



## **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**Redatta nell'interesse di**

**DOTT.SSA SUSANNA BUGIARDI**

**In qualità di Curatore Fallimentare**

**Procedura Fallimentare n. 70/2017**

**Sig. Giudice Delegato: Dott.ssa Arianna De Martino**

**con sede a Perugia in Via**

### **OGGETTO:**

**“Valutazione di beni immobili ubicati nei Comuni di Perugia e Magione”**

**Pratica 115**

---

**PREMESSA**

Nel mese di settembre 2017 la Dott.ssa Susanna Bugiardi, in qualità di Curatore della Procedura Fallimentare 70/2017 relativa alla Società “ \_\_\_\_\_ ”, conferiva al sottoscritto tecnico, Dott. Matteo Pennacchi, agronomo libero professionista, iscritto all’Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Perugia con il n. 961 ed all’Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale di Perugia con il n. 2269 e con Studio in Perugia, Via dei Cospiratori n. 11, l’incarico di redigere relazione tecnica di stima inerente i beni immobili facenti capo alla Società fallita.

In data 14 settembre lo scrivente, dopo aver prestato giuramento di rito (All. n. 1), riceveva il seguente incarico:

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

*1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest’ultimo caso, alla loro formazione;*

*2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto;*

*3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell’ordinanza di vendita;*

*4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale*

*ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale;*

*5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico”*

Venivano quindi concessi giorni 90, salvo proroghe, per il deposito della propria relazione.

In data 9 dicembre 2017 lo scrivente depositava istanza di proroga nella quale richiedeva ulteriori giorni 60 per il deposito della propria consulenza tecnica (All. n. 2).

In data 12 dicembre 2017 il G.D., Dott.ssa Arianna De Martino, concedeva allo scrivente detta proroga (All. n. 3).

Ricevuto l'incarico lo scrivente provvedeva a reperire la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico recandosi presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, il Comune di Perugia e quello di Magione.

Successivamente ancora lo scrivente eseguiva, in diverse date, gli accessi presso i beni in parola alla presenza dei Sigg.ri

e \ durante dette operazioni peritali si procedeva ad effettuare gli opportuni controlli, rilievi e venivano scattate alcune fotografie che si allegano alla presente al numero 49.

Vista la difficoltà a reperire la documentazione amministrativa presso il Comune di Perugia lo scrivente, in data 8 marzo 2018, richiedeva nuova proroga necessaria all'ottenimento della suddetta documentazione (All. n. 4), che veniva accolta dal G.D. in data 15 marzo 2018 (All. n. 5).

Infine lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato volta all'individuazione del valore delle unità immobiliari oggetto di Procedura.

Sulla scorta di quanto accertato e rilevato lo scrivente redigeva la presente relazione che, per facilità di lettura, è stata suddivisa nei seguenti capitoli:

- A) Individuazione catastale dei beni
- B) Descrizione dei beni, risultanze delle indagini effettuate presso i relativi Comuni e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia
- C) Criteri di stima, valutazione dei beni e formazione dei lotti
- D) Conclusioni e risposte ai quesiti

#### **A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI**

I beni oggetto della presente sono rappresentati da unità immobiliari destinate a civile abitazione e garage, nonché da alcune rate di terreno.

I predetti beni sono ubicati nel Comune di Perugia e nel Comune di Magione e presentano la seguente individuazione catastale:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
	1063	10	C/6	5	Mq. 40	Totale Mq. 46	66,11
	1063	15	C/6	5	Mq. 36	Totale Mq. 42	59,50
	1063	22	A/2	4	4,5 vani	Totale mq. 96 Totale escluse aree scoperte mq. 93	360,23

1064

Area Urbana

Mq. 176

Comune di Perugia - Catasto Fabbricati  
Intastatori: S.E.V. Società Edilizia Verde Srl

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
	1394	8	A/2	5	4 vani	Totale Mq. 97 Totale escluse aree coperte Mq. 89	309,87
	1407	-	-	-	-	-	-
	1394	16	C/6	5	Mq. 22	Mq. 26	34,09
	1546	-	-	Area Urbana	Mq. 75	-	-
	1571	-	-	Area Urbana	Mq. 25	-	-
	1688	-	-	Area Urbana	Mq. 26	-	-
	1397	-	-	Area Urbana	Mq. 271	-	-
	1948	5	C/6	5	Mq. 30	Mq. 30	46,48
	1948	27	A/2	6	3 vani	Totale Mq. 51 Totale escluse aree scoperte Mq. 51	278,89
	839	4	C/6	4	Mq. 26	Totale mq. 30	33,57
	839	5	C/6	4	Mq. 15	Totale mq. 17	19,37
	841	-	Area Urbana	-	Mq. 1107	-	-
	842	-	Area Urbana	-	Mq. 744	-	-
	844	-	Area Urbana	-	Mq. 1	-	-
	845	-	Area Urbana	-	Mq. 226	-	-
	846	-	Area Urbana	-	Mq. 46	-	-
	854	-	Area Urbana	-	Mq. 73	-	-

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare sopraccitata, catastalmente identificata al Foglio , Particella 1394, Subalterno 8, pur risultando intestato alla Società fallita è di fatto venduta a terzi.

Comune di Perugia - Catasto Terreni  
Intastatori: S.E.V. Società Edilizia Verde Srl

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	1377	FU D ACCERT	-	00.01.30	-	-
	1942	Seminativo	2	00.39.30	27,40	21,31
	1944	Semin Arbor	1	00.17.44	17,11	9,91
	1946	Seminativo	3	00.09.00	4,18	4,42
	840	Seminativo	2	00.14.48	10,10	7,85

Per maggiori dettagli sull'individuazione catastale delle unità immobiliari in parola e sulla loro ubicazione si rimanda alle visure catastali allegate alla presente al numero 6 ed alle vax allegate alla presente al numero 7.

**B) DESCRIZIONE DEI BENI, RISULTANZE DELLE INDAGINI EFFETTUATE PRESSO I RELATIVI COMUNI E PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PERUGIA**

I beni oggetto di valutazione sono rappresentati da unità

immobiliari destinate sia a civile abitazione che a garage, nonché da alcune rate di terreno.

**Per quanto concerne i beni di cui ai punti 1), 2) e 3)** questi sono costituiti da due garage ed un appartamento siti nel Comune di Magione in Via Bertrand Russell n. 4; l'area su cui insistono gli immobili è a destinazione prevalentemente residenziale e dispone, nelle immediate vicinanze, dei pubblici servizi. La palazzina a cui afferiscono gli immobili presenta struttura portante in calcestruzzo armato tamponata in parte con mattoncini faccia a vista e in parte intonacata e tinteggiata, gronde e discendenti in rame e finestre con vetrocamera ed avvolgibili in pvc. Internamente l'edificio dispone di ascensore e le finiture dell'appartamento (sito al piano primo) e dei garage (siti al piano interrato) sono di tipo medio.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal n. 1 al n. 8 riportate nell'allegato fotografico.

**Per quanto concerne il bene di cui al punto 4)** lo scrivente riferisce che detto bene, pur essendo catastalmente intestato a \_\_\_\_\_, di fatto è stato venduto a terzi nel 2003 e che, pertanto, non verrà valutato.

**Per quanto concerne il bene di cui al punto 5)** questo è costituito da un garage sito nel Comune di Perugia, frazione Castel del Piano, in Via Ribustini; l'area su cui insiste l'immobile è a destinazione residenziale e non dispone, nelle immediate vicinanze, dei pubblici servizi per il raggiungimento dei quali è necessario disporre di mezzo proprio. La palazzina a cui afferisce

l'immobile presenta struttura portante in calcestruzzo armato.

Internamente le finiture del garage (sito al piano interrato) sono di tipo medio.

**Per quanto concerne i beni di cui ai punti 6) e 7) questi**

sono costituiti da un garage ed un appartamento siti nel Comune di

Perugia, località Capanne, in Strada dei Corbari n. 1/F; l'area su

cui insistono gli immobili è a destinazione residenziale e non

dispone, nelle immediate vicinanze, dei pubblici servizi per il

raggiungimento dei quali è necessario disporre di mezzi propri. La

palazzina a cui afferiscono gli immobili presenta struttura portante

in calcestruzzo armato tamponata in parte con mattoncini faccia a

vista e in parte intonacata e tinteggiata, gronde e discendenti in

rame e finestre con vetrocamera ed avvolgibili in pvc.

Internamente l'edificio dispone di ascensore e le finiture

dell'appartamento (sito al piano primo e soffitta) e dei garage (siti

al piano interrato) sono di tipo medio.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal n. 9 al n. 15

riportate nell'allegato fotografico.

**Per quanto concerne i beni di cui ai punti 8) e 9) questi**

sono costituiti da due garage siti nel Comune di Perugia, località

Capanne, in Via della Rana; l'area su cui insistono gli immobili è

a destinazione residenziale e non dispone, nelle immediate

vicinanze, dei pubblici servizi per il raggiungimento dei quali è

necessario disporre di mezzo proprio. La palazzina a cui

afferiscono gli immobili presenta struttura portante in calcestruzzo

armato. Internamente le finiture dei garage (siti al piano interrato) sono di tipo medio.

**Per quanto concerne i beni di cui al punto 10) questi sono** costituiti da rate di terreni siti in Perugia, località Capanne, in Strada dei Corbari; dette rate di terreno costituiscono un'area in parte edificabile ubicata in prossimità dei beni immobili precedentemente descritti ai punti 6) e 7).

**Per quanto concerne il bene di cui al punto 11) questo è** costituito da rata di terreno sita in Perugia, località Capanne, in Via della Rana; detta rata di terreno costituisce un'area agricola ubicata in prossimità dei beni immobili precedentemente descritti ai punti 8) e 9).

**Per quanto concerne i beni di cui al punto 12) questi sono** costituiti da rate di terreno ubicate in prossimità di tutti i beni precedentemente descritti e costituiscono le strade di collegamento tra le lottizzazioni realizzate e la pubblica via. Poiché detti beni rappresentano pubblica utilità lo scrivente non ha proceduto nella loro valutazione.

Sulla scorta di quanto sopra lo scrivente procede di seguito ad una descrizione dettagliata dei beni così come precedentemente individuati.

1) **Comune di Magione, Catasto Fabbricati, Unità immobiliare di cui al foglio , particella 1063, subalterno 10 (garage)**

Trattasi di unità immobiliare destinata a garage e sita a

Magione in Via Bertrand Russell n. 4 al piano interrato della palazzina a cui afferisce.

Internamente il garage presenta le seguenti caratteristiche:

- Porta di accesso basculante in alluminio;
- Pavimenti in battuto di cemento;
- Pareti allo stato grezzo;
- Soffitto allo stato grezzo;
- Impianto elettrico fuori traccia;

Complessivamente l'unità immobiliare in parola presenta finiture ordinarie, versa in buono stato di conservazione ed uso, e si sviluppa su una superficie utile di **mq. 40** circa ed una superficie commerciale di **mq. 20** circa.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 8 ed alla fotografia al n. 16 riportata nella documentazione fotografica allegata al n. 49.

L'unità immobiliare in parola risultava, al momento del sopralluogo, libera.

Per quanto concerne le indagini esperite presso il Comune di Magione, lo scrivente riporta di seguito quanto estratto:

- Permesso di costruire N. PC/05/004 Pratica Edilizia 219/004 del 21/07/2004, registrata al Protocollo n. 16043 avente ad oggetto "Costruzione di edificio residenziale plurifamiliare, località Case Nuove, Via dei Molini" (All. n. 9);
- Variante in corso d'opera N. P/05/047 Protocollo 0008485 del 20/04/2005 inerente la "Costruzione di edificio residenziale

plurifamiliare e commerciale ubicato in Case Nuove, Via dei Molini” (All. n. 10);

- Permesso a Costruire N. PC/05/106 Pratica N. P/05/047 del 29/06/2005 relativo all’esecuzione dei lavori inerenti la Variante in corso d’opera per la “Costruzione edificio residenziale plurifamiliare” (All. n. 11);

- Permesso a Costruire N. PC/05/188 Pratica N. P/05/284 del 14/11/2005 inerente il rilascio del Permesso a Costruire avente ad oggetto il “Cambio di destinazione d’uso in variante costruzione edifici residenziale plurifamiliare e commerciale” (All. 12);

- Permesso a Costruire N. PC/06/130 del 19/06/2006 Pratica N. P/06/087 del 19/06/2006 inerente il rilascio del Permesso di Costruire avente ad oggetto la Variante in corso d’opera relativa alla “Costruzione edificio di civile abitazione plurifamiliare e commerciale” (All. n. 13);

- Certificato di Agibilità Protocollo N. 30705/06 del 08/05/2007 relativo alle Pratiche P.E. P/04/219, P.E. P/05/047, P.E. P/05/284, P.E. P/06/087 (All. n. 14).

Poiché l’unità immobiliare in questione è stata realizzata su terreno edificabile, lo scrivente ritiene opportuno indicare cronologicamente i dati catastali:

- Costituzione del 04/04/2006 Protocollo N. PG0078179 (N. 1388.1/2006) relativa all’inserimento in mappa della particella così come oggi identificata;



(All. n. 15).

**Gravami:**

- Iscrizione –Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 25/06/2013, Repertorio 936, registrata a Perugia con il n. 8 del 18/09/2013 al n. 2671 del Registro Particolare e n. 21578 del Registro Generale a favore di \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ bene oggetto di ipoteca, tra gli altri: piena proprietà sull’immobile posto nel Comune di Magione, Località Case nuove, censito al Catasto Terreni del Comune di Magione al Foglio \_\_\_\_\_, particella 1063 subalterno 10 (All. n. 16);
- Trascrizione –Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2017, Repertorio 829, trascritta a Perugia con il n. 59 del 15/03/2018 al n. 4685 del Registro Particolare ed n. 6574 del Registro Generale (All. n. 17).

**2) Comune di Magione, Catasto Fabbricati, Unità immobiliare di cui al foglio \_\_\_\_\_, particella 1063, subalterno 15 (garage)**

L’unità immobiliare in questione è destinata a garage ed è sita a Magione in Via Bertrand Russell n. 4 al piano interrato del medesimo edificio di cui al precedente immobile.

Internamente il garage presenta le seguenti caratteristiche:

- Porta di accesso basculante in alluminio;
- Pavimenti in battuto di cemento;
- Pareti allo stato grezzo;

- Soffitto allo stato grezzo;

- Impianto elettrico fuori traccia;

Complessivamente il garage presenta finiture ordinarie, versa in buono stato di conservazione ed uso e si sviluppa su una superficie utile di **mq. 36** circa ed una superficie commerciale di **mq. 19** circa.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 18 ed alla fotografia al n. 17 riportata nella documentazione fotografica allegata al n. 49.

L'unità immobiliare in parola risultava, al momento del sopralluogo, libera.

Per quanto concerne le indagini esperite presso il Comune di Magione, lo scrivente riporta di seguito quanto estratto:

- Permesso di costruire N. PC/05/004 Pratica Edilizia 219/004 del 21/07/2004, registrata al Protocollo n. 16043 avente ad oggetto "Costruzione di edificio residenziale plurifamiliare, località Case Nuove, Via dei Molini" (All. n. 9);

- Variante in corso d'opera N. P/05/047 Protocollo 0008485 del 20/04/2005 inerente la "Costruzione di edificio residenziale plurifamiliare e commerciale ubicato in Case Nuove, Via dei Molini" (All. n. 10);

- Permesso a Costruire N. PC/05/106 Pratica N. P/05/047 del 29/06/2005 relativo all'esecuzione dei lavori inerenti la Variante in corso d'opera per la "Costruzione edificio residenziale plurifamiliare" (All. n. 11);

- - Permesso a Costruire N. PC/05/188 Pratica N. P/05/284 del 14/11/2005 inerente il rilascio del Permesso a Costruire avente ad oggetto il “Cambio di destinazione d’uso in variante relativo alla costruzione edificio residenziale plurifamiliare e commerciale” (All. 12);
- Permesso a Costruire N. PC/06/130 del 19/06/2006 Pratica N. P/06/087 del 19/06/2006 inerente il rilascio del Permesso di Costruire avente ad oggetto la Variante in corso d’opera relativa alla “Costruzione edificio di civile abitazione plurifamiliare e commerciale” (All. n. 13);
- Certificato di Agibilità Protocollo N. 30705/06 del 08/05/2007 relativo alle Pratiche P.E. P/04/219, P.E. P/05/047, P.E. P/05/284, P.E. P/06/087 (All. n. 14).

Poiché l’unità immobiliare in questione è stata realizzata su terreno edificabile, lo scrivente ritiene opportuno indicare cronologicamente i dati catastali:

- Costituzione del 04/04/2006 Protocollo N. PG0078179 (N. 1388.1/2006) relativa all’inserimento in mappa della particella così come oggi identificata;
- Antecedentemente a detta costituzione tale particella ricadeva nel lotto di terreno identificato allo stesso Comune, Foglio Particella 257;

Per quanto concerne le indagini esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, lo scrivente riporta di seguito quanto estratto:

**Provenienza:**

- Ante ventennio: dal 16/03/1997 detta particella risultava

intestata a \_\_\_\_\_ e

ed a loro pervenuta per mezzo di Denuncia nei passaggi per

causa di morte del 16/03/1997, Prot. 899017, in atti del

03/10/2003, registrazione in morte di \_\_\_\_\_, Istanza

298013/03 (N. 12043.1/1997);

- Dal 27/05/2003 detta particella risultava intestata a ]

\_\_\_\_\_ ; dati derivanti da

denuncia nei passaggi per causa di morte del 27/05/2003, Prot.

N. PG0381296 in atti del 15/12/2003, registrazione UR sede

Perugia Vol. 1048 N. 81 del 24/11/2003, successione

testamentaria (N. 369566.1/2003);

- Compravendita a rogito Notaio V. Lemmi di Perugia del

30/12/2004, Rep. N. 34432/5612, registrato a Perugia il

17/01/2005, a favore di \_\_\_\_\_ l con

sede in Perugia, contro

\_\_\_\_\_ oggetto di compravendita "terreno di mq. 1380,

Foglio \_\_\_\_\_, Particella 257, Località Case Nuove di Magione"

(All. n. 15).

**Gravami:**

- Iscrizione – Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di

condanna del 25/06/2013, Repertorio 936, registrata a Perugia

con il n. 8 del 18/09/2013 al n. 2671 del Registro Particolare e

n. 21578 del Registro Generale a favore di \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_ bene oggetto di

ipoteca, tra gli altri: piena proprietà sull'immobile posto nel

Comune di Magione, Località Case nuove, censito al Catasto

Terreni del Comune di Magione al Foglio \_\_\_\_\_, particella 1063

subalterno 15 (All. n. 16);

- Iscrizione – Ipoteca legale del 25/11/2014, Repertorio

1158/8014, trascritta a Perugia con il n. 25 del 27/11/2014 al n.

3376 del Registro Particolare e n. 24493 del Registro Generale

a favore di Equitalia Centro SpA, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ; bene oggetto di ipoteca, tra gli altri: piena proprietà

sull'immobile posto nel Comune di Magione, censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Magione al Foglio \_\_\_\_\_ particella 1063

subalterno 15 (All. n. 19);

- Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili del

16/09/2016, Repertorio 5173/2016, trascritta a Perugia con il n.

78 del 05/10/2016 al n. 16527 del Registro Particolare e n.

23423 del Registro Generale a favore di Banca Monte dei

Paschi di Siena SpA, contro \_\_\_\_\_ ;

bene oggetto di pignoramento, tra gli altri: piena proprietà

sull'immobile posto nel Comune di Magione, censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio \_\_\_\_\_ particella 1063

subalterno 15 (All. n. 20);

- Trascrizione – Sentenza dichiarativa di fallimento del

23/06/2017, Repertorio 829, trascritta a Perugia con il n. 59 del

15/03/2018 al n. 4685 del Registro Particolare ed n. 6574 del

Registro Generale; (All. n. 17).

3) Comune di Magione, Catasto Fabbricati, Unità

immobiliare di cui al foglio : , particella 1063, subalterno 22

(appartamento)

Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione e sita a Magione in Via Bertrand Russell n. 4 al piano primo della palazzina.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, wc, disimpegno, due camere da letto, bagno e due terrazzi.

Internamente questo presenta le seguenti caratteristiche:

- Portoncino di ingresso blindato;
- Pavimenti in gres maiolicato;
- Pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle di bagno ed angolo cottura che sono rivestite in piastrelle monocottura;
- Soffitto intonacato e tinteggiato;
- Porte in legno tamburato al naturale;
- Infissi di finestre in legno con vetrocamera;
- Videocitofono;
- Impianto elettrico sotto traccia ed a norma;
- Impianto idrico sotto traccia;
- Impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radiatori in alluminio.

Il tutto per una superficie utile di **mq. 83** circa ed una superficie commerciale di **mq. 78** circa; lo stesso versa in buono stato di conservazione ed uso.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 21 ed alle fotografie dal n. 18 al n. 25 riportate nella documentazione fotografica allegata al n. 49.

Per quanto concerne le indagini esperite presso il Comune di Magione, lo scrivente riporta di seguito quanto estratto:

- Permesso di costruire N. PC/05/004 Pratica Edilizia 219/004 del 21/07/2004, registrata al Protocollo n. 16043 avente ad oggetto "Costruzione di edificio residenziale plurifamiliare, località Case Nuove, Via dei Molini" (All. n. 9);
- Variante in corso d'opera N. P/05/047 Protocollo 0008485 del 20/04/2005 inerente la "Costruzione di edificio residenziale plurifamiliare e commerciale ubicato in Case Nuove, Via dei Molini" (All. n. 10);
- Permesso a Costruire N. PC/05/106 Pratica N. P/05/047 del 29/06/2005 relativo all'esecuzione dei lavori inerenti la Variante in corso d'opera per la "Costruzione di edificio residenziale plurifamiliare" (All. n. 11);
- Permesso a Costruire N. PC/05/188 Pratica N. P/05/284 del 14/11/2005 inerente il rilascio dell'autorizzazione avente ad oggetto il "Cambio di destinazione d'uso in variante relativo alla costruzione edificio residenziale plurifamiliare e commerciale" (All. 12);
- Permesso a Costruire N. PC/06/130 del 19/06/2006 Pratica N. P/06/087 del 19/06/2006 inerente il rilascio del Permesso di Costruire avente ad oggetto la Variante in corso d'opera

relativa alla "Costruzione edificio di civile abitazione plurifamiliare e commerciale" (All. n. 13);

- Certificato di Agibilità Protocollo N. 30705/06 del 08/05/2007 relativo alle Pratiche P.E. P/04/219, P.E. P/05/047, P.E. P/05/284, P.E. P/06/087 (All. n. 14).

Per quanto concerne lo stato di possesso del bene in parola, lo scrivente specifica che, alla data del sopralluogo, questo era occupato da terze persone; relativamente ad eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso e/o utilizzo registrati, lo scrivente precisa che nulla è stato trovato in carico a presso i competenti uffici; relativamente a quanto sopra emerge unicamente un contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto tra il Sig. , in qualità di locatore, ed il in qualità di conduttore, avente decorrenza dal 1 agosto 2006 al 31 luglio 2010 (prorogabile per ulteriori 4 anni). Si specifica che, unitamente a detto contratto, è stato rinvenuto un documento relativo ad una registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia per la quale lo scrivente non è in grado di darne dettagliata informazione essendo detto documento parzialmente illeggibile (All. n. 22).

Poiché l'unità immobiliare in questione è stata realizzata su terreno edificabile, lo scrivente ritiene opportuno indicare cronologicamente i dati catastali:

- Costituzione del 04/04/2006 Protocollo N. PG0078179 (N. 1388.1/2006) relativa all'inserimento in mappa della particella

così come oggi identificata;

- Antecedentemente a detta costituzione tale particella ricadeva nel lotto di terreno identificato allo stesso Comune, Foglio Particella 257;

Per quanto concerne le indagini esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, lo scrivente riporta di seguito quanto estratto:

**Provenienza:**

- Ante ventennio: dal 16/03/1997 detta particella risultava intestata a \_\_\_\_\_ ed a loro pervenuta per mezzo di Denuncia nei passaggi per causa di morte del 16/03/1997, Prot. 899017, in atti del 03/10/2003, registrazione in morte di \_\_\_\_\_, Istanza 298013/03 (N. 12043.1/1997);

- Dal 27/05/2003 detta particella risultava intestata a \_\_\_\_\_; dati derivanti da denuncia nei passaggi per causa di morte del 27/05/2003, Prot. N. PG0381296 in atti del 15/12/2003, registrazione UR sede Perugia Vol. 1048 N. 81 del 24/11/2003, successione testamentaria (N. 369566.1/2003);

- Compravendita a rogito Notaio V. Lemmi di Perugia del 30/12/2004, Rep. N. 34432/5612, registrato a Perugia il 17/01/2005, a favore di \_\_\_\_\_ on sede in Perugia, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a; oggetto di compravendita "terreno di mq. 1380,

Foglio , Particella 257, Località Case Nuove di Magione”

(All. n. 15).

**Gravami:**

- Iscrizione – Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 25/06/2013, Repertorio 936, registrata a Perugia con il n. 8 del 18/09/2013 al n. 2671 del Registro Particolare e n. 21578 del Registro Generale a favore di contro , bene oggetto di ipoteca, tra gli altri: piena proprietà sull’immobile posto nel Comune di Magione, Località Case nuove, censito al Catasto Terreni del Comune di Magione al Foglio : , particella 1063 subalterno 22 (All. n. 16);
- Iscrizione – Ipoteca legale del 25/11/2014, Repertorio 1158/8014, trascritta a Perugia con il n. 25 del 27/11/2014 al n. 3376 del Registro Particolare e n. 24493 del Registro Generale a favore di Equitalia Centro SpA, contro bene oggetto di ipoteca, tra gli altri: piena proprietà sull’immobile posto nel Comune di Magione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio , particella 1063 subalterno 22 (All. n. 19);
- Iscrizione - Ipoteca giudiziale del 05/06/2014, Repertorio 2406/2014, registrata a Perugia con il n. 72 del 09/02/2015 al n. 309 del Registro Particolare e n. 2647 del Registro Generale a favore di contro ; bene oggetto di ipoteca: piena proprietà

sull'immobile posto nel Comune di Magione, Località Case nuove, censito al Catasto Terreni del Comune di Magione al Foglio , particella 1063 subalterno 22 (All. n. 23);

- Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili del 16/09/2016, Repertorio 5173/2016, trascritta a Perugia con il n. 78 del 05/10/2016 al n. 16527 del Registro Particolare e n. 23423 del Registro Generale a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro bene oggetto di pignoramento, tra gli altri: piena proprietà sull'immobile posto nel Comune di Magione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio , particella 1063 subalterno 22 (All. n. 20);

- Trascrizione – Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2017, Repertorio 829, trascritta a Perugia con il n. 59 del 15/03/2018 al n. 4685 del Registro Particolare ed n. 6574 del Registro Generale (All. n. 17).

**4) Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Unità immobiliare di cui al foglio , particella 1394, subalterno 8 (appartamento)**

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione che catastalmente risulta essere intestata alla Ditta fallita ma che, di fatto, è stata oggetto di compravendita nel 2003, come si evince da quanto di seguito riportato.

- Trascrizione –Atto di compravendita del 02/04/2003 a rogito Notaio M. Galletti di Perugia, Repertorio 8997/1282, trascritta

a Perugia con il n. 119 del 18/04/2003 al n. 7535 del Registro

Particolare e n. 11447 del Registro Generale a favore di

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ contro

bene oggetto di compravendita: piena proprietà sull'immobile

posto nel Comune di Perugia, Via Ribustini, censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio \_\_\_\_\_ particella

1394, subalterno 8 e particella 1407 (non particella 1394

subalterno 1407 come riportato nella nota di trascrizione) e

particella 1391 subalterno 1 (All. n. 24).

**5) Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Unità immobiliare**

**di cui al foglio \_\_\_\_\_, particella 1394, subalterno 16 (garage)**

L'unità immobiliare in questione è destinata a garage ed è  
 sita a Perugia in Via Ribustini al piano interrato di una palazzina di  
 maggiore consistenza.

Internamente il garage presenta le seguenti caratteristiche:

- Porta di accesso basculante in alluminio;
- Pavimenti in battuto di cemento;
- Pareti allo stato grezzo;
- Soffitto allo stato grezzo;
- Impianto elettrico fuori traccia.

Complessivamente il garage presenta finiture ordinarie,  
 versa in buono stato di conservazione ed uso, e si sviluppa su una  
 superficie utile di **mq. 21** circa ed una superficie commerciale di  
**mq. 12** circa.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria catastale allegata

alla presente al numero 25 ed alla fotografia n. 26 riportata nella documentazione fotografica allegata al n. 49.

Per quanto concerne le indagini esperite presso il Comune di Perugia, lo scrivente riporta di seguito quanto estratto:

- Richiesta di Permesso a Costruire Protocollo 2002.0079370 del 14/07/2002 avente ad oggetto “Variante alla realizzazione di edifici di abitazione in località Castel del Piano su terreni a disposizione per compravendita distinti al Catasto al Foglio Particelle 1377, 1395, 1397, 1392 e 1394”;

- Provvedimento n. 2395 del 30/12/2002 avente ad oggetto “Concessione Edilizia in sanatoria” riferito alla richiesta di Permesso a Costruire Protocollo 2002.0079370;

- Richiesta di Permesso a Costruire Protocollo 2003.0037810 del 04/03/2003 avente ad oggetto “Realizzazione di fondello interno al piano interrato per creazione garage, modifiche interne al piano terra, primo e sottotetto (edificio 1 e 2) in località Castel del Piano su terreno a disposizione per proprietà distinto al Catasto al Foglio Particelle 1377, 1392, 1394, 1395 e 1397;

- Provvedimento n. 1229 del 08/07/2003 con rilascio di Concessione Edilizia riferito alla richiesta di Permesso a Costruire Protocollo 2003.0037810;

- Richiesta di Permesso a Costruire Protocollo 2003.0152923 del 05/09/2003 avente ad oggetto variante di edificio plurifamiliare e revoca condizione concessione n. 1853 del 14/11/2001 (per

tutti e due gli edifici) in località Castel del Piano su terreno a disposizione per proprietà distinto al Catasto al Foglio

Particelle 1394, 1407 e 1408;

- Provvedimento n. 2232 del 15/12/2003 con rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria riferito alla richiesta di Permesso a Costruire Protocollo 2003.0152923;

- Certificato di Abitabilità n. 60 del 23/02/2004 inerente l'immobile distinto al N.C.T. al Foglio Particelle 1394, 1407 e 1408 e riferita alle Concessioni Edilizie n. 1853 del 14/04/2001, n. 2395 del 30/12/2002 e n. 1229 del 08/07/2003.

Di quanto sopra si rimanda all'allegato riportato al numero 26.

L'unità immobiliare in parola risultava, al momento del sopralluogo, occupata da beni di terzi senza alcun titolo.

Poiché l'unità immobiliare in questione è stata realizzata su terreno edificabile, lo scrivente ritiene opportuno indicare cronologicamente i dati catastali:

- La particella così individuata è tale a seguito di frazionamento e fusione del 02/04/2003, Protocollo 129827 in atti del 02/04/2003, frazionamento e fusione (n. 3237.1/2003); in precedenza la stessa particella era costituita dalla particella 1378, frazionamento del 24/10/2001, Protocollo n. 132952 (n. 431400.1/2001); anteriormente a tale data la stessa particella era costituita dalla particella numero 586, come da impianto meccanografico del 30/03/1978.

In merito alle indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, lo scrivente riporta di seguito quanto estratto:

**Provenienza:**

- Ante ventennio: la situazione degli intestati dal 03/02/1988 risulta essere la seguente: \_\_\_\_\_; dati derivanti da atto pubblico, Cessione di diritti, del 03/02/1988, Prot. n. 212268, voltura in atti del 14/12/2000, Rep. 48964 a rogito Notaio F. Duranti di Perugia; Cessione di diritti n. 7178.1/1989;

- Rettifica di intestazione all'attualità del 16/03/2001, Protocollo n. 51297, in atti del 18/02/2002 in morte di \_\_\_\_\_, n. 45498.1/2002 – con la presente entra in una quota di proprietà in comunione legale \_\_\_\_\_ ne consegue che i proprietari risultano essere \_\_\_\_\_;

- Atto di compravendita del 25/03/2002 n. 265917, a rogito Notaio G. Antonioni di Perugia, registrato a Perugia al n. 10 in data 15/04/2002 Registro Particolare 6630, Registro Generale 9480, a favore di \_\_\_\_\_

(All. n. 27).

**Gravami:**

• Iscrizione - Ipoteca volontaria del 06/08/2002, atto rogito Notaio G. Antonioni di Perugia Repertorio 267354/36592, registrata a Perugia con il n. 152 del 09/08/2002 al n. 4486 del Registro Particolare e n. 20743 del Registro Generale a favore

di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro

che viene oggetto di ipoteca: piena proprietà

sull'immobile posto nel Comune di Perugia, censito al Catasto

Terreni al Foglio , particella 1394 (All. n.28);

- Trascrizione – Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2017, Repertorio 829, trascritta a Perugia con il n. 59 del 15/03/2018 al n. 4685 del Registro Particolare ed n. 6574 del Registro Generale (All. n. 17).

6) **Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Unità immobiliare**

**di cui al foglio , particella 1948, subalterno 5 (garage)**

L'immobile in questione è destinato a garage ed è sito a Perugia in Strada dei Corbari al piano interrato di una palazzina di maggiore consistenza.

Internamente il garage presenta le seguenti caratteristiche:

- Porta di accesso basculante in alluminio;
- Pavimenti in battuto di cemento;
- Pareti allo stato grezzo;
- Soffitto allo stato grezzo;
- Impianto elettrico fuori traccia;

Complessivamente il garage presenta finiture ordinarie, versa in buono stato di conservazione ed uso, e si sviluppa su una superficie utile di **mq. 30** circa ed una superficie commerciale di **mq. 14** circa.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 29 ed alle fotografie nn. 27 e 28 riportate

nella documentazione fotografica allegata al n. 49.

Per quanto concerne le indagini esperite presso il Comune di Perugia, lo scrivente riporta di seguito quanto estratto:

- Concessione Edilizia con Provvedimento n. 1315 del 24/07/2003 avente ad oggetto la “Costruzione di due edifici plurifamiliari e demolizione di un manufatto sito in Perugia, località Capanne” presentata a nome dei Sigg.ri

- Permesso a Costruire con Provvedimento n. 2171 del 15/12/2004 avente ad oggetto “Lavori in variante alla Concessione Edilizia n. 1315 del 24/07/2003 relativa alla costruzione di due edifici plurifamiliari e demolizione di un manufatto posto in Perugia, Località Capanne e Voltura della Concessione Edilizia n. 1315 del 24/07/2003 da

Di quanto sopra si rimanda all'allegato numero 30.

Lo scrivente precisa che, in riferimento alle due pratiche sopra citate, non è in grado di stabilire se tali due provvedimenti siano imputabili all'immobile in oggetto essendo la documentazione reperita in Comune carente di indicazioni catastali.

- Esito Protocollo 218/0075822 del 28/03/2018, mittente U.O. Edilizia Privata e Suape in risposta alle istanze di accesso agli Atti Protocollo n. 0017782 del 22/01/2018: “non è al momento

stato possibile rinvenire la Pratica Edilizia n. 177/2011 né altre pratiche riferibili al Foglio            Particella 872 e Figlio 319, Particella 1948 presentata a nome della            (All. n. 31).

Relativamente al Certificato di Agibilità, presso gli Uffici Comunali di Perugia non è stato reperito nulla, sia effettuando una ricerca per Particella catastale, sia per nominativo della proprietà sia per indirizzo; qualora l'immobile in parola dovesse essere sprovvisto di agibilità e fosse pertanto necessario ottenerla, considerando che al fine di averne corretto riscontro si rendono necessari la conformità degli impianti tecnologici, con relative certificazioni, eventuali prove di laboratorio (se non eseguite) relative alla parte strutturale del più ampio edificio, conformità dell'immobile ai progetti depositati e certificazione dei vigili del fuoco (trattandosi di garage) lo scrivente quantifica, in via prudenziale, le spese necessarie all'ottenimento del Certificato di Agibilità in Euro 3.500,00 circa.

Poiché l'unità immobiliare in questione è stata realizzata su terreno edificabile, lo scrivente ritiene opportuno indicare cronologicamente i dati catastali:

- Costituzione con atti del 22/07/2004, Protocollo n. PG0210863, n. 2532.1/2004;
- anteriormente a tale data tale particella risultava accatastata al numero 1941, frazionamento del 26/02/2004, Protocollo n. PG0053117 (n. 53117.1/2004);
- precedentemente questa era costituita dalla particella 1912,



bene oggetto di sequestro, tra gli altri:

immobile posto nel Comune di Perugia, censito al Catasto

Fabbricati al Foglio \_\_\_\_\_, particella 1948 subalterno 5 (All. n.

33);

- Iscrizione – Ipoteca legale del 25/11/2014, Repertorio

1158/8014, trascritta a Perugia con il n. 25 del 27/11/2014 al n.

3376 del Registro Particolare e n. 24493 del Registro Generale

a favore di Equitalia Centro SpA, contro

\_\_\_\_\_ bene oggetto di ipoteca, tra gli altri: piena

proprietà sull'immobile posto nel Comune di Perugia, censito

al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio

particella 1948 subalterno 5 (All. n. 19);

- Trascrizione – Sentenza dichiarativa di fallimento del

23/06/2017, Repertorio 829, trascritta a Perugia con il n. 59 del

15/03/2018 al n. 4685 del Registro Particolare ed n. 6574 del

Registro Generale; (All. n. 17).

**7) Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Unità immobiliare**

**di cui al foglio \_\_\_\_\_, particella 1948, subalterno 27**

**(appartamento)**

Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione e

sita a Perugia in Strada dei Corbari al piano primo e soffitta della

palazzina.

L'appartamento è composto al piano primo da ingresso-

soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, antibagno, bagno e

terrazzo, mentre al piano soffitta questo è composto da disimpegno,

bagno, due soffitte adibite a camera da letto e due terrazzi.

Internamente questo presenta le seguenti caratteristiche:

- Portoncino di ingresso blindato;
- Pavimenti in gres maiolicato;
- Pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestite in piastrelle monocottura;
- Soffitto intonacato e tinteggiato;
- Porte in legno tamburato al naturale;
- Infissi di finestre in legno con vetrocamera;
- Videocitofono;
- Impianto elettrico sotto traccia;
- Impianto idrico sotto traccia;
- Impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radiatori in alluminio.

Il tutto per una superficie utile di **mq. 113** circa ed una superficie commerciale di **mq. 56** circa; lo stesso versa in buono stato di conservazione ed uso.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 34 ed alle fotografie dal n. 29 al n. 38 riportate nella documentazione fotografica allegata al n. 49.

Per quanto concerne lo stato di possesso del bene in parola, lo scrivente specifica che, alla data del sopralluogo, questo era occupato da inquilini in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di

Perugia al n. 5428 in data 21 maggio 2015; detto contratto è stato stipulato tra il Sig. \_\_\_\_\_, in qualità di locatore, e \_\_\_\_\_, in qualità di conduttrice, avente ad oggetto l'immobile al Foglio \_\_\_\_\_ Particella 1948 subalterno 27, il quale risulta intestato alla \_\_\_\_\_ La durata del contratto è prevista in anni quattro rinnovabili, a partire dal 20 maggio 2015 al 19 maggio 2019 (All. n. 35).

Per quanto concerne le indagini esperite presso il Comune di Perugia, lo scrivente riporta di seguito quanto estratto:

- Concessione Edilizia con Provvedimento n. 1315 del 24/07/2003 avente ad oggetto la "Costruzione di due edifici plurifamiliari e demolizione di un manufatto sito in Perugia, località Capanne" presentata a nome dei Sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

- Permesso a Costruire con Provvedimento n. 2171 del 15/12/2004 avente ad oggetto "Lavori in variante alla Concessione Edilizia n. 1315 del 24/07/2003 relativa alla costruzione di due edifici plurifamiliari e demolizione di un manufatto posto in Perugia, Località Capanne e Voltura della Concessione Edilizia n. 1315 del 24/07/2003 da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

Di quanto sopra si rimanda all'allegato numero 30.

Lo scrivente precisa che, in riferimento alle due pratiche sopra citate, non è in grado di stabilire se tali due provvedimenti

siano imputabili all'immobile in oggetto essendo la documentazione reperita in Comune carente di indicazioni catastali relative al predetto.

- Esito Protocollo 218/0075822 del 28/03/2018, mittente U.O. Edilizia Privata e Suape in risposta alle istanze di accesso agli Atti Protocollo n. 0017782 del 22/01/2018: "non è al momento stato possibile rinvenire la Pratica Edilizia n. 177/2011 né altre pratiche riferibili al Foglio            Particella 872 e Figlio Particella 1948 presentata a nome della            " (All. n. 31).

Relativamente al Certificato di Agibilità, presso gli Uffici Comunali di Perugia non è stato reperito nulla, sia effettuando una ricerca per Particella catastale, sia per nominativo della proprietà sia per indirizzo; qualora l'immobile in parola dovesse essere sprovvisto di agibilità e fosse pertanto necessario ottenerla, considerando che al fine di averne corretto riscontro si rendono necessari la conformità degli impianti tecnologici, con relative certificazioni, eventuali prove di laboratorio (se non eseguite) relative alla parte strutturale del più ampio edificio, conformità dell'immobile ai progetti depositati, attestato di prestazione energetica lo scrivente quantifica, in via prudenziale, le spese necessarie all'ottenimento del Certificato di Agibilità in Euro 7.000,00 circa.

Poiché l'unità immobiliare in questione è stata realizzata su terreno edificabile, lo scrivente ritiene opportuno indicare cronologicamente i dati catastali:

- Costituzione con atti del 22/07/2004, Protocollo n. PG0210863, n. 2532.1/2004;
- anteriormente a tale data tale particella risultava accatastata al numero 1941, frazionamento del 26/02/2004, Protocollo n. PG0053117 (n. 53117.1/2004);
- precedentemente questa era costituita dalla particella 1912, frazionamento del 09/01/2003, Protocollo n. 6004 (n. 31.1/2003);
- anteriormente a tale data la stessa era costituita dalla particella 1867, frazionamento del 22/11/2002, Protocollo n. 427220 (n. 6129.1/2002)
- precedentemente la predetta era costituita dalla particella n. 84, come da impianto meccanografico del 30/03/1978.

In merito alle indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, lo scrivente riporta di seguito quanto estratto:

**Provenienza:**

- Ante ventennio: la situazione degli intestati risulta essere la seguente: \_\_\_\_\_ i e \_\_\_\_\_
- Atto di compravendita del 17/11/2003 n. 44656, a rogito Notaio F. Duranti di Perugia, registrato a Perugia al n. 123 in data 21/11/2003 Registro Particolare 20310, Registro Generale 33008, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (nome differente dal precedente ma medesima data di nascita) e \_\_\_\_\_ (All. n. 32).

**Gravami:**

- Trascrizione – Ordinanza di sequestro del 07/06/2011, Repertorio 1162/2010, registrata a Perugia con il n. 134 del 13/06/2011 al n. 10577 del Registro Particolare e n. 15666 del Registro Generale a favore di Condominio “parco verde” sito in Perugia Strada dei Corbari 1/H-F, contro

ne oggetto di sequestro, tra gli altri:

immobile posto nel Comune di Perugia, censito al Catasto Fabbricati al Foglio , particella 1948 subalterno 27 (All. n. 33);

- Iscrizione – Ipoteca legale del 25/11/2014, Repertorio 1158/8014, trascritta a Perugia con il n. 25 del 27/11/2014 al n. 3376 del Registro Particolare e n. 24493 del Registro Generale a favore di Equitalia Centro SpA, contro

; bene oggetto di ipoteca, tra gli altri: piena proprietà sull’immobile posto nel Comune di Perugia, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio particella 1948 subalterno 27 (All. n. 19);

- Trascrizione – Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2017, Repertorio 829, trascritta a Perugia con il n. 59 del 15/03/2018 al n. 4685 del Registro Particolare ed n. 6574 del Registro Generale (All. n. 17).

8) **Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Unità immobiliare di cui al foglio particella 839, subalterno 4 (garage)**

L’immobile in questione è destinato a garage ed è sito a

Perugia in Via della Rana al piano interrato di una palazzina di maggiore consistenza.

Internamente il garage presenta le seguenti caratteristiche:

- Porta di accesso basculante in alluminio;
- Pavimenti in battuto di cemento;
- Pareti allo stato grezzo;
- Soffitto allo stato grezzo;
- Impianto elettrico fuori traccia;
- Impianto idrico fuori traccia.

Il tutto per una superficie utile di **mq. 27** circa ed una superficie commerciale di **mq. 14** circa; la stessa versa in buono stato di conservazione ed uso.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 36 ed alle fotografie dal n. 39 al n. 42 riportate nella documentazione fotografica allegata al n. 49.

Per quanto concerne le indagini esperite presso il Comune di Perugia, lo scrivente riferisce che nulla è stato rinvenuto negli archivi e che, nella comunicazione del 28/03/2018, Protocollo 2018/0075822, è stato indicato in risposta alle istanze di accesso atti promosse dallo scrivente Protocollo n. 0017782 del 22/01/2018 (avente ad oggetto, tra le altre, anche l'immobile di cui al Foglio , Particella 839 subalterno 4) che non è stato possibile rinvenire nessun atto o pratica in capo alla \_\_\_\_\_ si presume pertanto che l'indicazione del Foglio \_\_\_\_\_ Particella 872, non oggetto della domanda, sia un errore di battitura e che

faccia riferimento, essendo l'unica particella rimasta, alla 839.

Relativamente al Certificato di Agibilità, presso gli Uffici Comunali di Perugia non è stato reperito nulla, sia effettuando una ricerca per Particella catastale, sia per nominativo della proprietà sia per indirizzo; qualora l'immobile in parola dovesse essere sprovvisto di agibilità e fosse pertanto necessario ottenerla, considerando che al fine di averne corretto riscontro si rendono necessari la conformità degli impianti tecnologici, con relative certificazioni, eventuali prove di laboratorio (se non eseguite) relative alla parte strutturale del più ampio edificio, conformità dell'immobile ai progetti depositati e certificazione dei vigili del fuoco (trattandosi di garage) lo scrivente quantifica, in via prudenziale, le spese necessarie all'ottenimento del Certificato di Agibilità in Euro 3.500,00 circa.

Poiché l'unità immobiliare in questione è stata realizzata su terreno edificabile, lo scrivente ritiene opportuno indicare cronologicamente i dati catastali:

- Costituzione con atti del 26/05/2009, Protocollo n. PG0187872, n. 3564.1/2009;
- La particella suindicata è stata originata dalla particella 32, poi soppressa, che è stata generata a partire dal 30/04/2009 dalla soppressione delle particelle 72, 94, e 105.

In merito alle indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, lo scrivente riporta di seguito quanto estratto:

**Provenienza:**

- Ante ventennio: la situazione degli intestati dal 12/05/1981 risulta essere la seguente: \_\_\_\_\_ in forza di Denuncia di passaggi per causa di morte del 12/05/1981, Protocollo PG0187551, in atti del 25/06/2004, registrati presso l'Ufficio del Registro di Perugia, Vol. 621, n. 64 del 16/07/1981, Successione con rinuncia ist. 187519/04 (n. 443.1/1982);
- Atto di compravendita del 12/02/2008, registrato al n. 109 del 14/02/2008, R.P. 2768, R.G. 5047, a rogito Notaio M. Galletti di Perugia a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ . Beni oggetto di compravendita: terreni siti in Perugia, Località Capanne Via Pievaiola, Foglio \_\_\_\_\_ Particelle 32, 72, 94 e 105 (All. n. 37).

**Gravami:**

- Trascrizione – Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2017, Repertorio 829, trascritta a Perugia con il n. 59 del 15/03/2018 al n. 4685 del Registro Particolare ed n. 6574 del Registro Generale (All. n. 17).

9) **Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Unità immobiliare di cui al foglio \_\_\_\_\_ particella 839, subalterno 5 (garage)**

L'immobile in questione è destinato a garage ed è sito a Perugia in Via della Rana al piano interrato di una palazzina di maggiore consistenza, così come il garage di cui al subalterno 4 precedentemente descritto.

Internamente il garage presenta le seguenti caratteristiche:

- Porta di accesso basculante in alluminio;

- Pavimenti in battuto di cemento;

- Pareti allo stato grezzo;

- Soffitto allo stato grezzo;

- Impianto elettrico fuori traccia;

- Impianto idrico fuori traccia.

Il tutto per una superficie utile di **mq. 16** circa ed una superficie commerciale di **mq. 8** circa; la stessa versa in buono stato di conservazione ed uso.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 38 ed alle fotografie dal n. 39 al n. 42 riportate nella documentazione fotografica allegata al n. 49.

Per quanto concerne le indagini esperite presso il Comune di Perugia, lo scrivente riferisce che nulla è stato rinvenuto negli archivi e che, nella comunicazione del 28/03/2018, Protocollo 2018/0075822, è stato indicato in risposta alle istanze di accesso atti promosse dallo scrivente Protocollo n. 0017782 del 22/01/2018 (avente ad oggetto, tra le altre, anche l'immobile di cui al Foglio Particella 839 subalterno 4) che non è stato possibile rinvenire nessun atto o pratica in capo alla

si presume pertanto che l'indicazione del Foglio Particella 872, non oggetto della domanda, sia un errore di battitura e che faccia riferimento, essendo l'unica particella rimasta, alla 839.

Relativamente al Certificato di Agibilità, presso gli Uffici Comunali di Perugia non è stato reperito nulla, sia effettuando una

ricerca per Particella catastale, sia per nominativo della proprietà sia per indirizzo; qualora l'immobile in parola dovesse essere sprovvisto di agibilità e fosse pertanto necessario ottenerla, considerando che al fine di averne corretto riscontro si rendono necessari la conformità degli impianti tecnologici, con relative certificazioni, eventuali prove di laboratorio (se non eseguite) relative alla parte strutturale del più ampio edificio, conformità dell'immobile ai progetti depositati e certificazione dei vigili del fuoco (trattandosi di garage) lo scrivente quantifica, in via prudenziale, le spese necessarie all'ottenimento del Certificato di Agibilità in Euro 3.500,00 circa.

Poiché l'unità immobiliare in questione è stata realizzata su terreno edificabile, lo scrivente ritiene opportuno indicare cronologicamente i dati catastali:

- Costituzione con atti del 26/05/2009, Protocollo n. PG0187872, n. 3564.1/2009;
- La particella suindicata è stata originata dalla particella 32, poi soppressa, che è stata generata a partire dal 30/04/2009 dalla soppressione delle particelle 72, 94, e 105.

In merito alle indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, lo scrivente riporta di seguito quanto estratto:

**Provenienza:**

- Ante ventennio: la situazione degli intestati dal 12/05/1981 risulta essere la seguente: \_\_\_\_\_ in forza di Denuncia

di passaggi per causa di morte del 12/05/1981, Protocollo PG0187551, in atti del 25/06/2004, registrati presso l'Ufficio del Registro di Perugia, Vol. 621, n. 64 del 16/07/1981, Successione con rinuncia ist. 187519/04 (n. 443.1/1982);

- Atto di compravendita del 12/02/2008, registrato al n. 109 del 14/02/2008, R.P. 2768, R.G. 5047, a rogito Notaio M. Galletti di Perugia a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ . Beni oggetto di compravendita: terreni siti in Perugia, Località Capanne Via Pievaiola, Foglio \_\_\_\_\_ , Particelle 32, 72, 94 e 105 (All. n. 37).

**Gravami:**

- Trascrizione – Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2017, Repertorio 829, trascritta a Perugia con il n. 59 del 15/03/2018 al n. 4685 del Registro Particolare ed n. 6574 del Registro Generale (All. n. 17).

**10) Comune di Perugia, Catasto Terreni, rate di terreno di cui al foglio \_\_\_\_\_ , particelle 1942, 1944 e 1946**

Trattasi di rate di terreno adiacenti tra loro site a Perugia in Strada dei Corbari; queste si sviluppano sul retro del fabbricato di cui ai punti 6) e 7) precedentemente descritti e presentano giacitura prevalentemente pianeggiante.

I terreni in parola, sulla scorta delle indagini esperite presso il Comune di Perugia, risultano essere in parte edificabili ed in parte agricoli, come si evince dal CDU allegato alla presente al numero 39; nella fattispecie l'area sulla quale insistono le particelle

in parola risulta essere classificata in parte (particella 1942) in zona per nuovi insediamenti residenziali "C3" (Art. 120 del TUNA approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 08/01/2018, ex Art. 89 del precedente TUNA); in parte (particella 1944 e 1946) area agricola periurbana "EP" (Art. 162 del TUNA approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 08/01/2018, ex Art. 73 del precedente TUNA).

Di quanto sopra si rimanda all'estratto del Piano Regolatore Generale allegato alla presente al numero 40.

Lo scrivente precisa che nelle disposizioni particolari dell'Art. 120 del TUNA, al punto n. 8, si indica il comparto "C3" posto in località Castel del Piano subordinato alla realizzazione a carico dei soggetti attuatori del tratto di viabilità del PRG posta a diretto contatto del comparto; l'altezza massima degli edifici è pari a ml 6,50. Qualora fosse verificato che tale disposizione particolare faccia riferimento proprio all'immobile oggetto della presente, ciò non modificherebbe comunque la volumetria realizzabile.

Il tutto per una superficie catastale complessiva di **mq. 6.574** circa (dei quali Mq. 3.930 circa per la Particella 1942, Mq. 1.744 circa per la Particella 1944 e Mq. 900 circa per la Particella 1946), per una capacità edificatoria complessiva, riferita alla particella 1942, di **mc. 2.947,50** circa.

Lo scrivente richiama, per la Particella 1942, il riferimento alla Convenzione Edilizia relativa al piano attuativo di Edilizia Privata del 04/09/2008, Repertorio 25.264, Raccolta n. 8174,

registrata a Perugia il 08/09/2008 ai numeri 25471/15171 alla

quale, tra gli altri, partecipa anche

; nella convenzione in oggetto si fa riferimento al comparto

edificatorio classificato dal P.R.G. "Zona residenziale di

espansione C3" di cui all'Art. 89 del Testo Unico delle Norme di

Attuazione. Come indicato dal Certificato di Destinazione

Urbanistica tale Articolo è stato superato in forza dell'entrata in

vigore dell'Art. 120 del nuovo T.U.N.A. (All. n. 41).

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal n. 43 al n. 48

riportate nella documentazione fotografica allegata al n. 49.

Per completezza di informazione, così come eseguito per i

beni precedentemente descritti, si procede alla descrizione

cronologica dei dati catastali:

#### **Particella 1942**

- Frazionamento catastale del 26/02/2004, Protocollo n.

PG0053117 n. 53117.1/2004; detto frazionamento ha

soppresso le particelle 1912, 1914 e 1910. La particella 1912 è

stata costituita con frazionamento del 09/01/2003, Protocollo

n. 6004 n. 93.1/2003; detto frazionamento ha soppresso le

particelle 373, 1867 e 1869. Tale frazionamento fa riferimento

alla particella 1867 con l'ulteriore frazionamento del

22/11/2002, Protocollo 427220 n. 6129.1/2002; detto

frazionamento ha soppresso le particelle 84 e 218.

#### **Particella 1944**

- Frazionamento catastale del 26/02/2004, Protocollo n.



F. Duranti di Perugia a favore di

contro e Beni oggetto di

donazione, tra gli altri: terreni siti in Perugia, Località Capanne

Via Pievaiola, Foglio Particelle 282, 283, 1911, 1913,

1915, 1709, 1712, 1929, 1931 e 1932 (All. n. 42);

- Atto di compravendita del 17/11/2003, registrato al n. 123 del

21/11/2003, R.P. 20310, R.G. 33008, a rogito Notaio F.

Duranti di Perugia a favore di

contro e Bene oggetto di

compravendita, tra gli altri: terreno siti in Perugia, Località

Capanne Via Pievaiola, Foglio Particella 1912 (All. n. 32);

- Atto di compravendita del 17/11/2003, registrato al n. 124 del

21/11/2003, R.P. 20311, R.G. 33009, a rogito Notaio F.

Duranti di Perugia a favore di

contro , ,

e Beni oggetto di compravendita: terreni

siti in Perugia, Località Capanne Via Pievaiola, Foglio

Particelle 1931, 1926/A, 1932 e 1926/B (All. n. 43);

**Gravami:**

• Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del

17/11/2003, Repertorio 44656, registrato al n. 125 del

21/11/2003, R.P. 20312, R.G. 33010, a rogito Notaio F.

Duranti di Perugia a favore di

contro o, ,

e Oggetto dei diritti reali: servitù di

passaggio, anche carrabile e con qualsiasi mezzo, a carico della

Particella 1930 (già 83B) ed a favore delle Particelle 1912,

1931 e 1932, il tutto sito in Perugia, Località Capanne Via

Pievaiola al Foglio Le parti convengono che la servitù

costituita avrà efficacia anche per l'eventuale futura

lottizzazione dei fondi dominanti; inoltre i proprietari del fondo

servente, anche per i loro successori ed aventi causa, si

obbligano a consentire alla Società acquirente di conseguire

l'effettiva lottizzazione dei terreni oggetto dell'Atto, prestando

il proprio consenso presso la pubblica amministrazione,

intervenendo ad atti di convenzione, compiendo ogni atto

necessario ed opportuno sempre però senza assumere oneri

finanziari, che saranno totalmente a carico della parte

acquirente (All. n. 44);

- Trascrizione – Convenzione edilizia del 04/09/2008,

Repertorio 25264/8174, trascritta a Perugia con il n. 14947 del

09/09/2008 al n. 15171 del Registro Particolare e n. 25471 del

Registro Generale;

- Trascrizione – Ordinanza di sequestro del 07/06/2011,

Repertorio 1162/2010, registrata a Perugia con il n. 134 del

13/06/2011 al n. 10577 del Registro Particolare e n. 15666 del

Registro Generale a favore di Condominio "parco verde" sito

in Perugia Strada dei Corbari 1/H-F, contro

; bene oggetto di sequestro, tra gli altri:

immobile posto nel Comune di Perugia, censito al Catasto

Terreni al Foglio      particella 1942 (All. n. 33);

- Iscrizione – Ipoteca legale del 25/11/2014, Repertorio 1158/8014, trascritta a Perugia con il n. 25 del 27/11/2014 al n. 3376 del Registro Particolare e n. 24493 del Registro Generale

a favore di Equitalia Centro SpA, contro

\_\_\_\_\_ bene oggetto di ipoteca, tra gli altri: piena

proprietà su terreno posto nel Comune di Perugia, censito al

Catasto Terreni del Comune di Perugia al Foglio      particella

1942 (All. n. 19);

- Trascrizione – Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2017, Repertorio 829, trascritta a Perugia con il n. 59 del 15/03/2018 al n. 4685 del Registro Particolare ed n. 6574 del Registro Generale (All. n. 17).

### **Particella 1944**

#### **Provenienza:**

- Ante ventennio: la situazione degli intestati dal 1978 risulta essere la seguente:

- Atto tra vivi, donazione accettata del 06/06/2003, registrato al n. 88 del 26/06/2003, R.P. 11295, R.G. 17828, a rogito Notaio

F. Duranti di Perugia a favore di \_\_\_\_\_,

), \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ Beni oggetto di

donazione, tra gli altri: terreni siti in Perugia, Località Capanne

Via Pievaiola, Foglio      Particelle 282, 283, 1911, 1913,

1915, 1709, 1712, 1929, 1931 e 1932 (All. n. 42);

- Atto di compravendita del 17/11/2003, registrato al n. 123 del  
21/11/2003, R.P. 20310, R.G. 33008, a rogito Notaio F.

Duranti di Perugia a favore di

contro s e Bene oggetto di

compravendita, tra gli altri: terreno siti in Perugia, Località

Capanne Via Pievaiola, Foglio , Particella 1914 (All. n. 32);

- Atto di compravendita del 17/11/2003, registrato al n. 124 del  
21/11/2003, R.P. 20311, R.G. 33009, a rogito Notaio F.

Duranti di Perugia a favore di

contro

e Beni oggetto di compravendita: terreni

siti in Perugia, Località Capanne Via Pievaiola, Foglio

Particelle 1931, 1926/A, 1932 e 1926/B (All. n. 43);

**Gravami:**

- Trascrizione – Ordinanza di sequestro del 07/06/2011,  
Repertorio 1162/2010, registrata a Perugia con il n. 134 del  
13/06/2011 al n. 10577 del Registro Particolare e n. 15666 del  
Registro Generale a favore di Condominio “parco verde” sito  
in Perugia Strada dei Corbari 1/H-F, contro

bene oggetto di sequestro, tra gli altri:

immobile posto nel Comune di Perugia, censito al Catasto

Terreni al Foglio particella 1944 (All. n. 33);

- Iscrizione – Ipoteca legale del 25/11/2014, Repertorio  
1158/8014, trascritta a Perugia con il n. 25 del 27/11/2014 al n.

3376 del Registro Particolare e n. 24493 del Registro Generale

a favore di Equitalia Centro SpA, contro

bene oggetto di ipoteca, tra gli altri: piena

proprietà su terreno posto nel Comune di Perugia, censito al

Catasto Terreni del Comune di Perugia al Foglio      particella

1944 (All. n. 19);

- Trascrizione – Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2017, Repertorio 829, trascritta a Perugia con il n. 59 del 15/03/2018 al n. 4685 del Registro Particolare ed n. 6574 del Registro Generale (All. n. 17).

### **Particella 1946**

#### **Provenienza:**

- Ante ventennio: la situazione degli intestati dal 1978 risulta essere la seguente:      e      ;

- Atto tra vivi, donazione accettata del 06/06/2003, registrato al n. 88 del 26/06/2003, R.P. 11295, R.G. 17828, a rogito Notaio F. Duranti di Perugia a favore di l

contro M      e      Beni oggetto di

donazione, tra gli altri: terreni siti in Perugia, Località Capanne

Via Pievaiola, Foglio      Particelle 282, 283, 1911, 1913,

1915, 1709, 1712, 1929, 1931 e 1932 (All. n. 42);

- Atto di compravendita del 17/11/2003, registrato al n. 123 del 21/11/2003, R.P. 20310, R.G. 33008, a rogito Notaio F. Duranti di Perugia a favore di

contro ..... e ..... . Bene oggetto di

compravendita, tra gli altri: terreno siti in Perugia, Località

Capanne Via Pievaiola, Foglio ..... Particella 1910 (All. n. 32);

- Atto di compravendita del 17/11/2003, registrato al n. 124 del

21/11/2003, R.P. 20311, R.G. 33009, a rogito Notaio F.

Duranti di Perugia a favore di .....

contro ..... , ..... , ]

e ..... i. Beni oggetto di compravendita: terreni

siti in Perugia, Località Capanne Via Pievaiola, Foglio

Particelle 1931, 1926/A, 1932 e 1926/B (All. n. 43);

**Gravami:**

• Trascrizione – Ordinanza di sequestro del 07/06/2011,

Repertorio 1162/2010, registrata a Perugia con il n. 134 del

13/06/2011 al n. 10577 del Registro Particolare e n. 15666 del

Registro Generale a favore di Condominio “parco verde” sito

in Perugia Strada dei Corbari 1/H-F, contro

..... ; bene oggetto di sequestro, tra gli altri:

immobile posto nel Comune di Perugia, censito al Catasto

Terreni al Foglio ..... particella 1946 (All. n. 33);

• Iscrizione – Ipoteca legale del 25/11/2014, Repertorio

1158/8014, trascritta a Perugia con il n. 25 del 27/11/2014 al n.

3376 del Registro Particolare e n. 24493 del Registro Generale

a favore di Equitalia Centro SpA, contro

..... ; bene oggetto di ipoteca, tra gli altri: piena

proprietà su terreno posto nel Comune di Perugia, censito al

Catasto Terreni del Comune di Perugia al Foglio      particella
1946 (All. n. 19);
• <u>Trascrizione – Sentenza dichiarativa di fallimento</u> del
23/06/2017, Repertorio 829, trascritta a Perugia con il n. 59 del
15/03/2018 al n. 4685 del Registro Particolare ed n. 6574 del
Registro Generale (All. n. 17).
<b>11) <u>Comune di Perugia, Catasto Terreni, rata di terreno di cui</u></b>
<b><u>al foglio      , particella 840</u></b>
Trattasi di una rata di terreno sita a Perugia in Via della Rana.
Detta rata di terreno si presenta, allo stato, incolta; la medesima si
presenta integralmente recintata con rete metallica plastificata a
maglie romboidali sorretta da paletti in metallo verniciato.
Il tutto per una superficie catastale di <b>mq. 1.448</b> circa.
Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal n. 49 al n. 50
riportate nella documentazione fotografica allegata al n. 49.
Il terreno in parola, sulla scorta delle indagini esperite presso
il Comune di Perugia, risulta essere inquadrato, per la maggior
parte della sua superficie, come area da destinare a parcheggio
pubblico “P” (Art. 173 del T.U.N.A. approvato con delibera del
Consiglio Comunale n. 2 del 08/01/2018, ex Art. 124 del
precedente T.U.N.A.) e per la porzione residua in “Area per
l’istruzione e per attrezzature di interesse comune SPU” (Art. 171
del T.U.N.A. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 2
del 08/01/2018, ex Art. 122 del precedente T.U.N.A.), come si
evince dal CDU allegato alla presente al numero 39 e dall’estratto

del P.R.G. allegato alla presente al numero 45.

Per completezza di informazioni, così come eseguito per i beni precedentemente descritti, si procede alla descrizione cronologica dei dati catastali:

- Frazionamento catastale del 30/04/2009, Protocollo n. PG0154025 n. 154025.1/2009; detto frazionamento ha soppresso la particella 32. La particella 32, dal 30/04/2009, comprendeva anche le particelle 94, 72 e 105; dal 18/10/2003, con il tipo mappale del 08/11/1988, Protocollo n. 28734 (n. 7038.1/1988) la stessa particella 32 ha variato le particelle 72, 105 e 106.

In merito alle indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, lo scrivente riporta di seguito quanto estratto:

**Provenienza:**

- Ante ventennio: la situazione degli intestati dal 12/05/1981 risulta essere la seguente:
- Ante ventennio: la situazione degli intestati dal 12/05/1981 risulta essere la seguente: in forza di Denuncia di passaggi per causa di morte del 12/05/1981, Protocollo PG0187551, in atti del 25/06/2004, registrati presso l'Ufficio del Registro di Perugia, Vol. 621, n. 64 del 16/07/1981, Successione con rinuncia ist. 187519/04 (n. 443.1/1982);
- Atto di compravendita del 12/02/2008, registrato al n. 109 del 14/02/2008, R.P. 2768, R.G. 5047, a rogito Notaio M. Galletti

di Perugia a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Beni oggetto di compravendita: terreni siti in \_\_\_\_\_

Perugia, Località Capanne Via Pievaiola, Foglio \_\_\_\_\_ Particelle \_\_\_\_\_

32, 72, 94 e 105 (All. n. 37).

**Gravami:**

- Trascrizione –Atto unilaterale d’obbligo edilizio del 12/02/2008, Repertorio 24224/7501, trascritto a Perugia il 14/02/2008 al n. 2769 del Registro Particolare e n. 5048 del Registro Generale;

- Iscrizione – Ipoteca volontaria del 23/05/2008, a rogito Notaio M. Galletti di Perugia Repertorio 24840/7878, trascritta a Perugia con il n. 29 del 28/05/2008 al n. 3653 del Registro Particolare e n. 15599 del Registro Generale a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ; beni oggetto di ipoteca: piena proprietà su terreni posti nel Comune di Perugia, Località Capanne, Via Pievaiola, censiti al Catasto Terreni al Foglio \_\_\_\_\_ particelle 32, 72 e 94 (All. n. 46);

- Trascrizione – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 05/08/2009, a rogito Notaio M. Galletti di Perugia, Repertorio 26935/9328, trascritta a Perugia con il n. 130 del 11/08/2009 al n. 14112 del Registro Particolare e n. 22277 del Registro Generale a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ; bene oggetto di costituzione di diritti reali:

Catasto Terreni del Comune di Perugia, tra gli altri, Foglic \_\_\_\_\_

Particella 840; la società venditrice si riserva, a titolo di servitù perpetua, diritto di passaggio pedonale da esercitarsi attraverso apposito cancello a carico della particella 843 ed a favore delle particelle 840 e 844 (All. n. 47);

- Trascrizione – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 05/08/2009, a rogito Notaio M. Galletti di Perugia, Repertorio 26936/9329, trascritta a Perugia con il n. 132 del 11/08/2009 al n. 14114 del Registro Particolare e n. 22279 del Registro Generale a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_; bene oggetto di costituzione di diritti reali: Catasto

Terreni del Comune di Perugia, tra gli altri, Foglio \_\_\_\_\_

Particella 840; la società venditrice si riserva, a titolo di servitù perpetua, diritto di passaggio pedonale da esercitarsi attraverso apposito cancello a carico della particella 843 ed a favore delle particelle 840 e 844 (All. n. 48);

- Trascrizione – Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2017, Repertorio 829, trascritta a Perugia con il n. 59 del 15/03/2018 al n. 4685 del Registro Particolare ed n. 6574 del Registro Generale (All. n. 17).

**12) Comune di Magione, Catasto Fabbricati, Unità immobiliare di cui al foglio \_\_\_\_\_, particella 1064, Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Unità immobiliari di cui al foglio \_\_\_\_\_, particelle 1377, 1546, 1571, 1688 e 1397, Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Unità immobiliari di cui al foglio \_\_\_\_\_, particelle 841, 842, 844, 845, 846 e 854**

Trattasi di rate di terreno ubicate nel Comune di Perugia e fanno parte delle lottizzazioni realizzate dalla Ditta fallita. Tali rate di terreno corrispondono, di fatto, a strade destinate alla pubblica circolazione e che immettono alle lottizzazioni ad esse adiacenti, nonché aree pertinenti agli edifici costruiti.

**Gravami:**

- Trascrizione – Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2017, Repertorio 829, trascritta a Perugia con il n. 59 del 15/03/2018 al n. 4685 del Registro Particolare ed n. 6574 del Registro Generale (All. n. 17);

**C) CRITERI DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI**

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie commerciale complessiva dei beni oggetto di valutazione. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, dei beni oggetto della Procedura.

Sono stati inoltre presi in considerazione, al fine della determinazione di un valore equo degli stessi, i seguenti parametri.

Per quanto concerne le unità immobiliari:

- anno di edificazione;
- grado di finitura;
- posizione e vicinanza a servizi;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità.

Lo scrivente precisa infine che per la determinazione della superficie commerciale è stata applicata la norma UNI 10750.

Per quanto concerne le rate di terreno agricole:

- superficie;
- giacitura;
- esposizione;
- facilità di accesso.

Per quanto concerne le rate di terreno edificabili:

- superficie;
- posizione e vicinanza a servizi;
- esposizione;
- presenza o meno di opere di urbanizzazione;
- facilità di accesso.

Lo scrivente precisa che per il bene individuato nel precedente capitolo al numero 4, non ha provveduto alla sua valutazione in quanto venduto nel 2003.

Lo scrivente precisa altresì che per i beni individuati nel precedente capitolo al numero 12, non ha provveduto alla loro valutazione in quanto strade ad uso pubblico.

Sulla scorta di quanto accertato ed individuato e sulle

caratteristiche dei beni oggetto della Procedura, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere i beni in più lotti, con lo scopo di rendere, anche in virtù della particolare fase del mercato, questi più appetibili commercialmente; tali lotti non hanno inficiato, però, sul valore dei beni stessi evitandone, di fatto, uno svilimento economico.

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

**Lotto uno**

**Unità immobiliare ubicata in Magione, Via Bertrand Russell n.**

**4 (Fg. , Part. 1063, Sub. 10)**

**Garage:**

mq. 40 di superficie netta e mq. 20 di superficie commerciale

Mq. 20 ad Euro/mq. 950,00 = **Euro19.000,00**

**Lotto due**

**Unità immobiliare ubicata in Magione, Via Bertrand Russell n.**

**4 (Fg. Part. 1063, Sub. 15)**

**Garage:**

mq. 36 di superficie netta e mq. 19 di superficie commerciale

Mq. 19 ad Euro/mq. 950,00 = **Euro18.050,00**

**Lotto tre**

**Unità immobiliare ubicata in Magione, Via Bertrand Russell n.**

**4 (Fg. Part. 1063, Sub. 22)**

**Appartamento:**

mq. 83 di superficie netta e mq. 78 di superficie commerciale

Mq. 78 ad Euro/mq. 950,00 = **Euro74.100,00**

**Lotto quattro****Unità immobiliare ubicata in Perugia, Via Ribustini (Fg.****Part. 1394, Sub. 16)****Garage:**

mq. 21 di superficie netta e mq. 12 di superficie commerciale

Mq. 12 ad Euro/mq. 950,00 = **Euro11.400,00****Lotto cinque****Unità immobiliare ubicata in Perugia, Strada dei Corbari (Fg.****Part. 1948, Sub. 5)****Garage:**

mq. 30 di superficie netta e mq. 14 di superficie commerciale

Mq. 14 ad Euro/mq. 1.050,00 = Euro14.700,00

A detrarre Euro 3.500,00 per acquisizione

Certificato di Agibilità **Euro 11.200,00****Lotto sei****Unità immobiliare ubicata in Perugia, Strada dei Corbari (Fg.****, Part. 1948, Sub. 27)****Appartamento:**

mq. 113 di superficie netta e mq. 56 di superficie commerciale

Mq. 56 ad Euro/mq. 1.050,00 = Euro58.800,00

A detrarre Euro7.000,00 per acquisizione

Certificato di Agibilità **Euro 51.800,00****Lotto sette****Unità immobiliare ubicata in Perugia, Via della Rana (Fg.****Part. 839, Sub. 4)**

**Garage:**

mq. 27 di superficie netta e mq. 14 di superficie commerciale

Mq. 14 ad Euro/mq. 1.150,00 = Euro16.100,00

A detrarre Euro 3.500,00 per acquisizione

Certificato di Agibilità **Euro 12.600,00****Lotto otto****Unità immobiliare ubicata in Perugia, Via della Rana (Fg.****Part. 839, Sub. 5)****Garage:**

mq. 16 di superficie netta e mq. 8 di superficie commerciale

Mq. 8 ad Euro/mq. 1.150,00 =Euro 9.200,00

A detrarre Euro 3.500,00 per acquisizione

Certificato di Agibilità **Euro 5.700,00****Lotto nove****Unità immobiliare ubicata in Perugia, Strada dei Corbari (Fg.****Partt. 1942, 1944 e 1946)****Particella 1942 – Terreno edificabile:**

Superficie catastale mq. 3.930, capacità edificatoria mc. 2.947,50

Mc. 2.947,50 ad Euro/mc. 58,00 = Euro170.955,00

**Particella 1944 – Terreno agricolo:**

Superficie catastale mq. 1.744

Mq. 1.744 ad Euro/mq. 1,50 = Euro 2.616,00

**Particella 1946 – Terreno agricolo:**

Superficie catastale mq. 900

Mq. 900 ad Euro/mq. 1,50 = Euro1.350,00

**Complessivamente Euro 174.921,00**

**Lotto dieci**

**Unità immobiliare ubicata in Perugia, Via della Rana (Fg.**

**Part. 840)**

**Terreno con destinazione parcheggio:**

Superficie catastale mq. 1.448

Mq. 1.448 ad Euro/mq. 3,50 = **Euro 5.068,00**

Sulla scorta di quanto sopra si evince che il valore del  
compendio immobiliare in capo alla

ammonta a complessivi **Euro 383.839,00.**

**D) CONCLUSIONI E RISPOSTE AI QUESITI**

In risposta ai quesiti propostigli lo scrivente riferisce che i  
beni in capo alla \_\_\_\_\_ costituiti da due  
garage ed un appartamento siti a Magione, nonché da quattro  
garage ed un appartamento, da una rata di terreno agricolo ed un  
terreno edificabile, il tutto sito a Perugia, sono stati quantificati in  
complessivi **Euro 383.839,00.**

\* \* \* \* \*

**ELENCO ALLEGATI**

- All. n. 1 Verbale di Giuramento del Consulente del  
14.09.2017;
- All. n. 2 Istanza di proroga del 09.12.2017;
- All. n. 3 Autorizzazione all'Istanza di proroga del 09.12.2017;
- All. n. 4 Istanza di proroga del 08.03.2018;
- All. n. 5 Autorizzazione all'Istanza di proroga del 08.03.2018;



- |  |   |
|--|---|
|  |   |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 21 Planimetria catastale Foglio Part. 1063 Sub 22;</li></ul>  |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 22 Contratto di Locazione ad uso abitativo;</li></ul>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 23 Atto Giudiziario Tribunale di Perugia N. Rep. 2406/2014;</li></ul>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 24 Atto di compravendita Notaio M. Galletti N. Rep. 8997/1282;</li></ul>  |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 25 Planimetria catastale Foglio Part. 1394 Sub 16;</li></ul>  |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 26 Permesso a Costruire Comune di Perugia Prot.2002.0079370 e 2003.0152923, planimetrie di progetto in variante e Certificato di Abitabilità n. 60;</li></ul> |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 27 Atto di compravendita Notaio G. Antonioni N. Rep. 265917;</li></ul>  |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 28 Ipoteca Volontaria Notaio G. Antonioni N. Rep.267354/36592;</li></ul>  |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 29 Planimetria catastale Foglio Part. 1948 Sub 5;</li></ul>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 30 Permesso a Costruire provv. 2171 Comune di Perugia e Concessione Edilizia provv. 1315 Comune di Perugia;</li></ul>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 31 Esito Istanza di Accesso agli Atti presso il Comune di Perugia Prot. 2018/0075822;</li></ul>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 32 Atto di compravendita Notaio F. Duranti N. Rep. 44656;</li></ul>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 33 Atto Giudiziario Tribunale di Perugia N. Rep. 1162/2010;</li></ul>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 34 Planimetria catastale Foglio Part. 1948 Sub 27;</li></ul>  |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• All. n. 35 Contratto di locazione ad uso abitativo;</li></ul>   |
|  |   |

- All. n. 36 Planimetria catastale Foglio Part. 839 Sub 4;
- All. n. 37 Atto di compravendita Notaio M. Galletti N. Rep. 24223/7500;
- All. n. 38 Planimetria catastale Foglio Part. 839 Sub 5;
- All. n. 39 Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Perugia Prot. 2018/0035203;
- All. n. 40 Estratto di mappa PRG Comune di Perugia;
- All. n. 41 Convenzione Edilizia Comune di Perugia N. Rep. 25264;
- All. n. 42 Atto di Donazione Notaio F. Duranti N. Rep. 43999;
- All. n. 43 Atto di compravendita Notaio F. Duranti N. Rep.44656;
- All. n. 44 Atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito Notaio F. Duranti N. Rep. 44656;
- All. n. 45 Estratto di mappa PRG Comune di Perugia;
- All. n. 46 Ipoteca volontaria Notaio M.Galletti N.Rep. 24840/7878;
- All. n. 47 Atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito Notaio M. Galletti N. Rep. 26935/9328;
- All. n. 48 Atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito Notaio M. Galletti N. Rep. 26936/9329;
- All. n. 49 Allegato Fotografico.

\* \* \* \* \*

Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 26 aprile 2018



