

**TRIBUNALE DI PERUGIA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**E.I. N° 181/2014  
Banca Popolare di Spoleto S.P.A.  
contro**

*Riunita alla*

**E.I. N° 28/2008  
Unicredit S.p.a  
contro**

GIUDICE DELEGATO: DOTT.

Allegati n° 7

Il Tecnico  
**Dott. Agr. Anna Maria ALLEGRINI**

*Dott. Agr. Allegrini Anna Maria*  
Via Ospedalone San Francesco 1/e, 06135 Collestrada PERUGIA  
Tel 075 394634 - 333 3926056 e-mail [annamaria.allegrini@gmail.com](mailto:annamaria.allegrini@gmail.com)



## Indice della consulenza tecnica d'ufficio

|  |         |
|--|---------|
| 1.Nomina e quesito   | pag. 3  |
| 2.Operazioni peritali  | pag. 5  |
| 3.Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute e sintetica descrizione | pag. 6  |
| 4.Sommara elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati   | pag. 7  |
| 5.Titolo di proprietà degli immobili pignorati   | pag. 8  |
| 6.Stato di possesso degli immobili   | pag. 9  |
| 7.Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e non opponibili all'acquirente   |         |
| 7.1 Formalità contro e a favore opponibili all'acquirente  | pag. 9  |
| 7.2 Formalità non opponibili all'acquirente  | pag. 10 |
| 8. Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria condominiale  | pag. 10 |
| 9. Precedenti proprietari nel ventennio  | pag. 10 |
| 10.Verifica regolarità edilizia ed urbanistica   | pag. 12 |
| 11.Formazione dei lotti  | pag. 14 |
| 12.Descrizione dei lotti 1-2   | pag. 15 |
| 12.1 Descrizione analitica del lotto n°1   | pag. 16 |
| 12.2 Descrizione analitica del lotto n°2   | pag. 20 |
| 12.3 Descrizione analitica del lotto n°3   | pag. 26 |
| 13.Individuazione del valore di mercato dei beni e criterio di valutazione   | pag. 26 |
| 14. Identificazione dei comproprietari nel caso di pignoramento di quota indivisa e parere sulla comoda divisibilità del bene  | pag. 30 |
| 15.Allegati  | pag. 31 |



## 1. Nomina e quesito

La sottoscritta, veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva con provvedimento di nomina del 25/06/2015 e prestava giuramento di rito all'udienza del 2/03/2016; alla stessa venivano posti i seguenti quesiti:

1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e dei dati catastali, 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 nell'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U in relazione alla legge n. 1249/39); acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola dove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
2. 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 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;
3. 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;
4. 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;
5. individuare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi e limitazioni d'uso, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo 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);
6. a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti a)l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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;



7. 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 precedente;
8. 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;
9. esprimere motivato parere, sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. 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 al 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 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, ecc.) 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.)
11. 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 condizione 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 nonché eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
12. ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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 si ritenga il bene comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;**
13. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e d' almeno due interne, nonché planimetrie 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 della dichiarazione del terzo occupante;



14. ad inviare contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale di perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;
15. a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ad avvertire il Giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario
16. 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 sul ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori
17. a formulare tempestivamente istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

## 2. Operazioni Peritali

La scrivente provvedeva a comunicare a mezzo e-mail, al creditore precedente e all'esecutato, la data dell'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 22/12/2016.

In tale data la scrivente si presentava presso l'abitazione del signor \_\_\_\_\_ in località Solfagnano Perugia e veniva a conoscenza dell'esistenza di altre procedure immobiliari in corso, nonché della nomina di un custode per gli immobili oggetto di causa; procedeva altresì ai rilievi dell'ex scuola media.

La CTU provvedeva a contattare il custode Dott. Alberti il quale informava la CTU in merito alle procedure esecutive pendenti e ai relativi immobili pignorati; tra questi, alcuni immobili quali l'ex scuola media ed alcuni terreni erano oggetto di due esecuzioni immobiliari ( E.I. n° 272-2008 e la n° 181/2014).

La CTU depositava in cancelleria istanza di chiarimenti e proroga, nonché l'autorizzazione ad aggiornare il valore di mercato dell'ex scuola media già stimata precedentemente e contigua all'altra scuola pignorata nella presente procedura.

La Giudice Delegata autorizzava la CTU e la causa veniva rinviata al 21/04/2016.

In tale data la CTU si presentava all'udienza e chiedeva chiarimenti in merito alle diverse esecuzioni immobiliari pendenti relative agli stessi immobili, provvedeva altresì ad informare il legale precedente.

In data 16/08/2016 la Giudice Delegata autorizzava la riunificazione della procedura 181/2014 ( per la quale la CTU è stata nominata) alla procedura n° 28/2008 ( alla quale era stata già riunita la procedura n° 272/2008, successivamente estinta).

La CTU riprendeva le operazioni peritali ed effettuava n° 2 sopralluoghi, si recava inoltre presso l'ufficio Urbanistica per l'accesso atti e per il CDU in data 23/09/2016.

La CTU presentava istanza di chiarimenti in particolare riguardo il pignoramento dei diritti di nuda proprietà dell'ex scuola media anziché dei diritti di piena proprietà come risultanti dagli atti di compravendita e partecipava a tale scopo all'udienza del 7 ottobre 2016.

Ritirava il CDU in data 10 ottobre 2016 ed effettuava indagini presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Perugia e presso l'Ufficio Edilizia scolastica.



In data 27/02/2017 effettuava ulteriori indagini presso l' Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia in merito alla futura possibile destinazione degli immobili oggetto di causa e presso l' Ufficio Edilizia Scolastica del Comune di Perugia.

In data 3/03/2017 tornava in Catasto per ricercare i vecchi accatastamenti dei fabbricati oggetto di stima per la verifica delle originarie destinazioni ad uso abitativo, come richiesto dall'ufficio urbanistica ai fini della possibilità di poter presentare un piano attuativo con cambio di destinazione d'uso.

In base al sopralluogo e agli accessi effettuati presso gli Uffici Urbanistica, Edilizia Privata del Comune di Perugia, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Perugia - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, la scrivente è ora in grado di redigere la presente relazione tecnica estimativa che ha come oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento.

Nelle premesse e prima di qualsiasi attività, la scrivente ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art 567 co. 2 c.p.c..

### **3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI (con eventuali variazioni intervenute e difformità) (Quesito di stima n.1):**

Nell' atto di pignoramento dell'Avv. Antonio Polenzani notificato in data 08/05/2014, i beni pignorati sono descritti nel seguente modo:

- **Diritti di proprietà per la quota di 1/2 sulle unità immobiliari site in Perugia, strada della Parlesca, censiti al NCEU di Perugia, al foglio 57 particella 9 sub 4, categoria B5;**
- **Diritti di nuda proprietà per la quota di 1/2 sulle unità immobiliari site in Perugia, strada della Parlesca, censiti al NCEU di Perugia, al foglio 57 particella 176, categoria B5;**
- **Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sulle unità immobiliari site in Perugia, Strada della Parlesca, censiti al C.T. del Comune di Perugia al foglio 38 particella 578, 580 (ex 53), 585, al foglio 57 particella 1, 1764 (ex 405), 1766, 1767 (ex 356), 177, 389, 390, 408, 409, 410, 6, 644, 645.**

**Con autorizzazione del Giudice Delegato nel corso dell'udienza del 7 ottobre 2016, a seguito dell'istanza della scrivente CTU relativa all'estensione del pignoramento, vengono pignorati i diritti di 1/2 sulla piena proprietà (anziché sulla nuda proprietà) sull' immobile censito al NCEU di Perugia, al foglio 57 particella 176, categoria B5.**

#### **Intestazione catastale**

I beni oggetto di causa possono essere meglio descritti, sulla base delle risultanze catastali, nel seguente modo:

##### **Catasto Fabbricati di Perugia:**

- **Ex scuola materna, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 57 particella n° 9 sub 4, cat. B/5, classe 4, consistenza 1540 mc, sup. catastale 501 mq, rendita € 2.386,03;**



- **Ex scuola media**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 57 particella n° 176, cat. B/5, classe 4, consistenza 2620 mc, sup. catastale 717 mq, rendita € 4.059,35;
- **Rate di terreno adibite a piazzale e corte censite** al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio 57 part. 1764-1766-1767-(ex 356) 177- 408-409-410 della superficie complessiva di mq 400;
- **Relitti di terreno con destinazione a parcheggio pubblico, strada, corte e tare** censiti al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio 57 particelle 389- 390-644-645-6-1 della superficie complessiva di mq 2828;
- **Appezamento di terreno agricolo e strada** censiti al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio 38 particelle 578-580-585 della superficie complessiva di mq 9925.

**Risulta piena corrispondenza tra le risultanze dei pubblici registri immobiliari e le certificazioni catastali, ad eccezione dei diritti di proprietà dell'immobile censito al foglio 57 particella 176 del C.F. del Comune di Perugia, che sono pari ad ½ della piena proprietà anziché ½ della nuda proprietà, per mancata voltura catastale.**

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Perugia si conferma che non è stato attribuito il numero civico .

(Allegato 1/A : Visure e planimetrie catastali).

#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sia nell'ex scuola materna che nell'ex scuola media:

- nella prima censita al foglio 57 part. 9 sub 4 del C.F. del Comune di Perugia, non risulta rappresentato il soppalco su un locale al P.T.,
- nella scuola media censita al foglio 57 part. 176 del C.F. del Comune di Perugia non risulta riportato in planimetria catastale un piccolo ripostiglio con accesso esterno, ricavato al di sotto dei servizi igienici al P.T.

#### **4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (Quesito di stima n° 2)**

Le unità immobiliari oggetto di causa sono costituite da: **2 ex edifici rurali, utilizzati in passato come scuola materna e media, con piccole rate di terreno adibite a piazzale e corte, da relitti di terreno adibiti a parcheggio, strada, tare e corte e da un appezzamento di terreno agricolo e strada**, come meglio di seguito riportate.

Sono ubicate prevalentemente nel **centro abitato di Parlesca**, nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Solfignano Parlesca e del passaggio a livello.

**Detti edifici sono ben collegati alla E 45** ed in particolare dall'uscita per Resina si prosegue per pochi Km lungo la vecchia strada Tiberina fino alla località Parlesca.

Gli edifici sono serviti da un piazzale e corte interamente recintati e dotati di un cancello carrabile e pedonale.



Le unità immobiliari pignorate sono:

**A) Un'ex scuola materna che si sviluppa al P.T. e P1**

censita al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 57 particella n° 9 sub 4;

**A/1: Piccole rate di terreno adibite a corte censite al C.T. del Comune di Perugia al foglio 57 particelle 177, 1764, 1766, 1767 della superficie complessiva di mq 200.**

**Confini:** ad Ovest con Rio Parlesca, a Nord e ad Est con Millani, a Sud con proprietà.

**B) Ex scuola media che si sviluppa al PT-P1-P2**

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 57 particella n° 176,

**B/1: Piccole rate di terreno adibite a piazzale censite al C.T. del Comune di Perugia al foglio 57 particelle 408, 409, 410 della superficie complessiva di mq 200.**

**Confini:** a Nord, a Sud e ad Ovest con proprietà ad Est con F ..

**B/2: Relitti di terreno con destinazione a parcheggio pubblico, strada, corte e tare, censito al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio 57 particelle n° 389, 390, 645, 644, 6, 1 della superficie complessiva di mq 2828.**

**Confini:** A Nord e ad Est con proprietà, a Sud e ad Ovest con stazione ferroviaria.

**C) Piccolo appezzamento di terreno seminativo e strada privata,**

censiti al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio 38 particelle 578-580-585 della superficie complessiva di mq 9925.

(Allegato 1°: Visure e planimetrie catastali).

**5. TITOLO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (quesito di stima n.3):**

**Gli ex edifici scolastici** censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, al foglio 57

particelle n° 9 sub 4 e n° 176 sono intestati a:

- per i diritti di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$
- per i diritti di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$

In forza di

- **successione testamentaria del 26/01/1999, trascritta in data 5/02/1999 n° rep. 20525**  
(Allegato 2A: Testamento G.....);
- **atto di compravendita del 11/03/2003, trascritto a Perugia il 03/04/2003 al n° 6508 di reg. particolare, repertorio n° 31541/4268 (relativo all'ex scuola materna censita al C.F. del Comune di Perugia al foglio 57 part. 9 sub 4)**  
(Allegato n° 2/C : Atto di compravendita)
- **atto di compravendita del 11/03/2003 rep. n° 20525 trascritto a Perugia il 03/04/2003 al n° 6509 di registro particolare, (relativo all'ex scuola media censita al C.F. del Comune di Perugia al foglio n° 57 particella n° 176).**  
Tale atto non è stato ancora volturato in catasto.  
(Allegato 2D: atto di compravendita)



I terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio 57 particelle 177, 1764, 1766, 1767, 408, 409, 410, 389, 390, 645, 644, 6 e al foglio 38 particelle 578-580-585 sono intestati a:

- per i diritti di proprietà pari a 1/1 in forza di
- Successione testamentaria del 26, trascritta in data n° rep. (Allegato 2A) e di
  - Atto di permuta rep. n. trascritto il 25/03/2003 al reg. part. n° 5892 (Allegato 2B: Atto di permuta)

## 6. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (quesito di stima n.4)

Gli immobili di cui ai lotti n° 1p-2p ed in particolare le ex scuole, sono in possesso dei signori e, mentre per le piccole rate di terreno dei lotti 1 e 2 e per il lotto n° 3 il possesso ed anche la proprietà è in capo all'esecutato.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica e presso l'Ufficio Edilizia Scolastica del Comune di Perugia, risulta che le ex scuole oggetto di causa (lotti 1-2) sono state affittate al Comune di Perugia con contratto di affitto rep. n° a partire dal 1 ottobre 1975 per un periodo di 5 anni successivamente prorogato fino al 2006 (con contratto rep. n° 6 del, come risulta dalla lettera raccomandata del 10 agosto 1980, inviata dal signor Giammarioli Paolo al Sindaco del Comune di Perugia (Allegato 4A: Lettera A/R Giammarioli Paolo).

Nello stesso anno, con A/R del 15/11/2006 il Comune di Perugia comunicava ai signori e il recesso anticipato del contratto di affitto e si impegnava a riconsegnare le scuole entro 6 mesi. (Allegato 4B: recesso anticipato).

Con nota informativa del 14 settembre 1994 il Comune di Perugia aveva effettuato infatti delle valutazioni e previsioni di spesa relative alle spese di adeguamento di detti immobili in materia di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche ed aveva scelto di recedere dall'affitto per gli immobili oggetto di causa e di costruire nuovi edifici scolastici in altra sede, sempre in località Solfignano, nelle vicinanze del CVA. (Allegato 4C: Nota informativa del Comune di Perugia)

## 7. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA E QUINDI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (quesito di stima n.5)

**7.1 Formalità contro e a favore opponibili all'acquirente**  
Non risultano

### 7.2 Formalità non opponibili all'acquirente

A seguito delle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico dei beni oggetto di esecuzione e identificati nell'atto di pignoramento sopra riportato, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a tutto il 02.03.2017:



- **Ipoteca iscritta a Perugia il / / al n° di formalità** per complessivi euro 31.275,28 a favore di Equitalia Umbria S.P.A. contro per la quota di 1/2 della nuda proprietà a carico dei fabbricati scuole e laboratori scientifici censiti rispettivamente al foglio 57 part. 176- 9 sub 4-7;
- **Ipoteca legale iscritta a Perugia il al n° 3 di formalità** per complessivi euro 136.908,26 a favore di Equitalia Centro S.P.A. contro per il diritto di proprietà pari a 1/1 a carico dei seguenti immobili: terreni censiti a Perugia al foglio 38 part. 578-580-582-583-585;
- **Ipoteca legale iscritta a Perugia il 21/02/2014 al n° 456 di formalità** per complessivi euro 30.000,00 a favore di Banca Popolare di Spoleto S.P. A contro
  - o per il diritto di proprietà pari a 1/2 sull'immobile censito al C.F. del Comune di Perugia, al foglio 57 particella 9 sub 4;
  - o per il diritto di nuda proprietà pari a 1/2 sull'immobile censito al C.F. del Comune di Perugia al foglio 57 particella 176;
  - o per il diritto di proprietà pari a 1/1 sui terreni censiti al C.T. del Comune di Perugia al foglio 38 particella 578, 580 (ex 53), 585, al foglio 57 particella 1, 1764 (ex 405), 1766, 1767 (ex 356), 177, 389, 390, 408, 409, 410, 6, 644, 645.
- **Pignoramento immobiliare trascritto il 5/06/2014 al n° 8906 di registro particolare**, a favore della Banca Popolare di Spoleto S.P.A. in amministrazione straordinaria, a carico dei beni sopra riportati;

Non risultano ulteriori atti relativi ai beni oggetto di pignoramento.  
(Allegato n° 3: Visure ipotecarie).

#### **8. SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E/O STRAORDINARIA CONDOMINIALE (quesito di stima n.6)**

Dalle dichiarazioni dell'esecutato e dallo stato dei luoghi non risulta costituito nessun condominio e non risultano in previsione spese per interventi di manutenzione straordinaria per l'edificio, considerato anche il fatto che l'edificio non è più utilizzato da 10 anni ca.

#### **9. PRECEDENTI PROPRIETARI AL VENTENNIO (quesito di stima n. 7)**

Di seguito si riportano i proprietari nel ventennio.

- Oltre il ventennio la proprietà dell'immobile in esame era in capo allo G , morto a Perugia il 26/01/1999;
- **Con testamento olografo**, pubblicato con atto a rogito del notaio Lemmi Vincenzo del n° repertorio trascritto a Perugia in data 5/03/1999 al registro particolare n° 3108, **il signor G. così destinava i propri beni:**
  - "Alla D \_\_\_\_\_ lascio in eredità tutti i terreni e fabbricati facenti parte della mia azienda di Parlesca precisamente
    - o al punto b) i fabbricati ad uso scolastico già affittati al Comune di Perugia attraverso i quali raccoglie 3 ordini di scuole: media, elementare e materna;



o al punto c) il centro turistico già in corso di trasformazione e con tutto ciò che vi sarà annesso;

Sulle note riguardanti i singoli beni è riportato che: tutti i beni lasciati in eredità alla Diocesi non potranno essere mai venduti, ma solo ceduti gratuitamente ad altri Enti che si impegnano a continuare la stessa opera.

**Sui beni indicati con le lettere B e C graverà l'usufrutto, vita natural durante, a favore dei miei due nipoti Cc... e ... in parti uguali (scuole e agriturismo);**

**Sui terreni agricoli, sugli annessi rurali e sul laghetto graverà l'usufrutto, vita natural durante, a favore di ... al quale lascio in eredità tutta l'attrezzatura aziendale.**

Tutti i beni lasciati alla Diocesi dovranno essere a cura della Diocesi riuniti in un solo ente da intitolare "Fondazione Santa Caterina Parlesca" con sede in Parlesca".

Allegato n° 2/A: Testamento olografo Giammarioli Paolo

In sintesi il testamento del signor Giammarioli veniva così trascritto:

**il signor C ... , cedeva a ... :**

**-il diritto di usufrutto per la quota di 1/2** sugli edifici scolastici censiti al C.F. del Comune di Perugia al foglio 57 part- 9 sub 1, part.9 sub 2 (scuola e lab. Scientifico), part. 64 sub 3 ed i fabbricati rurali censiti al C.T. del Comune di Perugia al foglio n° 38 particelle n° 64 sub 1- 63, 64 sub 2 (agriturismo) 65, e i fabbricati rurali censiti al foglio 57 del Comune di Perugia part.n° 7-175-176 (scuola e laboratori scientifici);

**-il diritto di usufrutto per la quota di 1/1** sui terreni censiti al C.T. del Comune di Perugia al foglio 38 part. 31-34-35-36-37-38-39-40-53-54-57-80-98-99-100 e al foglio 57 part. n° 1-6-177-356 (ora 1766-1767)-365-389-390-405-407-408-409-410-644-645;

Allegato n° 3: Visure Ipotecarie

- A seguito dell'accettazione dell'eredità, la ... a Perugia ... **donava i beni sopra riportati alla ... a- Parlesca Onlus,,** come dalla volontà del testatore C ... , con atto del 10/ ... rep. r ... trascritto i ... al reg. part. n° ... ;

- A seguito dell'accettazione dell'eredità, **con atto di permuta tra Fondazione Santa Caterina - Parlesca Onlus e ... a rogito del Notaio V. Lemmi** de ... rep. N° 31543, trascritto i ... ; al reg. part. n° 5892, la Fondazione S. Caterina Parlesca Onlus **trasferiva a C ... il diritto di nuda proprietà** sui seguenti immobili dei quali il signor C ... era già usufruttuario, il quale ne acquisiva così la piena proprietà:

- o Terreni censiti al N.C.T. del Comune di Perugia al foglio n° 38 particelle n° 31,34,537,543,546,545,38,40,53,57,98,99,100 - e al foglio 57 particelle n° 1,6,177,356,389,390,405,407,408,409,410,644,645; al foglio n° 38 particella n° 62,63,65,540, ed al C.F. al foglio n° 38 particella n° 64 (alberghi e pensioni) n° 540 ( annesso);

**... ; acquisiva a titolo di permuta il diritto di usufrutto sui seguenti immobili, dei quali era titolare della nuda proprietà, divenendone così piena proprietaria:**

Terreni censiti al C.T. del Comune di Perugia al foglio 38 particella n° 542,547,544,39,54,80 ed annessi rurali censiti al C. F del Comune di Perugia al foglio n° 38 particelle n° 37 sub 3, 37 sub 4, 37 sub 5 e 37 sub 6

(Allegato n° 2/B: Atto di permuta)



- Con atto di compravendita tra [redacted] ca onlus e [redacted] e C [redacted], a rogito del notaio V. Lemmi del 12 [redacted] 3 rep. N° [redacted], trascritto a Perugia al n° [redacted] di reg. particolare, con il quale la [redacted] cedeva il diritto di nuda proprietà a [redacted] per la quota di 1/2 e a [redacted] per la quota di 1/2 degli edifici adibiti a scuola e censiti al foglio n° 57 particelle n. 9 sub 3 e particella n° 7, nonché del fabbricato adibito a magazzino censito al foglio 57 particella n° 175 al prezzo di vendita per la nuda proprietà pari ad € 232.374,14 (Allegato n° 2/C : Atto di compravendita).
- Con atto di compravendita tra la Diocesi [redacted] nella persona del [redacted] e C [redacted], a rogito del notaio V. Lemmi del [redacted] rep. N° [redacted] 13, trascritto a Perugia : [redacted] 509 di registro particolare, con il quale la D [redacted] cede il diritto di nuda proprietà a [redacted] per la quota di 1/2 e a [redacted] per la quota di 1/2 dell'edificio adibito a scuola media, censito al foglio n° 57 particella n. 176 al prezzo di vendita per la nuda proprietà pari ad € 77.500,00  
La vendita a trattativa privata è stata autorizzata con provvedimento del Presidente del Tribunale Civile e Penale di Perugia del 3/03/2003.  
(Allegato n° 2/D : atto di compravendita)

#### 10.VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (quesito di stima n. 8)

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, **non risultano i titoli abilitativi originari**, nell'atto di acquisto infatti risulta riportato che la costruzione è stata edificata in data anteriore al 1/09/1967, come di seguito meglio specificato.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Agibilità **non risultano i certificati di agibilità**, disciplinati dal Regio Decreto del 1934- Testo Unico Norme Igienico sanitarie.

Le costruzioni e/o le loro porzioni originarie, come da informazioni assunte presso gli uffici del Comune, erano già presenti da data antecedente al 1934, infatti detti edifici risultano nelle planimetrie del Catasto Terreni datate 1963, relative alle prime lustrazioni iniziate nel 1934; per i motivi suddetti non sono dotate del certificato di agibilità. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica e presso l'Ufficio Edilizia Scolastica non risultano pratiche edilizie ma, come precedentemente detto, è stata riscontrato il recesso anticipato dall'affitto, esercitato dallo stesso Comune a seguito della costruzione degli edifici scolastici in altra sede, oltre ad una nota informativa con una descrizione delle scuole oggetto di causa nella quale viene riportato che le stesse in origine erano "facenti parte di un complesso residenziale di tipo colonico, debitamente ristrutturato, costituito da n. 4 fabbricati in cui è organizzato l'intero ciclo della scuola dell'obbligo" (Allegato 4C).

Alla luce delle indagini sopra riportate, si può asserire che l'immobile è sostanzialmente **conforme dal punto di vista urbanistico**.



## DESTINAZIONE DA PRG

Sulla base del C.D.U. rilasciato dal Comune di Perugia in data 3/10/2016 e dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica risultano le seguenti destinazioni sulla base del PRG vigente:

- Le ex scuole ( foglio 57 p.lla 9 sub 4 e part. 176) ed alcune particelle di terreno ( foglio 57 part. censite con 408-410-389) **sono inserite in area SPU: Servizi Pubblici -Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune;**
- Sono disciplinate dall'art. 122 del TUNA nel quale le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:
  - scuole d'obbligo e asili nido;
  - Uffici pubblici o di interesse pubblico decentrati;
  - Farmacie
  - centri per attività socio culturali e biblioteche;
  - attività sportive anche al coperto;
  - teatri cinematografici, sale per concerti e spettacoli
  - edifici per l'esercizio pubblico dei culti etc..(Vedi art. 122 TUNA e ulteriori specifiche a pag 164)
- La particella 1764 rientra in area a destinazione B3°: Zone di completamento residenziale con indice di edificabilità pari a 1 mc/ mq; mentre la part. 409 rientra in zona B4: zone di completamento con indice 1,50 mc/mq  
Sono disciplinate dall'art. 88 del TUNA, ma considerato la esigua estensione di terreno delle rispettive particelle non è possibile attuare alcuna edificazione.  
Le part. 390-644 è strada da PRG,  
La part. 645 è in parte strada e in parte parcheggio,  
mentre le part. 6- è **parcheggio pubblico** (art 124 TUNA)
- Le part. n° 578-580-585 sono inserite in area agricola: "EA1" e disciplinate dall'art. 31 del TUNA , il tutto inserito in ambito di interesse paesaggistico ambientale e storico "AIPAS" (art. 23 TUNA).

La zona è individuata inoltre come "area di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua" (art. 141 del TUNA) e rientra nella fascia che delimita detta zona come "area a potenziale pericolosità idraulica".

**Allegato n° 5: Certificato di destinazione urbanistica.**

**Allegato n° 6: Stralcio PRG – Art. 122-124-88-23 TUNA**

Dalle ultime indagini effettuate presso l'ufficio Urbanistica risulta che è stata presentata nell'anno 2006, dai proprietari ~~.....~~ una **richiesta di variante al P.R.G per ottenere la destinazione residenziale.** Detta richiesta che comporterebbe un aumento delle previsioni residenziali già fissate dal Nuovo P.R.G. approvato nel 2002, richiederebbe una variante strutturale al P.R.G. che al momento non rientra negli attuali programmi dell'Amministrazione Comunale, pertanto rimane in attesa di eventuali nuovi indirizzi e cambiamenti che vorrà intraprendere la stessa Amministrazione.



**Dal colloquio con il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica risulta la possibilità di recuperare edifici dismessi e/o degradati promuovendo l'attivazione di un piano attuativo di iniziativa privata che prevede anche il cambio di destinazione d'uso da SPU( servizi di pubblica utilità) a residenziale, dietro un contributo straordinario che si realizza in opere di pubblica utilità, nell'ambito territoriale interessato ( Delibera n° 15 del 25/11/2011).**

Detta possibilità è prevista per gli edifici che sono nati in origine con destinazione residenziale; per questo motivo la CTU, ha effettuato ulteriori indagini in catasto per individuare le vecchie planimetrie catastali e/o gli originari accatastamenti. Dalle indagini effettuate è emerso che per la ex scuola media non risultano accatastamenti precedenti a quello attuale, costituito dal 28/04/2000 ( pertanto si trattava con buona probabilità di un fabbricato rurale che a quella data non veniva accatastato); mentre per l'ex scuola materna è risultato che in data antecedente al 22/03/2000 l'immobile era destinato a civile abitazione ed era censito infatti con le particelle

- 9 sub 1: categoria C3 consistenza di 83 mq e
  - 9 sub 3: categoria A4 consistenza 5,5 vani;
- (Allegato 1B: Visure storiche)

La stessa tipologia costruttiva degli edifici richiama quella del vecchio casolare rurale umbro, come riportato anche nella descrizione delle scuole della nota informativa del Comune di Perugia del 14 settembre 1994.  
( Allegato n° 4C: Nota informativa del Comune di Perugia).

## **11. FORMAZIONE DEI LOTTI (quesito di stima n.9)**

I beni oggetto di pignoramento, per la loro natura e per la loro complementarietà economica e funzionale, possono essere posti all' asta in numero 3 lotti che vengono così descritti:

### **LOTTO N° 1:**

#### **IMMOBILE A:**

**Diritti di proprietà pari a ½ su ex scuola materna che si sviluppa al P.T. e P1 censita al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio n. 57 particella n° 9 sub 4, cat. B5, classe 4 Consistenza 1540 mc, superficie catastale 501 mq rendita € 2.386,03;**

#### **Immobilie A/1**

- o **Diritti di proprietà pari a ½ su corte di pertinenza censita al C.T. del Comune di Perugia, al foglio 57 part. 9, qualità ente urbano, superficie mq 1395;**
- o **Diritti di proprietà pari a 1/1 su relitti di terreno adibiti a corte censiti al C.T. del Comune di Perugia al foglio 57 particelle 177, 1764, 1766, 1767 della superficie complessiva pari a mq 200;**

**Confini:** a Nord e ad Est con **MURARI ROSSANO**, a Sud con proprietà, ad Ovest con Rio Parlesca.



## LOTTO N° 2:

### Immobile B:

**Diritti di proprietà pari a ½ su ex scuola media che si sviluppa al P.T. P1 - P2 censita al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio n. 57 particella n° 176, cat. B5, classe 4 Consistenza 2620 mc, superficie catastale 717 mq rendita € 4059,35;**

### Immobile B/1:

- o **Diritti di proprietà pari a ½ su corte di pertinenza censita al C.T. del Comune di Perugia, al foglio 57 part. 176, qualità ente urbano, superficie mq 990;**
- o **Diritti di proprietà pari a 1/1 su relitti di terreno adibiti a piazzale censiti al C.T. del Comune di Perugia al foglio 57 particelle 408, 409,410 della superficie di mq 200.**

### Immobile B/2:

**Diritti di proprietà pari a 1/1 su relitti di terreno adibiti a parcheggio pubblico, strada, corte e tare censiti al C.T. del Comune di Perugia al foglio 57 particelle n° 389-390- 645,644,6,1 della superficie complessiva di mq 2828.**

Detti immobili date le loro caratteristiche non possono essere posti in vendita come tali, pertanto sono stati inseriti nel lotto 2, considerata la relativa ubicazione e funzione complementare.

**Confini** A Nord e ad Ovest con proprietà, ad Est con **Municipio**, con **Al** e **R** a Sud con stazione ferroviaria salvo se altri.

## LOTTO N° 3:

**Immobile C: Diritti di proprietà pari a 1/1 su appezzamento di terreno seminativo e strada ubicati in località Parlesca e censiti al C.T. del Comune di Perugia al foglio 38 particelle 578-580-585 della superficie complessiva di mq 9925.**

**Confini:** a Nord con **A.**, **G.** e **Dr** e **A** ad Est con demanio pubblico, a Sud con **C** e **M**, ad Ovest con proprietà e **3.**

## 12. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO (quesito di stima n. 10)

### LOTTE N° 1-2

Comprendono **due ex edifici scolastici con corti, piazzale, strada e parcheggio pubblico, facenti parte di un vecchio complesso residenziale colonico debitamente ristrutturato**, che comprende al suo interno altri 2 edifici (non pignorati) in cui era organizzato l'intero ciclo della scuola dell'obbligo.



Detto comparto comprensivo della corte e del piazzale è interamente recintato con cancello carrabile e pedonale (Foto n° 1-2).

Sono ubicati in area urbana e precisamente **nel centro abitato** della frazione Parlesca nel Comune di Perugia, agevolmente raggiungibile dalla E45 uscita Resina, dalla quale si prosegue poi lungo la strada Tiberina fino ad imboccare La Via del Trovatore e poi Via della Colta, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Solfignano Parlesca, a pochi km di distanza dal centro abitato di Resina.

Gli edifici sono stati costruiti ante 1967 e, come detto precedentemente, **sono stati concessi in affitto al Comune di Perugia dall'anno 1975 fino all'anno 2007**, dopodiché il Comune di Perugia ha costruito altri fabbricati ad uso scolastico nelle vicinanze, con conseguente recesso dal contratto di affitto; da quella data non sono stati più utilizzati.

(Allegato 4B: Recesso anticipato contratto di affitto)

Si procede di seguito a descrivere i diversi lotti:

### LOTTO N° 1:

#### A) Diritti di proprietà pari a 1/2 su Ex scuola materna

Si sviluppa su due piani: Piano Terra e Piano Primo, presenta **una struttura portante** in muratura di pietra, **i solai** interpiano sono in parte con travi in ferro e voltine in laterizio, parte con travetti prefabbricati in c.a.p. e sovrastanti tavelloni; le **pareti esterne** sono intonacate e tinteggiate di colore rosso mattone, **la copertura** è costituita da un tetto a due falde, il manto di copertura è in coppo controcoppo.

La gronda è costituita da tavelloni in laterizio posti a sbalzo sulla muratura.

I canali di gronda ed i discendenti sono in lamiera di forma rispettivamente semicircolare e circolare.

L'edificio ha **l'ingresso principale al piano terra**, oltre ad un **ingresso al piano primo** con scala e pianerottolo esterno delimitato da un muretto con sovrastante ringhiera in ferro (Foto n° 10).

Il piano terra ed il primo piano, collegati esternamente da una scala in cemento, in parte ricoperta da erbe infestanti e da lianose, vengono descritti come di seguito:

#### - Piano terra

Dall'ingresso, dotato di pensilina di copertura in ferro e tavelloni, si accede al **locale atrio** (Foto n° 4) e **ripostiglio**, ad un'ampia **aula di attività didattica** (Foto n° 5), dalla quale si accede **allo spogliatoio** e tramite un corridoio ai **servizi igienici costituiti da un antibagno** di servizio con lavandino e **n° 3 w.c** (Foto n° 6) e a **n° 2 locali** di cui uno con piano rialzato (Foto n° 7) e l'altro dotato anche di accesso esterno (Foto n° 8) adiacente al locale centrale termica.

#### - Piano primo

Vi si accede da scala interna rivestita in travertino (Foto n° 9) ed anche da scala esterna (Foto n.10).

Comprende **n° 3 aule** (Foto n° 11) e **un' ampio locale costituito da n° 3 aule comunicanti** tra loro (Foto n° 12), oltre alla **cucina** (Foto n° 14), un **disimpegno** e **a due locali W.C.** (Foto n° 13) separati da una parete divisoria; il corridoio di collegamento presenta un dislivello nel pavimento.



**Le caratteristiche intrinseche dei suddetti vani sono le seguenti:**

- **I locali al piano terra** presentano un' **altezza** media pari a metri 3,56 ca, **le pareti** sono intonacate e tinteggiate, su un locale sono rivestite a metà altezza circa con doghettato in legno, ma risultano in pessimo stato di manutenzione (Foto n° 8-11);
- **Al piano primo** n° 3 vani presentano un' altezza media di metri 2,74 ca, mentre due aule presentano un' altezza media di metri 3,07 ca (H min.= mt 2,62 ; H max = mt. 3,93) dovuta alla copertura con falde in pendenza. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, ma l'intonaco è cadente in diverse zone.

**I pavimenti** di alcuni locali sono in gress, mentre in altri sono in linoleum staccato in diverse parti.

**I servizi igienici** presentano rivestimento in maiolica fino all' altezza di 1,50 mt, il pavimento è in gress porcellanato, le tazze di porcellana sono staccate ed lavandini senza tubazioni.

Gli **infissi esterni** sono costituiti da **finestre** e persiane in legno in parte rotte e/o mancanti per atti vandalici, nelle aule comunicanti gli infissi esterni sono in ferro ( sono rimasti solo i montanti) con inferriate basse; le **porte** interne, in parte mancanti, sono in legno.

La **porta d'ingresso** principale è in alluminio anodizzato, mentre le altre porte di accesso sono in legno pieno e in legno e vetri, in cattivo stato di manutenzione.

Gli **infissi e gli intonaci**, come sopra specificato, presentano un pessimo stato di conservazione, così come i **pavimenti** che in alcuni locali sono staccati e/o danneggiati e le scale esterne.

**Gli impianti idrico ed elettrico** non sono funzionanti in quanto oltre a non essere allacciati alla rete di fornitura, si presentano gravemente danneggiati.

**L'impianto di riscaldamento** che in passato era costituito da una caldaia centralizzata a gas metano con radiatori in alluminio, oggi non è funzionante, i radiatori sono in parte non presenti e/o smontati dalle rispettive sedi di appoggio.

La **consistenza**, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto viene espressa: in termini di **superficie commerciale** calcolata secondo la norma **UNI 10750** considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (purchè non eccedente il 10% della somma delle prime due).

Nell'immobile in oggetto con struttura in muratura, considerato il notevole spessore dei muri, si assume per le murature portanti un incremento del 10% della superficie calpestabile.

Per il locale soppalcato al piano terra ed il locale seminterrato, considerato lo stato delle finiture e delle altezze si utilizzano rispettivamente i coefficienti di riduzione del 70% e del 30%.

**La superficie commerciale dell'intero edificio risulta pari a complessivi mq 466,21 di cui mq 233,73 al PT e mq 232,48 al P1, come riportato nelle seguenti tabelle:**



**TABELLA N° 1: SUPERFICIE COMMERCIALE PT**

| <b>PIANO</b>                   | <b>DESCRIZIONE</b>       | <b>SUPERFICE UTILE(mq)</b> | <b>COEFFICIENTE</b> | <b>SUPERFICE COMMERCIALE</b> |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------|
| PT                             | Atrio                    | 19,06                      | 100%                | 19,06                        |
|                                | Ripostiglio              | 8,76                       | 100%                | 8,76                         |
| "                              | Spogliatoio              | 7,53                       | 100%                | 7,53                         |
| "                              | Aula attività didattica  | 82,45                      | 100%                | 82,45                        |
| "                              | Aula su soppalco         | 23,03                      | 70%                 | 16,12                        |
|                                | Locale seminterrato      | 25,27                      | 30%                 | 7,58                         |
|                                | Aula                     | 45,18                      | 100%                | 45,18                        |
|                                | Corridoio e disimpegno   | 5,05                       | 100%                | 5,05                         |
|                                | Ripostiglio              | 2,73                       | 100%                | 2,73                         |
| "                              | N° 2 w.c.                | 7,45                       | 100%                | 7,45                         |
|                                | Locale servizio WC       | 2,66                       | 100%                | 2,66                         |
|                                | Centrale termica         | 6,40                       | 100%                | 6,40                         |
| A                              | TOTALE SUP. CALPESTABILE |                            |                     | 210,97                       |
| B                              | MURATURE NON PORTANTI    | 1,51                       | 100%                | 1,51                         |
| C                              | MURATURE PORTANTI        | 212,48(A+B)                | 10%                 | 21,25                        |
| <b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b> | <b>(A+B+C+D)</b>         |                            |                     | <b>233,73</b>                |



**TABELLA N° 2: SUPERFICIE COMMERCIALE P1**

| PIANO                          | DESCRIZIONE              | SUPERFICE UTILE(mq) | COEFFICIENTE | SUPERFICE COMMERCIALE |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------|-----------------------|
| P1                             | Aula A                   | 26,44               | 100%         | 26,44                 |
|                                | Aula B                   | 15,86               | 100%         | 15,86                 |
| "                              | Aula C+ Ripost.          | 28,58               | 100%         | 28,58                 |
| "                              | N° 3 aule comunicanti    | 99,90               | 100%         | 99,90                 |
| "                              | Cucina                   | 19,19               | 100%         | 19,19                 |
| "                              | N° 2 w.c.                | 9,26                | 100%         | 9,26                  |
| "                              | Corridoi e disimpegno    | 10,89               | 100%         | 10,89                 |
| A                              | TOTALE SUP. CALPESTABILE |                     |              | 210,12                |
| B                              | MURATURE NON PORTANTI    | 1,23                | 100%         | 1,23                  |
| C                              | MURATURE PORTANTI        | 211,34 (A+B)        | 10%          | 21,13                 |
|                                |                          |                     |              |                       |
| <b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b> | <b>(A+B+C+D)</b>         |                     |              | <b>232,48</b>         |

**Immobile A/1:**

**Diritti pari a 1/2 su corte di pertinenza e**

**Diritti pari a 1/1 su relitti di terreno adibiti a corte censiti al C.T. del Comune di Perugia al foglio 57 particelle 177, 1764, 1766, 1767 della superficie complessiva pari a 200 mq;**

L' ex scuola materna è dotata di una **corte di pertinenza** censita al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio 57 particella n° 9 ente urbano, **della superficie catastale pari a mq 1395**, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato.

Detta area consiste in un ampio spazio verde con prato e piante resinose interamente recintato che si estende nel lato Ovest del fabbricato e confina dallo stesso lato con il torrente Rio Parlesca (Foto n° 15).

Detta corte che circonda anche il fabbricato nel lato Nord Est risulta pignorata per i diritti di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  e comprende altresì altre piccole **particelle di terreno che risultano pignorate per i diritti di proprietà pari a 1/1 censite allo stesso Catasto Terreni al foglio 57 particelle 177, 1764, 1766, 1767 della superficie complessiva pari a 200 mq.**



Dette particelle data l'ubicazione e l'esigua superficie possono essere utilizzate unicamente come corte di pertinenza del fabbricato, anche se in parte, come risulta dal C.D.U, hanno destinazione residenziale di completamento.

(Allegato n° 5: C.D.U.)

## LOTTO N° 2:

### Immobile B: Diritti di proprietà pari a ½ su Ex scuola media

Si sviluppa su tre piani: P.T. P.1 e P.2, presenta **una struttura portante** in muratura di pietra con parziali interventi di ristrutturazione comprendente intonaco armato con rete elettrosaldata, con tiranti costituiti da catene in ferro e piastra esterna. I **solai** sono in parte con travi e travetti in legno e parte con travetti prefabbricati in c.a.p. e sovrastanti tavelloni.

Le **pareti esterne** sono intonacate e tinteggiate di colore rosso mattone,

la **copertura** è costituita da un tetto a falde piane riunite al colmo, il manto di copertura è in coppo controcoppo.

La gronda è costituita da zampini in cemento e tavelloni in laterizio.

I canali di gronda ed i discendenti sono in lamiera di forma rispettivamente semicircolare e circolare. (Foto n° 1)

L'edificio ha l'**ingresso principale** al piano primo con scala esterna (Foto n° 16), mentre al piano terra e al piano secondo si accede con scala interna rivestita in travertino (foto n. 10); è dotata anche di un ingresso di servizio sul retro dell'edificio (Foto n° 17).

Si sviluppa su tre piani: PT. -P.1-P.2, come di seguito descritti:

#### - Piano terra

Presenta un piccolo atrio foto e vano scale (Foto n° 18), dal quale tramite un corridoio con soffitto a volta, si accede a **n° 4 ex aule**, alcune delle quali adibite in passato anche a mensa refettorio poste ad un livello di piano più basso (Foto n° 19-20), comunicanti tra loro e accessibili dall'esterno.

Un locale ha accesso sul retro con una pensilina di protezione (Foto n° 17)

Dall'ingresso si accede ad un'altra

**ex aula** (Foto n° 21) e ai

**servizi igienici costituiti da un antibagno con lavandino e n° 2 w.c.**

(Foto n° 22).

E' presente un locale ripostiglio al grezzo, ricavato al di sotto dei servizi igienici, con altezza pari a circa 1,90, non censito, di scarsa visibilità dato lo sviluppo della vegetazione infestante all'esterno.

#### - Piano primo

Come sopra detto vi si accede sia da scala esterna, che da scala interna (foto n° 23) con accesso all'atrio che funge da collegamento a **n° 5 aule** (Foto 24-25) e ai **servizi igienici costituiti da n° 3 w.c. con antibagno** (foto n° 26);

#### - Piano secondo

Presenta **n° 3 aule (Foto n° 27), n° 4 WC (Foto n. 29), un antibagno ed un locale ripostiglio** al grezzo (Foto n° 28), un piccolo vano sottotetto (con altezza media pari a m. 1,70 ca), oltre ad un ampio corridoio-atrio collegato al vano scala.



**Le caratteristiche intrinseche dei suddetti vani sono le seguenti:**

- I locali al **piano terra** presentano un' **altezza** media pari a metri 3,40 ca;
- **Al piano primo** n° 3 vani presentano un' altezza media di metri 3 ca, mentre due aule avendo la copertura in pendenza, presentano un' altezza media di metri 3,34 ( H min = m. 2,86 – H max = m. 3,85); analogamente al **piano secondo** nel quale l'atrio e le aule hanno un' altezza media pari a metri 3 ca. (( H min = m. 2,46 – H max = m. 3,59).

**Al piano terra** il soffitto ha travi e travicelli in legno ed in parte è intonacato, le pareti interne sono in parte in pietra a faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate (un locale presenta un rivestimento con doghettato di legno a metà altezza ca), mentre al piano primo sono tutte intonacate e tinteggiate; **le pareti ed il soffitto si presentano in cattivo stato di conservazione.**

I **pavimenti** di alcuni locali sono in gress, in altri sono in mattonelle di graniglia, mattoni, monocottura ed in linoleum, anch'essi in cattivo stato di conservazione, (il pavimento si presenta infatti staccato in alcuni locali).

I **servizi igienici** presentano il rivestimento delle pareti in maiolica ed i sanitari in parte mancanti e/o staccati (Foto n°22-26)

Gli **infissi esterni** sono costituiti da **finestre** in legno tinteggiate bianche e color naturale, senza vetri, con inferriate, le **porte** interne, in parte mancanti, sono in legno; la **porta d'ingresso principale** è in alluminio anodizzato e vetri con all'interno il maniglione per l' uscita di sicurezza.

**Detti infissi si presentano in pessimo stato di conservazione**

Gli **impianti idrico ed elettrico** non sono funzionanti in quanto oltre a non essere allacciati alla rete di fornitura, sono mancanti e/o danneggiati.

L'**impianto di riscaldamento** era costituito da una caldaia centralizzata a gas metano e radiatori che risultano oggi non funzionanti, in parte non presenti e/o danneggiati.

La **consistenza**, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto viene espressa: in termini di **superficie commerciale calcolata secondo la norma UNI 10750** come precedentemente riportata.

Anche nell'immobile in oggetto con struttura in muratura, considerato il notevole spessore dei muri, si assume per le murature portanti un incremento del 10% della superficie calpestabile.

I coefficienti di riduzione vengono attribuiti sulla base degli accessi, delle altezze dei locali e della finitura (allo stato grezzo).

**La superficie commerciale dell'intero edificio risulta pari a complessivi mq 609,32 così risultanti:**

|               |           |
|---------------|-----------|
| piano terra   | mq 212,52 |
| piano primo   | mq 225,09 |
| piano secondo | mq 171,71 |

Superficie commerciale totale mq 609,32



**La superficie commerciale relativa al piano terra, è pari a metri quadri 212,52 come risulta dalla tabella seguente:**

**TABELLA N° 3: SUPERFICIE COMMERCIALE PT**

| <b>PIANO</b>                   | <b>DESCRIZIONE</b>       | <b>SUPERFICE UTILE(mq)</b> | <b>COEFFICIENTE</b> | <b>SUPERFICE COMMERCIALE</b> |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------|
| PT                             | Aula A                   | 38,00                      | 100%                | 38,00                        |
|                                | Aula B                   | 33,16                      | 100%                | 33,16                        |
| "                              | Aula C                   | 26,80                      | 100%                | 26,80                        |
| "                              | Aula D                   | 24,67                      | 100%                | 24,67                        |
| "                              | Aula F                   | 28,64                      | 100%                | 28,64                        |
| "                              | N° 3 w.c.                | 8,03                       | 100%                | 8,03                         |
| "                              | Anti-w.c.                | 3,90                       | 100%                | 3,90                         |
| "                              | Corridoio e disimpegno   | 26,96                      | 100%                | 26,96                        |
| "                              | Locale ripostiglio       | 9,42                       | 25%                 | 2,36                         |
| A                              | TOTALE SUP. CALPESTABILE |                            |                     | 192,52                       |
| B                              | MURATURE NON PORTANTI    | 0,68                       | 100%                | 0,68                         |
| C                              | MURATURE PORTANTI        | 193,20(A+B)                | 10%                 | 19,32                        |
|                                |                          |                            |                     |                              |
| <b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b> | <b>(A+B+C+D)</b>         |                            |                     | <b>212,52</b>                |



La superficie commerciale relativa al piano primo è pari a metri quadri 225,09 come risulta dalla tabella seguente:

**TABELLA N° 4: SUPERFICIE COMMERCIALE P1**

| PIANO                              | DESCRIZIONE                     | SUPERFICIE UTILE(mq) | COEFFICIENTE | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------------|--------------|------------------------|
| P1                                 | Aula A                          | 39,19                | 100%         | 39,19                  |
|                                    | Aula B                          | 34,54                | 100%         | 34,54                  |
| "                                  | Aula C                          | 28,51                | 100%         | 28,51                  |
| "                                  | Aula D                          | 18,24                | 100%         | 18,24                  |
| "                                  | Aula E                          | 30,42                | 100%         | 30,42                  |
| "                                  | N° 3 w.c.-<br>disimpegno        | 8,67                 | 100%         | 8,67                   |
| "                                  | Anti-w.c.                       | 6,03                 | 100%         | 6,03                   |
| "                                  | Atrio-corridoio e<br>disimpegno | 37,64                | 100%         | 37,64                  |
| A                                  | TOTALE SUP.<br>CALPESTABILE     |                      |              | 203,24                 |
| B                                  | MURATURE<br>NON PORTANTI        | 1,39                 | 100%         | 1,39                   |
| C                                  | MURATURE<br>PORTANTI            | 204,63 (A+B)         | 10%          | 20,46                  |
|                                    |                                 |                      |              |                        |
| <b>TOTALE SUP.<br/>COMMERCIALE</b> | <b>(A+B+C+D)</b>                |                      |              | <b>225,09</b>          |



La superficie commerciale relativa al piano secondo, è pari a metri quadri 171,70 come risulta dalla tabella seguente:

**TABELLA N°5: SUPERFICIE COMMERCIALE P2**

| PIANO                              | DESCRIZIONE                              | SUPERFICE UTILE(mq) | COEFFICIENTE | SUPERFICE COMMERCIALE |
|------------------------------------|--|---------------------|--------------|-----------------------|
| P2                                 | Aula A                                   | 43,68               | 100%         | 43,68                 |
|                                    | Aula B                                   | 40,22               | 100%         | 40,22                 |
| "                                  | Aula C                                   | 30,31               | 100%         | 30,31                 |
| "                                  | N° 3 w.c.-<br>disimpegno                 | 4,85                | 100%         | 4,85                  |
| "                                  | Anti-w.c.                                | 3,96                | 100%         | 3,96                  |
|                                    | Magazzino (al<br>grezzo)                 | 3,74                | 60%          | 2,24                  |
| "                                  | Atrio-corridoio e<br>disimpegni          | 29,74               | 100%         | 29,74                 |
| "                                  | Ripostiglio<br>sottotetto (al<br>grezzo) | 4,50                | 20%          | 0,85                  |
| A                                  | TOTALE SUP.<br>CALPESTABILE              |                     |              | 155,86                |
| B                                  | MURATURE<br>NON PORTANTI                 | 0,25                | 100%         | 0,25                  |
| C                                  | MURATURE<br>PORTANTI                     | 156,16(A+B)         | 10%          | 15,61                 |
|                                    |  |                     |              |                       |
| <b>TOTALE SUP.<br/>COMMERCIALE</b> | <b>(A+B+C+D)</b>                         |                     |              | <b>171,71</b>         |



### **Immobile B/1: Rate di terreno adibite a piazzale e corte**

L'edificio è dotato di **una corte esterna e/o piazzale asfaltati e recintati con cancello in ferro carrabile e pedonale** (Foto n° 1).

(Il piazzale nel lato sud ovest prosegue senza delimitazioni con quello della scuola elementare non pignorata, così come il cancello sul retro, a delimitare un'intera area adibita ad edifici scolastici).

Il piazzale e la corte sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Perugia al **foglio 57 particelle 176**, ente urbana della superficie di mq 990, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato.

Il piazzale comprende altresì, a confine con altra proprietà, le **particelle 408, 409, 410 censite al foglio 57 del C.T. del Comune di Perugia** per una superficie di mq 200.

(Allegato 1/A Visure e planimetrie catastali)

### **Immobile B/2 : relitti di terreno adibiti a parcheggio pubblico, strada corte e tare**

Sono censiti al C.T. del Comune di Perugia al foglio 57 con le particelle 389,390,644,645,6, 1 per la superficie complessiva di mq 2828.

Trattasi di relitti di terreno su corpi staccati, destinati parte a corte del fabbricato ex scuola elementare, parte a parcheggio pubblico, parte a strada e parte a tare, tutti ubicati nelle vicinanze delle scuole oggetto di stima e della stazione ferroviaria di Solfignano Parlesca, ad oggi costituiti da terreno incolto, come meglio di seguito descritti:

**La particella 389 della superficie pari a mq 278**, presenta alcune piante arboree e costituisce la corte della ex scuola elementare non pignorata.

**La particella 390 della superficie di mq 515** è attualmente occupata dalla strada comunale della Parlesca.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Viabilità del Comune di Perugia risulta che in passato la strada era rappresentata dalla particella 692 (non oggetto di pignoramento, pur essendo adiacente alla proprietà pignorata e catastalmente classificata come relitto stradale, ancora intestata al Comune di Perugia), alla quale, con Delibera di Giunta Comunale antecedente al 1985, è stato tolto l'uso pubblico che è stato trasferito sulla particella 390, che rappresenta oggi il nuovo tracciato.

Detta particella risulta ancora intestata ai vecchi proprietari, ma per i motivi sopra detti non viene considerata ai fini della presente valutazione.

**Le particelle 6,644,645 per una superficie pari a mq 1745** sono destinate a parcheggio pubblico da P.R.G. approvato con Delibera C.C. n° 83 del 24/06/2002 e successive varianti. (Allegato n° 5: C.D.U.)

Detta area è compresa tra la strada suddetta e la proprietà delle Ferrovie dello Stato (Foto n° 30).

**La particella 1 di mq 290** è costituita di fatto dalla scarpata del torrente Rio Parlesca e presenta specie legnose tipiche del bosco ripariale.



## LOTTO N° 3

**Diritti pari a 1/1 su:**

- **appezzamento di terreno seminativo censito al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio 38 particelle 578-580 della superficie catastale di ha 00.93.40;**
- **strada privata censita con la particella 585 della superficie catastale di ha 0.05.85;**  
**per la superficie complessiva di ha 0.99.25.**

Il terreno agricolo è ubicato lungo la superstrada E45, nelle vicinanze dell' Agriturismo La Parlesca, è coltivato ad erba medica al 4°anno, per una superficie di mq 00.93.40.

Per quanto riguarda la particella 585, dalle indagini effettuate presso l' Ufficio Viabilità del Comune di Perugia risulta che detta strada è tale da tempo immemore, in origine era strada interpodereale e successivamente strada privata ad uso dell' Agriturismo La Parlesca e dei frontisti. (Foto n° 32)  
Per i motivi suddetti non viene considerata ai fini del valore di stima.

### **13. ACCERTAMENTO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE DEL CRITERIO UTILIZZATO (quesito di stima n. 11)**

Di seguito si procederà ad attribuire a tutti gli immobili oggetto di stima e precedentemente descritti il più probabile valore di mercato riferito alla data della presente relazione di stima.

Il **metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo**, che consiste nel raffrontare il bene in precedenza descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri immobili simili oggetto di recenti valutazioni.  
Si tiene conto di tutti gli elementi che possono influire in positivo e negativo sui valori.

### **LOTTE N° 1- 2**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, vengono considerate le seguenti caratteristiche degli immobili oggetto di causa :

- Tra le **caratteristiche positive** si hanno:
- Ubicazione nel centro abitato di Parlesca nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Solfignano ;
  - la vicinanza all'arteria E45 e alla SS Tiberina che li rendono facilmente raggiungibili;
  - trattasi di ex casolari rurali risalenti agli anni 1930 ca., (con muratura in pietra mista a laterizi nella scuola media) che , tramite un piano di attuativo di recupero potrebbero essere destinati ad edilizia residenziale;  
(Delibera C.C. n° 15/2011);



Tra **le caratteristiche negative** si hanno :

- Ubicazione in zona poco richiesta in quanto lontana dai principali centri abitati di Umbertide e di Perugia;
- Ubicazione in area individuata da PRG come area a pericolosità idraulica;
- La destinazione dettata da PRG come SPU (servizi di pubblica utilità), non consente, ad oggi, una utilizzazione residenziale, ( fatta salva però la possibilità di attuare un piano attuativo come sopra detto);
- il pessimo stato di conservazione delle finiture interne ed esterne (Intonaci, pavimenti, infissi , scale etc..) e di tutti gli impianti richiedono onerose opere di rifacimento e di ristrutturazione;

Considerato quanto sopra, tenuto conto sia dello scopo della stima che dell'attuale crisi del mercato immobiliare, avendo effettuato le indagini relative ad atti di compravendita recenti nella zona, interpellate le Agenzie Immobiliari e consultati i valori pubblicati da fonti come l' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo alle frazioni periferiche del comune di Perugia, si è giunti alla determinazione dei prezzi minimi e massimi degli ultimi mesi per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli esaminati.

Individuato l'intervallo dei valori, determinato il parametro tecnico-comparativo (mq) degli immobili da stimare, definiti i mq commerciali dei beni da stimare così come specificato nel paragrafo precedente, si procederà ora alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto adeguando i valori alla situazione oggettiva.

Per quanto riguarda il valore dei terreni agricoli per tipo di coltura si è fatto riferimento ai valori agricoli medi pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n° 9 del 26 febbraio 2014, supplemento ordinario n°5.

**LOTTO N° 1:**

Tutto quanto sopra considerato, in particolare tenuto conto della maggiore difficoltà di vendere una quota di proprietà indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$  sull'immobile in oggetto, si ritiene che **il più probabile valore di mercato per il lotto in esame si possa attestare intorno ai 85.000,00 €** come di seguito riportato:

**Valore di mercato ex scuola materna**

**Diritti di proprietà pari a 1/2**

C.F. Foglio 57 p.lla 9 Sub 4:

$$\text{mq. } 466,21 \times \text{€ } 350,00 \text{ €/ mq.} = \text{€ } 163.173,50$$

Essendo pignorati i diritti di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$ , il valore di mercato risulta pari a:

$$\text{€ } 163.173,50 / 2 = \text{€ } 81.568,75$$

Il valore di mercato della corte di pertinenza dell'edificio censita al C.T. al foglio 57 particella 9 di mq 1395 (ente urbano), è compreso nel valore del fabbricato.



**Valore di mercato corte e piazzale del fabbricato**

**Diritti di proprietà pari a 1/1**

C.F. Foglio 57 particelle 177, 1764, 1766, 1767 della superficie complessiva  
= mq 200 x € 15/mq = € 3.000,00

**Il valore di mercato del lotto n° 1 risulta pari a complessivi € 85.000,00**

come di seguito risultanti:

€ 81.568,75 + € 3.000,00 = € 84.568,75

**Pari ad = € 85.000,00 (arr.)**

**LOTTO N°2:**

Tutto quanto sopra considerato, ed in particolare tenuto conto della maggiore difficoltà di vendere una quota indivisa dell'immobile pari ad 1/2, si ritiene che il **più probabile valore di mercato per il lotto n° 2 si possa attestare sui 131.000,00 €** come di seguito riportato:

**Immobilabile B**

**Valore di mercato ex scuola media PT e P1 - P2**

**Diritti di proprietà pari a 1/2**

**C.F. Fg 57 p.lla 176**

= mq. 609,32 x € 350,00/€ mq. = € 213.262,00

Essendo pignorati i diritti di proprietà pari ad 1/2, il valore di mercato risulta pari a: € 213.262,00/2= € 106.631,00

Il valore della corte di pertinenza dell'edificio costituito dal piazzale asfaltato e dalla recinzione, è censito al C.T. del Comune di Perugia al foglio 57 particella 176 di mq 990 (ente urbano), ed è compreso nel valore del fabbricato.

**Immobilabile B1**

**Valore di mercato piazzale del fabbricato**

**Diritti di proprietà pari a 1/1**

C.T. foglio 57 particelle 408, 409, 410

= mq 200 x € 15/mq = € 3.000,00

**Immobilabile B2**

**Diritti di proprietà pari a 1/1**

C.T. foglio 57 particelle n° 389, 390, 645,644,6,1  
per complessivi mq 2.828

Ai fini della valutazione detta superficie si distingue in:

**A) La particella 389 della superficie pari a mq 278 assimilata a corte**  
Valore di mercato = mq 278 x 15,00 €/mq= € 4.170,00

**B) Particella 390 di mq 515**



**TABELLA N° 6: RIEPILOGO VALORE DI MERCATO IMMOBILI PIGNORATI**

**VALORE DI MERCATO  
IMMOBILI DI PROPRIETA' ( ..... )  
CAUSA N° 181/2014**

**LOTTO N°1**

-QUOTA PROPRIETA' ..... PARI A 1/2 su  
EX SCUOLA MATERNA CON CORTE DI PERTINENZA  
**C.F. COMUNE DI PERUGIA FOGLIO N° 57 PART. N° 9 sub 4**

- QUOTA PROPRIETA' ..... PARI A 1/1 su  
RATE DI TERRENO ADIBITE A CORTE  
**C.T. COMUNE DI PERUGIA FOGLIO N° 57 PART. N° 177-1764-1766-1767**  
DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 200

**VALORE DI MERCATO LOTTO N° 1 = € 85.000,00**

**LOTTO N°2**

QUOTA PROPRIETA' ..... PARI A 1/2 su  
EX SCUOLA MEDIA CON CORTE DI PERTINENZA  
**C.F. COMUNE DI PERUGIA FOGLIO N° 57 PART. N° 176**

- QUOTA PROPRIETA' ..... PARI A 1/1 su  
RATE DI TERRENO ADIBITE A PIAZZALE  
**C.T. COMUNE DI PERUGIA FOGLIO N° 57 PART. N° 408-409-410**  
DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 200

-QUOTA PROPRIETA' ..... PARI A 1/1 su  
RELITTI DI TERRENO ADIBITI A PARCHEGGIO PUBBLICO, STRADA, CORTE E TARE  
**C.T. COMUNE DI PERUGIA FOGLIO N° 57 PART. N° 1-6-389-390-644-645**  
DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI HA 0.28.28

**VALORE DI MERCATO LOTTO N° 2 = € 131.000,00**

**LOTTO N° 3**

QUOTA PROPRIETA' ..... PARI A 1/1 su  
TERRENO SEMINATIVO E STRADA  
**C.T. COMUNE DI PERUGIA FOGLIO N° 38 PART. N° 578-580-585**  
DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI HA 0.99.25

**VALORE DI MERCATO LOTTO N° 3 = € 20.500,00**

**TOTALE VALORE DI MERCATO  
IMMOBILI PIGNORATI = € 263.500,00**



Non viene considerata ai fini del valore di stima per i motivi sopra richiamati;

- C) le particelle 6,644,645 aventi la superficie di mq. 1745 rappresentano l'area destinata a parcheggio pubblico da PRG.** Considerata detta destinazione, considerata altresì l'ubicazione adiacente alla stazione ferroviaria di Solfignano Parlesca e ai margini del centro abitato, si ritiene che detta zona possa essere assimilata ad una comune area adibita a servizi urbani; considerato altresì il valore medio del prezzo di acquisizione di beni simili da parte di enti pubblici, si ritiene di poter attribuire un valore di mercato pari ad € 17.450,00 come di seguito risultante:

$$\begin{aligned} \text{Valore di mercato area parcheggio} \\ = \text{mq } 1745 \times \text{€ } 10,00 \text{ €/mq} &= \text{€ } 17.450,00 \end{aligned}$$

- D) La particella 1 di mq 290 come sopra individuata e descritta ha un valore di mercato pari ad € 43,50 come di seguito risultanti:**  
**Valore di mercato = mq 290 x 0,15 €/mq = € 43,50**

**Il valore complessivo dell'immobile B2 pertanto è pari a :**  
**€ 4.170,00 + €17.450,00 + € 43,50 = € 21.663,50**

**TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO N° 2**

$$= \text{€ } 106.631,00 + \text{€ } 3.000,00 + \text{€ } 21.663,50 = \text{€ } 131.294,50$$

**Pari ad € 131.000,00 (arr.)**

**LOTTO N° 3**

**Diritti di proprietà pari a 1/1 su  
Terreno censito al C.T. del Comune di Perugia al foglio 38 particelle  
578 -580- 585 della superficie complessiva di mq 9925.**

La part. 585 è strada , come precedentemente descritta, pertanto non viene considerata nella valutazione.

Le particelle 578-580 della superficie pari a mq 9.340 invece costituiscono appezzamento di terreno seminativo irriguo, di facile accesso data la vicinanza alla E45 e alla strada pubblica, pertanto **si attribuisce loro un valore di mercato complessivo pari ad € 20.500,00** , come di seguito risultante

**Valore di mercato terreno agricolo seminativo irriguo  
C.T. foglio 38 part. 578-580**

$$\begin{aligned} \text{Ha } 0.93.40 \times \text{€ } 22.000/\text{ha} &= \text{€ } 20.548,00 \\ &= \text{€ } 20.500,00 \text{ (arr.)} \end{aligned}$$



**14. IDENTIFICAZIONE DEI COMPROPRIETARI NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA E PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE (quesito di stima n. 12)**

I due edifici oggetto di pignoramento, l'ex scuola materna e l'ex scuola media, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 57 rispettivamente con le particelle n° 9 sub 4 e n° 176, sono pignorati per la quota di proprietà pari al 50% spettante a \_\_\_\_\_, mentre il restante 50% risulta spettante alla sorella \_\_\_\_\_.

Detti immobili, date le notevoli dimensioni e la dotazione di diversi accessi, potrebbero essere divisi ognuno in due unità immobiliari, ma i costi necessari per la relativa progettazione ed esecuzione dei lavori risulterebbero troppo onerosi per la procedura, considerato anche il loro stato di conservazione.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Collestrada li 04/03/2017

**La CTU**  
**Dott. Agr. Anna Maria Allegrini**



**E.I. N° 181/2014**  
**Banca Popolare di Spoleto S.p.a.**  
**contro**

*Riunita alla*

**E.I. N° 28/2008**  
**Unicredit S.p.a.**  
**contro**

**15. ELENCO ALLEGATI**

1. VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
2. ATTI DI ACQUISTO
3. VISURE IPOTECARIE
4. RECESSO CONTRATTO DI AFFITTO E NOTA INFORMATIVA DEL COMUNE DI PERUGIA
5. C.D.U.
6. STRALCIO PRG E TUNA (ART.23-88-122-124)
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**La CTU**  
**Dott. Agr. Anna Maria Allegrini**

