno	777 mq	57,00 €/mq	44.289,00 €

89	1155	Terreno	33 mq	57,00 €/mq	1.881,00 €
89	1157	Terreno	505 mq	57,00 €/mq	28.785,00 €
89	1161	Terreno	387 mq	57,00 €/mq	22.059,00 €
89	1162	Terreno	600 mq	57,00 €/mq	34.200,00 €
89	1163	Terreno	187 mq	57,00 €/mq	10.659,00 €
89	1164	Terreno	385 mq	57,00 €/mq	21.945,00 €
89	1165	Terreno	591 mq	57,00 €/mq	33.687,00 €
89	1166	Terreno	183 mq	57,00 €/mq	10.431,00 €
89	1169	Terreno	588 mq	57,00 €/mq	33.516,00 €
89	1171	Terreno	2 mq	57,00 €/mq	114,00 €
89	1172	Terreno	729 mq	57,00 €/mq	41.553,00 €
89	1173	Terreno	425 mq	57,00 €/mq	24.225,00 €
89	1175	Terreno	4 mq	57,00 €/mq	228,00 €
89	1176	Terreno	728 mq	57,00 €/mq	41.496,00 €
89	1177	Terreno	201 mq	57,00 €/mq	11.457,00 €
89	1183	Terreno	392 mq	57,00 €/mq	22.344,00 €
89	1184	Terreno	387 mq	57,00 €/mq	22.059,00 €
89	1188	Terreno	338 mq	57,00 €/mq	19.266,00 €
89	1191	Terreno	1 mq	57,00 €/mq	57,00 €
89	1192	Terreno	11 mq	57,00 €/mq	627,00 €
89	1195	Terreno	519 mq	57,00 €/mq	29.583,00 €
89	1196	Terreno	10 mq	57,00 €/mq	570,00 €
89	1201	Terreno	741 mq	57,00 €/mq	42.237,00 €
89	1206	Terreno	64 mq	57,00 €/mq	3.648,00 €
89	1209	Terreno	249 mq	57,00 €/mq	14.193,00 €
Valore complessivo					621.129,00 €

Si stima un valore attuale dell'immobile pari a 621.129,00€ per la piena proprietà.

10. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA**Adeguamenti e correzioni della stima**

Descrizione	Valore	Detrazioni
Valore di stima del lotto	621.129,00 €	
<i>Assenza di garanzia (5%)</i>		31.056,45 €
Prezzo base d'asta per la quota del lotto	590.072,55 €	
Prezzo base d'asta per la quota del lotto arrotondato	590.000,00 €	

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di aver risposto al quesito assegnato, rassegna la presente relazione.

Spoletto, lì 20 novembre 2023

L'esperto

Dott. Agr. Filippo Broccolo



ALLEGATI

1. Documentazione catastale – visure
2. Documentazione catastale – estratto di mappa
3. Visura ipo-catastale
4. Atto di provenienza
5. Accesso atti Agenzia delle Entrate – ricerca contratti d'affitto/o comodato
6. Certificato di Destinazione Urbanistica
7. Piano attuativo delibera n.42/2023 Comune di Perugia
8. Documentazione fotografica
9. Comunicazione di invio alle parti