

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIARIA

Afferente l'Esecuzione Immobiliare n. 41/2021 R.G. Es.
(riunita con la n. 64/2015 R.G. Es.)

Promossa da:

IL CREDITO FONDIARIO S.p.a.

(su procura di ARAGORN NPL 2018 S.r.l.)

Avv. Enrico Marconi.

IMPRESA EDILE ST di SQUARCETTI STEFANO

Avv. Ciampelli Stefania.

Esecutanti

CONTRO:



Esecutato

contumace

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni, il Giudice Dott.ssa Rosa Lavanga, visto il provvedimento del Presidente di Sezione del 11.05.2021, con ordinanza del 28.07.2021, riuniva la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 64/2015 R.G. Es. alla presente procedura rubricata al n. 41/2021 R.G. Es.

Con successiva ordinanza del 01.09.2021, notificatami il 01.09.2021, il Giudice Dott.ssa Rosa Lavanga, preso atto della rinuncia all'incarico del Dr. Ing. Maria Tardioli, conferitogli con ordinanza del 28.07.2021, nominava in sostituzione il sottoscritto Dott. Ing. Guido Capuccini, conferendogli l'incarico di C.T.U. per la stima dell'intero compendio, con le modalità telematiche, onerandolo di provvedere



all'accettazione dell'incarico trasmettendo entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale che doveva contenere la seguente dicitura: "Dichiara di accettare l'incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli".

Accettato l'incarico, il Sottoscritto in data 02.09.2021, inviava telematicamente, apposito atto di accettazione.

La S.V. disponeva altresì il seguente Quesito Tecnico:

1) Provvedeva l'esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei.

2) Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) Provveda quindi:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni,



mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della 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;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine



edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

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

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuale spesa straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso.

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

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,



che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2); ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc.)



precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

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

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- 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 per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a



tutela dell'acquirente;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad individuare il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

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

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

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso



della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale con la perizia, senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento;
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per



ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione);

- in allegato, una ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche delle fotografie, con appositi oscuramenti)

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

Il Giudice Istruttore autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessaria o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile) in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.



Il Giudice Istruttore dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento; avvisa le parti che la copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria; ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. le parti potranno sino a 15 giorni prima dell'udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto comparirà all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp.att.c.p.c.; autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note; avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto;

Il Giudice Istruttore con provvedimento del 26.04.2023, concedeva al C.T.U. proroga al 26.06.2023 il termine per il deposito dell'elaborato peritale, differendo l'udienza alla data del 12.09.2023 ore 11,30, disponendo la celebrazione mediante collegamento da remoto ai sensi dell'art. 127 bis c.p.c.

Operazioni del Consulente Tecnico d'Ufficio

Il Perito, avendo rilevato negli atti di causa la presenza del certificato notarile ai sensi dell'art. 567 co. 2 del c.p.c., dichiarava completa la documentazione ai della legge del 03.08.98 n. 302.

Il Perito, provvedeva altresì, ad inviare all' I.V.G. la richiesta del primo accesso, che veniva concordata per il giorno 05.10.2021 ore 14,30 presso il compendio immobiliare da stimare.

Il Perito pertanto provvedeva in data 04.09.2021, ad



inviare agli esecutati mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, la comunicazione di convocazione dell'inizio operazioni peritali per il giorno 05.10.21 ore 14,30; comunicazione che veniva ritirata come da ricevuta di ritorno in allegato, oltreché confermata telefonicamente.

Alla data stabilita, lo Scrivente, insieme all'incaricato dell'I.V.G., si recavano presso il compendio immobiliare da stimare, ubicato in località Fontana, Strada Fontana la Trinità n. 17, ma non risultava presente la parte esecutata; veniva pertanto avvertito telefonicamente il sig. Marco Baldoni concordando un'ulteriore data per poter eseguire il primo accesso, che veniva stabilita per il giorno 15 ottobre 2021 ore 14,30.

Lo Scrivente, alla data e all'ora stabilita, iniziava le operazioni peritali presso il compendio immobiliare da stimare alla presenza dell'incaricato dell'I.V.G. sig. Alessio Panfili e di un incaricato dell'esecutato Sig. Justo Armando Rivera Sanchez, incaricato dal titolare della ditta esecutata, che provvedeva all'apertura del cancello d'ingresso n. 1 permettendo di effettuare un'accurata ricognizione di parte del compendio pignorato (Foglio n. 228, part. 17/1 - 20/4 graffate; Foglio n. 228, part. 17/2 - 20/5 graffate; Foglio n. 228, part. 20/2 e Foglio n. 228, part. 20/1), trovato in normali condizioni d'uso e manutenzione, nella disponibilità della società esecutata..

Durante il primo accesso, veniva eseguita un'accurata ricognizione di questa parte del compendio immobiliare analizzando lo stato e la condizione dei luoghi da stimare, venivano eseguiti una serie di scatti fotografici sia all'interno



che all'esterno degli immobili, e venivano iniziate le operazioni di rilievo; le operazioni peritali venivano aggiornate alla data del 28.10.2021 ore 14,30 sempre presso i luoghi da stimare.

Alla data e all'ora stabilita lo Scrivente e l'incaricato dell'IVG, giunti presso il compendio immobiliare, constatavano l'assenza della parte esecutata, e provvedevano a concordavano le successive date per proseguire le operazioni peritali iniziate, previa comunicazioni alla parte esecutata.

Il Perito pertanto provvedeva in data 12.01.2022, ad inviare all'esecutato mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, la comunicazione di convocazione del proseguimento delle operazioni peritali, per il giorno 31.01.2022 ore 09,45; lo Scrivente, alla data e all'ora stabilita, alla presenza dell'incaricato dell'I.V.G. e del Sig. Justo Armando Rivera Sanchez, che provvedeva all'apertura del cancello d'ingresso n. 3, proseguiva le operazioni peritali mediante ricognizione, analisi dello stato e della condizione dei luoghi e rilievo degli immobili localizzati all'interno delle particelle n. 14, n.16, e n.155.

Il Perito altresì provvedeva in data 01.02.2022, ad inviare alla parte esecutata mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, la comunicazione di convocazione del proseguimento delle operazioni peritali, per i giorni: 17.02.2022, 18.02.2022 e 22.02.2022 alle ore 09,30 presso il compendio immobiliare da stimare; lo Scrivente, alle date e all'ora stabilita, sempre alla presenza dell'incaricato dell'I.V.G. e del Sig. Justo Armando Rivera Sanchez, proseguiva le operazioni peritali eseguendo un'accurata



ricognizione degli immobili e dei terreni non ancora rilevati e facente parte del compendio immobiliare, analizzando lo stato e la condizione dei luoghi, eseguendo una serie di scatti fotografici sia all'interno che all'esterno degli immobili, oltre alle operazioni di rilievo per la determinazione delle consistenze immobiliari.

Il Perito infine provvedeva in data 23.02.2022, ad inviare alla parte esecutata mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, la comunicazione di convocazione del completamento delle operazioni peritali, per i giorni: 11.03.2022, 14.03.2022 e 16.03.2022 alle ore 09,30 presso il compendio immobiliare da stimare.

In tali date all'ora stabilita, sempre alla presenza dell'incaricato dell'I.V.G. e del Sig. Justo Armando Rivera Sanchez, lo Scrivente provvedeva al completamento ed alla conclusione delle operazioni peritali, eseguendo un'accurata ricognizione degli immobili e dei terreni non rilevati precedentemente e facente parte del compendio immobiliare, analizzando il loro stato di conservazione e manutenzione, eseguendo una serie di scatti fotografici sia all'interno che all'esterno degli immobili, oltre alle operazioni di rilievo al fine di accertare la consistenza dei beni e verificare la corrispondenza dei cespiti con quelli oggetto della procedura di esecuzione.

In completa autonomia, previo accordo con la parte esecutata, lo Scrivente eseguiva altri ulteriori tre sopralluoghi, durante i quali procedeva al completamento di parte dei rilievi planimetrici ed alla verifica della conformità edilizia-urbanistica dei beni immobili mediante il confronto con quanto amministrativamente assentito e documentato dai grafici



risultati dall'accesso agli atti presso il Comune di Perugia.

All'interno di tutti gli immobili visionati, venivano rinvenuti beni mobili non oggetto di esecuzione.

(Allegato n. 2 generale: Notifica raccomandata comunicazioni delle operazioni peritali, Verbali operazioni peritali e Relazione del Custode Giudiziario).

In base alla tipologia, natura, ubicazione, giacitura, destinazione urbanistica, accessibilità e consistenza dei beni in esame, a giudizio dello Scrivente si impone la formazione di **2 Lotti** (Lotto n. 1 - Lotto n. 2) per la vendita senza incanto in modo da rispettare le caratteristiche tecnico-economiche del cespite, con il fine di poterne conservare ed eventualmente aumentare la intrinseca appetibilità commerciale.

Il C.T.U. procedeva altresì ad esaminare gli atti di causa, al fine di conoscere tutte quelle notizie necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici.

Svolte quindi tutte le operazioni di rilievo finalizzate alla determinazione delle consistenze necessarie per procedere alla valutazione immobiliare, svolte le opportune visure catastali per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, proceduto ad eseguire accurate ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, onde verificare la rispondenza del bene con gli strumenti edilizi e urbanistici vigenti, eseguiti gli opportuni aggiornamenti ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, indagato sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari per le zone specifiche, lo Scrivente si ritiene essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute nella seguente:



RELAZIONE PERITALE

la quale benchè ridotta alla sola forma sommaria per brevità di spazio, individuerà i beni immobili in **2 lotti**, ciascuno dei quali sarà distinto in capitoli essenziali.

Qui di seguito, verranno individuati gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione, attraverso i rispettivi dati catastali, riportati nell'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo telematico:

DIRITTI E DATI CATASTALI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Verbale di Pignoramento Immobili trascritto al n. 5265 reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED] con sede in Perugia (c.f. [REDACTED]).

Diritto di piena proprietà sugli immobili sotto descritti con relative adiacenze, pertinenze, anche condominiali, accessori, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e frutti civili e più precisamente:

Complesso immobiliare composto intero fabbricato da cielo a terra con corte in proprietà e pertinenza esclusiva con sovrastante accessorio oltre a terreno limitrofo della superficie, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato e dell'accessorio di mq. 38.535 catastali; a confine con strada Colle delle Trinità partt. 14, 154, 5, 6, 18 tutte del Foglio 228 del C.T. del Comune di Perugia, salvo altri.

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228:

- ***Particella n. 20 sub. 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 121 mq., rendita €. 121,23;***



- *Particella n. 20 sub. 4 (graffata alla 17 sub1);*
- *Particella n. 17 sub. 1 graffata alla precedente, cat. D/2, rendita € 171,64;*
- *Particella n. 20 sub. 5 (graffata alla 17 sub 2);*
- *Particella n. 17 sub. 2 graffata alla precedente, cat. C/2, classe 5, consistenza 261 mq., rendita € 485,26;*
- *Particella n. 20 sub. 1 (bene comune non censibile);
proporzionali diritti sul bene comune;*

Al N.C.T. del Comune di Perugia l'area di sedime del fabbricato, dell'accessorio e la corte risultano una mera duplicazione del dato dell'urbano, così censite:

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228:

- *Particella n. 20 di Ha. 00.17.50;*
- *Particella n. 17 di Ha. 00.43.35, R.D. € 7,84 - R.A. € 15,67;*

Al N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio 228, il diritto di piena proprietà sugli ulteriori beni immobili contraddistinti con le particelle:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228:

- *Particella n. 14, locale deposito al piano S2, 426 mq., Cat. C/2, Classe 1, Rendita € 396,02;*
- *Particella n. 21 sub. 6, locale deposito al piano S1, 229 mq., Cat. C/2, Classe 4, Rendita € 354,81;*
- *Particella n. 21 sub. 7, appartamento uso ufficio al piano terra di vani 9,5, Cat. A/10, Classe 2, Rendita € 2551,30;*
- *Particella n. 1427, villino piano terra e primo di vani 12,5, Cat. A/7, Classe 4, Rendita € 1162,03;*

Al N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio 228, il diritto di proprietà sui terreni contraddistinti con le particelle:

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228:



- *Particella n. 15, pascolo cespugliato, Ha. 00.19.80, R.D. € 0,51 - R.A. € 0,41;*
- *Particella n. 16, uliveto, Ha. 02.72.10, R.D. € 49,18 - R.A. € 98,37;*
- *Particella n. 22, vigneto/uliveto, Ha. 00.32.60, R.D. € 10,07 - R.A. € 12,87;*
- *Particella n. 5, bosco ceduo, terreno mq. 3970;*
- *Particella n. 6, uliveto, terreno mq. 9560;*
- *Particella n. 24, uliveto, terreno mq. 6570;*
- *Particella n. 155, bosco ceduo, terreno mq. 280;*
- *Particella n. 11, bosco ceduo, terreno mq. 6430;*
- *Particella n. 14, ente urbano, mq. 960;*
- *Particella n. 21, ente urbano, mq. 250;*
- *Particella n. 1427, ente urbano, mq. 860;*

Al N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio 210, il diritto di proprietà sui terreni contraddistinti dalle particelle:

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 210:

- *Particella n. 82, bosco ceduo, terreno di mq. 1040;*
- *Particella n. 83, bosco ceduo, terreno di mq. 2410;*

Al N.C.T. del Comune di Corciano, Foglio 30, il diritto di proprietà sui terreni contraddistinti dalle particelle:

N.C.T. del Comune di Corciano, Foglio n. 30:

- *Particella n. 32, uliveto, terreno di mq. 27510;*
- *Particella n. 48, pascolo, terreno di mq. 20460;*
- *Particella n. 49, uliveto, terreno di mq. 129925;*

Per completezza d'indagine lo Scrivente accertava che:

1) Da un attento confronto tra l'Atto di Pignoramento Immobiliare dell'avv. Enrico Moriconi e la relativa Nota di



Trascrizione, lo Scrivente accertava che in quest'ultima veniva ricompresa una particella di terreno catastalmente identificata al *N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 18* ; tale particella risulta soppressa in virtù del tipo mappale del 19.10.2010 prot. n. PG0348965 in atti dal 19.10.2010 presentato il 19.10.2010 n. 348965.1/210 e quindi non menzionata nell'Atto di Pignoramento;

(Allegato n. 1 generale: Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare; Visura ipo-catastale particella n. 18 del Foglio 228)

2) Nella stima, lo Scrivente ha dovuto escludere dalla valutazione alcuni terreni, che pur ricompresi nel Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto il 02.03.2021 al n. 5265 reg. gen. e al n. 3999 reg. part. sono stati venduti come lotto "D" della procedura esecutiva n. 64/2015 (riunita con l'attuale n. 41/21) mediante Decreto di Trasferimento del 23.01.2023, e successiva cancellazione delle formalità, tra cui il pignoramento di cui sopra che le faceva ricomprendere nella stima stessa.

Con Ordinanza del G.E. Dott. U. Rana, del 28.07.2017, tali terreni (facente parte del Lotto D) non erano infatti stati liberati dal vincolo pignoratizio come invece venne fatto per tutti gli altri beni, e da questo la prosecuzione della procedura 64/2015 con successiva vendita all'asta e successiva aggiudicazione.

I terreni ora menzionati, che lo Scrivente escluderà dalla Valutazione, sono situati nel Comune di Corciano alla Frazione Chiugiana, Località Casa Nuova, catastalmente così censiti:

N.C.T. del Comune di Corciano - Foglio n. 30, Particella n. 32;

N.C.T. del Comune di Corciano, Foglio n. 30 - Particella n.



48;

N.C.T. del Comune di Corciano, Foglio n. 30 - Particella n.

49;

3) Nell'Allegato n. 3 verrà inserita la seguente documentazione:

- Decreto di Trasferimento dei terreni (lotto "D");
- Domande di annotazione;
- Nomina del Delegato alla Vendita;
- Verbale di consegna dei terreni da parte dell'I.V.G. del lotto identificato dalla lettera "D", previa esibizione del decreto di Trasferimento, all'aggiudicatario nella persona del [REDACTED]

(Allegato n. 3 generale: Documentazione relativa alla vendita del lotto "D" nella procedura esecutiva n. 64/2015)

4) Risultano inoltre i seguenti procedimenti pendenti iscritti presso il Tribunale di Perugia, in cui compare la Società

[REDACTED]

R.G. 3013/2015:

[REDACTED] + 2 contro [REDACTED]

Opposizione a Decreto Ingiuntivo

R.G. 181/2015:

[REDACTED]. contro [REDACTED]

[REDACTED]

Opposizione a Decreto Ingiuntivo

R.G. 1801/2016:

[REDACTED] (tra cui [REDACTED]) contro [REDACTED]

[REDACTED]

Opposizione a Decreto Ingiuntivo (in corso di causa è stato aperto un sub-procedimento cautelare)



LOTTO UNO

A) DIRITTI E DATI CATASTALI DEI BENI.

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI.

C) ACCERTAMENTI VARI:

C1 Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento;

C2 Accertamento dello stato di possesso degli immobili;

C3 Accertamento di eventuali gravami;

**C4 Accertamenti Edilizi-Urbanistici, Costi per Sanabilità,
Zonizzazione e Vincoli;**

C5 Accertamenti catastali;

C6 Dotazioni Condominiali;

D) VALUTAZIONE.

E) FORMAZIONE DEL LOTTO UNO

A) DIRITTI E DATI CATASTALI DEI BENI.

Diritti di piena proprietà 1/1 intestati a [REDACTED]

[REDACTED] su:

Immobile 1a. Villa La Fontana con corte di pertinenza

Corte:

**N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella
n. 20 Sub. 1;**

Bene Comune non censibile; Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17,
piano T.

Autorimessa al Piano Secondo Seminterrato

**N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella
n. 20 Sub. 2;**

Zona Cens. 2; Categoria: C/6 - Classe: 3, Consistenza: 121 m² - Rendita:
€. 131,23; Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano S2.



Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

*Ristorante e Attività Extralberghiera ai piani: Primo
Seminterrato, Terra, Primo*

**N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella
n. 17 Sub. 1; Zona Cens. 2; Categoria: D/2 - Rendita: €. 17.164,00
graffata con la Particella n. 20 Sub. 4;**

Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano S1 - T -1;

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

Soffitta al Piano Secondo di Sottotetto

**N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella
n. 17 Sub. 2; Zona Cens. 2; Categoria: C/2 - Classe: 5 - Consistenza:
261 m² - Superficie catastale: 255 m² - Rendita: €. 485,26 **graffata con
la Particella n. 20 Sub. 5;****

Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano 2;

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 17;

Qualità, Classe: Ente Urbano; Superficie: Ha. 00.43.35;

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 20;

Qualità, Classe: Ente Urbano; Superficie: Ha. 00.17.50;

Immobile 1b. Casa del Custode con corte

**N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella
n. 1427;**

Zona Cens. 2; Categoria: A/7 - Classe: 4 - Consistenza: 12,5 vani -
Superficie catastale: 327 m², Totale escluse aree scoperte: 326 m² -
Rendita: €. 1.162,03;



Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano T-1;

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1.

Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 1427;

Qualità, Classe: Ente Urbano; Superficie: Ha. 00.08.60;

Immobile 1c. Immobile destinato a Magazzino e Uffici

Magazzino al Piano Seminterrato:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 21 Sub. 6;

Zona Cens. 2; Categoria: C/2 - Classe: 4 - Consistenza: 229 m² -
Superficie catastale: 267 m² - Rendita: €. 354,81;

Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano S1;

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

Uffici al piano Terra:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 21 Sub. 7;

Zona Cens. 2; Categoria: A/10 - Classe: 2 - Consistenza: 9,5 vani -
Superficie catastale: 283 m² - Rendita: €. 2.551,30;

Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano T;

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 21;

Qualità, Classe: Ente Urbano; Superficie: Ha. 00.02.50;

Immobile 1d. "Terreni"

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 5;



Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.39.70; Reddito
Domenicale: €. 1,23 - Reddito Agrario: €. 0,21.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

**N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n.
6;**

Qualità: Uliveto; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.95.60; Reddito
Domenicale: €. 7,41 - Reddito Agrario: €. 7,41.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

**N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n.
22;**

Porz. AA; Qualità: Vigneto; Classe: 2 - Superficie: Ha. 00.04.91; Reddito
Domenicale: €. 2,92 - Reddito Agrario: €. 2,92.

Porz. AB; Qualità: Uliveto; Classe: 1 - Superficie: Ha. 00.27.69; Reddito
Domenicale: €. 7,15 - Reddito Agrario: €. 12,87.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

**N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n.
24;**

Qualità: Uliveto; Classe: 2 - Superficie: Ha. 00.65.70; Reddito
Domenicale: €. 11,88 - Reddito Agrario: €. 23,75.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

Immobili 1e

1e₁. *Costruzione “La Cavallerizza” - Rimessa Attrezzi al
piano Seminterrato e al piano Terra:*

**N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella
n. 14;**



Zona Cens. 2; Categoria: C/2 - Classe: 1, Consistenza: 426 m² - Rendita:
€. 396,02;

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 14;

Qualità, Classe: Ente Urbano; Superficie: Ha. 00.09.60;

1e2. Terreno con magazzino seminterrato

**N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n.
155;**

Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.02.80; Reddito
Domenicale: €. 0,09 - Reddito Agrario: €. 0,01.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

**1e3. Vasca di raccolta acque al piano terra, Piazzale a
copertura della Vasca con pensilina, costruzione interrata.**

Terreno

**N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n.
16;**

Qualità: Uliveto; Classe: 2 - Superficie: Ha. 2.72.10; Reddito Domenicale:
€. 49,18 - Reddito Agrario: €. 98,37.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

**N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n.
15;**

Qualità: Pascolo Cesp.; Classe: 2 - Superficie: Ha. 00.19.80; Reddito
Domenicale: €. 0,51- Reddito Agrario: €. 0,41.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.



1e4. Terreno con piccola porzione di interrato con copertura N.C.T. del Comune di Perugia - Foglio n. 228 - Particella n. 11;

Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.64.30; Reddito Domenicale: €. 1,99 - Reddito Agrario: €. 0,33.

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1.

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.

Trattasi di un ampio complesso immobiliare sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale, sito nel Comune di Perugia, località Fontana, Strada Fontana la Trinità n. 17, della superficie catastale complessiva di Ha. 06.74.15 (67.415,00 m²).

(Allegato n. 4 generale: Mappa Censuaria del Lotto 1; Orto foto con sovrapposizione catastale del Lotto 1)

Risulta situato in zona panoramica immersa nel verde del Colle della Trinità, al quale si accede dalla S.S. 75 bis svoltando sulla Strada Provinciale n. 167 Fontana La Trinità e salendo in zona collinare prevalentemente occupata da aree a verde e da fabbricati residenziali.

(Allegato n. 5 generale: Cartografia viabilità)

La zona su cui insiste il complesso immobiliare è situata ad una quota di 440 metri s.l.m.; nel contesto sono presenti opere di urbanizzazione primaria indispensabili per la fruibilità dell'area, quali: strade, sistemazioni aree verdi, fognature per acque bianche e nere, linee di adduzione di energia elettrica, rete di distribuzione di pubblica illuminazione, linee primarie e secondarie telefoniche, rete idrica.

Il compendio immobiliare risulta in parte recintato e comprende diversi immobili e rispettive corti di pertinenza con carattere storico-artistico e poste in aree di particolare pregio



ambientale con numerosi viali e percorsi lastricati, altri immobili e terreni agricoli poste in area agricola di elevato valore paesaggistico ed ambientale, destinati prevalentemente a bosco ed uliveto, preesistenze murarie, opere di sistemazione esterne, etc.

Gli accessi degni di una residenza storica, sono stati realizzati in varie zone, attraverso una serie di cancelli (denominati: Cancellone n. 1, n. 2, n. 3) in ferro verniciati e montati su colonne in muratura intonacate e tinteggiate o rifinite con materiale lapideo, dotate di illuminazione, che vertono in buono stato di manutenzione e conservazione; vi si accede dalla S.P. 167 mediante il passaggio su sedime stradale declassato, la cui competenza non risulta essere né comunale né provinciale.

Tale sedime stradale declassato (ex-vicinale) è identificato dalle particelle n. 1342, n. 1368, n.1369, n. 1370 del Foglio n. 228, che non fanno parte del catasto stradale comunale e/o provinciale.

Per una corretta descrizione, identificazione e valutazione il compendio è stato suddiviso in 5 macro aree denominate “**immobili 1a, 1b, 1c, 1d, 1e**” comprendenti sia terreni che immobili con rispettive corti pertinenziali, descritti ed identificati come qui di seguito:

Immobilabile 1a.

Descrizione generale

E' costituito da una villa di interesse storico con corte esclusiva, risalente al 1700, avente destinazione di ristorazione ed attività ricettiva extralberghiera, costruita su quattro livelli di piano: piano 1° sottostrada - piano terra - piano 1° - piano



2°, collegati mediante un ampio corpo scala centrale (dal piano primo sotto-strada al piano primo) e da una scala ad unica rampa che consente l'accesso ai locali del piano 2° di sottotetto; è inoltre presente un ascensore che va dal piano seminterrato al primo, al momento non funzionante.

Poco distante dalla villa, esiste una struttura interrata, posta al piano secondo sotto-strada destinata ad autorimessa, raggiungibile dallo spazio esterno dove è collocata la piscina, attraverso delle scale rivestite in pietrame; l'autorimessa è anche raggiungibile attraverso una strada interna lastricata, che si inoltra all'interno del lotto partendo dal cancello in ferro n. 1 montato su colonne rivestite in travertino ed ubicato all'interno della particella n. 22 facente parte del lotto 1.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 1 - 2)

L'immobile nel suo complesso è in buono stato di conservazione e manutenzione, presentando finiture di alto pregio; questo soprattutto al piano 1° sotto-strada e al piano terra della villa.

Il piano primo, destinato alle camere da letto e bagni, non essendo stato interessato dagli interventi di ristrutturazione, seppur dotato di tutte le finiture e di tutti gli impianti in normale stato di conservazione, necessiterebbero di alcune opere di sistemazione al fine di poterlo destinare alla prevista attività ricettiva extralberghiera.

Il piano secondo destinato a soffitta, presenta chiaramente finiture non di pregio, ma si trova in normale stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione di alcune lesioni rilevate alle pareti e fenomeni d'infiltrazione poste in corrispondenza del lucernaio ricavato in copertura.



L'ingresso principale della villa è dal cancello in ferro n. 2 montato su colonne rivestite in travertino, raggiungibile dalla Strada Fontana la Trinità, attraverso il passaggio sul sedime stradale declassato identificato dalla particella n. 1342, non oggetto di vendita.

(Allegato n. 4 e 5 generale)

Oltrepassato il cancello in ferro n. 2, una strada interna lastricata conduce al piazzale in brecciolino antistante la villa posto a livello del suo piano terra; dalla strada ora in menzione un sentiero in brecciolino conduce al livello del piano 1° sotto-strada, in corrispondenza della piscina e dei suoi spazi esterni.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 6-7-8-9-10-11)

L'ingresso al piano terra della villa avviene attraverso il portone principale in legno massiccio a due ante con sovrastante pensilina metallica e vetro in buono stato di manutenzione e conservazione; esternamente il piano terra è collegato al piano 1° sotto-strada, attraverso due distinte rampe di scale che costeggiano il fabbricato.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 51)

La struttura portante è costituita da pareti in muratura portanti, orizzontamenti di varia natura (volte in muratura, solai in acciaio e volticine, etc.), copertura a padiglione, con manto in tegole e coppi, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

L'immobile esternamente risulta completamente intonacato e tinteggiato di color giallo, con infissi in legno bianco e persiane del tipo a gelosia, sempre in legno color verde.

(Allegato n. 2: Foto n. 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21)

Al piano terra è possibile accedere attraverso alcune stanze interne, ad un'ampia terrazza che si affaccia sulla piscina e



sulla corte interna, caratterizzata dalla pavimentazione in lastre di pietra e da parapetti in colonne lapidee e ringhiera in ferro; su tale terrazzo, è presente una veranda in acciaio con vegetazione rampicante.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 27-34-79-80)

Al piano primo seminterrato si trova un'ampia corte interna pavimentata accessibile da ampie aperture vetrate ad arco che sia affacciano sulla corte e sulla zona piscina.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 34-50)

Catastalmente tutto è così censito:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 20 Sub. 2 - Particella n. 17 Sub. 1, graffata con la Particella n. 20 Sub. 4 - Particella n. 17 Sub. 2, graffata con la Particella n. 20 Sub. 5 - Particella n. 20 Sub. 1;

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 17 - Particella n. 20 - Ente Urbano (area di sedime fabbricati e corte);

Descrizione corte esterna

Il livello del piano terra, è raggiungibile sia dalla strada lastricata del cancello n. 2 che dalla strada lastricata del cancello 1; esistono in prossimità della casa del custode (immobile 1b) altri accessi caratterizzati sempre da cancelli in ferro posti in prossimità di viali alberati.

La corte pertinenziale (particella n. 20/1) è caratterizzato da un ampio piazzale in brecciolino occupato in parte da tavoli di design in ceramica e pietra di alto pregio.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 11-12-13-14-15)

Il piazzale della corte confina con un ampio parco (particella n. 17) delimitato da un muro in pietra e un sottostante muro sempre in pietra ad archi e colonne; un muro intonacato e



tinteggiato che ha sempre la funzione di contenere il terreno del giardino terrazzato sovrastante, è esteticamente abbellito da archi con fontane in materiale lapideo.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 16-17-18)

L'area delimitata dai muri di contenimento e circondante il piazzale è caratterizzata da un terrazzamento con giardini su più livelli dove si trovano muretti di contenimento in pietrame, sentieri in brecciolino, siepi, alberi ad alto fusto di varia natura, ulivi, etc; su uno di tali terrazzamenti è presente anche una struttura in acciaio e vetro adibita a serra.

Dal piazzale antistante la villa, attraverso viali alberati situati uno a destra ed uno a sinistra della residenza, si possono raggiungere sia il fabbricato denominato "casa del custode" (immobile 1b) sia la costruzione cosiddetta "cavallerizza" (immobile 1e.) che un'altra costruzione destinata ad uffici e magazzino (immobile 1c), tutti facente parte del lotto di vendita n.1.

(Allegato n. 4 generale)

Lungo il prospetto laterale sinistro è presente una scalinata di larghezza pari a circa 2,50 metri, pavimentata in lastre di pietra, grazie al quale si accede ad un'ampia area occupata da un giardino situato a livello primo sotto-strada, caratterizzato da prato con alberature di varia natura e delimitato da una ringhiera in ferro; dal giardino è possibile scendere al livello 2° sotto-strada dove è presente l'autorimessa, attraverso una scalinata esterna rivestita in pietrame che conduce al viale lastricato del cancello d'ingresso n. 1., che si inoltra all'interno del lotto ora in menzione.

L'accesso al cancello n. 1 avviene percorrendo un sedime



stradale declassato, identificato dalle particelle n. 1369 e 1368 non appartenenti al catasto stradale né comunale né provinciale, e non oggetto di vendita.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 1-26).

Descrizione piscina

Di fronte al prospetto principale della villa al livello 1° sottostrada, è presente:

- una zona attrezzata a giardino con vista panoramica delimitata da parapetto in muratura e ringhiera in ferro;
- una piscina della superficie netta di circa 85,00 m², altezza di circa 1,40 metri, rivestita internamente in mosaico Bisazza e bordo in travertino anticato bocciardato;
- una zona lastricata in travertino circostante la piscina, arredato da tavoli di design in ceramica e pietra di alto pregio, della superficie di circa 133,00 m².

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 23-24-25-26-27-28-36-38-44)

Lungo l'altro prospetto laterale destro è presente un scala di larghezza pari a circa un metro con pavimentazione in piastrelle, grazie alla quale si può risalire dalla zona piscina al piazzale in brecciolino situato a piano terra.

La villa è circondata da ampie aree verdi raccordate da sentieri ed attrezzate a giardino con vegetazione di vario tipo.

L'area di sedime del fabbricato e della corte risulta catastalmente così censita al N.C.T. e al N.C.E.U.:

- N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 20 Sub. 1 - Bene comune non censibile;
- N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 17 - Particella n. 20 - Ente Urbano (area di sedime fabbricati e corte);

(Immobile 1a - Allegato n. 1: Elaborato Planimetrico)



Descrizione Autorimessa al Piano Secondo Seminterrato

Risulta interrata su tre lati, mentre il lato dove è collocato l'accesso dotato di porta basculante, è caratterizzato da una muratura di contenimento in pietrame faccia vista del sovrastante giardino; l'accesso è servito dal viale lastricato alberato lungo i lati, che si inoltra dal cancello d'ingresso n. 1 posto all'interno della particella n. 22, ricompresa nel lotto in menzione.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 1-2-3)

Dal giardino posto al piano primo sotto strada (zona piscina), è possibile raggiungere l'accesso al garage, attraverso una scalinata esterna rivestita in pietrame.

L'autorimessa è realizzata con una struttura portante costituita da pareti e travi in cemento armato e solaio di copertura piano in latero cemento; le finiture sono limitate alla pavimentazione in mattonelle di monocottura di forma rettangolare.

L'interno dotato di impiantistica, presenta oltre alla zona garage, vari locali in parte realizzati mediante divisori in cartongesso; è presente un locale adibito a centrale termica, un corridoio con alcuni gradini.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 4-5)

L'autorimessa finora descritta risulta catastalmente così censita:

- N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 20
Sub. 2 - Categoria: C/6

La villa risulta così composta e distribuita:

Descrizione della Villa: Piano Primo Sottostrada:

Sono presenti locali destinati ad attività di ristorazione, quali: 5 sale ristorante intorno alla corte centrale, 4 servizi igienici con



antibagno, corpo scala e ripostiglio, vano ascensore, corpo scala esterno, disimpegno per accesso al servizio igienico ed al corpo scala.

Tutti gli infissi sono in buono stato di manutenzione e conservazione; l'illuminazione e l'areazione è affidata a finestroni ad arco di varia fattura mentre le porte interne sono quasi tutte in legno, a doppia anta bugnate, dotate di mostre e contromostre.

Sala Ristorante 1 - Servizi igienici - vano scala: Vi si accede a destra della piscina, attraverso un'ampia vetrata con inferriata (superficie calpestabile di circa 77,00 mq.), dell'altezza variabile di circa 3,60 - 3,75 metri.

E' caratterizzata su un lato da una parete in muratura di pietra e mattoni faccia a vista e dall'altro da ampie vetrate ad arco che affacciano sulla piscina e sulla corte interna.

Le finiture tutte di pregio, sono caratterizzate dalla pavimentazione in mattoni di cotto posate a spina di pesce, dal soffitto con volte a crociera intonacato e tinteggiato, dotato di catene metalliche verniciate; tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 35-36-37-39)

La sala ristorante è servita da due servizi igienici (superficie calpestabile: circa 4,97 m² e 4,35 m²) con antibagno in comune (superficie calpestabile: circa 2,53 m²) dotato di lavabo in marmo, pavimento in mattoni di cotto, pareti intonacate e tinteggiate; i due servizi igienici in buono stato di manutenzione e conservazione, sono dotati di vaso igienico, bidet, e lavabo in vetro china, con finiture caratterizzate dalla pavimentazione e dai rivestimenti in piastrelle di ceramica di varia foggia e



colore.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 40 – 41)

Nella vicinanza dei servizi igienici, una scala con alzate e pedate in marmo, conduce alla terrazza del piano terra servente la cucina.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 42)

La sala ristorante permette l'accesso al giardino, alla piscina e alla corte interna, attraverso porte ad arco di vario tipo; l'illuminazione è assicurata da ampie vetrate ad arco con infisso in legno tinteggiato di bianco.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 34-36)

Sala Ristorante 2 “Limonaia”: Il ristorante precedentemente descritto comunica, attraverso una porta ad arco in vetro a due ante, con la sala ristorante adiacente denominata “limonaia”, di forma rettangolare allungata, (superficie calpestabile di circa 65,18 mq.) con altezza di circa 3,90 m.

Le finiture, tutte di pregio sono caratterizzate dalla pavimentazione in cotto corredata di battiscopa, dalle pareti intonacate e decorate con dipinti, dal soffitto costituito da solaio in acciaio e voltine intonacato e tinteggiato.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 45)

L'illuminazione e l'areazione delle superfici e volumi afferenti è assicurata dalla presenza di alti finestroni ad arco corredata da infissi in acciaio tinteggiato di bianco con specchiature in vetro; cinque di queste servono l'accesso nella zona piscina, mentre due in legno tinteggiato di bianco con specchiature in vetro sono disposte sulla parete opposta e servono l'accesso sulla corte interna.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 25-27-46)



Sala Ristorante 3: Dalla prima sala ristorante si accede ad un'altra sala ristorante dotata di camino con antica cornice stondata in materiale lapideo, interna al corpo centrale della villa, (superficie calpestabile di circa 69,48 mq.) ed altezza di circa 3,5 m.; le finiture tutte di pregio, sono caratterizzate dalla pavimentazione in cotto corredate di battiscopa in legno, dal soffitto costituito da un sistema di archi e volte intonacate e finemente decorate.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 47-48)

Corpo scala e Ripostiglio. Dal ristorante precedentemente descritto, si accede, salendo alcuni gradini, al corpo scala situato in posizione centrale (superficie calpestabile: circa 19,72 m²); la scalinata che consente l'accesso al piano superiore è costituita da una soletta in c.a. con gradini rifiniti da elementi lapidei e corrimano in ferro lavorato, tipica di una scala di rappresentanza.

Dal sottoscala si accede ad un piccolo locale destinato a ripostiglio (superficie calpestabile: circa 10,56 m²) che ospita i quadri elettrici .

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 32-33)

Sala Ristorante 4 - Servizio igienico - disimpegno con vano scala: Superando il vano scala precedentemente descritto, allo stesso livello, è presente un'altra sala ristorante dotata di camino con antica cornice stondata in materiale lapideo, (superficie calpestabile di circa 57,41 mq.) e altezza di circa 3,45 m.; le finiture tutte di pregio, sono caratterizzate dal soffitto a volta intonacato e finemente decorato, dalla pavimentazione in cotto corredata di battiscopa in legno.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 47-48)



Da tale sala si può accedere al piano superiore anche attraverso un'ampia apertura ad arco con infisso all'inglese in legno tinteggiato di bianco e specchiature di vetro, attraverso la quale si una scalinata con gradini in elementi lapidei.

La scala è preceduta da un disimpegno (superficie calpestabile: circa 4,20 m²) che consente l'accesso ad un servizio igienico e vano tecnico (superficie calpestabile: circa 3,71 m² e 4,63 m²), dotato di vaso igienico lavabo in vetro china, con finiture caratterizzate dalla pavimentazione e dai rivestimenti in piastrelle di ceramica.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 61-62)

Sala Ristorante 5: E' comunicante con il ristorante precedentemente descritto e con quello denominato "limonaia"; (superficie calpestabile di circa 26,47 m²).

Presenta un' ampia vetrata ed un finestrone con inferriata entrambe ad arco che si affacciano sulla corte interna; un altro finestrone ad arco con inferriata permette l'accesso al giardino. Le finiture tutte di pregio, sono caratterizzate dalle pareti in muratura di mattoni faccia a vista, dalla pavimentazione in mattoni di cotto posate a spina di pesce, dal soffitto con volte a crociera intonacato e tinteggiato, dotato di catene metalliche verniciate; tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 49-50)

Corte interna: E' della superficie di circa 122 mq., presenta una pavimentazione in lastre di pietra ed è illuminata da lampioni in ferro battuto ancorate alle murature perimetrali; risulta confinata su un lato dal corpo centrale della villa, su un lato dalla sala ristorante denominata "limonaia" e sui restanti due



lati più corti da vetrate e finestroni ad arco delle sale adibite alla ristorazione.

(Immobile 1a - Allegato n. 2: Foto n. 34-50)

Impianti: E' presente l'impianto idrico per acqua fredda e calda sanitaria, quello elettrico d'illuminazione con punti luce e di comando, l'impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori, tutti realizzati sottotraccia; i bagni presentano gli impianti idrosanitari necessari.

E' presente un ascensore che collega il piano ora in menzione con il piano primo che risulta non funzionante (superficie interna vano ascensore: circa 2,40 m²).

Risultano presenti tutti i certificati di conformità degli impianti resi necessari al rilascio del Certificato di Agibilità n. 324 del 16.05.2008

(Immobile 1a. - Allegato n. 1: Planimetria catastale Pianta Piano 1° Sottostrada)

Descrizione della Villa: Piano Terra:

Sono presenti locali destinati ad attività di ristorazione, quali: 3 sale ristorante, ingresso-corridoio, vano scale principale e secondario, servizio igienico con antibagno, zona lavaggio e cucina con annesso bagno-antibagno, dispensa, ripostiglio vano ascensore; una sala ristorante e la cucina sono serviti da un terrazzo panoramico collegato ad una scala in parte coperta di collegamento con la zona di ristorazione del piano primo seminterrato.

(Immobile 1a. - Allegato n. 1: Planimetria catastale Pianta Piano Terra)

Dal Piano Primo seminterrato, il corpo scala principale permette l'accesso al piano terra, ed in particolare nella zona ingresso, cui si può accedere anche esternamente dal piazzale



principale attraverso un portone in legno a doppia anta con specchiatura superiore in vetro e ferro battuto, sormontata da pensilina in ferro battuto e vetro satinato di pregio; l'ingresso incrocia un corridoio servente tutti i vani componenti il piano terra.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 51-52)

La scala è quella descritta al piano primo seminterrato, realizzata da una soletta in c.a. con gradini rifiniti da elementi lapidei e corrimano in ferro lavorato; le pareti del corpo scala sono intonacati, tinteggiati e finemente decorati, tipici di una scala d'ingresso di rappresentanza.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 32-33)

Sia l'ingresso che il corridoio (superficie calpestabile complessiva di circa 63,00 m²), presentano finiture di alto pregio e valore caratterizzate dalla pavimentazione in marmi policromi corredata di battiscopa degli stessi materiali, pareti e soffitti a volta intonacati e finemente decorati; tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 52-53-54-55-70-71)

L'ingresso ed il corridoio sono areate ed illuminate da due finestre ed una grande portafinestra ad arco con stipite finemente decorati e dotata di una pregevole inferriata in ferro battuto che permette l'accesso attraverso un ballatoio (superficie calpestabile circa: 7,50 m²) dal parapetto con colonne sormontate da vasi in materiale lapideo e ringhiera in ferro lavorato, alla zona giardino ombreggiata da alberi ad alto fusto.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 31- 53)

Sala Ristorante 1: Si trova girando a sinistra dalla scala principale, percorrendo un breve tratto di corridoio, e vi si



accede mediante un'apertura ad arco dotato di infisso all'inglese in legno bianco e specchiature di vetro; è dell'altezza di circa 3,60 metri (superficie calpestabile è di circa 59,62 mq.).

Il locale ristorante è dotato di un importante camino in marmo sormontato da uno specchio con nicchie laterali ricavate simmetricamente sulla muratura; è areato ed illuminato da due finestroni con rispettivi balconi sorretti da mensole in materiale lapideo e dotati di parapetto in ferro battuto oltre ad una portafinestra per l'accesso al terrazzo che gira intorno alla corte sottostante precedentemente descritta; gli infissi sono in legno tinteggiato di bianco e vetro, con persiane del tipo a gelosia sempre in legno tinteggiate di color verde.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 50)

Le finiture di alto pregio, sono caratterizzate dalla pavimentazione in marmi policromi corredati di battiscopa dello stesso materiale, dalle pareti con nicchie intonacati e riccamente decorati, dal soffitto piano perimetrato da cornici dorate anch'esso intonacato e decorato, tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 56-57-58)

Terrazzo: E' della superficie di circa 199,10 m². e presenta una veranda in acciaio coperta di vegetazione rampicante; le finiture sono caratterizzate dalla pavimentazione in lastre di pietra, dal parapetto con colonne sormontate da vasi in materiale lapideo e ringhiera in ferro finemente lavorato; il terrazzo spazia su una vista panoramica di particolare bellezza.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 25-27-79-80)

Sala Ristorante 2: Si trova di fronte alla sala ristorante



precedentemente descritta, cui si accede con porta di ingresso ad arco del tipo all'inglese in legno e vetro; è dell'altezza di circa 3,75 metri (superficie calpestabile di circa 34,50 mq.)

Questa sala ristorante anch'essa dotata di un importante camino in marmo, nasce come biblioteca, e pertanto presenta tutte le pareti rivestite da splendidi mobili in legno di alto pregio con colonne sempre di legno nere e capitelli dorati; risulta areata ed illuminata a mezzo di due finestre in legno bianco a doppia anta dotate di inferriata.

Le finiture di alto pregio e valore, sono caratterizzate dalla pavimentazione in marmi policromi corredati di battiscopa dello stesso materiale, dalle pareti intonacate e riccamente decorate, dal soffitto a volta anch'esso intonacato e riccamente decorato con motivi ornamentali dorati, tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 59-60)

Dalla sala ristorante ora in menzione, attraverso una scala ad una rampa dotata di pianerottolo con gradini rivestiti di materiale lapideo, pareti e soffitti a volta intonacati e tinteggiati, è possibile raggiungere una delle sale ristoranti del piano primo seminterrato; è illuminata ed areata da una finestra in legno bianco a due ante con persiana sempre in legno color verde del tipo a gelosia.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 61-62)

Servizio igienico con antibagno: Vi si accede dal corridoio attraverso una porta a doppia anta in legno bugnata e tinteggiata, ed è situato in adiacenza alla biblioteca precedentemente descritta; è presente un antibagno (superficie calpestabile circa: 3,00 m²) rifinito da pavimentazione in marmi



policromi corredato di battiscopa in legno, ed un bagno (superficie calpestabile circa: 5,00 m²), illuminato ed areato da una finestra in legno bianco a due ante con persiana sempre in legno color verde del tipo a gelosia.

Il bagno è dotato dei servizi igienici necessari quali, un vaso igienico e un doppio lavabo in vetrochina incassati su un piano di appoggio interamente rivestito di mattonelle di ceramica, posto in posizione rialzata rispetto al pavimento; le finiture in ottimo stato di conservazione e manutenzione, sono caratterizzate dalla pavimentazione e dai rivestimenti delle pareti a tutt'altezza in mattonelle di ceramica, dal soffitto costituito da una volta a botte, intonacato e tinteggiato.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 63-64-65)

Sala Ristorante 3: Si trova a destra della scala principale, ed è accessibile a mezzo di una porta d'ingresso a doppia anta in legno bugnata e tinteggiata di bianco; è dell'altezza di circa 3,70 m. (superficie calpestabile di circa 33,27 mq.)

Oltre alla presenza di un camino in posizione centrale, è areata ed illuminata da una portafinestra in legno a due ante con persiane del tipo a gelosia in legno color verde, servente un balcone sorretto da mensole in materiale lapideo e dotato di parapetto in ferro battuto con affaccio sulla corte interna.

Si rileva inoltre la presenza di due nicchie a scomparsa, di cui una conduce attraverso due porte in legno ad un'anta alla zona lavaggio-cucina; l'altra conduce attraverso due porte in legno al ballatoio che sorvola la rampa di scale, illuminato ed areato da un grande finestrone ad arco con infisso in legno color bianco all'inglese servente il balcone aggettante sulla corte, avente le stesse caratteristiche degli altri descritti.



(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 69)

Le finiture di alto valore e pregio, sono caratterizzate dalla pavimentazione in marmo policromo corredato di battiscopa dello stesso materiale, dalle pareti intonacate e decorate anche con elementi architettonici di colonne dorate poste a stonatura dei 4 spigoli, dal soffitto voltato finemente decorato.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 66-67-68)

Zona lavaggio - bagno con antibagno - dispensa - ripostiglio: si trova sempre a destra del corpo scala centrale percorrendo il corridoio; dalla zona lavaggio si accede ad una prima zona in cui è presente un piccolo bagno con antibagno posto a servizio della cucina (superficie calpestabile circa: 4,30 m² e 1,60 m²) dotato di lavabo, bidet, e vaso igienico in vetrochina, con pavimento in monocottura e rivestimento in piastrelle bianche di ceramica fino ad una certa altezza.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 74-75)

Prima della cucina è presente una zona destinata al lavaggio (superficie calpestabile di circa 24,61 mq.), pavimentato con mattonelle in monocottura e rivestito con piastrelle bianche di ceramica fino ad una certa altezza; parte delle pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 72-73)

La zona lavaggio serve anche un locale destinato a dispensa (superficie calpestabile circa: 5,49 m²), in cui sono presenti anche i quadri elettrici, un ripostiglio (superficie calpestabile circa: 2,70 m²) nonché l'ascensore non funzionante.

Cucina: E' il locale che segue la zona lavaggio, (superficie calpestabile di circa 39,64 mq.), dotata di tutti gli impianti tecnico necessari, quali lavabi, piani di lavoro, impianto di aspirazione



con cappa, etc.; le finiture sono caratterizzate dalla pavimentazione in elementi in monocottura, dalle pareti rivestite in piastrelle bianche di ceramica fino ad una certa altezza, da parte delle pareti e dai soffitti intonacati e tinteggiati.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 76-77-78)

L'areazione e l'illuminazione dei volumi e delle superfici afferenti è garantita da due finestre ed una portafinestra con accesso al terrazzo con vista panoramica precedentemente descritto; gli infissi sono in legno tinteggiato di bianco corredati di vetro e persiane esterne del tipo a gelosia sempre in legno tinteggiate color verde.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 79-80)

Da questa porzione di terrazzo una scala a due rampe in parte coperta e precedentemente descritta conduce ad una sala ristorante del piano primo seminterrato.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 42-79)

Impianti: E' presente l'impianto idrico per acqua fredda e calda sanitaria, quello elettrico d'illuminazione con punti luce e di comando, l'impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori, tutti realizzati sottotraccia; i bagni presentano gli impianti idrosanitari necessari e come elementi radianti i termo-arredi.

E' presente un ascensore che collega il piano primo seminterrato al piano primo, che risulta non funzionante.

Risultano presenti tutti i certificati di conformità degli impianti resi necessari al rilascio del Certificato di Agibilità n. 324 del 16.05.2008

(Immobile 1a. - Allegato n. 1: Planimetria catastale Pianta Piano Terra)



Descrizione della Villa: Piano Primo: Costituito da vano scale, corridoio, 4 camere da letto di cui 2 con anti-camera ed una con spogliatoio, 4 bagni con accesso dalle camere, una loggia e un balcone.

Vano scala - Corridoi - Ballatoio: Dall'atrio del piano terra si accede al piano primo mediante il corpo scala centrale che si dirama in due rampe distinte, caratterizzate dai gradini rivestiti da elementi lapidei, soffitti voltati ed in parte a cassettoni finemente decorati, pareti intonacate e tinteggiate con decorazioni e altre finiture di pregio come l'architettura di archi e colonne che girano intorno al corpo scala munite di parapetto in ferro lavorato e corrimano in legno; (superficie calpestabile di circa 79,00 m²)

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n.81-82-83-84-85)

Superate le rampe di scala ed un ballatoio di raccordo, si accede ai corridoi che conducono alle camere; i corridoi tutti areati ed illuminati da finestre ed un finestrone con balcone corredato di ringhiera in ferro lavorata (superficie calpestabile circa: 9,00 m²) tutte a doppie ante in legno bianco con persiane in legno color verde del tipo a gelosia, presentano le finiture caratterizzate dalla pavimentazione in cotto corredata di battiscopa in marmo, pareti intonacate, tinteggiate e finemente decorate, soffitto piano intonacato e tinteggiato, con cornici decorative perimetrali.

Le porte di accesso ai vari locali sono in legno decorate, a doppia anta, in buono stato di manutenzione e conservazione.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 84)

Sbarcando dal corpo centrale, a destra è possibile accedere a due camere da letto (Camera 1 e Camera 2) e al piano secondo di



sottotetto attraverso una singola rampa di scale.

(Immobile 1a. - Allegato n. 1: Planimetria Catastale Piano 1)

Camera 1 con anticamera e bagno: E' dotata di anticamera (superficie calpestabile circa: 16,25 m²) con soffitto a volta e bagno privato; la camera (superficie calpestabile di circa 30,46 mq.) presenta le finiture caratterizzate dalla pavimentazione in cotto corredata di battiscopa in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno bugnato a doppia anta, mentre gli infissi delle finestre sono a doppia anta in legno color bianco con scuretti dello stesso materiale e persiane in legno color verde del tipo a gelosia.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 86-87-88)

Il Bagno interno (superficie calpestabile di circa 9,28 mq.) è areato ed illuminato da una finestra a doppia anta in con scuretti in legno bianco e persiane in legno color verde del tipo a gelosia; le finiture sono caratterizzate dalla pavimentazione in cotto e dal rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica, mentre i sanitari quali vaso igienico, bidet, lavabo, e vasca in vetrochina sono stati rimossi.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 89)

Camera 2 con spogliatoio, bagno e ripostiglio: L'altra camera di questa ala priva di anticamera, (superficie calpestabile di circa 43,00 mq.) presenta uno spogliatoio (superficie calpestabile di circa 6,35 mq.); le finiture sono caratterizzate dalla pavimentazione in cotto corredata di battiscopa in legno, pareti intonacati, tinteggiate e decorate, soffitti intonacati, tinteggiati e dotati di cornici dorate perimetrali.

Le porte interne sono in legno bugnato a doppia anta tinteggiato di bianco, mentre gli infissi delle quattro finestre



compreso quello del bagno sono a doppia anta in legno color bianco con scuretti dello stesso materiale e persiane in legno color verde del tipo a gelosia.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 90-91-92)

Il bagno interno (superficie calpestabile circa: 10,15 m²) è dotato di ripostigli, (superficie complessiva di circa 2,87 mq.); è caratterizzato dalla pavimentazione in cotto, rivestimenti alle pareti in piastrelle di ceramica, porzioni di pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati, elementi sanitari in vetrochina, quali: vaso igienico, lavabo, doccia incassata con rivestimento in mattonelle di ceramica e vasca, tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 93-94)

A sinistra del corpo scala centrale, il corridoio conduce alle altre due camere da letto (Camera 3 e Camera 4) e termina con l'ascensore non funzionante.

Camera 3 con bagno: E' servita da un vano comunicante (superficie calpestabile circa: 5,32 m²) con l'ascensore non funzionante; la camera della superficie calpestabile di circa 30,24 mq., presenta finiture più modeste, caratterizzate dalla pavimentazione in cotto corredata di battiscopa in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Le porte interne sono in legno bugnate a due ante, mentre l'aerazione e l'illuminazione è garantita da tre finestre con infissi in legno bianco a due ante in legno con scuretti dello stesso materiale e persiane in legno color verde del tipo a gelosia.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 95-96-97)



E' presente un bagno (superficie calpestabile circa: 5,12 m²) a servizio esclusivo della camera areato ed illuminato da una piccola finestra, in cui i sanitari in dotazione quali lavabo, bidet e vaso igienico in vetrochina, sono stati rimossi; la pavimentazione è in mattonelle di monocottura, le pareti intonacate e tinteggiate presentano fino ad una certa altezza un rivestimento in piastrelle di ceramica.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 98-99)

Camera 4 con anticamera e bagno: E' servita dallo stesso vano comunicante con l'ascensore oltre che da un anticamera (superficie calpestabile di circa 7,52 mq.) dotata di accesso ad una loggia esterna della superficie di circa 9,00 mq.; la camera (superficie calpestabile di circa 26,72 mq.), presenta le stesse finiture caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di monocottura corredata di battiscopa in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno bugnate a due ante, mentre l'areazione e l'illuminazione è garantita da una finestra con infissi in legno bianco a due ante in legno con scuretti dello stesso materiale e persiane in legno color verde del tipo a gelosia.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 100-101-102)

Il bagno ad uso esclusivo della camera da letto, (superficie calpestabile di circa 12,48 mq.), si trova in normale stato di manutenzione e conservazione, presenta la pavimentazione ed il rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica fino ad una certa altezza ed il resto delle pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; i sanitari in vetrochina sono limitati al lavabo e alla vasca da bagno, mentre il bidet ed il vaso igienico in dotazione



sono stati rimossi; è presente un boiler per l'acqua calda.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 103-104)

Impianti: E' presente l'impianto idrico per acqua fredda e calda sanitaria, quello elettrico d'illuminazione con punti luce e di comando, l'impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa che in parte sono stati rimossi; tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia.

I bagni presentano gli impianti idrosanitari necessari.

E' presente un ascensore che collega i vari piani che risulta non funzionante.

Risultano presenti tutti i certificati di conformità degli impianti resi necessari al rilascio del Certificato di Agibilità n. 324 del 16.05.2008.

In generale il piano primo destinato all'attività extralberghiera, si distingue dagli altri due piani destinati all'attività di ristorazione per un livello di finiture più basso e per uno stato di manutenzione e conservazione più scadente, tanto da necessitare l'esecuzione di opere di sistemazione come quello dei bagni che sono per gran parte privi di elementi sanitari.

(Immobile 1a. - Allegato n. 1: Planimetria catastale Pianta Piano Primo)

La costruzione ai piani Primo Sottostrada, Terra e Primo, finora descritta risulta catastalmente così censita:

- N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 17 Sub. 1; graffata con la Particella n. 20 Sub. 4; Categoria: D/2.

Descrizione della Villa: Piano Secondo: Costituito da 5 vani adibiti a soffitta, oltre i disimpegni e corpo scala.

Dal piano primo precedentemente descritto, attraverso la rampa di scale con gradini rivestiti in piastrelle e parapetto in legno, posta sull'ala destra rispetto al vano scala centrale, è possibile



accedere ai locali del piano secondo di sottotetto, che presentano un'altezza variabile da un minimo di 1,50 metri in gronda ad un massimo di 2,60 metri al colmo.

Si rilevano 5 vani soffitta oltre agli spazi per il passaggio e ad una scala a chiocciola; le finiture sono caratterizzate dalla pavimentazione in piastrelle di cotto antiche corredate di battiscopa in legno, dalle pareti e dai soffitti inclinati intonacati e tinteggiati in bianco. L'illuminazione naturale è garantita da piccole finestre ovali con infisso in legno collocate sulla parete perimetrale di gronda; in un vano centrale è stato realizzato un abbaino che consente l'ingresso di luce naturale dal soffitto, non previsto nell'ultimo titolo abilitativo.

In corrispondenza di tale abbaino sono state accertate evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana, con danneggiamento dell'intonaco e della tinteggiatura.

(Immobile 1a. - Allegato n. 2: Foto n. 105-106-107-108-109-110-111-112-113)

Impianti: E' presente l'impianto elettrico d'illuminazione con punti luce e di comando e quello di riscaldamento autonomo con la presenza di termoconvettori; tutti realizzati sottotraccia.

E' presente un ascensore che collega i vari piani che risulta non funzionante.

Risultano presenti tutti i certificati di conformità degli impianti resi necessari al rilascio del Certificato di Agibilità n. 324 del 16.05.2008

(Immobile 1a. - Allegato n. 1: Planimetria catastale Pianta Piano Secondo)

La costruzione al Piano Secondo di sottotetto , fin'ora descritta risulta catastalmente così censita:



- N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 17
Sub. 2; graffata con la Particella n. 20 Sub. 5; Categoria: C/2.

Consistenze:

Piano 1° Sottotrada - Superficie Commerciale Vendibile: 595,36 m²

Locale	Superficie - Superficie -		Coeff. -	Superf. Comm.le
	netta	lorda		

Superfici interne

5 Sale Ristoranti: 295,54 m²

4 Servizi Igienici

con antibagni: 24,97 m²

Vano scala princ.: 19,72 m²

Ripostiglio: 10,56 m²

Disimpegno: 4,20 m²

Ascensore: 2,40 m²

Totale:	357,39 m ²	490,58 m ²	1	490,58 m ²
---------	-----------------------	-----------------------	---	-----------------------

Superfici esterne

Vani scala:	45,13 m ²	45,13 m ²	0,25	11,28 m ²
-------------	----------------------	----------------------	------	----------------------

Corte interna

lastricata:	122,00 m ²	122,00 m ²	0,25	30,50 m ²
-------------	-----------------------	-----------------------	------	----------------------

Piscina:	85,00 m ²	85,00 m ²	0,35	29,75 m ²
----------	----------------------	----------------------	------	----------------------

Lastrico:	<u>133,00 m²</u>	<u>133,00 m²</u>	0,25	<u>33,25 m²</u>
-----------	-----------------------------	-----------------------------	------	----------------------------

Totale:	385,13 m ²	385,13 m ²		104,78 m ²
---------	-----------------------	-----------------------	--	-----------------------

Totale generale Piano S1: 595,36 m²

Piano Terra - Superficie Commerciale vendibile: 430,71 m²

Locale	Superficie - Superficie -		Coeff. -	Sup.. Comm.le
	netta	lorda		

Superfici interne

Ingresso: 63,00 m²

Sala Ristorante 1: 59,62 m²



Sala Ristorante 2:	34,50 m ²			
Sala Ristorante 3:	33,27 m ²			
Bagno e anti.:	8,00 m ²			
Vano scala princ.:	18,51 m ²			
Vano scala secon.:	22,00 m ²			
Zona Lavaggio:	24,61 m ²			
Cucina:	39,64 m ²			
Bagno e anti.:	5,90 m ²			
Dispensa:	5,49 m ²			
Ripostiglio:	2,70 m ²			
Ascensore:	<u>2,40 m²</u>			
Totale:	319,64 m ²	406,00 m ²	1	406,00 m ²

Superfici esterne

Ballatoio:	7,50 m ²	7,50 m ²	0,20	1,50 m ²
Balconi:	4,00 m ²	4,00 m ²	0,20	0,80 m ²
Terrazzo:	25,00 m ²	25,00 m ²	0,20	5,00 m ²
Terrazzo:	<u>174,10 m²</u>	<u>174,10 m²</u>	0,10	<u>17,41 m²</u>
Totale	210,60 m ²	210,60 m ²		24,71 m ²

Totale generale Piano Terra: 430,71 m²

Piano 1°: Superficie Commerciale Vendibile: 380,16 m²

Locale	Superficie - Superficie - Coeffic. - Superf. Comm.le	
	netta	lorda

Superfici interne

Camera 1:	30,46 m ²
Anticamera 1:	16,25 m ²
Bagno 1:	9,28 m ²
Camera 2:	43,00 m ²
Spogliatoio 2:	6,35 m ²
Bagno 2:	13,02 m ²



Disimpegno:	5,32 m ²			
Ascensore:	2,40 m ²			
Camera 3:	30,24 m ²			
Bagno 3:	5,12 m ²			
Camera 4:	26,72 m ²			
Anticamera:	7,52 m ²			
Bagno disabili:	12,48 m ²			
Corridoio				
Ballatoio				
Vano scale:	<u>79,00 m²</u>			
Totale :	287,16 m ²	373,86 m ²	1	373,86 m ²

Superfici esterne

Loggia e balcone:	18,00 m ²	18,00 m ²	0,35	6,30 m ²
-------------------	----------------------	----------------------	------	---------------------

Totale generale Piano Primo: 380,16 m²

Piano 2° Soffitta: Superficie Commerciale Vendibile 125,65 m²

Locale	Superficie - Superficie -		Coeffic.	Superf. Comm.le
	netta	lorda		
Soffitta:	31,00 m ²			
Soffitta:	21,57 m ²			
Soffitta:	47,00 m ²			
Soffitta:	42,40 m ²			
Soffitta:	68,29 m ²			
Soffitta:	<u>72,48 m²</u>			
Totale	282,74 m ²	359,00 m ²	0,35	125,65 m²

Piano 2° Sem.- Autorimessa: Superficie Comm.ciale Vendibile 211,20 m²

Locale	Superficie - Superficie -		Coeffic.	Superf. Comm.le
	netta	lorda		
Autorimessa:	422,40 m ²			
Totale	422,40 m ²	422,40 m ²	0,5	211,20 m²



Ente urbano - Particelle n. 17 e n. 20: Superficie Commerciale **108,19 m²**

Superficie catastale Netta Part. 20

Superficie catastale Part. n. 20:	1. 750,00 m ²
Area di Sedime del Fabbricato:	490,58 m ²
Corte interna lastricata:	122,00 m ²
Scale esterne:	<u>17,00 m²</u>
Superficie catastale Netta	1. 120,42 m ²

Superficie catastale Netta Part. 17

Superficie catastale Part. n. 17:	4. 335,00 m ²
Piscina:	85,00 m ²
Lastrico:	133,00 m ²
Scale esterne:	<u>28,13 m²</u>
Superficie catastale Netta	4. 088,87 m ²

Locale	Superficie - Superficie - Coeffic. - Superf. Comm.le			
	lorda	netta		
Part. n. 20:		25,00 m ²	0,10	2,50 m ²
		1.095,42 m ²	0,02	21,91 m ²
Part. n. 17:		25,00 m ²	0,10	2,50 m ²
		<u>4.063,87 m²</u>	0,02	<u>81,28 m²</u>
Totale		5. 209,29 m ²		108,19 m²

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE

IMMOBILE 1a

Piano 1° Seminterrato (attività di ristorazione):	595,36 m ²
Piano Terra (attività di ristorazione) :	430,71 m ²
Piano 1° (attività extralberghiera):	380,16 m ²
Piano 2° (Soffitta):	125,65 m ²
Piano 2° Seminterrato (Autorimessa):	211,20 m ²
Corte (Ente Urbano: Part. 17 e part.20):	<u>108,19 m²</u>



Totale superficie Commerciale Vendibile **1. 851,27 m²**

**Immobilie 1b. - Casa colonica denominata “Casa del custode” con
corte di pertinenza**

E' costituito da una vetusta casa colonica con ampia corte esclusiva; il fabbricato è denominato “Casa del custode”, proprio in virtù del fatto che in passato fosse abitato dal custode.

Vi si accede dalla Villa principale (Immobilie 1a. identificata dalla part. 20) attraverso un cancello in ferro a due ante montato su colonne in muratura intonacate.

Esistono anche altri accessi principali quali: dal viale alberato che attraversa la particella n. 6, da quello alberato e pavimentato che sale dal cancello n. 1 attraversando le particelle n. 22 e 24, oltreché da altri punti posti all'interno del lotto n. 1.

(Immobilie 1b - Allegato n. 2: Foto n. 1-2-3-4-5-6)

L'immobile è caratterizzato da: struttura portante in muratura, solaio d'interpiano in travi e volticine di mattoni tinteggiati, struttura di copertura e della gronda a doppia orditura di travi in legno e piastrelle di laterizio, manto in tegole e coppi con gronde e discendenti pluviali, prospetti intonacati e tinteggiati di giallo; l'altezza in gronda è di circa 6,10 metri.

L'immobile nel suo complesso è in avanzato stato di degrado e fatiscenza, viziato dalla presenza di lesioni alle murature, da travi e travicelli della copertura fortemente deformati dalle sollecitazioni, da infiltrazioni provenienti dal manto e dalle aperture perimetrali.

L'immobile si sviluppa su due livelli di piano collegati tramite una scala esterna in muratura disposta lateralmente,



caratterizzata da gradini e dal pianerottolo rivestiti in piastrelle di laterizio, che permette l'accesso al piano primo attraverso un portone in legno a due ante.

L'ingresso a piano terra avviene attraverso un'ampia apertura ad arco con portone in legno a due ante, con sovrastante tettoia in legno e piastrelle a doppia falda e manto in coppi di laterizio; sul retro prospetto c'è un altro accesso con portone in legno attualmente chiuso.

(Immobile 1b - Allegato n. 2: Foto n. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16)

L'immobile presenta internamente finiture di scarsa qualità e/o danneggiate, non è dotato di impianti funzionanti ad eccezione di quello elettrico del piano terra; non è dotato dell'attestato della prestazione energetica (A.P.E.).

Il piano terra presenta una ripartizione interna tipica di un ricovero per animali, probabilmente a scuderia, costituita da un disimpegno centrale e 8 stalle laterali ciascuna dotata di porta in legno e piccola apertura perimetrale di cui solo alcune dotate di infisso in legno e vetro; le finiture in cattivo stato di conservazione e manutenzione sono caratterizzate dalla pavimentazione in piastrelle di cemento prive di battiscopa, dalle pareti intonacate e tinteggiate, dal soffitto in travi di acciaio e volticine di mattoni tinteggiate.

L'altezza interna del piano terra è di circa 3,00 metri.

(Immobile 1b - Allegato n. 2: Foto n. 17-18-19-20-21)

Il piano primo, accessibile dalla scala esterna, è destinato all'abitazione ed è ripartito in 6 vani principali di cui uno corredato di caminetto oltre ad un disimpegno centrale e due bagni; le finiture in pessimo stato di conservazione e manutenzione sono caratterizzate dalla pavimentazione in



pianelle di laterizio, dalle pareti intonacate e tinteggiate, dal soffitto in travi e travicelli a vista.

L'altezza interna del piano primo è di circa 2,90 metri in gronda e quella massima di circa 4,60; l'altezza del disimpegno nella zona centrale è di circa 2,80 metri.

(Immobile 1b - Allegato n. 2: Foto n. 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36)

Consistenze:

Piano Terra:

Locale Superficie netta - Superficie lorda - Superf. Comm.le

Disimpegno

centrale: 25,67 m²

8 stalle laterali: 89,38 m²

Totale 115,05 m² 162,50 m² **162,50 m²**

Piano Primo:

Locale Superficie netta - Superficie lorda - Superf. Comm.le

Camera/

/Ingresso: 20,16 m²

Camera: 15,12 m²

Camera: 12,60 m²

Camera: 15,12 m²

Camera: 16,80 m²

Camera: 16,00 m²

Disimpegno: 15,84 m²

Bagno: 5,28 m²

Bagno: 4,40 m²

Totale 121,32 m² 162,50 m² **162,50 m²**

Corpo scala esterno:

Scala: 9,00 m² **9,00 m²**



Corte:

La corte esclusiva, parzialmente recintata, è costituita da un piazzale in breccia con presenza di alcuni alberi ad alto fusto, ulivi ed un pozzo in posizione centrale.

Superficie catastale: 860,00 m²

Area di sedime del fabbricato: 171,50 m²

Superficie corte al netto dell'area di sedime del fabbricato: 688,50 m²

Locale	S. netta	- S. lorda	- Coeff.	- Superf. Comm.le
Ente Urbano:	688,50 m ²	25,00 m ²	0,10	2,5 m ²
		663,50 m ²	0,02	<u>13,27 m²</u>
Totale				15,77 m²

La superficie commerciale vendibile complessiva del villino comprensiva della corte è di **349,77 m²**

- Catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 1427; Categoria: A/7.
- Catastalmente censiti al N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 1427 - Ente urbano (area di sedime fabbricati e corte).

Immobile 1c. - Immobile destinato a Magazzini ed Uffici -

E' costituito da un fabbricato di forma trapezoidale, realizzato lungo il muro perimetrale che delimita la proprietà pignorata, accessibile percorrendo la strada Provinciale n. 167 Fontana la Trinità.

Il piano terra è accessibile dal cancello n. 2 attraverso il passaggio sulla corte definita dalla particella n. 17 (appartenente allo stesso lotto 1) mentre il piano primo seminterrato è accessibile dalla strada provinciale, attraverso il passaggio sul sedime stradale identificato dalla particella n. 1369 che non risulta di competenza né comunale né provinciale; i due livelli di piano sono collegati da una scala interna e pertanto il piano



seminterrato è accessibile anche dal cancello n. 2 dell'ingresso principale.

Trattasi di una remota costruzione, in stato di degrado e fatiscenza, realizzato su due livelli di piano; il piano terra catastalmente destinato ad uffici (A/10) ed il piano primo seminterrato catastalmente destinato a magazzino (C/2).

(Allegato n. 1: Documentazione catastale)

L'altezza in gronda del fabbricato dal piano terra è variabile da circa 3,00 metri a 4,21 metri.

La struttura portante è in muratura con i prospetti esterni intonacati e tinteggiati di giallo, il solaio d'interpiano in travi metalliche e volticine tinteggiate, la struttura di copertura in travi e travicelli di legno con gronda in zampini di legno, scempiato in piastrelle di laterizio e manto di copertura in tegole e coppi; la gronda è dotata di canali e di discendenti pluviali in alluminio; l'edificio è dotato esternamente sia dell'impianto di illuminazione che dell'impianto idrico.

(Immobile 1c - Allegato n. 2: Foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11)

Dal punto di vista strutturale si rilevano lesioni diffuse sulle pareti portanti con danneggiamento di porzioni d'intonaco e della tinteggiatura, lesione di alcune porzioni dello scempiato di copertura con conseguenti infiltrazioni di acque meteoriche; le finiture interne sono di scarsa qualità e/o danneggiate che vertono in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile necessita di interventi di rifacimento della copertura con sostituzione dei canali e discendenti pluviali, risarcitura di alcune lesioni murarie, rappezzatura d'intonaci, tinteggiatura esterna ed interna, rimozione e sostituzione della



moquette a pavimento, interventi di manutenzione di tutti gli infissi sia interni che perimetrali, completamento e messa a norma di tutti gli impianti.

L'immobile non è dotato dell'attestato della prestazione energetica (A.P.E.).

Piano Terra

L'accesso al piano terra attraverso la corte definita dalla particella n. 17 (appartenente allo stesso lotto 1), è dotata di una vecchia porta in legno verniciata a doppia anta in cattivo stato di manutenzione e conservazione, raggiungibile mediante una serie di tavole in legno che consentono di superare il fossato antistante la struttura, da dove si vedono le aperture per l'areazione del piano seminterrato.

(Immobile 1c - Allegato n. 2: Foto n. 12-13)

Il piano terra è composto da un ingresso con vano scala, disimpegni, diversi vani destinati ad ufficio oltre ad un piccolo vano utilizzato come bagno; un vano catastalmente destinato a w.c. è attualmente utilizzato come cucina ed i restanti utilizzati come spogliatoi e deposito di materiale di varia natura.

(Immobile 1c - Allegato n. 2: Foto n. 30-31)

Oltre alla presenza di murature portanti, la ripartizione interna dei vani è realizzata con tramezzi in laterizio ed alcune pareti sono rivestite in cartongesso.

La distribuzione interna è conforme a quella riportata nella planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio, ad eccezione di un apertura realizzata su un tramezzo del vano w.c. che non risulta rappresentata graficamente; si rilevano altresì difformità nelle misure di aperture interne e perimetrali.



(Immobile 1c - Allegato n.1: Documentazione catastale)

A sinistra dell'ingresso è presente un disimpegno dal quale si entra sia in una stanza rettangolare con finestra con pareti rivestite in cartongesso e attualmente utilizzata come deposito di materiale di varia natura che in un'altra stanza più ampia con tre finestre, utilizzata come deposito di elementi di arredo, da dove è possibile a causa del danneggiamento del controsoffitto vedere la struttura di copertura.

(Immobile 1c - Allegato n. 2: Foto n. 14-15-16-17-18-19-20-21)

Di fronte all'ingresso si trova il vano scala che si collega al piano inferiore con gradini rivestiti di moquette.

(Immobile 1c - Allegato n. 2: Foto n. 39)

In corrispondenza del vano scale è stato ricavato un piccolo bagno in mediocre stato di manutenzione e conservazione, dotato di ripostiglio e non riportato nella planimetria catastale; il bagno è pavimentato e rivestito in mattonelle di ceramica di forma rettangolari di color verde e presenta un vaso igienico ed un lavandino in vetro-china con rubinetteria in mediocre stato di conservazione, oltre agli attacchi per la lavatrice ed un boyle per l'acqua calda sanitaria.

(Immobile 1c - Allegato n. 2: Foto n. 25-26-27-28)

Attraverso un piccolo corridoio si accede ad un locale dotato di una finestra, utilizzato come ripostiglio.

(Immobile 1c - Allegato n. 2: Foto n. 22-23-24)

Proseguendo si entra in un ampio vano utilizzato per il consumo dei pasti, servente altri due vani anch'essi impiegati come deposito di materiale di varia natura e come spogliatoi.

(Immobile 1c - Allegato n. 2: Foto n. 29-32-33)

Quello che catastalmente è riportato come w.c. è stato



trasformato in una cucina con rivestimento in mattonelle di ceramica, moquette a pavimento, boyle per l'acqua calda sanitaria, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione collegato mediante l'abbattimento di una parte del tramezzo al vano utilizzato come soggiorno-pranzo.

(Immobile 1c - Allegato n. 2: Foto n. 30-31)

Un disimpegno, permette l'accesso nell'ultimo vano componente il piano terra, di forma trapezoidale con due finestre, anch'esso utilizzato come deposito di materiale di varia natura e come spogliatoi.

(Immobile 1c - Allegato n. 2: Foto n. 34-35-36-37-38)

Le finiture rilevate in loco sono caratterizzate dai pavimenti rivestiti di moquette corredata in alcuni vani di battiscopa in legno, copertura controsoffittata con elementi di cartongesso danneggiati da cui è possibile intravedere la sottostante struttura di copertura, pareti intonacati e tinteggiati, rivestimenti in piastrelle di ceramica nei locali w.c. e cucina.

Tutti i vani risultano areati ed illuminati da finestre con soglia in materiale lapideo ed infisso a due ante in legno verniciato e vetro, alcune dotate di scuri interni in legno e persiane sempre in legno verniciate del tipo "a gelosia".

Le porte interne sono ad un anta, in legno tamburato laccate di bianco con sovrastante elemento in vetro tipica degli uffici; vertono in modesto stato di conservazione ed alcuni sono sprovvisti di maniglia.

Tutto verte in cattivo stato di manutenzione e conservazione; si rendono necessari interventi di risarcitura di alcune lesioni murarie, rappezzatura d'intonaci, tinteggiatura delle pareti, rimozione e sostituzione della moquette a



pavimento, rimozione del controsoffitto ammalorato, interventi di manutenzione degli infissi sia interni che perimetrali.

Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico funzionanti; quest'ultimo eseguito in parte fuori traccia, dotati di vecchi interruttori, il tutto da mettere a norma.

L'impianto termico a gas metano non risulta funzionante e molti elementi radianti in ghisa, sono stati asportati; si nota la predisposizione in tutti i vani, ma quelli presenti sono solamente due.

L'altezza del controsoffitto è di circa 2,70 metri; l'altezza al colmo della copertura è di circa 5,00 metri.

Piano Seminterrato

Al piano seminterrato si accede internamente attraverso la scala ad unica rampa con gradini rivestiti in moquette in cattivo stato di conservazione areata ed illuminata da una finestra a due ante in ferro e vetro con grata esterna in ferro; esternamente il piano ora in menzione è accessibile attraverso un portone in legno con pannelli bugnati e cornici a quattro ante, in buono stato di conservazione e manutenzione.

(Immobile 1c - Allegato n. 2: Foto n. 39 - 3- 41-42)

Il piano seminterrato è composto da vari vani destinati a magazzino oltre che da un piccolo w.c. ricavato sul sottoscala, ma non riportato nella planimetria catastale depositata all'agenzia del Territorio.

(Immobile 1c - Allegato n. 1: Documentazione catastale)

Le finiture di modesta qualità, sono caratterizzate dal soffitto del solaio in travi metalliche e volticine tinteggiate, dalle pareti intonacate e tinteggiate afflitte in alcune parti da lesioni ed estese tracce di umidità, dalla pavimentazione in



mattonelle di clinker di forma rettangolare corredata di battiscopa dello stesso materiale, dalle murature contro-terra afflitte da estese ed intensi fenomeni di umidità con danneggiamento di porzioni d'intonaco e di tinteggiatura; due vani presentano le murature perimetrali rafforzate con archi in muratura sempre intonacati e tinteggiati, ed un vano magazzino presenta al centro un arco sempre in muratura.

Modesto è lo stato di manutenzione e conservazione riscontrato, aggravato essenzialmente per la presenza di fenomeni di umidità alle pareti contro-terra, che determina l'ammaloramento ed il distacco dell'intonaco.

(Immobile 1c - Allegato n. 2: Foto n. 44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61)

Discreto è invece lo stato di conservazione e manutenzione del vano magazzino avente la porta di accesso principale sul fronte-strada, a seguito delle migliori finiture riscontrate e costituite dalla pavimentazione in linoleum, dalle pareti rivestite in pannelli di laminato, dal controsoffitto in cartongesso dotato di faretti ad incasso per l'illuminazione posto a circa 3,00 metri dal livello del pavimento; il vano ora in menzione è collegato al vano scale attraverso una porta in vetro a due ante in buono stato di conservazione e manutenzione.

(Immobile 1c - Allegato n. 2: Foto n. 40-41-42-43)

Tutti i vani presentano lungo la muratura perimetrale del lato fronte strada le finestre per l'areazione e l'illuminazione delle superfici afferenti, caratterizzate da infissi in modesto stato di conservazione e manutenzione a due ante in ferro e vetro corredate di grate in ferro; le pareti contro-terra invece



presentano delle aperture di areazione collegate con l'esterno per favorire il ricircolo dell'aria e limitare i fenomeni di umidità, alcune corredate di infisso in ferro e vetro.

E' presente un w.c. ricavato nel sottoscala, in modesto stato di conservazione, dotato di vaso igienico e lavandino in vetro-china e rivestito in mattonelle di ceramica.

(Immobile 1c - Allegato n. 2: Foto n. 46)

Il livello della pavimentazione è discontinuo per la presenza di piccole rampe di collegamento tra un vano e l'altro; le altezze d'interpiano variano da 3,75 m. a 4,00 m.

E' presente l'impianto idrico ed elettrico d'illuminazione eseguito in parte fuori traccia, con scatole di derivazione punti di comando e di illuminazione; non risulta presente l'impianto termico.

I vani del piano seminterrato fin'ora descritto, sono attualmente utilizzati come deposito di materiale di varia natura.

Consistenza:

Consistenza Piano Terra: Superficie Commerciale **283,00 m²**

Locale Superficie netta - Superficie lorda - Superf. Comm.le

Uffici - Disimpegni

Vano scale - W.C.

W.C. trasformato

in Cucina

Totale 212,56 m² 283,00 m² **283,00 m²**

Consistenza Piano Seminterrato: Superficie Commerciale **267,00 m²**

Locale Superficie netta - Superficie lorda - Superf. Comm.le

Magazzini-Disimpegni

Vano scale e W.C.



Totale 212,17 m² 267,00 m² **267,00 m²**

La superficie commerciale lorda complessiva è di 550,00 m²

- Catastralmente censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 21 sub 6 ; Categoria: C/2 - piano S1.
- Catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 21 sub 7 ; Categoria: A/10 - piano T.
- Catastalmente censito al N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 21 - Ente urbano.

Immobile 1d. - Terreni -

All'interno del lotto 1, ricadono anche vari appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di Ha. 2.33.60 (233.60 are).

Tali terreni sono di varia qualità: bosco ceduo, uliveto, vigneto, pascolo e sono delle seguenti superfici:

Terreni: Superficie vendibile **23.360 m²**

Terreno	Superf. catastale	- Destin. D'uso	- Superf. Vendibile
Particella 5:	3.970 m ²	Bosco ceduo	3.970 m ²
Particella 6:	9.560 m ²	Uliveto	9.560 m ²
Particella 22 AA:	491 m ²	Vigneto	491 m ²
Particella 22 AB:	2.769 m ²	Uliveto	2.769 m ²
Particella 24:	<u>6.570 m²</u>	Uliveto	<u>6.570 m²</u>
Totale	23.360 m ²		23.360 m ²

(Immobile 1d - Allegato n. 1: Documentazione catastale)

Terreni identificati dalla Particella n. 5 e n. 6:

L' appezzamento di terreno identificato dalla particella n. 5 è costituito da un bosco accessibile attraversando sia il terreno identificato dalla particella n. 6 prevalentemente piantato a olivi che attraversando il terreno identificato dalla particella n. 16, entrambe facente parte dello stesso lotto.



Il terreno identificato dalla particella n. 6 è infatti attraversato da un percorso in parte a breccia ed in parte pavimentato proveniente dal cancello d'ingresso principale 1; tale percorso può anche essere raggiunto dalla corte della Villa principale (immobile 1a).

(Immobilabile 1d - Allegato n. 2: Foto n. 1-2-3-4-5-8)

Il terreno identificato dalla particella n. 6 ora in menzione può essere raggiunto anche dalla strada vicinale non asfaltata denominata Cimitero Vecchio, mediante l'attraversamento di un'ulteriore ingresso al lotto caratterizzato da un cancello a due ante in ferro retto da colonne in muratura intonacate e tinteggiate, in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

(Immobilabile 1d - Allegato n. 2 : Foto n. 1-9-10)

All'interno del terreno identificato dalla particella n. 6 predominano piante di olivo ed il terreno oltre ad essere attraversato dai percorsi di cui sopra, in parte realizzati lastricati con blocchetti di sanpietrini, è caratterizzato dato la sua giacitura in pendenza da opere di contenimento realizzate con muri in pietrame, anche a secco, in buone condizioni di manutenzione e conservazione alcune con sovrastante ringhiera in ferro verniciate.

Nel terreno identificato dalla particella n. 6, è presente sia l'impianto idrico che quello elettrico d'illuminazione.

(Immobilabile 1d - Allegato n. 2 : Foto n. 1-2-3)

(Allegato generale n. 4: mappa censuaria e ortofoto sovrapposta alla catastale)

Terreno identificato dalla Particella n. 22

Trattasi dell'appezzamento di terreno che circonda la corte di



pertinenza della Villa principale (immobile 1a), su cui è collocato l'ingresso principale al lotto, caratterizzato da un cancello a due ante in ferro retto da colonne in muratura intonacate e tinteggiate, (cancello n. 1), nonché le opere di recinzione in muratura di pietrame in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

(Immobile 1d - Allegato n. 2 : Foto n. 4-5-6)

Il terreno è attraversato da un percorso lastricato che dal cancello d'ingresso di cui sopra conduce sia alla Villa principale (immobile 1a) che all'immobile denominato Casa del custode (immobile 1b), e in tutte le altre parti del lotto 1.

Il soprassuolo è costituito in prevalenza da piante di olivi, e sono presenti dato la sua giacitura in pendenza anche alcune opere di contenimento realizzate con muri in pietrame, anche a secco, in buone condizioni di manutenzione e conservazione alcune con sovrastante ringhiera in ferro verniciate.

Nel terreno identificato dalla particella n. 6, è presente sia l'impianto idrico d'irrigazione che quello elettrico d'illuminazione.

(Immobile 1d - Allegato n. 2: Foto n. 7-8)

(Allegato generale n. 4: mappa censuaria e ortofoto sovrapposta alla catastale)

Terreno identificato dalla Particella n. 24

Trattasi di un appezzamento di terreno il cui soprassuolo è costituito in prevalenza da piante di olivi; è dotato sia dell'impianto idrico d'irrigazione che di quello elettrico d'illuminazione.

(Immobile 1d - Allegato n. 2 : Foto n. 16-17-18-19)

Vi si accede sia dall'ingresso principale del “cancello 1” che



dalla strada vicinale del Cimitero Vecchio mediante un percorso in parte a breccia ed in parte sterrato; data la giacitura in pendenza del terreno, in prossimità di questo percorso che attraversa il lotto è presente un muro di contenimento in muratura di pietrame sormontato da una ringhiera in ferro verniciata, dotata di cancello d'ingresso sempre in ferro verniciata; tutto in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

(Immobile 1d - Allegato n. 2 : Foto n. 9-10-11-12-13-14-15)

Sull'appezzamento di terreno insiste un piccolo manufatto catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 part. 427, estranea alla seguente procedura di esecuzione, intestato alla ditta [REDACTED], non oggetto di vendita.

(Immobile 1d - Allegato n. 2: Foto n. 18-19)

(Allegato generale n. 4: mappa censuaria e ortofoto sovrapposta alla catastale)

I terreni dell'Immobile 1d. sono catastalmente così individuati:

- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 5;
Qualità: Bosco Ceduo; - Superficie: Ha. 00.39.70;
- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 6;
Qualità: Uliveto; Superficie: Ha. 00.95.60;
- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 22;
Porz. AA; Qualità: Vigneto; Superficie: Ha. 00.04.91;
Porz. AB; Qualità: Uliveto; Superficie: Ha. 00.27.69;
- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 24;
Qualità: Uliveto - Superficie: Ha. 00.65.70;

Immobili e terreni 1e.

Immobile 1e₁



Il bene è catastalmente così censito:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 14;

Categoria: C/2

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 14, Superficie:

Ha. 00.09.60 - Ente urbano (area di sedime fabbricati e corti)

E' costituito da un vecchio fabbricato di forma rettangolare, destinato a magazzino (C/2), denominato "la Cavallerizza" in quanto in passato ospitava le scuderie per i cavalli, e corte esclusiva di pertinenza; trattasi di un edificio storico, probabilmente realizzato nel primo dopoguerra, che insiste all'interno del terreno catastalmente censito al foglio n. 228, Particella n. 14 (ente urbano).

E' accessibile da un'apertura ad arco munita di portone in legno a due ante in cattivo stato di conservazione ricavata sul prospetto facente parte del muro di contenimento confinante con la strada provinciale n. 167 Strada Fontana La Trinità; altresì si può raggiungere l'immobile dal cancello in ferro n. 3 posizionato sul muro di recinzione e situato nelle immediate, accessibile dal sedime stradale declassato, identificato dalla part. 1342 che non risulta di competenza né comunale né provinciale.

Varcato il cancello, si percorre un primo tratto di strada lastricata e poi un secondo tratto sterrata all'interno del terreno identificato dalla particella n. 16, facente parte dello stesso lotto, che andremo a descrivere nel successivo punto 1e₃.

Il prospetto verso la Strada Fontana La Trinità è caratterizzato in parte dal vecchio intonaco tinteggiato color ocra, mentre la restante parte mostra la struttura in muratura di pietrame.

(Immobilabile 1e. - Allegato n. 2: Foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11)



(Immobile 1e - Allegato n.1: Mappa Censuaria)

Piano terra: costruzione originaria

Il fabbricato originario risulta costituito da un unico livello a piano terra, anticamente utilizzato come scuderia, composto da un unico vano utilizzato attualmente come deposito di materiale di varia natura; successivamente è stato oggetto della realizzazione di lavori consistenti nella realizzazione di un piano interrato da destinare a magazzino per conto della azienda agricola denominata [REDACTED] [REDACTED] (precedente società affittuaria della rimessa insieme ad altre particelle di terreno agricolo prevalentemente destinate ad uliveto), attualmente non utilizzati e non completati.

(Immobile 1e - Allegato n. 1: Planimetria Catastale)

L'edificio presenta una struttura portante in muratura di pietrame rastremata in sommità, con contrafforti sui due lati maggiori, viziato dalla presenza di alcune lesioni sulle murature medesime; alcune porzioni dei prospetti risultano intonacati, e solo una minima parte tinteggiati.

Il prospetto lungo Strada Fontana La Trinità, è caratterizzato da un'apertura ad arco in posizione centrale posta ad un livello più basso del piano terra e dotata di portone in legno a due ante in cattivo stato di conservazione; il prospetto è inoltre caratterizzato da altre tre aperture sulla parte alta del timpano per l'aerazione e l'illuminazione ma prive di infisso, semplicemente protette con teli in plastica o tavole.

(Immobile 1e₁. - Allegato n. 2: Foto n. 8-9-10-11)

Un altro accesso al piano terra avviene dalla corte di pertinenza (particella n. 14) attraversando il piazzale antistante della



confinante particella n. 16 facente parte dello stesso lotto; l'accesso da questo lato è costituito da un'ampia apertura ad arco, senza infisso; sullo stesso prospetto sono presenti delle ulteriori aperture, posizionate in prossimità della gronda, anch'esse senza infisso, semplicemente protette con teli in plastica o tavole ed utilizzate per l'areazione e l'illuminazione. Il prospetto ora in menzione è quasi privo di rifinitura d'intonaco e tinteggiatura

(Immobile 1e₁. - Allegato n. 2: Foto n. 12-13-14-15)

Sullo stesso prospetto dopo il quinto contrafforte, nonché sul l'altro lato corto opposto alla strada, troviamo rispettivamente altri due accessi costituiti da due aperture ricavata sulla muratura portante, prive di infisso ed entrambe comunicanti con la nuova struttura in cemento armato costruita in adiacenza al fabbricato anche sul sedime della particella n. 16, che andremo a descrivere successivamente al punto 1e₃.

(Immobile 1e₁. - Allegato n. 2: Foto n. 26)

Sull'altro prospetto maggiore, oltre alle aperture alte per l'areazione e l'illuminazione prive di infisso, semplicemente protette con teli in plastica o tavole, sono presenti due porte ricavate sulla muratura portante prive di infisso di cui una collegata alla nuova struttura costruita in adiacenza e l'altra comunicante con la corte del fabbricato ora in menzione confinante con l'immobile censito dalla particella n. 155.

(Immobile 1e₁. - Allegato n. 2: Foto n. 16-17-18-24-25)

Le finiture interne in cattivo stato di manutenzione e conservazione, sono caratterizzate dalle pareti intonacate con segni evidenti di infiltrazioni di acqua meteorica e dal pavimento limitato alla presenza del solo massetto lasciato al



grezzo; non è presente alcun tipo di impianto.

(Immobile 1e₁ - Allegato n. 2: Foto n. 22-23-24-25-26-27-28)

La copertura a doppia falda è stata sostituita in epoca recente e risulta attualmente costituita da 7 travi reticolari in acciaio con sovrastanti arcarecci in acciaio e pannelli in lamiera, di cui una porzione è provvista di infissi vetrati per l'illuminazione delle superfici afferenti; le altezze interne variano da un minimo di 4,30 in gronda ad un massimo di 7,53 metri al colmo.

(Immobile 1e₁ - Allegato n. 2: Foto n. 15-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28)

Piano Interrato

Il piano interrato è costituito da una nuova struttura realizzata in cemento armato, non completata tanto da costituire ancora un cantiere, realizzata al di sotto della costruzione esistente, accessibile sia internamente dal piano terra attraverso tre piccole rampe di scale in cemento armato, che esternamente dalla corte attraverso una scala esterna in cemento armato ricavata sotto l'ingresso ad arco collegate ad un'altra rampa all'interno.

(Immobile 1e₁ - Allegato n. 2: Foto n. 29-30-31-32-33-34-35)

Il piano interrato ora in menzione e realizzato al di sotto della "Cavallerizza" è collegato attraverso un'apertura ricavata su muri di contenimento in cemento armato, ad un'altra struttura interrata al di sotto della vasca di raccolta delle acque accessibile esternamente da un vano scala in cemento armato, la cui descrizione sarà fatta successivamente.

(Immobile 1e₁ - Allegato n. 2: Foto n. 36-37)

La struttura la piano seminterrato è costituita da pareti perimetrali in cemento armato e struttura intelaiata con travi e



pilastri sempre in c.a., solaio di copertura del vano in latero-cemento. L'altezza d'interpiano è stata misurata in 4,42 metri.

(Immobile 1e₁ - Allegato n. 2: Foto n. 38-39-40)

Tali lavori sono stati autorizzati dal Comune di Perugia con Permesso a Costruire n. 593 del 25.06.2007 con riferimento alla Pratica Edilizia n. 1266 del 2007; risulta inoltre un Deposito Sismico con Prot. n. 147578 del 04.05.2007 relativo al progetto strutturale del nuovo annesso agricolo interrato.

(Immobile 1e₁ - Allegato n. 5: Documentazione Edilizia)

Corte

La corte (N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 14, Superficie: Ha. 00.09.60 - Ente urbano - area di sedime fabbricati e corti) è stata interessata in parte, dai lavori di ampliamento del piano terra attraverso una costruzione in cemento armato la cui area di sedime ha interessato anche le confinanti particelle n. 16, n. 155 ed in minima parte anche la part. n. 11, che andremo successivamente a descrivere; tale nuova struttura è collegata all'originaria struttura "La Cavallerizza" mediante tre aperture ricavate sulla muratura portante perimetrale.

(Immobile 1e₁ - Allegato n. 2: Foto n. 18-26)

Consistenza:

Consistenza Piano Terra: Superficie Commerciale: **464,00 m²**

Locale	Superficie netta	- Superficie lorda	- Superf. Comm.le
---------------	-------------------------	---------------------------	--------------------------

Magazzino:	420,50 m ²	464,00 m ²	464,00 m²
------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------------

Coefficiente: 1

Consistenza Piano Interrato: Superficie Commerciale: **340,00 m²**

Locale	Superficie netta	- Superficie lorda	- Superf. Comm.le
---------------	-------------------------	---------------------------	--------------------------

Magazzino:	300,00 m ²	340,00 m ²	340,00 m²
------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------------

Coefficiente: 1



Corte di pertinenza : Superficie Commerciale **11,00 m²**

Superficie Catastale: 960,00 m²

Area di sedime fabbricato: 509,00 m²

Superficie Catastale Netta: 451,00 m²

Locale	S. lorda	- S. netta	- Coeff.	- Superf. Comm.le
---------------	-----------------	-------------------	-----------------	--------------------------

Ente Urbano:	960,00 m ²	25,00 m ²	0,10	2,50 m ²
--------------	-----------------------	----------------------	------	---------------------

		426,00 m ²	0,02	<u>8,52 m²</u>
--	--	-----------------------	------	---------------------------

Totale corte				11,00 m²
--------------	--	--	--	----------------------------

Totale generale: P.T. - P.1S - Corte:				815,00 m²
---------------------------------------	--	--	--	-----------------------------

La superficie commerciale vendibile S.C.V. complessiva del fabbricato comprensiva della corte è di **815,00 m²**

Immobilabile 1e₂

Immobilabile 1e₂. - Terreno con fabbricato seminterrato destinato a cantina

Trattasi di un terreno catastalmente destinato a Bosco ceduo, censito al N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 155.

E' accessibile dai vari cancelli che delimitano il lotto identificati dai cancelli n. 1, n. 2 e n. 3.

I cancelli n. 2 e n. 3, sono quelli più vicini al terreno in menzione, e si raggiungono dalla strada provinciale n. 167, previo passaggio sul sedime stradale declassato, identificato dalla particella n. 1342 di competenza né comunale né provinciale; internamente al lotto può essere raggiunto da percorsi di varia natura.

(Immobilabile 1e₂ - Allegato n. 1 : Mappa Censuaria)

(Immobilabile 1e₂ - Allegato n. 2 : Foto n. 1)

E' costituito da una particella di terreno della superficie catastale di 280,00 m², all'interno del quale si trova una remota



costruzione destinata a cantina della superficie commerciale lorda di circa 142,00 m², ubicata vicina all'antico muro di recinzione in muratura di pietrame realizzato lungo la Strada Provinciale n. 167 Fontana la Trinità.

(Immobile 1e₂ - Allegato n. 2 : Foto n. 2-3-4-5-6)

Una volta entrati all'interno del lotto 1, la costruzione posta all'interno della particella di terreno ora in menzione, è accessibile dalla confinante corte di pertinenza al fabbricato individuato catastalmente dalla particella n. 14 denominato "la Cavallerizza".

(Immobile 1e₂ - Allegato n. 2: Foto n. 8)

(Immobile 1e₂ - Allegato n. 1 : Mappa Censuaria)

La struttura è distribuita in un unico piano seminterrato ed è costruita in muratura portante con tre prospetti fuori terra le cui facciate rastremate in copertura, risultano recentemente intonacate per quasi tutta l'altezza, ad eccezione di una porzione sommitale lasciata in muratura di pietrame faccia-vista; la copertura orizzontale presenta una gettata di cemento.

(Immobile 1e₂ - Allegato n. 2: Foto n. 3-5-6-8)

Internamente è costituito da un unico vano accessibile da due aperture prive di infisso, è dotato di due finestre alte prive di infisso, ed è caratterizzato da una fila centrale di pilastri ed archi sorreggenti due volte a botte con altezza massima di 4,63 metri e di circa 2,60 metri all'imposta della volta; attualmente il locale risulta vuoto.

Le finiture interne in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sono caratterizzate dal piano di calpestio privo di pavimento e limitato al solo massetto lasciato al grezzo, dal soffitto a volte in mattoni del tipo "a botte" non intonacate,



dall'intonacatura delle pareti interne che risulta danneggiata; l'immobile è privo di impiantistica.

(Immobile 1e₂ - Allegato n. 2: Foto n. 8-9-10-11)

La porzione di terreno non occupato dalla costruzione descritta, è:

- in parte costituita da un terrapieno con muro di contenimento in pietrame, confinante con il bosco identificato dalla particella n. 11; (Immobile 1e₂ - Allegato n. 2: Foto n. 5-6)

- in parte costituita da una corte con battuta di cemento che perimetra il fabbricato; (Immobile 1e₂ - Allegato n. 2: Foto n. 3-4-5-6-8)

- in piccola parte occupata da un'altra costruzione con copertura in gettata di cemento, precedentemente descritta al paragrafo 1e₁ in quanto facente parte dell'ampliamento di maggior consistenza realizzato attorno alla costruzione denominata "la Cavallerizza" che si estende prevalentemente nella confinante particella n. 14.

(Immobile 1e₂ - Allegato n. 1 : Mappa Censuaria)

(Immobile 1e₂ - Allegato n. 2 : Foto n. 3-7-8)

Il bene 1e₄ è catastalmente così censito:

- N.C.T. del Comune di Perugia - Foglio n. 228 - Particella n. 155;

Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.02.80; Reddito

Domenicale: €. 0,09 - Reddito Agrario: €. 0,01.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

Consistenza:

Nel calcolo della consistenza e quindi della valutazione del bene, verrà esclusa la piccola parte dell'ampliamento seminterrato ricadente all'interno della particella ora in



menzione, in quanto descritto, rilevato e valutato negli immobili 1e₁ 1e₃ .

Consistenza cantina P. Terra: Superficie Commerciale: **142,00 m²**

Locale Superficie netta - Superficie lorda - Superf. Comm.le

Cantina: 120,00 m² 142,00 m² **142,00 m²**

Coefficiente: 1

Corte di pertinenza : Superficie Commerciale **7,60 m²**

Superficie Catastale: 280,00 m²

Area di sedime fabbricato: 168,00 m²

Superficie Catastale Netta: 112,00 m²

Locale S. lorda - S. netta - Coeff. - Superf. Comm.le

Ente Urbano: 280,00 m² 25,00 m² 0,10 2,50 m²

255,00 m² 0,02 5,10 m²

Totale corte **7,60 m²**

Totale generale: P.T. - Corte: **149,60 m²**

La superficie commerciale vendibile S.C.V. complessiva del fabbricato comprensiva della corte è di **149,60 m²**

Immobilie 1e₃.

E' costituito da due terreni agricoli censiti dalle particelle n. 15 e 16 prevalentemente destinati ad uliveto; sul terreno censito dalla particella n. 16 insiste una vasca di raccolta acque realizzata in parte anche sulla confinante particella n. 14.

Sempre sulla particella n. 16, insiste un capannone in profilati metallici e lamiera con copertura reticolare utilizzato come deposito, posto a monte quasi al confine con le particelle n. 5 e n. 6, ed un manufatto in muratura di laterizio con copertura in legno dell'impianto di irrigazione fissa dell'uliveto.

Tali terreni, ricadono in Area agricola di elevato valore



paesaggistico ed ambientale “Epa” e in zona agricola di rispetto “ER”; sono caratterizzati da percorsi in terra battuta, alcuni addirittura lastricati, da opere di sistemazione esterne realizzati con terrazzamenti sostenuti da opere di contenimento in muratura di pietrame, opere di recinzione con cancelli in ferro montati su stipiti in muratura intonacata; tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il terreno è stato infatti oggetto anche di un intervento di sistemazione idraulico-agraria dell’uliveto terrazzato e riqualificazione paesaggistica, con realizzazione di impianto di irrigazione fissa di uliveto, e di ristrutturazione di muri di sottoscarpa lungo la strada provinciale n. 167 fontana La Trinità.

(Immobile 1e₃ - Allegato n. 2: Foto n. 40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50)

Al Catasto Terreni del Comune di Perugia, i due appezzamenti di terreno ora in menzione sono così identificati:

Terreno	Superf. catastale	- Destin. D’uso	- Superf. Vendibile
Particella 15:	1.980 m ²	Pascolo	1.980 m ²
Particella 16:	<u>27.210 m²</u>	Uliveto	27.210 m ²
Totale	29.190 m ²		

I terreni sono raggiungibili dai vari cancelli d’ingresso al Lotto 1; attraverso il cancello in ferro n. 3 posizionato sul muro di recinzione (previo passaggio su sedime stradale declassato, non appartenente né al catasto stradale comunale né provinciale), percorrendo un primo tratto di strada lastricata e poi un secondo tratto sterrata all’interno del terreno identificato dalla particella n. 16, si può agevolmente raggiungere la nuova struttura in cemento armato descritta al punto a) che avrebbe



dovuto servire da vasca di raccolta acque, posizionata nelle vicinanze del magazzino “La Cavallerizza”.

Attraverso successivi percorsi sempre all’interno del terreno identificato dalla particella n. 16 possono essere raggiunti i manufatti che descriveremo ai punti b), c).

(Immobile 1e₃ - Allegato n. 2: Foto n. 1-2-3)

Andremo qui di seguito a descrivere gli immobili presenti all’interno dell’appezzamento di terreno di natura agricola individuato catastalmente dalla Part. n. 16, quali:

a) Struttura in cemento armato assentito come vasca di raccolta per le acque piovane, realizzata in collegamento all’immobile destinato a magazzino denominato “la Cavallerizza”; la costruzione non risulta ancora ultimata ed il cantiere versa in uno stato di abbandono.

Dall’analisi dei grafici di progetto assentiti dal Comune di Perugia, tale struttura doveva essere una vasca di raccolta avente la profondità di 3,50 metri, con il fondo posizionato a livello del piano terra della vicina struttura denominata “La Cavallerizza” e svincolata da tale struttura; veniva prevista una struttura sempre in cemento armato di collegamento del piano interrato realizzato ed assentito al disotto dell’area di sedime del magazzino “La Cavallerizza”, con un ascensore montacarichi utilizzabile dal piano di copertura della vasca, con cui si potesse arrivare con i mezzi di trasporto, oltre ad una scala di accesso esterna.

(Immobile 1e₃ - Allegato n. 5: Documentazione Edilizia: Pratica 3108/2008)

Dai rilievi eseguiti, lo Scrivente invece ha potuto accertare la presenza di una struttura in cemento armato gettata



in opera, realizzata su due livelli di piano, in completa difformità dai grafici di progetto autorizzati, e difforme anche nella destinazione d'uso, costituita da un piano interrato, una struttura al piano terra con aperture laterali (e quindi non destinabile alla raccolta delle acque piovane), un piazzale con pensilina al piano primo, ed un vano per l'inserimento di un ascensore montacarichi, oltre che una scala di accesso esterna.

(Immobile 1e₃ - Allegato n. 2: Foto dal n. 4 al n. 39)

Piano Terra:

Opera abusiva, realizzata in difformità ai grafici allegati al titolo concessorio ed autorizzativo, consistente in una struttura scatolare in cemento armato coperta, che avrebbe dovuto funzionare come vasca di raccolta acque e quindi non collegata al vicino magazzino "La Cavallerizza".

Trattasi invece di una struttura in cemento armato coperta collegata al magazzino "La Cavallerizza" mediante varie aperture non autorizzate realizzate sulla vecchia struttura muraria di questo edificio.

(Immobile 1e₃ - Allegato n. 2: Foto n. 14-15-16-17-18)

La nuova struttura di vasta superficie calpestabile e dell'altezza d'interpiano di circa 3,60 metri è stata costruita oltre che sulla particella n. 16 ora in menzione, anche tutt'intorno al vecchio magazzino "La Cavallerizza" occupando sia la parte retrostante (retro-prospetto) che quelle laterali, andando ad insediarsi anche in parte della corte delle vicine particelle n. 14, n. 155 e in minima parte nel limitrofo terreno identificato dalla particella n. 11, tutti appartenenti al presente lotto in vendita.

Internamente è ben visibile la struttura portante in cemento armato, in quanto non è presente alcuna finitura; è costituita da



pareti contro terra in calcestruzzo armato, struttura a telaio di travi e pilastri in c.a., solaio di copertura piano in latero cemento, piano di calpestio costituito da un massetto al grezzo.

(Immobile 1e₃ - Allegato n. 2: Foto n. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20)

Oltre ad i lati contro terra, la nuova struttura avrebbe dovuto presentare una parete della vasca fuori terra definita da una muratura e scala di comunicazione dal piano interrato a livello del piazzale di copertura.

Su tale lato invece sono state realizzate ampie aperture che si affacciano sul piazzale antistante, vanificando la funzione per cui la struttura era stata assentita e cioè quella di essere una vasca di raccolta dell'acqua piovana; parte di tale prospetto in calcestruzzo che affaccia sulla corte principale è stata in parte rivestita con muratura in pietra di recupero.

Anche la scala di collegamento in cemento armato gettata in opera è completamente realizzata in difformità e non ancora ultimata nei lavori; sono state realizzate due distinte rampe, una a monte non prevista e l'altra di grande impatto esteriore destinata al collegamento dei vari livelli della nuova struttura con la copertura della struttura costituita da un enorme piazzale.

(Immobile 1e₃ - Allegato n. 2: Foto n. 4-5-6-7-16-21-22-23-24-34)

Sull'ampio piazzale che costituisce la copertura della nuova costruzione è presente una pensilina in cemento armato non ultimata; l'area è delimitata da un muro perimetrale sempre eseguito in cemento armato gettato in opera.

(Immobile 1e₃ - Allegato n. 2: Foto n. 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39)



Piano Interrato:

Opera abusiva, non presente nei grafici allegati al titolo concessorio ed autorizzativo, consistente in una struttura in cemento armato realizzata al piano interrato di vasta superficie calpestabile ed altezza d'interpiano di circa 4,25 metri e collegata attraverso un cunicolo ed un'apertura al magazzino posto al piano interrato, costruito sotto l'area di sedime del magazzino denominato "La Cavallerizza"; a questo livello di piano veniva invece autorizzato amministrativamente solo un collegamento con la struttura adiacente ad un corridoio di comunicazione con l'erigendo ascensore montacarichi.

Internamente è ben visibile la struttura portante in cemento armato, in quanto non è presente alcuna finitura; è costituita da pareti contro terra in calcestruzzo armato, struttura a telaio di travi e pilastri in c.a., solaio di copertura piano in latero cemento, piano di calpestio costituito da un massetto al grezzo.

(Immobile 1e3 - Allegato n. 2: Foto n. 21-22-23-24-25-26-27-28)

L'opera è stata autorizzata dal Comune di Perugia con Permesso di Costruire n. 1005 del 30.09.2008 con riferimento alla Pratica Edilizia n. 3108 del 2008, rilasciato a seguito di Autorizzazione della Comunità Montana n. 157 del 03.04.2008 relativamente al vincolo idrogeologico, e dell'Autorizzazione n. 649 del 19.08.2008 ai sensi dell'Art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004.

La superficie assentita della vasca risulta di 218 m² per una profondità (altezza d'interpiano) di 3,50 metri.

Non è stato rinvenuto invece, alcun deposito del progetto e del calcolo strutturale presso la Regione Umbria, trattandosi di



costruzione in cemento armato in zona sismica.

Avendo accertato la presenza di abusi, andranno previste delle opere di demolizione per la messa in pristino dei luoghi come andremo meglio a specificare nel capitolo accertamenti edilizi C₄) e valutazione D).

b) Manufatto di forma rettangolare (dimensioni: 1,41 m. x 3,78 m.) realizzato in muratura di laterizio con struttura di copertura a doppia orditura e scempiato in legno e manto in coppi e canale di gronda; è privo di intonaco sia internamente che esternamente e la pavimentazione è limitata al massetto di cemento al grezzo; l'altezza in gronda è di 2,43 m. mentre quella al colmo di 2,62 m.

Esternamente è circondato da muretto di contenimento e scala di accesso in muratura di mattoni.

La superficie calpestabile è di circa 5,33 m² mentre quella lorda è di circa 6,70 m².

La struttura è funzionale all'impianto di irrigazione fissa di oliveto.

(Immobile 1e₃ - Allegato n. 2: Foto n. 51-52-53-54-55-56-57-58)

c) Manufatto di forma rettangolare attualmente destinato a deposito, ubicato lungo uno dei vari sentieri principali posti all'interno della particella n. 16, parte in terra battuta e parte lastricati e delimitati da muretti in pietrame faccia a vista; il manufatto è anche facilmente raggiungibile dal cancello in ferro posto all'interno della particella n. 6.

(Immobile 1e₃ - Allegato n. 2: Foto n. 59-60)

Trattasi di una struttura realizzata con pilastri in profilati metallici verniciati, tamponature perimetrali in lamiera verniciata, copertura del tipo "a capanna" con struttura portante



in travi principali reticolari metalliche, orditura secondaria in profilati metallici e manto in lamiera; le gronde sono dotate di canali e discendenti pluviali in alluminio.

Su uno dei prospetti laterali, è presente una tettoia della larghezza di circa 2 metri, aventi le stesse caratteristiche costruttive del corpo principale.

(Immobile 1e₃ - Allegato n. 2: Foto n. 60-61)

Internamente le finiture, di modesto livello qualitativo sono limitate alla pavimentazione in battuta di cemento, alle pareti perimetrali in lamiera comprensive di aperture per l'aerazione e l'illuminazione, portone di accesso metallico a due ante del tipo "a scorrere"; è presente l'impianto elettrico d'illuminazione.

(Immobile 1e₃ - Allegato n. 2: Foto n. 62-63)

Il manufatto è della superficie coperta di circa 108,00 m², mentre la tettoia della superficie coperta di circa 25,00 m²; l'altezza in gronda è di circa 3,40 m. e quella al colmo di circa 4,30 m.

Il manufatto non risulta presente nella Carta Tecnica E.I.R.A. del Comune di Perugia, e dagli archivi del Comune di Perugia, non sono stati reperiti titoli edilizi autorizzativi e quindi alcun progetto.

L'opera sembrerebbe di recente costruzione che comporta un incremento di volume fuori terra, in area soggetta a vincolo paesaggistico, e pertanto non sanabile, risultando nullo l'indice di utilizzazione territoriale, a seguito della presenza di altri fabbricati che rendono satura l'edificabilità.

Immobile 1e₄ - Terreno destinato a Bosco ceduo

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo destinato



a bosco ceduo, catastalmente così identificato: N.C.T. del Comune di Perugia - Foglio n. 228 - Particella n. 11.

E' accessibile dai vari cancelli che delimitano il lotto identificati dai cancelli n. 1, n. 2 e n. 3 e da una strada interpodereale posta a monte.

I cancelli n. 2 e n. 3, sono quelli più vicini al terreno in menzione, e si raggiungono previo passaggio sul sedime stradale declassato, identificato dalla particella n. 1342 di competenza né comunale né provinciale; internamente al lotto può essere raggiunto da percorsi di varia natura.

(Immobile 1e4 - Allegato n. 1 : Mappa Censuaria)

(Immobile 1e4 - Allegato n. 2 : Foto n. 10)

E' in gran parte privo di recinzione e confina con le particelle n. 155, n. 14, n. 16, appartenenti allo stesso lotto n.1 e con la Strada provinciale n. 167.

Il terreno è di giacitura acclive e pertanto la porzione posta lungo la Strada Fontana La Trinità, è caratterizzata da una scarpata.

(Immobile 1e4 - Allegato n. 2 : Foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9)

Internamente il lotto è attraversato da preesistenze murarie realizzate in muratura di pietrame proveniente da quello delimitante la particella n. 155 con cui il lotto confina.

(Immobile 1e4 - Allegato n. 2 : Foto n. 5-6-7)

Il terreno ricomprende anche una piccola porzione di costruzione interrata con relativa copertura, facente parte del manufatto di maggior consistenza insistente sulle confinanti particelle n. 14 e 155, già descritto in precedenza, che andremo a valutare separatamente.

(Immobile 1e4 - Allegato n. 2 : Foto n. 11)



(Allegato generale n. 4 : mappa censuaria e ortofoto con sovrapposta mappa catastale)

Il terreno confina con l'accesso carrabile posto in prossimità della strada provinciale con spazio di manovra per poter girare i mezzi.

Il terreno 1e4 è catastalmente così censito:

- N.C.T. del Comune di Perugia - Foglio n. 228 - Particella n. 11;

Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.64.30; Reddito Domenicale: €. 1,99 - Reddito Agrario: €. 0,33.

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1.

Terreno Superf. catastale - Destin. D'uso - Superf. Vendibile

Particella 11: Ha. 00.64.30 Terreno 6.430,00 m²

C) ACCERTAMENTI VARI:

C1. Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento (escluso il terreno 1e4)

Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Dott.ssa Alessandra Ciocchetti Notaio in Roma, con studio in Viale Giuseppe Mazzini n. 112, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, si accertava a tutto il giorno 02.03.2021 - data della trascrizione del pignoramento-, nonché dalla verifica esperita dallo Scrivente presso la CC.RR.II. di Perugia in data 11.10.2021 e successivamente in data 08.06.23, si accertava a tutto il giorno 07.06.2023, che i beni facente parte del lotto 1 (escluso il terreno identificato dalla part. 11) sono pervenuti all'esecutato attraverso i seguenti atti di trasferimento:

Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Perugia Rep. 707 del 14.11.2005, trascritto presso la



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 22.11.2005 al n. 39168 reg. generale e al n. 22099 reg. particolare, successivamente rettificato con nota trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 10.08.2006 al n. 28645 reg. generale e n. 17070 reg. particolare, per aggiunta della particella n. 18 (diventata 1427) e della particella n. 23.

Con tale atto la [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED] [REDACTED] il diritto di piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Perugia alla Località Fontana, all'epoca catastalmente individuato al Foglio n. 228 con le particelle 21 sub. 6-7, 20 sub 2, 20 sub 3-14 del Catasto Fabbricati e con le particelle n. 5, 6, 15, 16, 17, 22, 24, 155, 18, 23 del Catasto Terreni nonché i terreni censiti al Foglio 210 particelle 82, 83 del Catasto Terreni.

In detto atto non furono inserite le particelle 14, 20 e 21 individuate al Foglio 228 del Catasto Terreni nonché le particelle 17 (all'epoca graffata con la particella 20 sub 3) e 20 sub 1 (bene comune non censibile) individuate al foglio 228 del Catasto Fabbricati.

ATTI NEL VENTENNIO:

Atto di Compravendita del 08.02.80 Rep. 188739, a rogito del Notaio Giancarlo Antonioni di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 15.02.1980 al n. 4079 reg. gen. e al n. 3042 reg. part..

Con tale atto [REDACTED]
[REDACTED]



acquistava dai signori [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Perugia alla Località Fontana, all'epoca catastalmente individuato al Foglio n. 228 con le particelle 14, 17 e 20 graffate, 21 sub. 1-2-3-4-5 del Catasto Fabbricati e con le particelle n. 19, 155, 16, 15, 5, 6, 17, 18, 22, 24, del Catasto Terreni, nonché i terreni censiti al Foglio 210 particelle 82, 83 del Catasto Terreni.

In detto atto non furono inserite le particelle 14, 20 e 21 individuate al Foglio 228 del Catasto Terreni.

(Immobili 1a - 1b -1c - 1d - 1e₁ - 1e₂ - 1e₃: Allegato n 3: Visure ipocatastali)

Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento relativa al terreno 1e₄ censito al Foglio n. 228 part. 11

Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Dott.ssa Alessandra Ciocchetti Notaio in Roma, con studio in Viale Giuseppe Mazzini n. 112, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, si accertava a tutto il giorno 02.03.2021 - data della trascrizione del pignoramento-, nonché dalla verifica esperita dallo Scrivente presso la CC.RR.II. di Perugia in data 11.10.2021 e successivamente in data 08.06.23, si accertava a tutto il giorno 07.06.2023, che il bene facente parte del lotto 1 (Terreno **1e₄**) è pervenuto all'esecutato attraverso il seguente atto di trasferimento:

Atto di Compravendita del 13.11.2007 rep. 23768/7176, a rogito del Notaio Marco Galletti di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 16.11.2007 al n. 21260 reg. particolare e al n. 38081 reg.



generale.

Con tale atto la società [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED] con sede in Corciano, il diritto di piena proprietà dell'appezzamento sito nel Comune di Perugia, alla località Fontana, censito al N.C.T. al foglio n. 228, particella n. 11.

(Allegato n 3: Visure ipocatastali Terreno 1e4)

ATTI NEL VENTENNIO:

Atto di Compravendita del 21.05.2004 Rep. 208736/34266, a rogito del Notaio Paolo Maria Pettinacci di Assisi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 21.06.2004 al n. 12710 reg. particolare e al n. 20025 reg. generale.

Con tale atto la [REDACTED] con sede in Corciano, acquistava dal [REDACTED], il diritto di piena proprietà dell'appezzamento sito nel Comune di Perugia, alla località Fontana, censito al N.C.T. al foglio n. 228, particella n. 11.

Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale Civile di Perugia, Rep. 675 del 11.11.2003, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 19.11.2003 al n. 20081 reg. particolare, n. 32648 reg. generale; con tale atto il [REDACTED] acquistava dal [REDACTED] la piena proprietà dell'appezzamento sito nel Comune di Perugia, alla località Fontana, censito al N.C.T. al foglio n. 228, particella n. 11.

Al signor [REDACTED] il diritto di piena proprietà relativo al terreno censito al N.C.T. Foglio n. 228 particella n. 11, era pervenuto:



Atto di Compravendita del 21.09.1961 rep. 39709, a rogito del Notaio Mario Donati Guerrieri di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 13.10.1961 ai nn. 8376 reg. generale e n. 6467 reg. particolare.

Con tale atto i signori [REDACTED] [REDACTED] (nella misura di 1/3 dell'intero), acquistavano dalla [REDACTED], con sede in Bologna, il diritto di piena proprietà dell'appezzamento sito nel Comune di Perugia, alla località Fontana, censito al N.C.T. al foglio n. 228, particella n. 11.

Stralcio Divisionale a rogito Notaio Mario Donati Guerrieri del 21.09.1961, rep. 39710, registrato e trascritto il 13.10.61 al n. 8377 reg. gen. e n. 6468 reg. part.

Decreto di Attribuzione quote per divisione emesso dal Tribunale di Perugia in data 09.04.2001 rep. 3100, trascritto e registrato il 11.04.2001 al n. 8266 reg. gen. e al n. 5734 reg. part, successivamente *Rettificato con Decreto emesso dal Tribunale di Perugia* il 24.01.2003 e trascritto il 21.02.2003 al n. 5733 reg. gen. e n. 4055 reg. part. a favore del [REDACTED] [REDACTED] con l'attribuzione della piena proprietà dell'appezzamento sito nel Comune di Perugia, alla località Fontana, censito al N.C.T. al foglio n. 228, particella n. 11.

Verbale di Testamento del 29.08.2000, a rogito del Notaio Giuseppe Tedone di Laveno Mombello, registrato a Gavirate il 13.09.2000; contro il signor [REDACTED] [REDACTED] (deceduto il 13.8.2000) a favore del [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà dell'appezzamento sito nel Comune di Perugia, alla località Fontana, censito al N.C.T. al foglio n. 228, particella n. 11.



(Denuncia di Successione n. 86 Vol. 628 presentata all'Ufficio del Registro di Gavirate il 9.1.2001 e non ancora trascritta, successivamente integrata con *Denuncia di Successione n. 25 Vol. 633* presentata all'Ufficio del Registro di Gavirate il 21.06.2001 e trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia il 21.01.2003 al n. 2016 reg. particolare, n. 2616 reg. generale, Pubblico ufficiale: Ufficio del Registro Rep. 25/633 del 21.06.2001)

(Immobili 1e4 - Allegato n 3: Visure ipocatastali)

C2. Accertamento dello stato di possesso degli immobili

Immobile 1a.

Autorimessa al Piano Secondo Seminterrato - Part. 20 sub. 2;

Stato di possesso: è nella disponibilità della [REDACTED]
[REDACTED] attualmente utilizzato dai proprietari come magazzino e deposito di materiale vario.

Ristorante ed attività extralberghiera al Piano Primo Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo - Part. 17 sub. 1 graffata con la Part. 20 Sub 4;

Stato di possesso: è nella disponibilità della Società esecutata [REDACTED]
[REDACTED]

Il piano primo seminterrato ed il piano terra sono attualmente utilizzati dai proprietari per attività di ristorazione ed extralberghiera; il piano primo destinato alle camere da letto, per la non funzionalità dei bagni è attualmente utilizzato dai proprietari come deposito di materiale di varia natura.

Soffitta al Piano Secondo - Part. 17 sub. 2 graffata con la Part. 20 Sub 5;

Stato di possesso: è nella disponibilità della Società esecutata [REDACTED]
[REDACTED]; attualmente utilizzato dai proprietari come deposito di materiale di varia natura.

Immobile 1b. - "Casa del Custode" -



Costruzione al Piano Terra e Primo - Part. 1427 (“Casa del custode”)

Stato di possesso: è nella disponibilità della Società eseguita [REDACTED]

[REDACTED] I locali sono utilizzati dai proprietari come deposito, rimessa attrezzi e canile.

Immobile 1c. - “Immobile destinato a Magazzino ed Uffici” -

Costruzione al Piano Seminterrato - Foglio 228, Part. 21 Sub 6

Costruzione al Piano Terra - Foglio 228, Part. 21 Sub 7

Stato di possesso: è nella disponibilità della Società eseguita [REDACTED]

[REDACTED] I locali sono utilizzati dai proprietari come magazzini, deposito di varia natura e rimessa.

Al piano terra, sono presenti in alcuni locali anche elementi di arredo quali tavoli, sedie, letto, cucina.

Immobile 1d.

Terreni con costruzioni - N.C.T. Comune di Perugia, Foglio 228: Part. 5, 6, 22, 24.

Stato di possesso: è nella disponibilità della Società eseguita [REDACTED]

Per completezza d’indagine lo Scrivente accertava che i terreni ora in menzione, erano stati concessi in affitto all’impresa individuale [REDACTED] (partita iva [REDACTED] mediante Contratto di Affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 203 del 03.05.1982, registrato presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 4676 in data 13.04.2007, con durata pari a 15 anni e termine fissato in data 28.02.2022.

Lo Scrivente oltre ad aver accertato la mancata trascrizione del contratto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, né accertava la sua inefficacia, essendosi concluso al 28.02.2022.

Immobili 1e.

1e₁ *Costruzione denominata “la Cavallerizza”; Piano Seminterrato e*



Terra - N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio 228 - Part. 14

1e2 *Terreno con fabbricato destinato a cantina - N.C.T. Comune di Perugia, Foglio 228: Part. 155*

1e3 *Terreno censito al Foglio 228 Part. 15;*

Terreno con Vasca di raccolta acque con piazzale e pensilina - N.C.T. Comune di Perugia, Foglio 228 Part. 16.

Stato di possesso: è nella disponibilità della Società esecutata [REDACTED]

Per completezza d'indagine lo Scrivente accertava che i terreni ora in menzione, erano stati concessi in affitto all'impresa individuale

[REDACTED] (partita iva

[REDACTED] mediante Contratto di Affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 203 del 03.05.1982, registrato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 4676 in data 13.04.2007, con durata pari a 15 anni e termine fissato in data 28.02.2022.

Lo Scrivente oltre ad aver accertato la mancata trascrizione del contratto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, né accertava la sua inefficacia, essendosi concluso al 28.02.2022.

1e4 *Terreno N.C.T. Comune di Perugia, Foglio 228 Part. 11*

Stato di possesso: è nella disponibilità della Società esecutata [REDACTED]

C3. Accertamento di eventuali gravami

Dalla verifica esperita presso la CC.RR.II. di Perugia in data 11.10.2021 e successivamente in data 08.06.23, lo Scrivente accertava rispettivamente a tutto il 08.10.2021 e successivamente a tutto il 07.06.23, che sui beni del lotto 1, gravano le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Dott.ssa Alessandra Ciocchetti Notaio in Roma, con



studio in Viale Giuseppe Mazzini n. 112, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che lo accertava a tutto il giorno 02.03.2021 - data della trascrizione del pignoramento, quali:

Immobile 1a.

“Enti Urbani – Catasto Terreni”

Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti - N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 Part. 17;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente:

*- **Ipoteca Volontaria** trascritta al n. 4377 reg. generale e al n. 551 reg. particolare del 27.02.1997, Pubblico Ufficiale: Briganti Mario, Rep. n. 172564 del 05.04.93; ipoteca derivante da Concessione a garanzia di finanziamento;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 872 del 1993;

- Annotazione n. 3111 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)

*- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 14821 reg. generale e al n. 10858 reg. particolare del 14.07.1997, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Perugia, Rep. n. 0/2 del 02.07.1997;*

- Annotazione n. 3110 del 26.05.2008 (restrizione dei beni).

*- **Ipoteca Legale** derivante da D.Lg. 46/99 Art. 77, trascritto al n. 31317 reg. generale e al n. 6875 reg. particolare del 09.12.2002, Pubblico ufficiale: SO.RI.T.S.p.a Rep. n. 863 del 14.11.2002;*

- Annotazione n. 3112 del 26.05.2008 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 1872 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)



- *Annotazione n. 1875 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)*
- *Annotazione n. 1878 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)*
- *Annotazione n. 3927 del 25.06.2013 (cancellazione totale)*
- ***Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni*** trascritta al n. 15369 reg. generale e al n. 3110 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10858 del 1997.

- ***Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni*** trascritta al n. 15370 reg. generale e al n. 3111 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 551 del 1997.

- ***Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni*** trascritta al n. 15371 reg. generale e al n. 3112 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707/2 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6875 del 2002.

- ***Ipoteca Volontaria*** trascritta al n. 15892 reg. generale e al n. 3761 reg. particolare del 30.05.2008, Pubblico Ufficiale: Sciarra Marco Ottaviano, Rep. n. 190146/17127 del 29.05.2008; *ipoteca derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;*

- *Annotazione n. 150 del 13.01.2011 (Erogazione a Saldo)*

- *Annotazione n. 151 del 13.01.2011 (Riduzione di Somma)*

- ***Verbale di Pignoramento Immobili*** trascritto al n. 21996 reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia, Rep. n. 2697 del 16.09.20;



- *Annotazione n. 2575 del 12.05.2023 (Restrizione di beni)*
- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 5265 reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]

- *Annotazione n. 2576 del 12.05.2023 (Restrizione di beni)*
Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti - N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 Part. 20;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente:

- **Ipoteca Volontaria** trascritta al n. 4377 reg. generale e al n. 551 reg. particolare del 27.02.1997, Pubblico Ufficiale: Briganti Mario, Rep. n. 172564 del 05.04.93; *ipoteca derivante da Concessione a garanzia di finanziamento;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 872 del 1993;

- *Annotazione n. 3111 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)*
- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 14821 reg. generale e al n. 10858 reg. particolare del 14.07.1997, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Perugia, Rep. n. 0/2 del 02.07.1997;

- *Annotazione n. 3110 del 26.05.2008 (restrizione dei beni).*
- **Ipoteca Volontaria** trascritta al n. 15892 reg. generale e al n. 3761 reg. particolare del 30.05.2008, Pubblico Ufficiale: Sciarra Marco Ottaviano, Rep. n. 190146/17127 del 29.05.2008; *ipoteca derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;*



- *Annotazione n. 150 del 13.01.2011 (Erogazione a Saldo)*
- *Annotazione n. 151 del 13.01.2011 (Riduzione di Somma)*
- ***Verbale di Pignoramento Immobili*** trascritto al n. 21996
reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020,
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia,
Rep. n. 2697 del 16.09.20;

- *Annotazione n. 2575 del 12.05.2023 (Restrizione di beni)*
- ***Verbale di Pignoramento Immobili*** trascritto al n. 5265
reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, *Atto*
Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n.
463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con
sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]

- *Annotazione n. 2576 del 12.05.2023 (Restrizione di beni)*

“Corte”

Corte - N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio n. 228, Part. 20 sub. 1; Bene
Comune non censibile;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese
della procedura, ovvero risulteranno non opponibili
all'acquirente:

- ***Verbale di Pignoramento Immobili*** trascritto al n. 14821
reg. generale e al n. 10858 reg. particolare del 14.07.1997,
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Perugia, Rep. n.
0/2 del 02.07.1997;

- *Annotazione n. 3110 del 26.05.2008 (restrizione dei beni).*

- ***Ipoteca Volontaria*** trascritta al n. 15892 reg. generale e
al n. 3761 reg. particolare del 30.05.2008, *Pubblico Ufficiale:*
Sciarra Marco Ottaviano, Rep. n. 190146/17127 del
29.05.2008; ipoteca derivante da Concessione a garanzia di



mutuo fondiario;

- *Annotazione n. 150 del 13.01.2011 (Erogazione a Saldo)*
- *Annotazione n. 151 del 13.01.2011 (Riduzione di Somma)*
- ***Verbale di Pignoramento Immobili*** trascritto al n. 5265 reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]

“Autorimessa” - Piano secondo Seminterrato

Autorimessa al Piano Secondo Seminterrato – N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio n. 228, Part. 20 sub. 2;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all’acquirente:

- ***Ipoteca Volontaria*** trascritta al n. 4377 reg. generale e al n. 551 reg. particolare del 27.02.1997, Pubblico Ufficiale: Briganti Mario, Rep. n. 172564 del 05.04.93; *ipoteca derivante da Concessione a garanzia di finanziamento;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 872 del 1993;

- *Annotazione n. 3111 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)*
- ***Verbale di Pignoramento Immobili*** trascritto al n. 14821 reg. generale e al n. 10858 reg. particolare del 14.07.1997, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Perugia, Rep. n. 0/2 del 02.07.1997;
- *Annotazione n. 3110 del 26.05.2008 (restrizione dei beni).*
- ***Ipoteca Legale*** derivante da D.Lg. 46/99 Art. 77, trascritto al n. 31317 reg. generale e al n. 6875 reg. particolare del 09.12.2002, Pubblico ufficiale: SO.RI.T.S.p.a



Rep. n. 863 del 14.11.2002;

- *Annotazione n. 3112 del 26.05.2008 (restrizione dei beni)*
- *Annotazione n. 1872 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)*
- *Annotazione n. 1875 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)*
- *Annotazione n. 1878 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)*
- *Annotazione n. 3927 del 25.06.2013 (cancellazione totale)*

*- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15369 reg. generale e al n. 3110 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707 del 29.07.2006;*

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10858 del 1997.

*- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15370 reg. generale e al n. 3111 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707 del 29.07.2006;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 551 del 1997.

*- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15371 reg. generale e al n. 3112 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707/2 del 29.07.2006;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6875 del 2002.

*- **Ipoteca Volontaria** trascritta al n. 15892 reg. generale e al n. 3761 reg. particolare del 30.05.2008, Pubblico Ufficiale: Sciarra Marco Ottaviano, Rep. n. 190146/17127 del 29.05.2008; **ipoteca derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;***

- *Annotazione n. 150 del 13.01.2011 (Erogazione a Saldo)*
- *Annotazione n. 151 del 13.01.2011 (Riduzione di Somma)*
- ***Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 4728*



reg. generale e al n. 3623 reg. particolare del 09.03.2015, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Perugia, Rep. n. 0 del 20.02.2015;

- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto al n. 6264 reg. generale e al n. 4855 reg. particolare del 24.03.2015, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 876 del 13.02.2015;

- Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni trascritta al n. 11266 reg. generale e al n. 1988 reg. particolare del 12.06.2020, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 16.02.2020, Rep. n. 64/2015;

- Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni trascritta al n. 11266 reg. generale e al n. 1988 reg. particolare del 12.06.2020, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 16.02.2020, Rep. n. 64/2015;

Formalità di riferimento: trascrizione n. 4855 del 2015.

- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto al n. 21996 reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia, Rep. n. 2697 del 16.09.20;

- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto al n. 5265 reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]

“Ristorazione ed Albergo” - Piano Primo Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo

Ristorazione al Piano Primo Seminterrato e Piano Terra - N.C.E.U.



Comune di Perugia, Foglio n. 228, Part. 17 sub. 1 graffata con la Part. 20 Sub 4;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente:

- **Ipoteca Volontaria** trascritta al n. 15892 reg. generale e al n. 3761 reg. particolare del 30.05.2008, Pubblico Ufficiale: Sciarra Marco Ottaviano, Rep. n. 190146/17127 del 29.05.2008; ipoteca derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- Annotazione n. 150 del 13.01.2011 (Erogazione a Saldo)

- Annotazione n. 151 del 13.01.2011 (Riduzione di Somma)

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 4728 reg. generale e al n. 3623 reg. particolare del 09.03.2015, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Perugia, Rep. n. 0 del 20.02.2015;

- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 11266 reg. generale e al n. 1988 reg. particolare del 12.06.2020, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 16.02.2020, Rep. n. 64/2015;

Formalità di riferimento:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 6264 reg. generale e al n. 4855 reg. particolare del 24.03.2015, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 876 del 13.02.2015;

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 21996 reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia, Rep. n. 2697 del 16.09.20;



- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 5265 reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]

“Soffitta” - Piano secondo di sottotetto

Soffitta al Piano Secondo - N.C.E.U. Comune di Perugia, foglio n. 228, Part. 17 sub. 2 graffata con la Part. 20 Sub 5;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all’acquirente:

- **Ipoteca Volontaria** trascritta al n. 15892 reg. generale e al n. 3761 reg. particolare del 30.05.2008, Pubblico Ufficiale: Sciarra Marco Ottaviano, Rep. n. 190146/17127 del 29.05.2008; ipoteca derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- Annotazione n. 150 del 13.01.2011 (Erogazione a Saldo)

- Annotazione n. 151 del 13.01.2011 (Riduzione di Somma)

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 4728 reg. generale e al n. 3623 reg. particolare del 09.03.2015, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Perugia, Rep. n. 0 del 20.02.2015;

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 6264 reg. generale e al n. 4855 reg. particolare del 24.03.2015, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 876 del 13.02.2015;

- Annotazione n. 1988 del 12.06.20 (Restrizione di beni)

- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni**



trascritta al n. 11266 reg. generale e al n. 1988 reg. particolare del 12.06.2020, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 16.02.2020, Rep. n. 64/2015;

- Formalità di riferimento. Trascrizione n. 4855 del 2015)

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 21996 reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia, Rep. n. 2697 del 16.09.20;

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 5265 reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]

Immobile 1b. - “Casa del custode” -

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all’acquirente:

Costruzione al Piano Terra e Primo - N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio n. 228 Part. 1427 (“Casa del custode”)

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare** trascritto al n. 4728 reg. generale e al n. 3623 reg. particolare del 09.03.2015, Ufficiale Giudiziario di Perugia del 20.02.2015, Rep. n. 0; a favore di BRICO’ S.r.l. con sede in Perugia contro [REDACTED]

- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 11266 reg. generale e al n. 1988 reg. particolare del 12.06.2020, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia del 16.02.2020, Rep. n. 64/2015;



Formalità di riferimento: Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto al n. 6264 reg. generale e al n. 4855 reg. particolare del 24.03.2015, Ufficiale Giudiziario di Perugia del 13.02.2015, Rep. n.876;

- Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto al n. 21996 reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020, Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia del 16.09.20, Rep. n. 2697;a favore di ARGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, contro [REDACTED] Perugia

- Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto al n. 5265 reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto Giudiziario - Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia del 17.02.2021, Rep. n. 463, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 Part. 1427 Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti

*- Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto al n. 6264 reg. generale e al n. 4855 reg. particolare del 24.03.2015, Ufficiale Giudiziario di Perugia del 13.02.2015, Annotazione n. 1988 del 12.06.20 (restrizione di beni)
Annotazione n. 2574 del 12.05.23 (restrizione di beni)*

- Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto al n. 21996 reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020, Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia del 16.09.20, Rep. n. 2697;a favore di ARGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, contro [REDACTED] con sede in



Perugia

Annotazione n. 2575 del 12.05.23 (restrizione di beni)

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare** trascritto al n. 5265 reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto Giudiziario - Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia del 17.02.2021, Rep. n. 463, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro

Annotazione n. 2576 del 12.05.23 (restrizione di beni)

Immobile 1c. - “Immobile destinato a Magazzini e Uffici” -

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all’acquirente:

Costruzione al Piano Seminterrato - N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio 228, Part. 21 Sub 6

Costruzione al Piano Terra - N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio 228, Part. 21 Sub 7

- **Ipoteca Volontaria** trascritta al n. 19297 reg. generale e al n. 2923 reg. particolare del 08.11.1993, Pubblico Ufficiale: Briganti Mario, Rep. n. 176736 del 05.11.93; ipoteca derivante da Concessione a garanzia di finanziamento;

- Annotazione n. 336 del 19.01.2007 (Surrogazione parziale)

- Annotazione n. 5622 del 15.10.2008 (Restrizione di beni)

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 10904 reg. generale e al n. 8023 reg. particolare del 27.05.97, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 0/2 del 02.05.97;



- *Annotazione n. 2104 del 07.09.2002 (Restrizione di beni)*
- ***Ipoteca Legale*** derivante da D.Lg. 46/99 Art. 77, trascritto al n. 31317 reg. generale e al n. 6875 reg. particolare del 09.12.2002, Pubblico ufficiale: SO.RI.T.S.p.a Rep. n. 863 del 14.11.2002;

- *Annotazione n. 3112 del 26.05.2008 (restrizione dei beni)*
- *Annotazione n. 1872 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)*
- *Annotazione n. 1875 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)*
- *Annotazione n. 1878 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)*
- *Annotazione n. 3927 del 25.06.2013 (cancellazione totale)*
- ***Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni*** trascritta al n. 15371 reg. generale e al n. 3112 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707/2 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6875 del 2002.

- ***Verbale di Pignoramento Immobili*** trascritto al n. 4728 reg. generale e al n. 3623 reg. particolare del 09.03.2015, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Perugia, Rep. n. 0 del 20.02.2015;

- ***Verbale di Pignoramento Immobili*** trascritto al n. 6264 reg. generale e al n. 4855 reg. particolare del 24.03.2015, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 876 del 13.02.2015;

- ***Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni*** trascritta al n. 11266 reg. generale e al n. 1988 reg. particolare del 12.06.2020, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 16.02.2020, Rep. n. 64/2015;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4855 del 2015.

- ***Verbale di Pignoramento Immobili*** trascritto al n. 21996



reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020,
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia,
Rep. n. 2697 del 16.09.20;

Annotazione n. 2575 del 12.05.23 (restrizioni di beni)

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 5265
reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto
Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n.
463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con
sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]

Annotazione n. 2575 del 12.05.23 (restrizioni di beni)

Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti - N.C.T. Comune di
Perugia, Foglio n. 228 Part. 21;

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 21996
reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020,
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia,
Rep. n. 2697 del 16.09.20;

Annotazione n. 2575 del 12.05.23 (restrizioni di beni)

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 5265
reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto
Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n.
463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con
sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]

Annotazione n. 2575 del 12.05.23 (restrizioni di beni)

Immobile Id. - Terreni -

Terreni: N.C.T. Comune di Perugia, Foglio 228, Part. 5, 6, 22, 24.

**1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e
spese della procedura, ovvero risulteranno non opponibili**



all'acquirente:

- **Ipoteca Volontaria** trascritta al n. 4377 reg. generale e al n. 551 reg. particolare del 27.02.97, Pubblico Ufficiale: Briganti Mario, Rep. n. 172564 del 05.04.93; ipoteca derivante da Concessione a garanzia di finanziamento;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 872 del 1993

- Annotazione n. 3111 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 14821 reg. generale e al n. 10858 reg. particolare del 14.07.97, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 0/2 del 02.07.97;

- Annotazione n. 3110 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)

- **Ipoteca Legale** derivante da D.Lg. 46/99 Art. 77, trascritto al n. 31317 reg. generale e al n. 6875 reg. particolare del 09.12.2002, Pubblico ufficiale: SO.RI.T.S.p.a Rep. n. 863 del 14.11.2002;

- Annotazione n. 3112 del 26.05.2008 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 1872 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 1875 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 1878 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 3927 del 25.06.2013 (cancellazione totale)

- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15369 reg. generale e al n. 3110 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10858 del 1997.

- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15370 reg. generale e al n. 3111 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n.



707 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 551 del 1997.

- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15371 reg. generale e al n. 3112 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707/2 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6875 del 2002.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 6264 reg. generale e al n. 4855 reg. particolare del 24.03.2015, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 876 del 13.02.2015;

- Annotazione n. 1988 del 12.06.2020 (Restrizione dei beni)

- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 11266 reg. generale e al n. 1988 reg. particolare del 12.06.2020, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 16.02.2020, Rep. n. 64/2015;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4855 del 2015.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 21996 reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia, Rep. n. 2697 del 16.09.20;

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 5265 reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]

Per la particella n. 22, si riporta inoltre la seguente ipoteca:

- **Ipoteca Volontaria** trascritta al n. 15892 reg. generale e



al n. 3761 reg. particolare del 30.05.2008, *Pubblico Ufficiale*:
Sciarra Marco Ottaviano, Rep. n. 190146/17127 del
29.05.2008; ipoteca derivante da Concessione a garanzia di
mutuo fondiario a favore della Cassa di risparmio di Fano
S.p.a. iscritta per la somma di €. 5.850.000,00 di €. 3.900.000,00 per capitale;

- Annotazione n. 150 del 13.01.2011 (Erogazione a Saldo)

- Annotazione n. 151 del 13.01.2011 (Riduzione di Somma,
mediante il quale la somma dovuta viene ridotta da €. 3.900.000,00 a €. 3.812.000,00 e la somma dell'ipoteca ridotta da €. 5.850.000 a €. 5.718.000.

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

Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione:

NESSUNO per decadenza del Contratto di Affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 203 del 03.05.1982, registrato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 4676 in data 13.04.2007, con durata pari a 15 anni e scaduto in data 28.02.2022.

Lo Scrivente oltre ad aver accertato la mancata trascrizione del contratto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, né accertava la sua inefficacia, essendosi concluso al 28.02.2022.

Immobili 1e

Immobile 1e1. - "la Cavallerizza" - Magazzini e locali di deposito

Costruzione denominata "la Cavallerizza"; Piano Interrato e Terra - N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio 228 - Part. 14

1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ovvero risulteranno non opponibili



all'acquirente:

- **Ipoteca Volontaria** trascritta al n. 4377 reg. generale e al n. 551 reg. particolare del 27.02.97, Pubblico Ufficiale: Briganti Mario, Rep. n. 172564 del 05.04.93; ipoteca derivante da Concessione a garanzia di finanziamento;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 872 del 1993

- Annotazione n. 3111 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 14821 reg. generale e al n. 10858 reg. particolare del 14.07.97, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 0/2 del 02.07.97;

- Annotazione n. 3110 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)

- **Ipoteca Legale** derivante da D.Lg. 46/99 Art. 77, trascritto al n. 31317 reg. generale e al n. 6875 reg. particolare del 09.12.2002, Pubblico ufficiale: SO.RI.T.S.p.a Rep. n. 863 del 14.11.2002;

- Annotazione n. 3112 del 26.05.2008 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 1872 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 1875 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 1878 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 3927 del 25.06.2013 (cancellazione totale)

- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15369 reg. generale e al n. 3110 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10858 del 1997.

- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15370 reg. generale e al n. 3111 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n.



707 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 551 del 1997.

- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15371 reg. generale e al n. 3112 reg. particolare del 26.05.2008, *Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707/2 del 29.07.2006;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6875 del 2002.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 4728 reg. generale e al n. 3623 reg. particolare del 09.03.2015, *Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Perugia, Rep. n. 0 del 20.02.2015;*

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 6264 reg. generale e al n. 4855 reg. particolare del 24.03.2015, *Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 876 del 13.02.2015;*

- *Annotazione n. 1988 del 12.06.2020 (Restrizione dei beni)*

- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 11266 reg. generale e al n. 1988 reg. particolare del 12.06.2020, *Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 16.02.2020, Rep. n. 64/2015;*

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4855 del 2015.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 21996 reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020, *Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia, Rep. n. 2697 del 16.09.20;*

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 5265 reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, *Atto Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con*



sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]
[REDACTED]

Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti - N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 Part. 14;

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 14821 reg. generale e al n. 10858 reg. particolare del 14.07.97, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 0/2 del 02.07.97;

- *Annotazione n. 3110 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)*

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 21996 reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia, Rep. n. 2697 del 16.09.20;

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 5265 reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]
[REDACTED]

- *Annotazione n. 2576 del 12.05.2023 (Restrizione di beni)*

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

Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione:

NESSUNO per decadenza del Contratto di Affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 203 del 03.05.1982, registrato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 4676 in data 13.04.2007, con durata pari a 15 anni e scaduto in data 28.02.2022.

Lo Scrivente oltre ad aver accertato la mancata trascrizione del



contratto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, né accertava la sua inefficacia, essendosi concluso al 28.02.2022.

Immobile 1e2. - Terreno con costruzione destinata a Cantina -

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio 228, Part. 155.

1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Ipoteca Volontaria trascritta al n. 4377 reg. generale e al n. 551 reg. particolare del 27.02.97, Pubblico Ufficiale: *Briganti Mario, Rep. n. 172564 del 05.04.93; ipoteca derivante da Concessione a garanzia di finanziamento;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 872 del 1993

- Annotazione n. 3111 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)

- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto al n. 14821 reg. generale e al n. 10858 reg. particolare del 14.07.97, Pubblico ufficiale: *Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 0/2 del 02.07.97;*

- Annotazione n. 3110 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)

- Ipoteca Legale derivante da D.Lg. 46/99 Art. 77, trascritto al n. 31317 reg. generale e al n. 6875 reg. particolare del 09.12.2002, Pubblico ufficiale: *SO.RI.T.S.p.a Rep. n. 863 del 14.11.2002;*

- Annotazione n. 3112 del 26.05.2008 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 1872 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 1875 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 1878 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 3927 del 25.06.2013 (cancellazione totale)

- Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni



trascritta al n. 15369 reg. generale e al n. 3110 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10858 del 1997.

*- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15370 reg. generale e al n. 3111 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707 del 29.07.2006;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 551 del 1997.

*- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15371 reg. generale e al n. 3112 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707/2 del 29.07.2006;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6875 del 2002.

*- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 6264 reg. generale e al n. 4855 reg. particolare del 24.03.2015, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 876 del 13.02.2015;*

- Annotazione n. 1988 del 12.06.2020 (Restrizione dei beni)

*- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 11266 reg. generale e al n. 1988 reg. particolare del 12.06.2020, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 16.02.2020, Rep. n. 64/2015;*

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4855 del 2015.

*- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 21996 reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia, Rep. n. 2697 del 16.09.20;*

*- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 5265*



reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]

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

Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione:

NESSUNO per decadenza del Contratto di Affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 203 del 03.05.1982, registrato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 4676 in data 13.04.2007, con durata pari a 15 anni e scaduto in data 28.02.2022.

Lo Scrivente oltre ad aver accertato la mancata trascrizione del contratto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, né accertava la sua inefficacia, essendosi concluso al 28.02.2022.

Immobile 1e3. - Terreni e vasca di raccolta acque con piazzale e pensilina.

Terreno: N.C.T. Comune di Perugia, Foglio 228, Part. 15

1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Ipoteca Volontaria trascritta al n. 4377 reg. generale e al n. 551 reg. particolare del 27.02.97, Pubblico Ufficiale: Briganti Mario, Rep. n. 172564 del 05.04.93; *ipoteca derivante da Concessione a garanzia di finanziamento;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 872 del 1993

- Annotazione n. 3111 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)



- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 14821 reg. generale e al n. 10858 reg. particolare del 14.07.97, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 0/2 del 02.07.97;

- Annotazione n. 3110 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)

- **Ipoteca Legale** derivante da D.Lg. 46/99 Art. 77, trascritto al n. 31317 reg. generale e al n. 6875 reg. particolare del 09.12.2002, Pubblico ufficiale: SO.RI.T.S.p.a Rep. n. 863 del 14.11.2002;

- Annotazione n. 3112 del 26.05.2008 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 1872 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 1875 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 1878 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)

- Annotazione n. 3927 del 25.06.2013 (cancellazione totale)

- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15369 reg. generale e al n. 3110 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10858 del 1997.

- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15370 reg. generale e al n. 3111 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 551 del 1997.

- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15371 reg. generale e al n. 3112 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707/2 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6875 del 2002.



- **Ipoteca Volontaria** trascritta al n. 15892 reg. generale e al n. 3761 reg. particolare del 30.05.2008, Pubblico Ufficiale: Sciarra Marco Ottaviano, Rep. n. 190146/17127 del 29.05.2008; ipoteca derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- Annotazione n. 150 del 13.01.2011 (Erogazione a Saldo)

- Annotazione n. 151 del 13.01.2011 (Riduzione di Somma)

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 6264 reg. generale e al n. 4855 reg. particolare del 24.03.2015, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 876 del 13.02.2015;

- Annotazione n. 1988 del 12.06.2020 (Restrizione dei beni)

- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 11266 reg. generale e al n. 1988 reg. particolare del 12.06.2020, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 16.02.2020, Rep. n. 64/2015;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4855 del 2015.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 21996 reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia, Rep. n. 2697 del 16.09.20;

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 5265 reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]

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



Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione:

NESSUNO per decadenza del Contratto di Affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 203 del 03.05.1982, registrato presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 4676 in data 13.04.2007, con durata pari a 15 anni e scaduto in data 28.02.2022.

Lo Scrivente oltre ad aver accertato la mancata trascrizione del contratto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, né accertava la sua inefficacia, essendosi concluso al 28.02.2022.

Terreno con vasca di raccolta acque: N.C.T. Comune di Perugia, Foglio 228, Part. 16

1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente:

- ***Ipoteca Volontaria*** trascritta al n. 4377 reg. generale e al n. 551 reg. particolare del 27.02.97, Pubblico Ufficiale: *Briganti Mario, Rep. n. 172564 del 05.04.93; ipoteca derivante da Concessione a garanzia di finanziamento;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 872 del 1993

- *Annotazione n. 3111 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)*

- ***Verbale di Pignoramento Immobili*** trascritto al n. 14821 reg. generale e al n. 10858 reg. particolare del 14.07.97, Pubblico ufficiale: *Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 0/2 del 02.07.97;*

- *Annotazione n. 3110 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)*

- ***Ipoteca Legale*** derivante da D.Lg. 46/99 Art. 77, trascritto al n. 31317 reg. generale e al n. 6875 reg. particolare del 09.12.2002, Pubblico ufficiale: *SO.RI.T.S.p.a*



Rep. n. 863 del 14.11.2002;

- *Annotazione n. 3112 del 26.05.2008 (restrizione dei beni)*
- *Annotazione n. 1872 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)*
- *Annotazione n. 1875 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)*
- *Annotazione n. 1878 del 21.04.2010 (restrizione dei beni)*
- *Annotazione n. 3927 del 25.06.2013 (cancellazione totale)*

- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15369 reg. generale e al n. 3110 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10858 del 1997.

- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15370 reg. generale e al n. 3111 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 551 del 1997.

- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15371 reg. generale e al n. 3112 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707/2 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6875 del 2002.

- **Ipoteca Volontaria** trascritta al n. 15892 reg. generale e al n. 3761 reg. particolare del 30.05.2008, Pubblico Ufficiale: Sciarra Marco Ottaviano, Rep. n. 190146/17127 del 29.05.2008; *ipoteca derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;*

- *Annotazione n. 150 del 13.01.2011 (Erogazione a Saldo)*
- *Annotazione n. 151 del 13.01.2011 (Riduzione di Somma)*
- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 6264



reg. generale e al n. 4855 reg. particolare del 24.03.2015,
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 876 del
13.02.2015;

- *Annotazione n. 1988 del 12.06.2020 (Restrizione dei beni)*

- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni**
trascritta al n. 11266 reg. generale e al n. 1988 reg.
particolare del 12.06.2020, Pubblico ufficiale: Tribunale di
Perugia del 16.02.2020, Rep. n. 64/2015;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4855 del 2015.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 21996
reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020,
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia,
Rep. n. 2697 del 16.09.20;

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 5265
reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto
Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n.
463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con
sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]

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

Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione:

NESSUNO per decadenza del Contratto di Affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 203 del 03.05.1982, registrato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 4676 in data 13.04.2007, con durata pari a 15 anni e scaduto in data 28.02.2022.

Lo Scrivente oltre ad aver accertato la mancata trascrizione del contratto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di



Perugia, né accertava la sua inefficacia, essendosi concluso al 28.02.2022.

Immobile 1e4 - Terreno

Terreno: N.C.T. Comune di Perugia, Foglio 228, Part. 11.

1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente:

- ***Ipoteca Legale*** derivante da D.Lg. 46/99 Art. 77, trascritto al n. 3472 reg. generale e al n. 558 reg. particolare del 14.02.2001, Pubblico ufficiale: SO.RI.T.S.p.a Rep. n. 21 del 07.02.2001;

- Annotazione n. 2469 del 07.04.2005 (restrizione di beni)

- Annotazione n. 4742 del 08.08.2005 (cancellazione totale)

- ***Ipoteca Volontaria*** trascritta al n. 26113 reg. generale e al n. 6237 reg. particolare del 30.07.2005, Pubblico Ufficiale: Sciarra Marco Ottaviano, Rep. n. 177865/14111 del 29.07.2005; ipoteca derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito;

- Annotazione n. 6096 del 19.10.2007 (cancellazione totale)

- Annotazione n. 6283 del 27.10.2007 (restrizione di beni)

- ***Ipoteca Volontaria*** trascritta al n. 26113 reg. generale e al n. 6238 reg. particolare del 30.07.2005, Pubblico Ufficiale: Sciarra Marco Ottaviano, Rep. n. 177867/14112 del 29.07.2005; ipoteca derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito;

- Annotazione n. 5917 del 11.10.2007 (cancellazione totale)

- ***Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni*** trascritta al n. 27025 reg. generale e al n. 4703 reg. particolare del 05.08.2005, Pubblico ufficiale: Tribunale di



Perugia del 11.11.2003, Rep. n. 675;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10261 del 1992.

*- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 27026 reg. generale e al n. 4704 reg. particolare del 05.08.2005, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 11.11.2003, Rep. n. 675;*

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6498 del 1991.

*- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 27027 reg. generale e al n. 4705 reg. particolare del 05.08.2005, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 11.11.2003, Rep. n. 675;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1770 del 1990.

*- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 27028 reg. generale e al n. 4706 reg. particolare del 05.08.2005, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 11.11.2003, Rep. n. 675;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1789 del 1990.

*- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 27029 reg. generale e al n. 4707 reg. particolare del 05.08.2005, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 11.11.2003, Rep. n. 675;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1814 del 1990.

*- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 27030 reg. generale e al n. 4708 reg. particolare del 05.08.2005, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 11.11.2003, Rep. n. 675;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2264 del 1990.

*- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 27031 reg. generale e al n. 4709 reg. particolare del*



05.08.2005, *Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 11.11.2003, Rep. n. 675;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2312 del 1990.

- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 32693 reg. generale e al n. 5741 reg. particolare del 03.10.2007, *Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 14.09.2007, Rep. n. 675;*

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11988 del 1992.

- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 35793 reg. generale e al n. 6283 reg. particolare del 27.10.2007, *Pubblico ufficiale: Galletti Marco rep. 23428/6939 del 12.09.2007;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6237 del 2005.

- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 37390 reg. generale e al n. 6479 reg. particolare del 09.11.2007, *Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 22.10.2007, Rep. n. 675/226;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1769 del 1990.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 6264 reg. generale e al n. 4855 reg. particolare del 24.03.2015, *Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Perugia, Rep. n. 876 del 13.02.2015;*

- *Annotazione n. 1988 del 12.06.2020 (restrizione di beni)*

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 21996 reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020, *Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia, Rep. n. 2697 del 16.09.20, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro* [REDACTED]



Precetto per la somma di €. 3.326.380,93 oltre spese di notifica ed interessi di mora successivi al 12.06.2018.

- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto al n. 5265 reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro

(Immobili 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, - Allegato n 3: Visure CC.RR.II. - Nota di trascrizione Verbale di pignoramento)

***C4. Accertamenti Edilizi-Urbanistici - Costi per la Sanabilità
- Zonizzazione e Vincoli***

Accertamenti Edilizi-Urbanistici

Lo Scrivente si è adoperato nella richiesta di accesso agli atti amministrativi avanzata al Comune di Perugia; in riferimento alla visione della documentazione tecnica, è stata effettuata una verifica della situazione edilizia-urbanistica dei fabbricati oggetto del LOTTO 1.

In base a quanto rinvenuto presso l'archivio comunale, si indicheranno nel seguito i titoli abilitativi per ciascun immobile:

Immobile 1a.

Fabbricato denominato "Villa Fontana" avente destinazione turistica-ricettiva, catastalmente così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 20 Sub. 2 - Particella n. 17 Sub. 1, graffata con la Particella n. 20 Sub. 4 - Particella n. 17 Sub. 2, graffata con la Particella n. 20 Sub. 5 - Particella n. 20 Sub. 1;

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 17 - Particella n.



20 - Ente Urbano (area di sedime fabbricati e corte);

Trattasi di una villa storica risalente al “1700” in località Fontana, avente destinazione di ristorazione e extralberghiera, presente nella Carta Tecnica E.I.R.A. del Comune di Perugia e quindi antecedente al 1 settembre 1967.

(Immobile 1a - Allegato 6: Rilievo EIRA)

Dagli archivi del Comune di Perugia, è stata accertata la presenza dei seguenti titoli autorizzativi, riguardanti il fabbricato in menzione corrispondente alle seguenti particelle: n. 17 Sub. 1, graffata con la particella n. 20 Sub. 4, n. 17 Sub. 2, graffata con la particella n. 20 Sub. 5:

1. D.I.A. n. 4369 del 24.11.2006, Prot. n. 2006.0196371 per interventi in aree sottoposte a vincolo per l'esecuzione delle opere necessarie al cambio di destinazione d'uso da residenziale a ristorante ed extralberghiero;
2. Certificato di Agibilità n. 324 del 16.05.2008; rilasciato relativamente alla D.I.A.;
3. Permesso di Costruire a Sanatoria n. 1001 del 18.11.2009, Prot. 2008/0153601 del 13.08.2008, relativo alle opere di ristrutturazione a sanatoria della piscina (Foglio 228, particella n. 20), insieme all'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n. 872 del 09.11.2009.
4. Non risulta presente l'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (A.P.E.)

(Immobile 1a. - Allegato n 5 : Documentazione Edilizia - Pratica Edilizia n. 4369/2006 - Pratica Edilizia n. 3111/2008)

Difformità edilizie-urbanistiche:

Dal confronto tra quanto realizzato e rilevato in loco e quanto



assentito dai titoli abilitativi compresi dei grafici di progetto, sono state accertate le seguenti difformità legate alla presenza di opere abusive:

1. Piano Secondo Seminterrato (Foglio n. 228 - Particella n. 20 Sub. 2).

Non è stato rinvenuto alcun elaborato grafico relativo a questo livello nel titolo autorizzativo D.I.A. n. 4369 del 24.11.2006, Prot. n. 2006.0196371; tale carenza non permette di accertare la presenza di difformità edilizie-urbanistiche e pertanto di accertarne la conformità.

2. Piano Primo Seminterrato (Foglio n. 228 - Particella n. 17 Sub. 1, graffata con la Particella n. 20 Sub. 4).

Si rilevano piccole difformità in alcune dimensioni planimetriche dei vani che sono fuori squadra; piccole difformità anche nelle dimensioni e nel posizionamento di alcune aperture interne e perimetrali.

La scala situata sul lato destro, che collega il piano seminterrato al piano terra, presenta in pianta una diversa distribuzione dei gradini rispetto a quanto previsto nel progetto autorizzato.

Il locale destinato a w.c. per disabili, posto sul lato destro del fabbricato, non risulta in realtà attualmente attrezzato per garantire l'accessibilità del servizio da parte di disabili.

3. Piano Terra (Foglio n. 228 - Particella n. 17 Sub. 1, graffata con la Particella n. 20 Sub. 4).

Si rilevano piccole difformità in alcune dimensioni planimetriche dei vani; piccole difformità anche nelle dimensioni e nel posizionamento di alcune aperture interne e perimetrali.



La porta di ingresso alla sala ristorante da 59,62 mq. presenta una larghezza di circa 4,00 m. mentre nel progetto è prevista da 3,50 m. circa.

La porta di accesso alla sala ristorante (biblioteca) da 34,50 mq. risulta di circa 4,00 m. come quella di fronte, mentre nel progetto era prevista da circa 1,30 m.

La porta di accesso all'antibagno è a doppia anta mentre nel progetto era prevista ad anta unica.

Nel bagno da 5,00 mq. ci sono due gradini per accedere ai lavandini e profondità di circa 2,90 m. contro i 2,20 m. previsti (superficie rilevata di circa 6,00 mq.).

Sono state riscontrate infine piccole difformità nelle dimensioni in pianta della zona lavaggio e bagno a servizio della cucina.

4. Piano Primo (Foglio n. 228 - Particella n. 17 Sub. 1, graffata con la Particella n. 20 Sub. 4).

Si rilevano piccole difformità in alcune dimensioni planimetriche dei vani; piccole difformità anche nelle dimensioni e nel posizionamento di alcune aperture interne e perimetrali.

Non è stata realizzata una parete divisoria con porta nel corridoio a sinistra della scala (di fronte all'ascensore); il bagno previsto per disabili da 12,48 mq. a servizio di una delle camere non è attualmente attrezzato per garantire l'accessibilità del servizio ai disabili.

5. Piano Sottotetto (Foglio n. 228 - Particella n. 17 Sub. 2, graffata con la Particella n. 20 Sub. 5).

Sono state riscontrate alcune piccole difformità nelle dimensioni dei vani e nelle dimensioni e nel posizionamento di



alcune aperture interne e perimetrali; si rileva inoltre la presenza di un lucernaio nel locale “soffitta da 42,40 mq.”, non presente in progetto (nemmeno nella pianta delle coperture).

6. Prospetti

Nel “lato destro” si riscontra che la seconda finestra situata a piano terra è attualmente più alta rispetto a quanto previsto nel progetto.

La pensilina ingresso è di lunghezza maggiore rispetto a quanto previsto.

Nel “retrospetto” risulta presente un abbaino in copertura realizzato in muratura di mattoni , non previsto in progetto.

Sanabilità delle opere abusive ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94:

1) Sanabilità di opere difformi dal punto di vista Urbanistico-

Edilizio:

Le difformità riscontrate internamente al fabbricato, escludendo quindi quelle riscontrate nei prospetti, non costituiscono difformità urbanistiche rispetto al titolo abilitativo poiché rientrano tra le opere interne classificate come attività edilizia libera, ai sensi dell’art. 118 comma 1 lett. e della L.R. n. 1 del 21.01.2015 della Regione Umbria.

Per sanare le difformità riscontrate esternamente al fabbricato, elencate al precedente p.to 6, è necessaria una pratica di Accertamento di Compatibilità Urbanistico-Edilizia (art. 154 L.R. 1/2015).

2) Sanabilità di opere difformi dal punto di vista Paesaggistico:

Per sanare le difformità riscontrate esternamente, elencate al precedente p.to 6, non previste nell’ultima autorizzazione paesaggistica, è necessaria una pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (art. 167 D. Lgs. 42/2004).



Sanzioni amministrative, Costi pratiche da presentare in sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia e paesaggistica, Costi pratiche per regolarizzazioni catastali, Oneri vari:

Le Opere Difformi "Sanabili": dovranno essere sanate attraverso pratiche di *Accertamento di Conformità urbanistico-edilizia* e di *Accertamento di Compatibilità Paesaggistica*, finalizzate al rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni necessarie.

E' stata ravvisata la possibilità di presentare delle procedure di Accertamento di Conformità urbanistico-edilizia e di Compatibilità paesaggistica uniche nel caso in cui i fabbricati oggetto di sanatoria risultino appartenere alla stessa proprietà.

Per le difformità da sanare, occorrerà provvedere alla Pratica di Accertamento di Conformità urbanistico-Edilizia (art. 154 L.R. 1/2015), e alla Pratica di Accertamento di Conformità Paesaggistica (art. 167 Lgs. 42/2004)

Sanzioni amministrative:

Difformità urbanistico-edilizie

(art. 154 comma 2 L.R.1/2015).....€. 2. 000,00

Difformità paesaggistiche

(art. 167 D.Lgs. 42/2004 e D.M. 26.09.97).....€. 4. 500,00

Costi Pratiche da presentare in Sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia:

Accertamento di Conformità urbanistico-edilizie

(art. 154 L.R.1/2015)

Marca da bollo €. 16,00 da apporre sulla domanda

Marca da bollo €. 16,00 da apporre sul provvedimento rilasciato

Diritti di segreteria €. 100,00

Spese tecniche per Permesso di costruire in Sanatoria compresi oneri accessori €. 3.000,00



Totale parziale.....€. 3. 132,00

Accertamento di Conformità paesaggistica

(art. 167 D. Lgs. 42/2004)

Marca da bollo €. 16,00 da apporre sulla domanda

Marca da bollo €. 16,00 da apporre sul provvedimento rilasciato

Diritti di segreteria €. 100,00

Spese tecniche per Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria compresi oneri accessori €. 3.000,00

Totale parziale.....€. 3. 132,00

Costi di regolarizzazione catastale

Pratica DOCFA per aggiornamento planimetrie catastali con inserimento in mappa della piscina:

Onorari e spese, compresi oneri accessori:

a corpo.....€. 2. 236,00

Totale generale.....€. 15. 000,00

Il costo complessivo di €. **15.000,00** è da considerarsi indicativo e potrà essere determinato con esattezza solo al momento della redazione delle relative pratiche a sanatoria.

Immobile 1b. - “Casa del custode” -

Fabbricato con tipologia di casa colonica, con corte di pertinenza, denominato “Casa del custode”, catastalmente così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 1427;

Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 1427;

Trattasi di una casa colonica, sicuramente realizzata prima del 1 settembre 1967, e risulta infatti presente nella Carta Tecnica E.I.R.A. del Comune di Perugia.

(Immobile 1b - Allegato 5: Rilievo EIRA)

Dagli archivi del Comune di Perugia, non sono stati reperiti



titoli edilizi autorizzativi e quindi alcun progetto, e non risulta presente il Certificato di Agibilità.

La tipologia edilizia è quella tipica della casa colonica, con il piano terra destinato al ricovero animali e rimessa attrezzi, ed il piano primo accessibile dalla tipica scala esterna destinata all'abitazione; le aperture perimetrali risultano allineate e simmetriche, e non si constatano segni di interventi edilizi successivi.

La mancanza comunque dei titoli edilizi autorizzativi, non permette di accertare la presenza di difformità edilizie-urbanistiche e pertanto di accertarne la conformità.

Immobilabile 1c. - "Immobilabile destinato a Magazzino e Uffici" -

Fabbricato su due piani, destinato in parte a deposito ed in parte ad ufficio, catastalmente così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 21 Sub 6 - Particella n. 21 Sub 7;

Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 21;

Trattasi di una remota costruzione, sicuramente realizzata prima del 1 settembre 1967, e risulta infatti presente nella Carta Tecnica E.I.R.A. del Comune di Perugia.

(Immobilabile 1c - Allegato 5: Rilievo EIRA)

Dagli archivi del Comune di Perugia, non sono stati reperiti titoli edilizi autorizzativi e quindi alcun progetto, e non risulta presente il Certificato di Agibilità.

La mancanza dei titoli edilizi autorizzativi, non permette di accertare la presenza di difformità edilizie-urbanistiche e pertanto di accertarne la conformità.

Immobili 1d. Terreni



I terreni dell'Immobile 1d. sono catastalmente così individuati:

- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 5;
Qualità: Bosco Ceduo; - Superficie: Ha. 00.39.70;
- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 6;
Qualità: Uliveto; Superficie: Ha. 00.95.60;
- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 22;
Porz. AA; Qualità: Vigneto; Superficie: Ha. 00.04.91;
Porz. AB; Qualità: Uliveto; Superficie: Ha. 00.27.69;
- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 24;
Qualità: Uliveto - Superficie: Ha. 00.65.70;

I terreni risultano interessati da opere di recinzione in muratura con diversi cancelli d'ingresso, gran parte montati su colonne in muratura intonacata e tinteggiata; altresì risultano attraversati da percorsi in parte sterrati, in parte a breccia ed in parte lastricati.

Trattandosi di terreni acclivi, è stata accertata anche la presenza di muri e muretti di contenimento in muratura di pietrame, alcuni realizzati a secco.

Si trovano preesistenze murarie importanti dal punto di vista paesaggistico.

Dagli archivi del Comune di Perugia, non sono stati reperiti titoli edilizi autorizzativi; questo non permette di accertare la presenza di difformità edilizie e pertanto di accertarne la loro conformità.

(Immobile 1d - Allegato n. 2: Documentazione Fotografica)

Immobili 1e.

Immobile 1e₁. - "immobile denominato "la Cavallerizza" -

Costruzione denominata "la Cavallerizza", con il piano terra utilizzato come magazzino ed il piano seminterrato costruito



successivamente destinato anch'esso a magazzino per lo stoccaggio, l'esposizione e la trasformazione dei prodotti agricoli.

Il piano interrato non è ultimato nei lavori di costruzione e quindi inutilizzato; il bene è catastalmente così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 14;

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 14;

L'edificio a piano terra, è una remota costruzione, sicuramente realizzata prima del 1 settembre 1967, e risulta infatti presente nella Carta Tecnica E.I.R.A. del Comune di Perugia; il piano interrato è stato realizzato successivamente nel 2007.

(Immobile 1e - Allegato 6: Rilievo EIRA)

Non risulta presente il Certificato di Agibilità;

Piano terra:

Costituisce la costruzione storica, con ogni probabilità realizzata nel primo dopoguerra e nell'archivio del Comune di Perugia, non è stato rintracciato alcun progetto relativo all'epoca di costruzione.

La prima rappresentazione grafica e la prima documentazione fotografica, è riportata nella relazione tecnica e nel progetto allegato al Permesso a Costruire n. 593 del 25.06.2007, in cui verrà assentita la realizzazione del magazzino al piano interrato.

Da tale documentazione lo Scrivente accertava che la costruzione originaria era priva di porte di accesso lungo i prospetti laterali (più lunghi) e nella corte era presente un piccolo manufatto

Piano Interrato:

La costruzione al piano interrato destinata a magazzino per lo



stoccaggio, l'esposizione e la trasformazione dei prodotti agricoli e realizzata sotto l'area di sedime della costruzione al piano terra, è stata realizzata completamente interrata mediante struttura in cemento armato gettato in opera per conto dell'azienda agricola denominata "Azienda agricola Fontana di Marco Baldoni" (precedente società affittuaria).

Tali lavori furono autorizzati dal Comune di Perugia, e dall'Ufficio del servizio Controllo Costruzioni della Regione Umbria con:

- *Permesso di Costruire n. 593 del 25.06.2007*, (Pratica edilizia n. 1266 del 2007), relativo ai lavori di realizzazione del piano interrato da destinare a magazzino, sotto il sedime della rimessa attrezzi esistente a piano terra identificata catastalmente dalla particella n. 14 del foglio n. 228;
- *Deposito Sismico Prot. 147578 del 04.05.2007* relativo al progetto strutturale del nuovo annesso agricolo interrato.
- *Comunicazione di Inizio Lavori* del 03.07.2007 con cui si dichiarava che i lavori avrebbero avuto inizio il 06.07.2007;
- *Comunicazione di Fine lavori* del 07.11.2007 con cui si dichiarava che i lavori erano terminati in data 19.10.2007.

Non è stata rinvenuta la documentazione relativa a comunicazione di fine lavori strutturali, certificato di rispondenza, relazione a struttura ultimata e collaudo e conseguentemente non risulta presente alcun Certificato di Agibilità.

(Immobile e₁ - Allegato n 5: Documentazione Edilizia - Pratica Edilizia n. 1266/2007)

Difformità edilizie-urbanistiche:

Dal confronto tra quanto realizzato e rilevato in loco e quanto



assentito dai titoli abilitativi compresi dei grafici di progetto, sono state accertate le seguenti difformità legate alla presenza di opere abusive:

1) Difformità interne relative al corpo scala di collegamento tra il piano interrato ed il piano terra; la scala di collegamento risulta costruita diversamente da quanto assentito nella tavola grafica 2P, ed esattamente con dimensioni e numero di rampe diverse.

E' stata accertata inoltre la presenza di un'ulteriore rampa di scala, non riportata nei grafici di progetto, che conduce dal piano interrato all'esterno del fabbricato a livello del piano terra, nella zona d'ingresso;

2) Difformità interne relative all'ascensore montacarichi che veniva assentito nelle vicinanze della rampa di scale, ma non realizzato in tale posizione; è stato realizzato in difformità al Permesso di Costruire 593/2007 perché realizzato nell'edificio che descriveremo come immobile e₃ (vasca di raccolta acque, adiacente) come previsto nel P.d.C. n. 1005 del 30.09.2008;

3) Difformità interne relativa alla realizzazione di una bocca di lupo su una delle pareti interrate, non prevista nei grafici di progetto;

4) Difformità interne al piano interrato, relativa alla presenza di una rientranza lungo una delle pareti in c.a. di maggior estensione, e di un'apertura nella stessa parete del piano interrato funzionale al collegamento con il corpo scala esterno; tutto accertato mediante confronto tra lo stato dei luoghi e quanto assentito con i grafici di progetto assentiti sia nel P.d.C. n. 593/2007 che nel successivo P.d.C. n. 1005 del 30.09.2008 (Permesso di Costruire relativo alla nuova vasca di raccolta



acque, adiacente);

5) Difformità interne al piano terra, relativa alla realizzazione di due aperture perimetrali ricavate su struttura portante per mettere in collegamento il piano terra della “Cavallerizza” con un cunicolo in cemento armato di collegamento” con una nuova struttura realizzata in abuso occupante sia la parte retrostante e laterale della “Cavallerizza” che la confinante particella n. 16 e n. 155; difformità accertata mediante confronto sia con i grafici autorizzati del P.d.C. n. 593/2007 che nel successivo P.d.C. n. 1005 del 30.09.2008;

6) Veniva accertata che la copertura nello stato attuale del P.d.C. n. 593/2007 veniva rappresentata già costituita da capriate metalliche che però potrebbero non essere riconducibili all’epoca di costruzione del fabbricato;

7) Difformità nelle misure sia planimetriche che altimetriche sia della originaria struttura del piano terra, che risulta anche accatastata, che del piano interrato autorizzato; con la realizzazione del nuovo solaio d’interpiano la quota in gronda è di circa 4,30 metri (contro i 4,90 metri riportati nei grafici) e quella al colmo di circa 7,50 metri (contro 7,85 metri riportati nei grafici). Il piano interrato è alto 4,42 metri al grezzo e 4,20 al finito secondo quanto riportato graficamente nella sezione dei grafici assentiti;

8) Presenza negli elaborati grafici assentiti di un piccolo manufatto occupante la corte della particella n. 14, attualmente non più esistente, a seguito di un evidente demolizione;

9) Copertura della “Cavallerizza” realizzata con travature reticolari metalliche, riportate negli elaborati progettuali rappresentativi dello stato attuale, anche se a giudizio dello



Scrivente non risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

Sanabilità delle opere abusive ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94:

1) Sanabilità di opere difformi dal punto di vista Urbanistico-Edilizio:

1a. La struttura interrata realizzata in corrispondenza della struttura originaria, presenta alcune difformità interne rispetto al titolo abilitativo con cui ne è stata autorizzata la realizzazione, e hanno riguardato come già descritto precedentemente, i corpi scala di collegamento tra il piano interrato ed il piano terra, la posizione del montacarichi, la presenza di una bocca di lupo non prevista su una delle pareti interrate, la rientranza nello sviluppo in pianta di una delle pareti in c.a. il collegamento con il corpo scala esterno, aperture varie, il collegamento con il corpo scala esterno, etc.

Gran parte di tali variazioni, sono state introdotte nel successivo Permesso di Costruire n. 1005/2008 con cui è stata autorizzata la vasca di raccolta acque in adiacenza e pertanto possono essere sanate attraverso una Pratica di Accertamento di compatibilità urbanistico-edilizia, con pagamento delle relative sanzioni.

1b. La struttura in c.a. edificata a ridosso del fabbricato esistente, nella zona laterale e retrostante, costituisce invece un volume edificato non previsto nel progetto assentito, e risulta edificata anche all'interno della particella n. 14 del Foglio n. 228, zona che secondo il P.R.G. del Comune di Perugia vigente, risulta classificata come "Epa" ovvero "Area agricola di elevato valore paesaggistico ed ambientale (art. 45 del TUNA), su cui sono vietati interventi di modificazione morfologica non riconducibile alle comuni pratiche agricole, di nuovi edifici e la costruzioni di serre di qualunque tipo.



Questo nuovo volume costruito a piano terra costituisce dal punto di vista urbanistico un'opera abusiva non sanabile, per cui si deve necessariamente prevedere la demolizione con rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

2) Sanabilità di opere difformi dal punto di vista Paesaggistico:

2a. Le difformità interne accertate nella struttura interrata realizzata in corrispondenza della costruzione originaria, non hanno interesse dal punto di vista paesaggistico, quindi andranno sanate solo dal punto di vista urbanistico; sarà comunque necessaria una Pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, nonostante il progetto autorizzato non necessitasse di autorizzazione paesaggistica trattandosi di opera interrata.

Nell'accertamento di compatibilità paesaggistica vanno inserite le seguenti variazioni riscontrate in sede di sopralluogo e non previste nel progetto originario:

- porzione di scala in c.a. che fuoriesce dalla sagoma della rimessa attrezzi esistente, in prossimità dell'ingresso principale;

- presenza di copertura con struttura metallica non riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato esistente; dovrà essere sostituita anche se negli elaborati progettuali rappresentativi dello stato attuale è stata considerata;

- demolizione del locale tecnico realizzato in adiacenza alla Vicina cantina (part. n. 155) sulla corte di pertinenza della "Cavallerizza" (part. 14).

2b. La struttura in c.a. abusivamente edificata nella zona retrostante e laterale alla costruzione "Cavallerizza", all'interno della particella n. 14 del Foglio n. 228, costituisce



un volume edificato fuori terra edificato non previsto nel progetto assentito e realizzato su area sottoposto a *Vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell'Art. 136 lettera c) e d) del D.lgs. 42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, complessi caratteristici e bellezze panoramiche"* (Art. 137 del TUNA).

L'opera è pertanto abusiva e da considerarsi non sanabile, per cui si deve necessariamente prevedere la demolizione con rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Oneri, Sanzioni amministrative, Costi pratiche da presentare in sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia, Costi di demolizione con rimessa in pristino:

Tutti i costi relativi alle regolarizzazioni dell'immobile **1e₁**, saranno riportati insieme a quelli di regolarizzazione dell'immobile **1e₂**, **1e₃**, **1e₄** trattando difformità collegate alle due strutture che riguardano titoli abilitativi comuni, e pertanto saranno trattati successivamente all' **Immobilabile 1e₄**.

Immobilabile 1e₂ - "Terreno con costruzione destinata a cantina" -

Terreno con costruzione in muratura destinata a cantina, catastalmente così identificato:

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 155 - Qualità: Bosco Ceduo - Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.02.80; Reddito Domenicale: € 0,09, Reddito Agrario: € 0,01.

Costruzione all'interno della particella n. 155:

All'interno della particella in menzione, si rileva la presenza di un'antica costruzione in muratura su un unico piano, costituita da un unico vano diviso da una fila centrale di pilastri ed archi, con soffitto caratterizzato da due volte a botte e copertura in gettata di cemento, sicuramente realizzata prima del 1



settembre 1967.

Dagli archivi del Comune di Perugia, è stato reperito il seguente titolo edilizio autorizzativo con relativo progetto: *Permesso di Costruire n. 593 del 25.06.2007*, (Pratica Edilizia n. 1266 del 2007), riguardante l'edificio confinante denominato "La Cavallerizza" ma che riporta graficamente lo stato autorizzato dell'edificio ora in menzione.

Difformità edilizie-urbanistiche:

Dal confronto tra quanto realizzato e rilevato in loco e quanto riportato nei grafici di progetto allegati al Permesso di Costruire n. 593 del 25.06.2007, sono state accertate le seguenti difformità:

- 1) L'elaborato grafico di progetto del piano terra di progetto riporta un locale tecnico costruito in adiacenza alla cantina andando però ad occupare la corte della costruzione " la cavallerizza" (part. 14); tale locale tecnico non è stato rinvenuto sul luogo, probabilmente a seguito di una sua demolizione;
- 2) La piccola apertura rappresentata sul muro di ingresso alla cantina a volte, è stata trasformata in una apertura di accesso, avente le stesse dimensioni di quella vicina persistente;
- 3) Sulla copertura del fabbricato si è rilevata la presenza di un getto di cemento quale finitura superficiale, mentre nell'elaborato grafico progettuale risulta indicata la presenza di alberature.
- 4) Parte della corte (part. 155) della costruzione è stata interessata alla costruzione di una struttura in cemento armato abusiva, collegata alla costruzione "La Cavallerizza";
- 5) Le altezze interne della cantina, riportate nell'elaborato



grafico di progetto, sono difformi da quelle rilevate alla quota d'imposta e alla chiave della volta.

Sanabilità delle opere abusive ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94:

1) Sanabilità di opere difformi dal punto di vista Urbanistico-Edilizio:

1a. Per le difformità accertate sulla particella 155, occorrerà eseguire la demolizione del locale tecnico esistente tra la rimessa attrezzi e il vicino locale denominato "cantina" con modifica di apertura esistente, e modifica delle difformità interne.

Tali variazioni, possono essere sanate attraverso un Pratica di Accertamento di Compatibilità urbanistico-edilizia, con pagamento delle relative sanzioni.

1b. La struttura in c.a. edificata abusivamente a ridosso della "Cavallerizza", nella zona laterale e retrostante, e sconfinante anche se per una piccola porzione sul terreno identificato dalla confinante part. 155, costituisce invece un volume edificato non previsto nel progetto assentito, e risulta edificata secondo il P.R.G. del Comune di Perugia vigente, in una zona classificata come "Epa" ovvero "Area agricola di elevato valore paesaggistico ed ambientale (art. 45 del TUNA), su cui sono vietati interventi di modificazione morfologica non riconducibile alle comuni pratiche agricole, di nuovi edifici e la costruzioni di serre di qualunque tipo.

Questo nuovo volume costruito costituisce dal punto di vista urbanistico un'opera abusiva non sanabile, per cui si deve necessariamente prevedere la demolizione con rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

2) Sanabilità di opere difformi dal punto di vista Paesaggistico:

2a. Per le difformità accertate sulla particella 155, occorrerà



eseguire la demolizione del locale tecnico esistente tra la rimessa attrezzi e il vicino locale denominato “cantina” con modifica di apertura esistente e modifiche interne.

Tali variazioni, possono essere sanate attraverso una Pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, con pagamento delle relative sanzioni.

2b. La struttura in c.a. abusivamente edificata anche nella particella 155 del Foglio n. 228, costituisce un volume edificato fuori terra edificato non previsto e non assentito e realizzato su area sottoposto a *Vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell’Art. 136 lettera c) e d) del D.lgs. 42/2004 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, complessi caratteristici e bellezze panoramiche” (Art. 137 del TUNA)*.

L’opera è pertanto abusiva e da considerarsi non sanabile, per cui si deve necessariamente prevedere la demolizione con rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Oneri, Sanzioni amministrative, Costi pratiche da presentare in sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia, Costi di demolizione con rimessa in pristino:

Tutti i costi relativi alle regolarizzazioni dell’immobile **1e₂**, saranno riportati insieme a quelli di regolarizzazione dell’immobile **1e₁** , **1e₃**, **1e₄** trattando difformità collegate alle due strutture che riguardano titoli abilitativi comuni, e pertanto saranno trattati successivamente all’ **Immobile 1e₄**.

Immobile 1e₃. - Terreni agricoli con vasca di raccolta per acque piovane, con soprastante piazzale e pensilina; manufatto in muratura e capannone metallico.

Appezamento di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di



Ha. 02.91.90 prevalentemente destinato ad uliveto, con all'interno della particella n. 16, la presenza di una costruzione in cemento armato autorizzata a vasca di raccolta acque piovane, con piazzale e pensilina, oltre ad altri due manufatti uno in muratura ed uno realizzato con struttura metallica:

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 16; Qualità: Uliveto - Superficie: Ha. 02.72.10;

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 15; Qualità: Pascolo - Superficie: Ha. 00.19.80;

Costruzioni all'interno della particella n. 16:

E' stata accertata la presenza di una struttura in cemento armato assentita come vasca di raccolta per le acque piovane, realizzata in collegamento all'immobile destinato a magazzino denominato "la Cavallerizza"; la costruzione non risulta ancora ultimata ed il cantiere versa in uno stato di abbandono.

Tali opera è stata da parte del Comune di Perugia, oggetto del rilascio dei seguenti titoli concessori ed autorizzativi:

1) *Permesso di Costruire n. 1005 del 30.09.2008* con riferimento alla Pratica Edilizia n. 3108 del 2008, rilasciato a seguito di Autorizzazione della Comunità Montana n. 157 del 03.04.2008 relativamente al vincolo idrogeologico, e dell'Autorizzazione n. 649 del 19.08.2008 ai sensi dell'Art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004.

La superficie assentita della vasca risulta di 218 m² per una profondità (altezza d'interpiano) di 3,50 metri.

2) Non è stato rinvenuto alcun deposito del progetto e del calcolo strutturale presso la Regione Umbria, trattandosi di costruzione in cemento armato in zona sismica, né la documentazione relativa a comunicazione di inizio lavori, fine



lavori strutturali, certificato di rispondenza, relazione a struttura ultimata e collaudo e conseguentemente non risulta presente alcun Certificato di Agibilità.

3) Dagli archivi comunali è rinvenuta la Pratica Edilizia n. 4691 del 2009, includente il *Permesso a Sanatoria n. 1168 del 23.12.2009 e Accertamento di compatibilità paesaggistica n. 1007 del 22.12.2009*, dove vengono segnalate come opere oggetto di sanatoria, la sistemazione idraulica agraria dell'oliveto terrazzato e riqualificazione paesaggistica, con realizzazione di irrigazione fissa dell'oliveto, oltre alla ristrutturazione di muri di sottoscarpa lungo la strada provinciale Fontana La Trinità.

(Immobile 1e₃ : Allegato 5: Documentazione Edilizia Pratica Edilizia n. 3108 del 2008)

Difformità edilizie-urbanistiche:

Dal confronto tra quanto realizzato e rilevato in loco e quanto assentito dai titoli abilitativi compresi nei grafici di progetto, sono state accertate le seguenti difformità legate alla presenza di opere abusive:

- 1) presenza di una struttura in cemento armato gettata in opera, realizzata su due livelli di piano, anziché uno, difforme anche nella destinazione d'uso; quella che doveva essere destinata alla vasca di raccolta acque, non risulta chiusa sul muro del prospetto verso la corte, ma presenta delle aperture perimetrali, vanificando la funzione per la quale era assentita;
- 2) presenza sulla copertura di un piazzale con pensilina non prevista nello stato assentito; anche il vano per l'inserimento di un ascensore montacarichi, e le scale di collegamento tra i vari livelli della struttura sono stati realizzati in difformità;



3) è stato abusivamente realizzato un piano interrato sotto la struttura che sarebbe stata destinata a vasca di raccolta, e messo in comunicazione con quello del magazzino “Cavallerizza”; non risultano assentite neppure le aperture di collegamento ricavate sulla struttura interrata della “Cavallerizza”;

4) La struttura che doveva destinarsi alla vasca di raccolta dell’acqua presenta all’interno, un allineamento centrale di pilastri in c.a. non previsto nel progetto architettonico assentito; risulta difforme anche la forma e la distribuzione planimetrica delle pareti in c.a. definenti la consistenza della vasca medesima;

5) La struttura che doveva destinarsi alla vasca di raccolta dell’acqua è stata realizzata in difformità dalla forma assentita, ed è stato abusivamente realizzato un ulteriore ampliamento in cemento armato, collegato su più fronti prospettici alla struttura del piano terra della “Cavallerizza” andando ad occupare anche le corti di pertinenza della particelle n. 155 e n. 14; non risultano assentite neppure le aperture di collegamento ricavate sulla struttura interrata della “Cavallerizza”;

6) A livello della copertura, di consistenza notevolmente maggiore di quanto assentito, si riscontra la presenza di una pensilina con struttura in c.a., in corrispondenza dello sbarco del montacarichi; sia questa struttura, che quella del vano montacarichi nonché la riprofilatura del versante situato a monte della vasca mediante muri di contenimento in parte di pietra e in parte in c.a., non sono stati assentiti in quanto non presenti e/o difformi dagli elaborati progettuali autorizzati.

(Allegato n. 5: Documentazione Edilizia: Pratica 3108/2008)



7) Sempre all'interno della particella n. 16 è stata accertata la presenza di una struttura a capannone, realizzato con profilati metallici, lamiera e copertura in struttura metallica reticolare, realizzate abusivamente, in quanto prive di titolo concessorio ed autorizzativo.

Sanabilità delle opere abusive ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94:

1) Sanabilità di opere difformi dal punto di vista Urbanistico-Edilizio:

1a. La struttura in cemento armata da destinare alla vasca di raccolta acque è stata realizzata in difformità al Permesso di Costruire n. 1005 del 30.09.2008, e all'Autorizzazione n. 649 del 19.08.2008, tanto da pregiudicarne il suo funzionamento che prevedeva la realizzazione di pareti di contenimento chiuse e prive di aperture e di collegamenti.

Tale struttura da doversi realizzare sulla particella n. 16, è stata ampliata rispetto alle dimensioni assentite e collegata al piano terra della "Cavallerizza" andando ad occupare abusivamente anche porzioni di terreno delle vicine particelle n. 11, 14, 155.

Con tali titoli autorizzativi e concessori, veniva assentito solo la realizzazione di un volume a livello del piano terra, quando invece è stato costruito anche una struttura in cemento armato, al piano interrato e collegata al piano interrato della "Cavallerizza".

Anche la pensilina con struttura in c.a. presente sulla copertura della vasca di raccolta dell'acqua, di maggiori dimensioni rispetto a quella assentita, costituisce una superficie utile coperta, non edificabile su tale area e quindi da considerarsi abusiva.

Secondo il P.R.G. del Comune di Perugia vigente, la particella n. 16 del Foglio n. 228, su cui è stato realizzato abusivamente



il fabbricato, risulta zona classificata come “Er” ovvero “Zona Agricola di rispetto (art. 111-114 del TUNA), nella quale è vietata la costruzione di nuovi edifici, in ragione del valore paesaggistico assunto all’interno dell’ambito di interesse storico-ambientale”.

Tutti i volumi non previsti già realizzati costituiscono dal punto di vista urbanistico opere abusive non sanabili, per cui si deve necessariamente prevedere mediante Permesso di Costruire alla demolizione con rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

1b. Il capannone con struttura metallica è stato realizzato all’interno della particella n. 16, in assenza dei titoli concessori ed autorizzativi.

Secondo il P.R.G. del Comune di Perugia vigente, la particella n. 16 del Foglio n. 228, su cui è stato realizzato abusivamente il fabbricato, risulta zona classificata come “Er” ovvero “Zona Agricola di rispetto (art. 111-114 del TUNA), nella quale è vietata la costruzione di nuovi edifici, in ragione del valore paesaggistico assunto all’interno dell’ambito di interesse storico-ambientale”.

Tutti i volumi non previsti già realizzati costituiscono dal punto di vista urbanistico opere abusive non sanabili, per cui si deve necessariamente prevedere mediante Permesso di Costruire alla demolizione con rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

2) Sanabilità di opere difformi dal punto di vista Paesaggistico:

2a. Vasca di raccolta delle acque

- dal punto di vista paesaggistico, poiché il cantiere risulta ancora non ultimato, si dovrà prevedere prima dell’ultimazione



dei lavori, di riportare la situazione del prospetto esterno che si affaccia sulla corte di ingresso a quanto autorizzato con specifica “Autorizzazione paesaggistica n. 649/2008”.

Si dovrà riconfigurare il corpo scala esterno in cemento armato, prevedere la chiusura delle aperture non previste ed il successivo completo rivestimento in pietra dell'intero prospetto.

- Secondo la Circolare n. 33 del 26.06.2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, è da considerare volume, qualsiasi manufatto costituito da pareti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici.

Pertanto, per quanto riguarda il corpo aggiunto (che non costituisce volume tecnico), questo costituisce un volume non previsto e non ammissibile per l'area in esame.

- Ai sensi della Circolare n. 33 del 26.06.2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, secondo la quale si considerano superfici utili qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione. Sono ammesse le logge e i balconi, nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso. Per quanto riguarda la pensilina in c.a. realizzata sulla copertura della vasca interrata, si può considerare opera non abusiva ma ammissibile

2b. La struttura metallica costituito dal capannone è stato realizzato all'interno della particella n. 16, in assenza dei titoli concessori ed autorizzativi.

Secondo la Circolare n. 33 del 26.06.2009 del Ministero per i



Beni e le Attività Culturali, è da considerare volume, qualsiasi manufatto costituito da pareti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici.

Pertanto, per quanto riguarda il capannone metallico, questa costituiscono un volume non previsto e non ammissibile per l'area in esame.

Tale struttura costituisce volume edificato fuori terra edificato non previsto e non assentito e realizzato su area sottoposto a *Vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell'Art. 136 lettera c) e d) del D.lgs. 42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, complessi caratteristici e bellezze panoramiche" (Art. 137 del TUNA).*

Tale manufatto è pertanto abusivo e da considerarsi non sanabile, per cui si deve necessariamente prevedere la demolizione con rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Oneri, Sanzioni amministrative, Costi pratiche da presentare in sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia, Costi di demolizione con rimessa in pristino:

Tutti i costi relativi alle regolarizzazioni dell'immobile **1e₃** saranno riportati insieme a quelli di regolarizzazione dell'immobile **1e₁** , **1e₂**, **1e₄** trattando difformità collegate alle due strutture che riguardano titoli abilitativi comuni, e pertanto saranno trattati successivamente all' **Immobilie 1e₄**.

Immobilie 1e₄ - Terreno con porzione di manufatto interrato

Il terreno 1e₄ è catastalmente così individuato:

- N.C.T. del Comune di Perugia - Foglio n. 228 - Particella n. 11;

Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.64.30; Reddito



Domenicale: €. 1,99 - Reddito Agrario: €. 0,33.

Intestazione: [REDACTED]

L'appezzamento di terreno è attraversato da un muro realizzato in muratura di pietrame proveniente da quello delimitante la particella n. 155 con cui il lotto confina.

Dagli archivi del Comune di Perugia, non sono stati reperiti titoli edilizi autorizzativi e quindi alcun progetto relativamente a tale opera di recinzione in muratura; trattandosi probabilmente di preesistenze murarie, questo non permette di accertarne la sua conformità edilizia.

Il terreno ricomprende anche una piccola porzione di costruzione con relativa copertura, realizzata abusivamente e facente parte dell'ampliamento della vasca di raccolta delle acque realizzata sulla particella n. 16 e sconfinata anche sulla particella n. 11 ora in menzione.

Tale difformità edilizio-urbanistica, è stata già trattata per i precedenti cespiti 1e₁ - 1e₂ - 1e₃, e pertanto non verrà riproposta, rimandando al successivo paragrafo per la valutazione degli oneri, delle sanzioni e dei costi di demolizione e al successivo capitolo Valutazioni.

(Immobile 1d - Allegato n. 2: Documentazione Fotografica)

Immobili 1e

Sanzioni amministrative, Costi pratiche da presentare in sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia e paesaggistica, Costi pratiche per regolarizzazione autorizzazioni sismiche, Costi pratiche per regolarizzazioni catastali, Oneri vari, Costi di demolizione con rimessa in pristino.



Opere difformi “sanabili”: dovranno essere sanate attraverso pratiche di *Accertamento di Conformità urbanistico-edilizia* e di *Accertamento di Compatibilità Paesaggistica*, finalizzate al rilascio delle autorizzazioni necessarie.

E' stata ravvisata la possibilità di presentare delle procedure di Accertamento di Conformità urbanistico-edilizia e di Compatibilità paesaggistica uniche nel caso in cui i fabbricati oggetto di sanatoria risultino appartenere alla stessa proprietà.

Opere abusive “non sanabili”: si deve provvedere alla *Demolizione delle stesse con messa in pristino dello stato dei luoghi*; non sono previste sanzioni, ma va comunque presentata una richiesta di Permesso di Costruire al Comune di Perugia con i relativi costi dovuti a diritti di segreteria e bolli.

Opere da regolarizzare mediante “Autorizzazione sismica”:

le opere in cemento armato difformi dovranno essere regolarizzate anche mediante le Autorizzazioni Sismiche della Regione Umbria, (comprehensive di collaudo statico finale);

- per l'immobile e₁ “Cavallerizza” si dovrà prevedere apposita variante strutturale al deposito sismico della struttura destinata a magazzino interrata;

- per l'immobile e₃ “Vasca di raccolta per acque piovane” si dovrà presentare deposito sismico della struttura in cemento armato della vasca di raccolta, per la quale non è stata rinvenuta autorizzazione sismica.

Opere che necessitano di regolarizzazione Catastale:

Una volta sanate le difformità urbanistico-edilizie e paesaggistiche, compresa la messa in pristino attraverso la demolizione delle opere abusive, occorrerà regolarizzare le difformità catastali, mediante comunicazione della variazione



tramite procedura DOCFA inviando telematicamente all’Agenzia del Territorio le planimetrie catastali aggiornate.

Andremo qui di seguito, ad illustrare le procedure necessarie alla regolarizzazione degli Immobili 1e)

Occorrerà provvedere alla Pratica di Accertamento di Conformità urbanistico-Edilizia (art. 154 L.R. 1/2015) per le seguenti difformità da sanare:

1) modifiche nella distribuzione interna del locale interrato realizzato sotto il piano terra della “Cavallerizza” insistente nella part. n. 14 (posizione montacarichi, posizione e dimensioni delle scale di collegamento compresa quella con l’esterno, andamento delle pareti perimetrali, dimensioni planimetriche, nuove aperture sulla struttura non autorizzate, bocca di lupo, etc.);

2) modifica scala di collegamento della vasca di raccolta con il piano interrato della cavallerizza;

3) demolizione del locale tecnico assentito in aderenza alla cantina identificata dalla particella n. 155, posto all’interno della particella n. 14, comprese le modifiche alle aperture e modifica delle misure interne e delle quote;

Occorrerà provvedere alla Pratica di Accertamento di Conformità Paesaggistica (art. 167 Lgs. 42/2004) per le seguenti difformità da sanare:

1) porzione di scala che fuoriesce dalla sagoma dell’edificio “Cavallerizza”, e di collegamento con il piano interrato;

2) modifica scala di collegamento della vasca di raccolta con il piano interrato della cavallerizza;

3) sostituzione della copertura della struttura originaria



dell'edificio "Cavallerizza" (particella n. 14) con l'attuale struttura metallica reticolare non riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato esistente, anche se riportata negli elaborati progettuali rappresentativi dello stato attuale,

4) demolizione del locale tecnico assentito in aderenza alla cantina identificata dalla particella n. 155, posto all'interno della particella n. 14, comprese le modifiche alle aperture;

Occorrerà pertanto provvedere alla pratica per il rilascio del Permesso a Costruire per i seguenti lavori di demolizione e messa in pristino:

1) Demolizione del volume non previsto, ed edificato al piano terra, mediante una struttura in cemento armato di collegamento con "la Cavallerizza", ed insistente sui terreni identificati dalle seguenti particelle: n. 11, n. 155, n. 14, n. 16;

2) Realizzazione dei lavori edili necessari a rendere inaccessibile il piano interrato non previsto e realizzato sotto la vasca di raccolta acque, insistente sulla particella n. 16 e anche sulla particella n. 14;

3) Realizzazione dei lavori edili di chiusura delle aperture presenti su uno dei prospetti della vasca di raccolta delle acque, e Realizzazioni dei lavori delle pareti interne necessarie a rendere completamente chiusa la struttura della vasca di raccolta acque, come da Permesso di Costruire rilasciato da Comune di Perugia;

4) Demolizione della pensilina della struttura in c.a. presente sulla copertura della vasca di raccolta;

5) Demolizione del capannone non previsto, realizzato con struttura in profilati metallici e lamiera con copertura in struttura metallica reticolare, realizzato all'interno della



particella n. 16 , al confine con le particelle n. 5, n. 6.

Occorrerà pertanto provvedere ad appaltare ed eseguire i lavori di demolizione e messa in pristino di cui sopra:

Il costo complessivo delle lavorazioni edili, necessarie in parte per la demolizione dei volumi abusivi con messa in pristino dello stato dei luoghi, in parte necessari per la sanatoria delle altre opere realizzate in difformità ai titoli concessori ed autorizzativi, comprendenti in generale i lavori che sinteticamente sono stati sopra elencati, sono stati stimati attraverso la redazione di un Computo Metrico Estimativo, ed in parte a corpo, comportando i seguenti costi, che andremo sinteticamente a riassumere:

STIMA DEI COSTI DEI LAVORI DI DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE E RELATIVA MESSA IN PRISTINO E STIMA DEI COSTI DELLE LAVORAZIONI A SANATORIA (Elenco Regionale Prezzi ed. 2021)

a. Costi relativi agli immobili “la Cavallerizza” e “Vasca di raccolta acque”

Demolizione Opere Abusive non sanabili

Demolizione Struttura in cemento armato realizzata sul retro-prospetto della “Cavallerizza”:

1. Art. 02.03.0040.001

Demolizione di calcestruzzo armato vuoto per pieno

Mc. 1216,95 x 90,00 €/mc. €. 109. 525,50

2. Art. 02.01.0080.002

Compenso per lo scarico a rifiuto

Trasporto a discarica: solaio, pilastri, travi demoliti

Mc.x Km. 3904,72 x 0,20 €/mc.x Km. €. 780,94

3. Art. 07.01.0017



	Membrana impermeabilizzante traspirante		
	Impermeabilizzazione muri esistenti e pareti c.a.		
	Mq. 357,50 x 10,20 €/mq.	€.	3. 646,50
4. Art. 20.01.0010.001	Terra da coltivo		
	Riempimento fino alla quota preesistente.		
	Mc. 771,75 x 116,00 €/mc.	€.	89. 523,00
5. Art. 20.01.0020.001	Stesa e modellazione di terreno agrario		
	Preparazione terreno su scarpata.		
	Mc. 133,75 x 23,20 €/mc.	€.	3. 103,00
6. Art. 20.01.0030.0	Aratura, vangatura e fresatura del terreno		
	Preparazione terreno su scarpata.		
	Mq. 267,50 x 3,71 €/mq.	€.	992,43
7. Art. 20.01.0070.001	Messa a dimora di siepi		
	Preparazione terreno su scarpata.		
	M. 53,50 x 4,60 €/m.	€.	246,10
8. Art. 20.01.0080.003	Messa a dimora di piante alto fusto		
	Preparazione terreno su scarpata.		
	Cad. 25 x 64,00 €/cad.	€.	1. 600,00
	Chiusura vano interrato vasca di raccolta:		
9. Art. 03.02.0365	Muratura in blocchi forati in conglomerato cementizio		
	Chiusura vano interrato vasca, con pareti		
	Mc. 21,00 x 161,00 €/mc.	€.	3. 381,00
10. Art. 04.04.0040.003			



Esecuzione di fori con trapano elettrico e punte da mm. 12 a mm. 25

ammorsatura ancoraggio parte chiusura, vano interrato vasca.

Mxcm. 36,00 x 24,90 €/./mxcm. €. 896,40

Demolizione porzione scala esterna:

11. Art. 02.03.0040.002

Demolizione porzione scala in c.a. su corte

Mc. 2,33 x 278,00 €/./mc. €. 647,74

12. Art. 03.03.0130.003

Casseforme

Ripristino scala come autorizzata con P.d.C.

Mq. 43,25 x 38,70 €/./mq. €. 1. 673,78

13. Art. 03.03.0012.001

Casseforme strutturale durabile; Classe di esposizione xC2

Ripristino scala come autorizzata con P.d.C.

Chiusura parete in c.a. e gradini in c.a. soletta

Mc. 6,66 x 151,00 €/./mc. €. 1. 005,66

14. Art. 03.03.0035.001

Compenso per getti di strutture

Ripristino scala come autorizzata con P.d.C.

Chiusura parete e gradini in c.a., gradini in c.a. e soletta

Mc. 6,66 x 31,10 €/./mc. €. 207,13

15. Art. 03.05.0020

Barre in acciaio B4540C

Ripristino scala come autorizzata con P.d.C.

Chiusura parete e gradini in c.a., gradini e soletta

Kg. 665,25 x 2,02 €/./kg. €. 1. 343,81

16. Art. 04.04.0040.003

Esecuzione di fori con trapano elettrico e punte da mm. 12 a



mm. 25

Ammorsature per ancoraggio nuovi elementi in c.a.

Per ripristino scala come autorizzata con PdC.

Mxcm. 100,00 x 24,90 €/mxcm. €. 2.490,00

Lavorazioni su opere difformi sanabili:

Chiusura piano terra vasca e rivestimenti:

17. Art. 03.03.0365

Muratura in blocchi forati in conglomerato cementizio

Chiusura vasca piano terra con parete in blocchi di cls.

Mc. 52,50 x 161,00 €/mc. €. 8.452,50

18. Art. 04.04.0040.003

Esecuzione di fori con trapano elettrico e punte da mm. 12 a mm. 25

Chiusura vasca piano terra; ammorsature per ancoraggio parete di chiusura

Mxcm. 138,00 x 24,90 €/mxcm. €. 3.436,20

19. Art. 07.01.0010

Spianatura di malta in preparazione piano di posa.

Chiusura vasca piano terra; impermeabilizzazione vasca a piano terra

Mq. 300,00 x 9,50 €/mq. €. 2.850,00

20. Art. 07.01.0080.002

Membrana impermeabilizzante elastomerica con armatura in poliestere.

Chiusura vasca piano terra; impermeabilizzazione interna vasca

Mq. 650,00 x 12,20 €/mq. €. 7.930,00

Demolizione Opere Abusive non sanabili

Chiusura vano interrato vasca di raccolta:

21. Art. 07.01.0017

Membrana impermeabilizzante traspirante



Chiusura vano interrato vasca.

Mq. 350,00 x 10,20 €/mq. €. 3. 570,00

22. Art. 02.02.0010.002

Rinterri con uso di mezzi meccanici.

Riempimento vano interrato vasca.

Mc. 927,50 x 6,40 €/mc. €. 5. 936,00

Lavorazioni su opere difformi sanabili:

Chiusura piano terra vasca e rivestimenti:

23. Prezzo a corpo

Taglio su solaio in latero-cemento, ripristino e inserimento
griglia

Chiusura vasca piano terra e realizzazione griglie per deflusso acque

A corpo:(2 x €. 1.500,00) €. 3. 000,00

24. Art. 06.02.0083.003

Rivestimento di pietra calcarea bugnato.

Completamento rivestimento in pietra: prospetto vasca su corte,
parapetti in c.a., muro su copertura vasca.

Mq. 190,00 x 159,00 €/mq. €. 30. 210,00

Totale generale €. 286. 447,69

RIEPILOGO

Demolizione Opere Abusive non sanabili: €. 230. 568,99

Lavorazioni su opere difformi sanabili: €. 55. 878,70

Totale €. 286. 447,69

Imprevisti ed Arrotondamenti €. 3. 552,31

Totale generale €. 290. 000,00

***b. “Costi relativi al capannone metallico insistente sul
terreno identificato dalla particella n. 16”***

Demolizione Opere Abusive non sanabili

1. Prezzo a corpo



Demolizione di pilastri travi e struttura reticolare in profilati metallici e elementi in lamiera, compreso lo scarico a rifiuto; tutto compreso per dare l'opera finita.

A corpo: €. 20.000,00

RIEPILOGO GENERALE

a. Costi relativi agli immobili "la Cavallerizza" e "Vasca di raccolta acque"

valore attraverso C.M.E. €. 290.000,00

b. Costi relativi al capannone metallico insistente sulla part. n. 16.

a corpo €. 20.000,00

Totale.....€. 310.000,00

Sanzioni amministrative, Costi pratiche da presentare in sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia e paesaggistica, Costi pratiche per regolarizzazione autorizzazioni sismiche, Costi pratiche per regolarizzazioni catastali, Oneri vari:

1. Sanzioni amministrative:

Difformità urbanistico-edilizie

(art. 154 comma 2 L.R.1/2015).....€. 1.000,00

Difformità paesaggistiche

(art. 167 D.Lgs. 42/2004 e D.M. 26.09.97).....€. 27.900,00

2. Costi Pratiche da presentare in Sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

Permesso di Costruire per lavori di demolizione e messa in pristino

Marca da bollo €. 16,00 da apporre sulla domanda

Marca da bollo €. 16,00 da apporre sul provvedimento rilasciato

Diritti di segreteria €. 100,00

Spese tecniche per Permesso di Costruire

compresi oneri accessori.... €. 3.200,00



Totale parziale.....€. 3. 332,00

Accertamento di Conformità urbanistico-edilizie

(art. 154 L.R.1/2015)

Marca da bollo €. 16,00 da apporre sulla domanda

Marca da bollo €. 16,00 da apporre sul provvedimento rilasciato

Diritti di segreteria €. 100,00

Spese tecniche per Permesso di Costruire in Sanatoria

compresi oneri accessori.....€. 4.500,00

Totale parziale.....€. 4. 632,00

Accertamento di Conformità paesaggistica

(art. 167 D. Lgs. 42/2004)

Marca da bollo €. 16,00 da apporre sulla domanda

Marca da bollo €. 16,00 da apporre sul provvedimento rilasciato

Diritti di segreteria €. 69,00

Spese tecniche per Permesso di costruire in Sanatoria

compresi oneri accessori.....€. 4.500,00

Totale parziale.....€. 4. 601,00

Rilascio Certificato di Agibilità

Marca da bollo €. 16,00 da apporre sulla domanda

Marca da bollo €. 16,00 da apporre sul provvedimento rilasciato

Diritti di segreteria €. 100,00

Spese tecniche per Istanza di Agibilità

compresi oneri accessori.....€. 2.000,00

Totale parziale.....€. 2. 132,00

Pratiche di accatastamento

oneri per ogni unità da accatastare: €. 50,00

€. 50,00 x 3 = € 150,00

Spese tecniche per Aggiornamento accatastamento

compresi oneri accessori....€. 3.500,00



Totale parziale.....€. 3. 700,00

Variante strutturale da presentare in Regione (immobile 1e₁)

Marca da bollo €. 16,00 x 2 = €. 32,00

Rimborsi forfettari: €. 500,00

Spese tecniche per Variante Strutturale in seguito all'accertamento di conformità strutturale

Compresi oneri accessori....€. 2.800,00

Totale parziale.....€. 3. 332,00

Variante strutturale da presentare in Regione (immobile 1e₃)

Marca da bollo €. 16,00 x 2 = €. 32,00

Rimborsi forfettari: €. 500,00

Spese tecniche per Variante Strutturale in seguito all'accertamento di conformità strutturale

compresi oneri accessori....€. 4.000,00

Totale parziale.....€. 4. 532,00

Collaudo Statico (immobili 1e₁ - 1e₃)

Marca da bollo €. 16,00 x 8

€. 128,00 x 2 = €. 256,00

Rimborsi forfettari: €. 150,00 x 2 = €. 300,00

Spese tecniche per il collaudo Statico delle opere

compresi oneri accessori....€. 2.000,00

Totale parziale.....€. 2. 556,00

Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori

Spese tecniche per la prestazione del coordinatore della sicurezza

compresi oneri accessori....€. 2.000,00

Totale parziale.....€. 2. 000,00

Direzione dei lavori

Redazione della relazione a strutture ultimate



Marca da bollo €. 16,00 x 2

Oneri relativi a prove di laboratorio €. 1. 000,00

Spese tecniche per la Direzione dei Lavori

compresi oneri accessori....€. 4.000,00

Totale parziale.....€. 5. 032,00

Totale generale.....€. 64. 749,00

Il costo complessivo di **€. 64.749,00** (posto a carico dell'aggiudicatario) è da considerarsi indicativo e potrà essere determinato con esattezza solo al momento della redazione delle relative pratiche a sanatoria.

Per completezza d'indagine lo Scrivente, attraverso l'accesso agli al Comune di Perugia, dagli archivi comunali è emersa la Pratica Edilizia n. 4691 del 2009, relativa a opere di sistemazioni idrauliche agrarie dei terreni, manutenzione straordinaria delle strade aziendali, etc, mediante il rilascio di:

- *Permesso di Costruire a Sanatoria n. 1168 del 23.12.2009;*
- *Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n. 1007 del 22.12.2009;*

In tali titoli concessori ed autorizzativi sono comprese la sanatoria di opere di rifacimento di muretti, opere di manutenzione strade, livellamenti, messe a dimora di piante d'olivo, manutenzione straordinaria di muretti a secco, ripristino di preesistenze murarie con integrazione di nuovi muri, regimentazione acque mediante messa in sicurezza delle scarpate a monte delle strade, accessi, etc. realizzazione di muri di sottoscarpa, manutenzione all'interno di strade aziendali, sistemazione idraulico agraria di oliveto terrazzato e riqualificazione paesaggistica con realizzazione di impianto di



irrigazione fissa di oliveto anche relativamente alla particella n. 16, (particolare B) oltre alla ristrutturazione di muri di sottoscarpa lungo la strada provinciale Fontana La Trinità (particolare C).

Il lotto 1 è caratterizzato dalla presenza anche di preesistenze murarie; al fine sanare con titolo concessorio ed autorizzativo in sanatoria le opere di sistemazione esterne, eventualmente non ricomprese all'interno del titolo a sanatoria di cui sopra, andremo qui di seguito a stimare a corpo le detrazioni per i costi di sanatoria per eventuali difformità relative ad opere di sistemazione esterne, che riguarderanno il lotto 1 nella sua interezza:

3. Sanzioni Amministrative, Costi Pratiche da presentare in Sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale per opere di sistemazione esterne:

- Sanzioni amministrative, per Difformità urbanistico-edilizie e paesaggistiche;
- Costi e spese per Pratiche da presentare per Permessi di Costruire in Sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia: Accertamento di conformità urbanistico-edilizia e paesaggistica;
- Costi e Spese tecniche per accertamento di conformità strutturale;
- Costi e Spese tecniche per regolarizzazione catastale

Totale a corpo €. **5.251,00**

Il costo complessivo di €. **5.251,00** (posto a carico dell'aggiudicatario) è da considerarsi indicativo e potrà essere determinato con esattezza solo al momento della redazione delle relative pratiche a sanatoria.

RIEPILOGO

Sanzioni e Costi di regolarizzazione 1e): €. 64.749,00



Sanzioni e Costi di regolarizzazione		
opere di sistemazioni esterne Lotto 1):	€.	5. 251,00
Costi delle demolizioni e rimessa in pristino:	€.	<u>310. 000,00</u>
Totale	€.	380. 000,00

L'importo di €. 380.000,00 rappresenta il valore complessivo degli oneri di regolarizzazione e correzione di stima da apportare al valore del lotto 1.

Zonizzazione e Vincoli

Lo Scrivente si è adoperato alle richieste all'Unità Operativa Urbanistica del Comune di Perugia dei C.D.U., registrate con Prot. 0053375, Prot. 0053378, Prot. 0053380 del 07.03.22.

Si certifica che ai sensi del P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 24.06.2002 e successive varianti, gli immobili ed i terreni componenti il lotto 1 risultano avere la seguente destinazione urbanistica (Zonizzazione), ed i seguenti Vincoli:

Immobile 1a. Villa destinata ad attività di ristorazione ed extralberghiera con corte e piscina, catastalmente così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 20 Sub. 2 - Particella n. 17 Sub. 1 graffata con la Particella n. 20 Sub. 4 - Particella n. 17 Sub. 2 graffata con la Particella n. 20 Sub. 5 - Particella n. 20 Sub. 1 (corte);

Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 17;

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 20;

Veniva rilasciato il C.D.U. n. 151/22, da cui si accerta:

Zonizzazione



- **Zona con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale “A” (artt. 111-112 del TUNA)**

Vincoli

- **Aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 art. 136 lett. c) e d) ed alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 1066/99 e successive modifiche e integrazioni;**
- **Zone di interesse archeologico riconosciute con D.G.R. n. 5847/96 ai sensi del D.lgs. n. 42/04 art. 142 lett. m) escluse le aree di cui all’art. 142 comma 2 del D.Lgs. n. 42/04;**
- **Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30.12.23 n. 3267;**
- **Aree di Particolare interesse Naturalistico Ambientale (art. 6 L.R. 52/83);**
- **Siti di interesse Comunitari (SIC);**
- **Classe 4b - aree di elevatissimo interesse naturalistico;**
- **Gruppi filari e piante sparse (art. 50 del TUNA);**
- **Aree di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del TUNA);**
- **Unità Comunali di Connessione Ecologica (art 82 del TUNA);**

(Immobile 1 a - Allegato n. 4: Certificato di Destinazione Urbanistica)

Immobile 1b. - “Casa del custode” -

Fabbricato con tipologia di casa colonica, con corte di pertinenza, denominato “Casa del custode”, catastalmente così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 1427;

Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 1427;

Veniva rilasciato il C.D.U. n. 151/22, da cui si accerta:

Zonizzazione

- **Zona con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio**



ambientale “A” (artt. 111-112 del TUNA)

Vincoli

- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 art. 136 lett. c) e d) ed alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 1066/99 e successive modifiche e integrazioni;
- Zone di interesse archeologico riconosciute con D.G.R. n. 5847/96 ai sensi del D.lgs. n. 42/04 art. 142 lett. m) escluse le aree di cui all’art. 142 comma 2 del D.Lgs. n. 42/04;
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30.12.23 n. 3267;
- Aree di Particolare interesse Naturalistico Ambientale (art. 6 L.R. 52/83);
- Siti di interesse Comunitari (SIC);
- Classe 4b - aree di elevatissimo interesse naturalistico;
- Gruppi filari e piante sparse (art. 50 del TUNA);
- Aree di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del TUNA);
- Unità Comunali di Connessione Ecologica (art 82 del TUNA);

(Immobile 1 b - Allegato n. 4: Certificato di Destinazione Urbanistica)

Immobile 1c. . - *“Immobile destinato a Magazzino ed Uffici”* -

Fabbricato su due piani, destinato al piano seminterrato a magazzino e locali di deposito, mentre al piano terra ad uffici:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 21 Sub 6 - Particella n. 21 Sub 7;

Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 21;

Veniva rilasciato il C.D.U. n. 151/22, da cui si accerta:

Zonizzazione

- Zona con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale “A” (artt. 111-112 del TUNA)



Vincoli

- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 art. 136 lett. c) e d) ed alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 1066/99 e successive modifiche e integrazioni;
- Zone di interesse archeologico riconosciute con D.G.R. n. 5847/96 ai sensi del D.lgs. n. 42/04 art. 142 lett. m) escluse le aree di cui all'art. 142 comma 2 del D.Lgs. n. 42/04;
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30.12.23 n. 3267;
- Aree di Particolare interesse Naturalistico Ambientale (art. 6 L.R. 52/83);
- Siti di interesse Comunitari (SIC);
- Classe 4b - aree di elevatissimo interesse naturalistico;
- Gruppi filari e piante sparse (art. 50 del TUNA);
- Aree di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del TUNA);
- Unità Comunali di Connessione Ecologica (art 82 del TUNA);

(Immobile 1c - Allegato n. 4: Certificato di Destinazione Urbanistica)

Immobile 1d. . - *“Terreni”* -

Appezamenti di terreno della superficie catastale complessiva di Ha. 5.28.30 (528.30 are), di varia qualità, prevalentemente destinati alla coltivazione dell'ulivo.

Tali terreni sono catastalmente così censiti:

- Catastalmente censito al N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 5; Qualità: Bosco Ceduo; - Superficie: Ha. 00.39.70;
- Catastalmente censito al N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 6; Qualità: Uliveto; Superficie: Ha. 00.95.60;
- Catastalmente censito al N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 22;



Porz. AA; Qualità: Vigneto; Superficie: Ha. 00.04.91;

Porz. AB; Qualità: Uliveto; Superficie: Ha. 00.27.69;

- Catastralmente censito al N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 24; Qualità: Uliveto - Superficie: Ha. 00.65.70;

Veniva rilasciato il C.D.U. n. 148/22, da cui si accerta:

Zonizzazione

- **In parte zona con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale “A” (art. 111-112 del TUNA);**
- **In parte Zona Agricola di rispetto “ER” (art. 111-114 del TUNA);**
- **In parte Bosco “B” (art. 55 del TUNA);**

Vincoli

- **Aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 art. 136 lett. c) e d) ed alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 1066/99 e successive modifiche e integrazioni;**
- **Zone di interesse archeologico riconosciute con D.G.R. n. 5847/96 ai sensi del D.lgs. n. 42/04 art. 142 lett. m) escluse le aree di cui all’art. 142 comma 2 del D.Lgs. n. 42/04;**
- **Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30.12.23 n. 3267;**
- **Aree di Particolare interesse Naturalistico Ambientale (art. 6 L.R. 52/83);**
- **Siti di interesse Comunitari (SIC);**
- **Classe 4b - aree di elevatissimo interesse naturalistico;**
- **Gruppi filari e piante sparse (art. 50 del TUNA);**
- **Aree di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del TUNA);**
- **Unità Comunali di Connessione Ecologica (art 82 del TUNA);**
- **Viabilità storica (art. 73 del TUNA);**
- **Connettività UCE (art. 82 del TUNA).**



(Immobile 1d - Allegato n 4: Certificato di Destinazione Urbanistica)

Immobili e Terreni 1e.

Veniva rilasciato il C.D.U. n. 149/22, da cui si accerta la destinazione urbanistica e la presenza dei vincoli sui seguenti beni qui sotto in elenco: 1e₁, 1e₂, 1e₃, :

Immobile 1e₁ – Magazzino denominato “La Cavallerizza”.

Costruzione denominata “la Cavallerizza”, con il piano terra ed interrato destinato a magazzino di prodotti agricoli; catastalmente così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 14;

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 14;

Immobile 1e₂ - Cantina interrata con corte

Costruzione interrata destinata a Cantina, con terreno; catastalmente così identificato:

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 155, Qualità:
Bosco Ceduo - Superficie: Ha. 00.02.80.

Immobile 1e₃

Terreni, vasca di raccolta acque con locali interrati, piazzale e pensilina, manufatto in struttura metallica, catastalmente così identificato:

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 15; Qualità:
Pascolo - Superficie: Ha. 00.19.80;

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 16; Qualità:
Uliveto - Superficie: Ha. 02.72.10;

Immobile 1e₄. - Terreno

Bosco della superficie catastale complessiva di Ha. 00.64.30, con piccola porzione di manufatto interrato, catastalmente così censito:

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 11; Qualità:



Bosco Ceduo; - Superficie: Ha. 00.64.30;

Zonizzazione

- In parte zona agricola di elevato valore paesaggistico ed ambientale “Epa” (art. 45 del TUNA) con parziale sovrapposizione del bosco del PTCP (art. 55 del TUNA);
- In parte Zona Agricola di rispetto “ER” (art. 111-114 del TUNA);
- In parte Bosco “B” (art. 55 del TUNA);

Vincoli

- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 art. 136 lett. c) e d) ed alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 1066/99 e successive modifiche e integrazioni;
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30.12.23 n. 3267;
- Aree di Particolare interesse Naturalistico Ambientale (art. 6 L.R. 52/83);
- Siti di interesse Comunitari (SIC);
- Classe 4b - aree di elevatissimo interesse naturalistico;
- Gruppi filari e piante sparse (art. 50 del TUNA);
- Aree di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del TUNA);
- Unità Comunali di Connessione Ecologica (art 82 del TUNA);

(Immobili e Terreni 1e - Allegato n 4: Certificato di Destinazione Urbanistica)

C₅. Accertamenti catastali

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l’Agenzia del Territorio di Perugia per la conoscenza dell’esatta intestazione, natura e consistenza dei beni del LOTTO 1, riscontrando che tutto quanto fin’ora descritto è censito alle seguenti unità catastali



definite dalle corrispondenti particelle:

Immobile 1a.

Identificazione catastale:

Area di enti urbani e promiscui

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 20;

Qualità, Classe: Ente Urbano; Superficie: Ha. 00.17.50

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 17;

Qualità, Classe: Ente Urbano; Superficie: Ha. 00.43.35

Corte:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 20 Sub. 1;

Bene Comune non censibile; Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano T.

Autorimessa al Piano Secondo Seminterrato

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 20 Sub. 2;

Zona Cens. 2; Categoria: C/6 - Classe: 3, Consistenza: 121 m² - Rendita: € 131,23; Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano S2.

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Variazione del 10.06.91 in atti dal 23.06.99 per ampliamento P.F. 98/99 n. 24200.1/1191.

Difformità catastale: Nel vano garage sono stati ricavati alcuni locali mediante elementi divisori in cartongesso, che non risultano riportati nella planimetria depositata all'agenzia del Territorio.

*Ristorante e Albergo ai piani: Primo Seminterrato, Terra,
Primo*



N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 17 Sub. 1; Zona Cens. 2; Categoria: D/2 - Rendita: €. 17.164,00 graffata con la Particella n. 20 Sub. 4;

Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano S1 - T -1;

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

Variazione del 10.06.91 in atti dal 23.06.99 per ampliamento P.F. 98/99 n. 24200.1/1191; già particelle n. 17 e n. 20 graffate.

Difformità catastale:

Piano Primo Seminterrato: si rilevano difformità nella rappresentazione planimetrica di alcune aperture interne ed esterne e piccole difformità nella rappresentazione grafica delle misure di alcuni vani.

Nella sala ristorante denominata “la limonaia”, si rileva la presenza di un’apertura di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Piano Terra: si rilevano difformità nella rappresentazione planimetrica di alcune aperture interne ed esterne e piccole difformità nella rappresentazione grafica delle misure di alcuni vani.

La porta di accesso alla sala ristorante (biblioteca) risulta essere di circa 4,00 m. come quella di fronte, mentre nella planimetria catastale è stata rappresentata più piccola della misura di 1,30 m.

La porta di accesso all’antibagno è a doppia anta mentre nella planimetria catastale è rappresentata ad anta unica.

Piano Primo: si rilevano difformità nella rappresentazione planimetrica di alcune aperture interne ed esterne e piccole difformità nella rappresentazione grafica delle misure di alcuni vani.

Nella planimetria catastale non è stato rappresentato un elemento divisorio con porta di accesso nel corridoio a sinistra delle scale, di fronte alla porta



dell'ascensore.

Soffitta al Primo Secondo

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 17 Sub. 2; Zona Cens. 2; Categoria: C/2 - Classe: 5 - Consistenza: 261 m² - Superficie catastale: 255 m² - Rendita: €. 485,26 **graffata con la Particella n. 20 Sub. 5;**

Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano 2;

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

Variazione del 10.06.91 in atti dal 23.06.99 per ampliamento P.F. 98/99 n. 24200.1/1191; già particelle n. 17 e n. 20 graffate.

Difformità catastale: si rilevano piccole difformità nella rappresentazione planimetrica di alcune aperture interne e piccole difformità nella rappresentazione grafica delle misure di alcuni vani.

Confinanti: [REDACTED] sedime stradale, salvo altri.

(Immobile 1a - Allegato n. 1 : Documentazione Catastale).

Le difformità rilevate, andranno regolarizzate mediante comunicazione della variazione tramite procedura DOCFA inviando telematicamente all'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali aggiornate; il tutto con costi ed oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

Immobile 1b.

Immobile denominata "Casa del Custode":

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 1427;

Zona Cens. 2; Categoria: A/7 - Classe: 4 - Consistenza: 12,5 vani - Superficie catastale: 327 m², Totale escluse aree scoperte: 326 m² - Rendita: €. 1.162,03;



Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità SNC, piano T-1;

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1.

Area di sedime dei Fabbricati e le Corti

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 1427;

Qualità, Classe: Ente Urbano; Superficie: Ha. 00.08.60;

L'attuale particella n. 1427, deriva dalla soppressione dell'ex particella n. 18 del foglio n. 228 del Catasto Terreni, in virtù del tipo mappale del 19.10.2010 prot. n. PG0348965 in atti dal 19.10.2010 presentato il 19.10.2010 al n. 348965.1/210.

Confinanti: [REDACTED] salvo altri.

Difformità catastale:

La planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio, è difforme allo stato dei luoghi; l'immobile non è stato correttamente orientato all'interno del lotto, sia il piano terra che il piano primo sono stati rappresentati con una diversa distribuzione degli spazi interni e con un'errata rappresentazione delle aperture perimetrali.

Si accertano altresì difformità nelle misure di alcune aperture di porte e finestre sia al piano terra che al piano primo.

Il fabbricato è stato accatastato come villino (Cat. A/7), non rispettando l'attuale destinazione di stalla/scuderia/rimessa al piano terra.

Tali difformità andranno regolarizzate mediante comunicazione della variazione tramite procedura DOCFA inviando telematicamente all'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali aggiornate e la corretta destinazione d'uso e quindi la corretta categoria catastale; il tutto con costi ed oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

(Immobile 1b - Allegato n. 1 : Documentazione Catastale)

Immobile 1c.

Immobile: Magazzini e locali di deposito al piano Primo



Seminterrato ed Uffici al Piano Terra:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 21 Sub. 6;

Zona Cens. 2; Categoria: C/2 - Classe: 4 - Consistenza: 229 m² -
Superficie catastale: 267 m² - Rendita: €. 354,81;

Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano S1;

Intestazione: [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
[REDACTED] proprietà 1000/1000.

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 21 Sub. 7;

Zona Cens. 2; Categoria: A/10 - Classe: 2 - Consistenza: 9,5 vani -
Superficie catastale: 283 m² - Rendita: €. 2.551,30;

Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano T;

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1000/1000.

Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 21;

Qualità, Classe: Ente Urbano; Superficie: Ha. 00.02.50;

Le particelle n. 21/6 e 21/7 erano identificate dalla ex particelle n. 21 sub. 1-2-3-4-5 (Variazione del 10.06.1991 in atti dal 23.06.1999 per Diversa Distribuzione degli spazi interni P.F. 98/99 n. 24199.1/1991).

Confinanti: [REDACTED] sedime stradale: Ente Urbano, salvo altri.

Difformità catastale:

La planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio, è difforme allo stato dei luoghi; due vani del piano terra sono connessi dall'apertura di una porta, non rappresentata in planimetria, il vano destinato a W.C. è stato trasformato in cucina ed inoltre le misure di alcune aperture di porte



e finestre sia al piano terra che al piano primo seminterrato, risultano difformi dallo stato dei luoghi.

Nella planimetria del piano terra mancano le indicazioni della destinazione d'uso di molti vani; in particolare un piccolo vano è stato trasformato in bagno.

Nella planimetria del piano seminterrato manca la destinazione d'uso del w.c. ricavato nel sottoscala.

L'immobile non è stato inserito nella Mappa Censuaria.

Tali difformità andranno regolarizzate mediante comunicazione della variazione tramite procedura DOCFA inviando telematicamente all'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali aggiornate con l'indicazione della corretta destinazione d'uso e l'immobile dovrà essere inserito nella Mappa Censuaria; occorrerà ripristinare la destinazione d'uso della cucina a w.c. oltre a ripristinare a semplici vani i w.c. non riportati nella planimetria catastale.

Tutti gli oneri di regolarizzazione ed i costi di ripristino sono carico dell'aggiudicatario.

(Immobile 1c - Allegato n. 1 : Documentazione Catastale)

Immobili 1d.

Terreni

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 5;

Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.39.70; Reddito Domenicale: €. 1,23 - Reddito Agrario: €. 0,21.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 6;

Qualità: Uliveto; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.95.60; Reddito



Domenicale: €. 7,41 - Reddito Agrario: €. 7,41.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 22;

Porz. AA; Qualità: Vigneto; Classe: 2 - Superficie: Ha. 00.04.91; Reddito

Domenicale: €. 2,92 - Reddito Agrario: €. 2,92.

Porz. AB; Qualità: Uliveto; Classe: 1 - Superficie: Ha. 00.27.69; Reddito

Domenicale: €. 7,15 - Reddito Agrario: €. 12,87.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 24;

Qualità: Uliveto; Classe: 2 - Superficie: Ha. 00.65.70; Reddito

Domenicale: €. 11,88 - Reddito Agrario: €. 23,75.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

Confinanti: [REDACTED] sedime stradale, Strada
Vicinale del Cimitero Vecchio, salvo altri.

(Immobile 1d - Allegato n. 1 : Documentazione Catastale)

Identificazione catastale Immobili 1e

Immobile 1e₁.

Costruzione "La Cavallerizza" destinata a magazzino al piano

Interrato e al piano Terra:

N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 14;

Zona Cens. 2; Categoria: C/2 - Classe: 1, Consistenza: 426 m² - Rendita:

€. 396,02;

Intestazione: [REDACTED] proprietà



1000/1000.

Ente Urbano: Area di sedime dei Fabbricati e le Corti

N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 14;

Qualità, Classe: Ente Urbano; Superficie: Ha. 00.09.60;

Confinanti: [REDACTED] S.P. 167 Fontana La trinità, salvo altri.

Difformità catastale:

Sono state rilevate difformità nella rappresentazione grafica della planimetria del piano terra depositata presso l'Agenzia del Territorio; manca il deposito della planimetria del piano interrato.

Occorrerà una volta sanate le difformità urbanistico-edilizie, compreso la messa in pristino attraverso la demolizione delle opere abusive, regolarizzare le difformità catastali, mediante comunicazione della variazione tramite procedura DOCFA inviando telematicamente all'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali aggiornate del piano terra e piano interrato.

Tutti gli oneri ed i costi di regolarizzazione, sono carico dell'aggiudicatario.

(Immobile 1e₁ - Allegato n. 1 : Documentazione Catastale)

Immobile 1e₂.

Costruzione seminterrata, destinata a Cantina e corte

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 155;

Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.02.80; Reddito Domenicale: €. 0,09 - Reddito Agrario: €. 0,01.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

Confinanti: [REDACTED], S.P. 167 Fontana La trinità, salvo altri.



Difformità catastale:

Non sono state rilevate difformità catastali; l'immobile trattandosi di fabbricato rurale, non necessita di planimetria catastale.

(Immobile 1e₂ - Allegato n. 1 : Documentazione Catastale)

Immobile 1e₃.

*Terreni con Costruzione al piano interrato, vasca di raccolta
al piano terra, piazzale con pensilina al piano primo,
manufatto in metallo*

Identificazione catastale:

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 15;

Qualità: Pascolo Cesp.; Classe: 2 - Superficie: Ha. 00.19.80; Reddito Domenicale: €. 0,51- Reddito Agrario: €. 0,41.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 16;

Qualità: Uliveto; Classe: 2 - Superficie: Ha. 2.72.10; Reddito Domenicale: €. 49,18 - Reddito Agrario: €. 98,37.

Intestazione: [REDACTED] proprietà
1000/1000.

Confinanti: [REDACTED] S.P. 167 Fontana La trinità, sedime stradale, salvo altri.

Difformità catastale:

Occorrerà una volta sanate le difformità urbanistico-edilizie, compreso la messa in pristino attraverso la demolizione delle opere abusive, mediante comunicazione della variazione tramite procedura DOCFA inviando telematicamente all'Agenzia del Territorio per la rappresentazione in mappa dei fabbricati rurali sanati.



Tutti gli oneri ed i costi di regolarizzazione, sono carico dell'aggiudicatario.

(Immobile 1 e₃ - Allegato n. 1 : Documentazione Catastale)

Immobile 1e₄.

Terreno

Identificazione catastale:

N.C.T. del Comune di Perugia - Foglio n. 228, Particella n. 11;

Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.64.30; Reddito Domenicale: €. 1,99 - Reddito Agrario: €. 0,33.

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1.

Confinanti:

1. Immobili e terreni appartenenti al lotto di vendita 1 della stessa proprietà [REDACTED];
2. Terreno destinato a bosco ceduo di proprietà della società [REDACTED];
3. Terreni destinati a bosco ceduo, seminativo ed uliveto della stessa proprietà [REDACTED];
4. Terreno destinato a bosco ceduo di proprietà della società [REDACTED];
5. Strada Provinciale n. 167 Fontana La Trinità.

(Immobile 1e₄. - Allegato n 1 : Documentazione Catastale)

D) VALUTAZIONE

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire alla data odierna ai beni immobili del **lotto n. 1**, oggetto della presente procedura di esecuzione, adottando i seguenti criteri di stima:

Misurazioni delle consistenze

Per i fabbricati si fa riferimento alla **Superficie Commerciale**



(Superficie Convenzionale Vendibile), che rappresenta nel caso di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) della superficie lorda comprensiva della superficie calpestabile, dei muri maestri e dei tramezzi; i muri interni ed esterni vengono computati per intero fino a 50 cm. se esclusivi, mentre nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri se in comune;

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, corti esclusive, giardini ecc.).

Il computo delle superfici inerenti la **Superficie Convenzionale Vendibile (S_{cv})** è stato effettuato adottando i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore di 50 cm.;
- c) 50% della superficie dei box;
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- e) 75% delle mansarde;
- f) 35% dei sottotetti non abitabili (altezza minima 1,50 m.)
- g) 80% dei soppalchi abitabili (altezza media minima di 2,40 m.)

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) 20% dei balconi e delle terrazze scoperti (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 10%);
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperti e chiusi su tre lati (fino



- a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 10%);
- c) 35% dei patii e dei porticati (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 10%);
 - d) 60% delle verande;
 - e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 10%);
 - f) 15% dei giardini di appartamento fino a 25 mq. (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 5%);
 - g) 10% di corti e cortili (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 2%);
 - h) 10% dei giardini di ville e villini (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 2%);
 - i) 25% dei lastricati delle corti.
 - j) 35% piscine

Calcolo delle consistenze

Il calcolo delle consistenze è riferito alle misurazioni svolte in sito con distanziometro a onde; al fine dell'accertamento delle conformità, tali risultanze andranno confrontate con le superfici ricavate dagli elaborati grafici architettonici autorizzati e con quelle delle planimetrie catastali.

Criterio di stima adottato

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo" e cioè ricercare il più probabile valore venale del bene sulla base di prezzi unitari (prezzo al metro quadrato nel caso di fabbricati - prezzo ad ettaro nel caso di fondi agricoli) di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite d'immobili similari, mirando a determinare il valore ordinario del bene supposto in condizioni normali.

La ricerca è eseguita sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del



luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona, delle quotazioni OMI e del listino dei prezzi accertati presso la Borsa Immobiliare edita dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria per la zona di riferimento, dell'ubicazione dei beni in oggetto, della posizione ed esposizione, della loro morfologia, dell'accessibilità, consistenza, della destinazione d'uso, oltre quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare.

Il valore unitario di mercato adottato, terrà conto dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile, della condizione dell'immobile in cui si trova con i vizi e difetti descritti, così come risulta nella descrizione analitica.

La valutazione, tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione; nella fattispecie, l'immobile verrà stimato nello stato di fatto e di diritto in cui è stato trovato e rilevato e la valutazione verrà effettuata considerando le consistenze e le destinazioni regolarmente assentite e/o sanabili; in presenza di difformità sanabili, verranno detratti i costi e gli oneri relativi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale, nonché i costi relativi all'acquisizione dell'agibilità.

Per la determinazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere e che conseguentemente dovranno essere detratti dal valore dell'immobile, si procederà in maniera sintetica.

VALUTAZIONE IMMOBILE 1a.

Villa La Fontana su cinque livelli di piano con corti esclusive

- Catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 – Particelle: n. 20/1, n. 20/2, n. 17/1 graffata con 20/4, n. 17/2 graffata con 20/5;
- Catastalmente censiti al N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 -



Particelle n. 17, n. 20 - Ente urbano (area di sedime fabbricati e corte).

Superficie commerciale vendibile: 1.851,27 m²

Valore unitario: 1.750,00 €/m²

Valore di mercato: 1.851,27 m² x 1.750,00 €/m² = €. 3.239.722,50

Riduzione del valore del 4% per assenza

di garanzia per vizi (su €. 3.239.722,50) €. 129.588,90

Prezzo base di vendita Edificio 1a) €. 3.110.133,60

€. 3.110.133,60 rappresenta il valore del diritto di proprietà del cespite realizzata in conformità ai titoli abilitativi e/o sanabile.

Detrazioni

Per la determinazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale, che conseguentemente dovranno essere detratti dal valore dell'immobile, si procederà in maniera sintetica, come qui di seguito:

1) Oneri e Sanzioni per regolarizzazione edilizia ed urbanistica:

Sanzioni amministrative, Costi Pratiche in Sanatoria
per Accertamento di conformità edilizia-urbanistica
e paesaggistica:

(I.V.A. ed oneri accessori compresi) €. 12.764,00

2) Oneri di regolarizzazione catastale:

Onorari e Spese tecniche per Dichiarazione Docfa
per deposito planimetrie catastali aggiornate:

(I.V.A. ed oneri accessori compresi)..... €. 2.236,00

Totale Oneri e Sanzioni di regolarizzazione

Edilizia, urbanistica e catastale: €. 15.000,00

€. 15.000,00 rappresenta il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le regolarizzazioni.

Determinazione del Valore del diritto di proprietà: Edificio 1a)



Valore del diritto di proprietà del cespite conformi e/o sanabili	€. 3.110.133,60
a detrarre: costi di regolarizzazione	€. <u>15.000,00</u>
Totale Diritto di proprietà	€. 3.095.133,60
Arrotondamento	€. <u>133,60</u>
Totale Diritto di proprietà	€. 3.095.000,00

Il valore del bene ricomprende i diritti e gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge.

VALUTAZIONE IMMOBILE 1b.

Villino denominato “Casa del Custode” su due livelli di piano con corte esclusiva

- Catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 1427; Categoria: A/7.
- Catastalmente censiti al N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 1427 - Ente urbano (area di sedime fabbricati e corte).

Superficie commerciale vendibile: 349,77 m²

Valore unitario: 600,00 €/m²

Valore di mercato: 349,77 m² x 600,00 €/m² = €. 209.862,00

Riduzione del valore del 6% per assenza

di garanzia per vizi (su €. 209.862,00) €. 12.591,72

Prezzo base di vendita Edificio 1b) €. 197.270,28

€. 197.270,28 rappresenta il valore del diritto di proprietà del cespite realizzata in conformità ai titoli abilitativi e/o sanabile.

Detrazioni

Per la determinazione dei costi che l’aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione catastale, che conseguentemente dovranno essere detratti dal valore dell’immobile, si procederà in maniera sintetica, come qui di seguito:

Oneri per regolarizzazione catastale:



Onorari e Spese tecniche per Dichiarazione Docfa per deposito planimetria catastale aggiornata, variazione categoria catastale.

(I.V.A. ed oneri accessori compresi)..... €. 770,00

€. 770,00 rappresenta il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le regolarizzazioni.

Determinazione del Valore del diritto di proprietà: Edificio 1b)

Valore del diritto di proprietà del cespite

conformi e/o sanabili €. 197. 270,28

a detrarre: costi per la regolarizzazione €. 770,00

Totale Diritto di proprietà €. 196. 500,28

Arrotondamento €. 0,28

Totale Diritto di proprietà €. 196. 500,00

Il valore del bene ricomprende i diritti e gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge.

VALUTAZIONE IMMOBILE 1c.

Immobile edificato su due livelli di piano; il piano seminterrato destinato a magazzini ed il piano terra ad uffici.

- Catastralmente censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 21 sub 6 ; Categoria: C/2 - piano S1.
- Catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 21 sub 7 ; Categoria: A/10 - piano T.
- Catastalmente censiti al N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 21 - Ente urbano.

Piano Primo seminterrato (magazzino)

Superficie commerciale vendibile: 267,00 m²

Valore unitario: 350,00 €/m²

Valore di mercato: 267,00 m² x 350,00 €/m² = €. 93. 450,00

Piano terra (uffici)

Superficie commerciale vendibile: 283,00 m²



Valore unitario: 600,00 €/m ²	
Valore di mercato: 283,00 m ² x 600,00 €/m ² =	€. 169. 800,00
Totale	€. 263. 250,00
Riduzione del valore del 8% per assenza di garanzia per vizi (su €. 263.250,00)	€. 21. 060,00
Prezzo base di vendita Edificio 1c)	€. 242. 190,00

€. 242.190,00 rappresenta il valore del diritto di proprietà del cespite realizzata in conformità ai titoli abilitativi e/o sanabile.

Detrazioni

Per la determinazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione catastale ed i ripristini dei locali alla loro destinazione d'uso, che conseguentemente dovranno essere detratti dal valore dell'immobile, si procederà in maniera sintetica, come qui di seguito:

Oneri per regolarizzazione catastale:

Onerari e Spese tecniche per inserimento del fabbricato in mappa,
Dichiarazione Docfa per deposito planimetria catastale aggiornata.

(I.V.A. ed oneri accessori compresi)..... €. 1. 000,00

Oneri di ripristino

Lavori per ripristinare la destinazione del w.c. al piano terra comprendente il distacco del gas per la cottura della cucina e quelli di ripristino dei due vani non destinati a servizio igienico:

a corpo €. 3. 190,00

Totale detrazioni €. 4. 190,00

€. 4. 190,00 rappresenta il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le regolarizzazioni ed i ripristini.

Determinazione del Valore del diritto di proprietà: Edificio 1c)

Valore del diritto di proprietà del cespite conformi e/o sanabili	€. 242. 190,00
a detrarre: costi per la regolarizzazione	€. 4. 190,00



Totale Diritto di proprietà €. 238. 000,00
Totale Diritto di proprietà €. 238. 000,00

Il valore del bene ricomprende i diritti e gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge.

VALUTAZIONE TERRENI 1d.

Appezamenti di terreno della superficie catastale complessiva di Ha. 02.33.60, di varia qualità: bosco ceduo, uliveto, vigneto, il tutto così censito:

- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 5;
Qualità: Bosco Ceduo; - Superficie: Ha. 00.39.70;
- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 6;
Qualità: Uliveto; Superficie: Ha. 00.95.60;
- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 22;
 Porz. AA; Qualità: Vigneto; Superficie: Ha. 00.04.91;
 Porz. AB; Qualità: Uliveto; Superficie: Ha. 00.27.69;
- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 24;
Qualità: Uliveto - Superficie: Ha. 00.65.70;

Nel caso di terreni e fondi agricoli, il calcolo della superficie commerciale vendibile corrisponde a quella catastale:

Terreno	Superf. vendibile	Valore unitario	Valore di mercato
Particella 5:	0.3970 Ha.	15.000,00 €/Ha	€. 5.955,00
Particella 6:	0.9560 Ha.	25.000,00 €/Ha	€. 23.900,00
Particella 22:	0.3260 Ha.	30.000,00 €/Ha	€. 9.780,00
Particella 24:	0.6570 Ha.	25.000,00 €/Ha	<u>€. 16.425,00</u>
		Totale	€. 56.060,00

Riduzione del valore del 4% per assenza

di garanzia per vizi (su €. 56.060,00) €. 2.242,40

Totale Terreni 1d) €. 53.817,60

Arrotondamento €. 17,60



Prezzo base di vendita Terreni 1d) €. 53. 800,00

Totale Diritto di proprietà Terreni 1d) €. 53. 800,00

VALUTAZIONE TERRENI E IMMOBILI 1e.

VALUTAZIONE IMMOBILE 1e1.

Fabbricato denominato “Cavallerizza”, destinato a magazzino su due livelli di piano con corte esclusiva

- Catastralmente censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 14; Categoria: C/2
- Catastralmente censito al N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 14, Superficie: Ha. 00.09.60 - Ente urbano (area di sedime fabbricati e corti)

Superficie commerciale vendibile: 815,00 m²

Valore unitario: 460,00 €/m²

Valore di mercato: 815,00 m² x 460,00 €/m² = €. **374. 900,00**

VALUTAZIONE IMMOBILE 1e2.

Cantina seminterrata con corte di pertinenza

- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228 - Particella n. 155, Qualità: Bosco Ceduo - Superficie: Ha. 00.02.80.

Superficie commerciale vendibile: 149,60 m²

Valore unitario: 350,00 €/m²

Valore di mercato: 149,60 m² x 350,00 €/m² = €. **52. 360,00**

VALUTAZIONE IMMOBILE 1e3.

Terreni ed immobili all'interno delle part. 15 e 16, il tutto così censito:

- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 15; Qualità: Pascolo - Superficie: Ha. 00.19.80;
- N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 228, Particella n. 16; Qualità: Uliveto - Superficie: Ha. 2.72.10;

Fabbricati sulla particella n. 16

Vasca di raccolta acque: porzione assentita (218 m²)



Superficie commerciale vendibile: 238,00 m²

Valore unitario: 400,00 €/m²

Valore di mercato: 238,00 m² x 400,00 €/m² = €. 95.200,00

Terreni: particella n. 15 Qualità: Pascolo

Superficie commerciale vendibile: Ha. 00.19.80

Valore unitario: 12.000,00 €/Ha

Valore di mercato: Ha. 00.19.80 x 12.000,00 €/Ha = €. 2.376,00

Terreni: particella n. 16 Qualità: Uliveto

Superficie catastale: Ha. 02.72.10

Area di sedime vasca: Ha. 00.02.38

Superficie catastale netta: Ha. 02.69.72

Superficie commerciale vendibile: Ha. 02.69.72

Valore unitario: 25.000,00 €/Ha

Valore di mercato: Ha. 02.69.72 x 25.000,00 €/Ha = €. 67.430,00

Totale Valore di mercato **1e3. €. 165.006,00**

VALUTAZIONE IMMOBILE 1e4.

Appezamento di terreno a Bosco della superficie catastale di Ha. 00.64.30, catastalmente così censito:

- N.C.T. comune di Perugia Foglio n. 228 part. 11 - Qualità Bosco ceduo, Classe: 3 - Superficie catastale: Ha. 00.64.30 – Reddito Domenicale: €. 1,99 - Reddito Agrario: €. 0,33.

Nel caso di terreni e fondi agricoli, il calcolo della superficie commerciale vendibile corrisponde a quella catastale.

Il terreno ricomprende anche una piccola porzione di costruzione abusiva e non sanabile, facente parte di un manufatto di maggior consistenza realizzato per gran parte della sua estensione sulle confinanti particelle n. 14, n. 155 e n. 16 ed oggetto di demolizione; le valutazioni dei costi di demolizione e messa in pristino da dover portare in detrazione al valore del terreno, sono stati ricompresi nella valutazione delle particelle di cui



sopra corrispondenti agli immobili 1e₁ 1e₂ 1e₃.

Terreni: particella n. 11 Qualità: Bosco ceduo

Superficie commerciale vendibile: Ha. 00.64.30

Valore unitario: 15.000,00 €/Ha

Valore di mercato: Ha. 00.64.30 x 15.000,00 €/Ha = €. **9.645,00**

RIEPIOLOGO VALUTAZIONE IMMOBILE 1e.

Immobilabile 1e₁ (part. 14): Valore di mercato: €. 374.900,00

Immobilabile 1e₂ (part. 155): Valore di mercato: €. 52.360,00

Immobilabile 1e₃ (part. 15-16): Valore di mercato: €. 165.006,00

Immobilabile 1e₄ (part. 11): Valore di mercato: €. 9.645,00

Totale valore di mercato **1e** €. **601.911,00**

Riduzione del valore del 3% per assenza

di garanzia per vizi (su €. 601.911,00) €. 18.057,33

Prezzo base di vendita Immobili-Terreni **1e**) €. 583.853,67

€. 570.010,56 rappresenta il valore del diritto di proprietà del cespite 1e realizzata in conformità ai titoli abilitativi e/o sanabile.

Detrazioni

Costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere:

Sanzioni e Costi di regolarizzazione

Immobili 1e) : €. 64.749,00

Costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere:

Sanzioni e Costi di regolarizzazione

Opere sistemazioni esterne lotto 1): €. 5.251,00

Costi delle demolizioni e rimessa in pristino: €. 310.000,00

Totale €. 380.000,00

€. 380.000,00 rappresenta il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le regolarizzazioni, le demolizioni ed i ripristini.

Determinazione del Valore del diritto di proprietà: Edifici-Terreni 1e

Valore del diritto di proprietà del cespite



conformi e/o sanabili	€. 583. 853,67
a detrarre: costi per la regolarizzazione	€. 380. 000,00
Totale Diritto di proprietà	€. 203. 853,67
Arrotondamento	€. 146,33
Totale Diritto di proprietà	€. 204. 000,00

Il valore del bene ricomprende i diritti e gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge.

R I E P I L O G O VALORI DI MERCATO: LOTTO 1

VALORE DI MERCATO IMMOBILE 1a.	€. 3. 095. 000,00
VALORE DI MERCATO IMMOBILE 1b.	€. 196. 500,00
VALORE DI MERCATO IMMOBILE 1c.	€. 238. 000,00
VALORE DI MERCATO IMMOBILE 1d.	€. 53. 800,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE 1e1. 1e2. 1e3. 1e4.

€. 204. 000,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 €. 3. 787. 300,00

VALORE DI MERCATO LOTTO 1 €. 3. 787. 300,00

I valori di mercato si intendono al netto degli adeguamenti e delle correzioni di stima, e quindi con oneri di regolarizzazione, di demolizione con rimessa in pristino a carico dell'acquirente.

E) FORMAZIONE DEL LOTTO UNO

Si rimanda al Bando di vendita.

LOTTO DUE (B)

A) DIRITTI E DATI CATASTALI DEI BENI.

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.

C) ACCERTAMENTI VARI:

C1 Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento;

C2 Accertamento dello stato di possesso degli immobili;



C₃ Accertamento di eventuali gravami;

C₄ Accertamenti Edilizi, Urbanistici, Zonizzazione, Vincoli;

C₅ Accertamenti catastali;

D) VALUTAZIONE.

E) FORMAZIONE DEL LOTTO DUE

A) DIRITTI E DATI CATASTALI DEI BENI.

Diritti di piena proprietà 1/1 intestati a [REDACTED]

[REDACTED] su un lotto costituito da due appezzamenti di terreno destinati a bosco ceduo, ciascuna con vasca interrata di raccolta acque, catastalmente così censiti:

N.C.T. del Comune di Perugia - Foglio n. 210 - Particella n. 82:

Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.10.40; Reddito Domenicale: €. 0,32 - Reddito Agrario: €. 0,05.

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Confinanti:

Terreni destinati a bosco ceduo di diverse proprietà [REDACTED]

salvo altri.

N.C.T. del Comune di Perugia - Foglio n. 210 - Particella n. 83:

Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.24.10; Reddito Domenicale: €. 0,75 - Reddito Agrario: €. 0,12.

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Confinanti:

Terreni destinati a bosco ceduo di diverse proprietà ([REDACTED])



[REDACTED],
Ente urbano di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED], salvo altri

(Lotto 2 - Allegato n 1: Visure catastali, Mappa Censuaria)

(Allegato 4 generale: Mappa Censuaria e Ortocarta sovrapposta alla catastale)

A) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Il lotto 2 è costituito da due appezzamenti di terreno destinati in parte a bosco ceduo, situati in località Fontana, raggiungibili mediante una strada secondaria non asfaltata denominata Strada Fontana La Trinità n. 22 - 23 A, alla quale si accede dal tratto di Strada Provinciale n. 167 Fontana La Trinità a distribuzione carrabile.

(Lotto 2 - Allegato n 2: Foto n. 1-2)

I lotti sono dotati di rete di recinzione metallica montata su paletti di ferro divelti, e cancelli di ferro per l'accesso a due ante, in mediocre stato di conservazione.

(Lotto 2 - Allegato n 2: Foto n. 3-4-5-6-7-8-9-10)

Entrambi sono attraversati da un canale o fosso.

Entrambi i terreni risultano interclusi, non avendo uscita diretta sulla Strada Fontana la Trinità.

L'accesso al terreno censito dalla particella n. 82 avviene attraverso una striscia di terreno censito dalla particella n. 129, mentre l'accesso al terreno censito dalla particella n. 83 avviene attraverso una striscia di terreno censito dalla particella n. 133, entrambi estranee alla presente procedura di esecuzione; attualmente l'accesso avviene attraverso tali terreni che però non saranno oggetto di vendita.

(Allegato 4 generale: Mappa Censuaria e Ortocarta sovrapposta



alla catastale)

(Lotto 2 - Allegato n 1: Mappa Censuaria)

Su ogni particella di terreno è presente rispettivamente una vasca interrata di raccolta delle acque per l'alimentazione idrica, realizzate in muratura di pietrame ed intonaco di cemento, la cui tecnica realizzativa le fa risalire ad epoca remota.

Vasca presente nella particella n. 83:

(Lotto 2 - Allegato n 2: Foto n. 11-12-13-14)

Vasca presente nella particella n. 82:

(Lotto 2 - Allegato n 2: Foto n. 15-16-17-18-19)

Catastalmente non risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, ma bensì al Catasto Terreni in quanto annessi al fondo rustico a cui sono asserviti e risultano rappresentate graficamente nella Mappa Censuaria.

(Lotto 2 - Allegato n 1: Mappa Censuaria)

Superficie Catastale: Ha. 00.34.50 pari a 3450 m²

Superficie Commerciale Vendibile: 3450 m²

B) ACCERTAMENTI VARI:

C1. Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento

Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Dott.ssa Alessandra Ciocchetti Notaio in Roma, con studio in Viale Giuseppe Mazzini n. 112, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, si accertava a tutto il giorno 02.03.2021 - data della trascrizione del pignoramento-, nonché dalla verifica esperita dallo Scrivente presso la CC.RR.II. di Perugia in data 11.10.2021 e successivamente in data 08.06.23, si accertava a tutto il giorno 07.06.2023, che i beni facente parte del lotto 2, sono pervenuti



all'esecutato attraverso i seguenti atti di trasferimento:

Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Perugia del 14.11.2005 Rep. 707, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 22.11.2005 al n. 39168 reg. generale e n. 22099 reg. particolare, successivamente rettificato con nota trascritta il 10.08.2006 al n.ro 28645 reg. gen.le e al n. 17070 reg. part.

Con tale atto la società [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED] [REDACTED] il diritto di piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Perugia alla Località Fontana, all'epoca catastalmente individuato:

N.C.E.U. al Foglio n. 228 con le particelle 21 sub. 6, 21 sub 7, 20 sub 2, 20 sub 3, 14;

N.C.T. al Foglio n. 228 con le particelle n. 5, 6, 15, 16, 17, 22, 24, 155,

N.C.T. al Foglio n. 210 con le particelle n. 82, 83.

In detto atto non furono inserite le particelle 14, 20 e 21 individuate al Foglio 228 del Catasto Terreni nonché le particelle 17 (all'epoca graffata con la particella 20 sub 3) e 20 sub 1 (bene comune non censibile) individuate al foglio 228 del Catasto Fabbricati.

ATTI NEL VENTENNIO:

Atto di Compravendita del 08.02.80 Rep. 188739, a rogito del Notaio Giancarlo Antonioni di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 15.02.1980 al n. 4079 reg. gen.le e al n. 3042 reg. part..

Con tale atto la società [REDACTED]



[redacted] con sede in Perugia, acquistava dai signori [redacted]

[redacted] il diritto di piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Perugia alla Località Fontana, all'epoca catastalmente individuato:

N.C.E.U. al Foglio n. 228 con le particelle 14, 17 e 20 graffate, 19 (area di fabbricato demolito), 21 sub. 1-2-3-4-5;

N.C.T. al Foglio n. 228, particelle n. 155, 16, 15, 5, 6, 17, 18, 22, 24;

N.C.T. al Foglio 210 particelle 82, 83.

In detto atto non furono inserite le particelle 14, 20 e 21 individuate al Foglio 228 del Catasto Terreni.

(Lotto 2 - Allegato n 3: Visure CC.RR.II.)

C2. Accertamento dello stato di possesso degli immobili

Il bene è nella disponibilità della Società eseguita [redacted]

Per completezza d'indagine lo Scrivente accertava che i terreni ricompresi nel LOTTO 2, erano stati concessi in affitto all'impresa individuale [redacted] di [redacted] mediante Contratto di Affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 203 del 03.05.1982, registrato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 4676 in data 13.04.2007, con durata pari a 15 anni e termine fissato in data 28.02.2022.

Lo Scrivente oltre ad aver accertato la mancata trascrizione del contratto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, né accertava la sua inefficacia, essendosi concluso al 28.02.2022.

(Lotto 2 - Allegato n 3: Visure CC.RR.II.)



C₃. Accertamento di eventuali gravami

Dalle verifiche esperite presso la CC.RR.II. di Perugia in data 11.10.2021 e in data 08.06.23, lo Scrivente accertava rispettivamente a tutto il 08.10.2021 ed a tutto il 07.06.2023, che sui beni del lotto 2 gravano le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Dott.ssa Alessandra Ciocetti Notaio in Roma, con studio in Viale Giuseppe Mazzini n. 112, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che lo accertava a tutto il giorno 02.03.2021 - data della trascrizione del pignoramento, quali:

1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Ipoteca Volontaria *trascritta al n. 4377 reg. generale e al n. 551 reg. particolare del 27.02.97, Pubblico Ufficiale: Briganti Mario, Rep. n. 172564 del 05.04.93; ipoteca derivante da Concessione a garanzia di finanziamento;*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 872 del 1993

- Annotazione n. 3111 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)

- Verbale di Pignoramento Immobili *trascritto al n. 14821 reg. generale e al n. 10858 reg. particolare del 14.07.97, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 0/2 del 02.07.97;*

- Annotazione n. 3110 del 26.05.2008 (Restrizione di beni)

- Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni *trascritta al n. 15369 reg. generale e al n. 3110 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di*



Perugia, Rep. n. 707 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10858 del 1997.

- **Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 15370 reg. generale e al n. 3111 reg. particolare del 26.05.2008, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 707 del 29.07.2006;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 551 del 1997.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 6264 reg. generale e al n. 4855 reg. particolare del 24.03.2015, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 876 del 13.02.2015;

- **Annotazione a Trascrizione: Restrizione di beni** trascritta al n. 11266 reg. generale e al n. 1988 reg. particolare del 12.06.2020, Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia del 16.02.2020, Rep. n. 64/2015;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4855 del 2015.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 21996 reg. generale e al n. 14953 reg. particolare del 12.10.2020, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Perugia, Rep. n. 2697 del 16.09.20; il precetto è stato notificato il 04.03.2020, il 26.08.2020, il 01.09.2020, per la somma di €. 3.326.380,93 oltre spese di notifica ed interessi di mora.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al n. 5265 reg. generale e al n. 3999 reg. particolare del 02.03.2021, Atto Giudiziario - Pubblico ufficiale: Tribunale di Perugia, Rep. n. 463 del 17.02.2021 a favore di ARAGORN NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (c.f. 14731771003), contro [REDACTED]

(Lotto 2- Allegato n 3: Visure CC.RR.II., Nota di trascrizione verbale di



pignoramento)

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

Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione:

NESSUNO per decadenza del Contratto di Affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 203 del 03.05.1982, registrato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 4676 in data 13.04.2007, con durata pari a 15 anni e scaduto in data 28.02.2022.

Lo Scrivente oltre ad aver accertato la mancata trascrizione del contratto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, né accertava la sua inefficacia, essendosi concluso al 28.02.2022.

C4. Accertamenti Edilizi-Urbanistici, Zonizzazione e Vincoli

Lo Scrivente si è adoperato alla richiesta all'Unità Operativa Urbanistica del Comune di Perugia del C.D.U., registrata con Prot. 0053386 del 07.03.22, che veniva rilasciato con il n. 150/22, certificando che:

1. I terreni distinti al N.C.T. Foglio n. 210, part. 82 e part. 83 componenti il LOTTO 2, per effetto del P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 24.06.2002 e successive varianti, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- **In parte insediamento ricettivo all'aria aperta/aree per campeggi "IRC" (147 del T.U.N.A.); utilizzabile previa approvazione di strumento urbanistico attuativo.**
- **In parte Bosco "B" (art. 55 del T.U.N.A.).**

2. I terreni componenti il LOTTO 2, risultano soggetti alla presenza dei seguenti Vincoli:



- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 art. 136 lett. c) e d) ed alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 1066/99 e successive modifiche e integrazioni;
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30.12.23 n. 3267;
- Aree di Particolare interesse Naturalistico Ambientale (art. 6 L.R. 52/83);
- Siti di interesse Comunitari (SIC);
- Classe 4b - aree di elevatissimo interesse naturalistico;
- Aree di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del TUNA);
- Unità Comunali di Connessione Ecologica (art 82 del TUNA);

(Lotto 2 - Allegato n. 4: Certificato di Destinazione Urbanistica)

Conformità Edilizia-Urbanistica

Dall'accesso agli Atti presso il Comune di Perugia, non sono state ritrovate pratiche edilizie e quindi non sono stati rinvenuti titoli abilitativi specificatamente relativi alla realizzazione delle due vasche di raccolta acque, che risultano riportate nella mappa catastale, e pertanto non è stato possibile accertarne la conformità edilizia.

La Planimetria catastale con l'inserimento in mappa delle vasche risulta però presente nella Pratica Edilizia n. 1266 del 2007 insieme agli elaborati progettuali allegati al Permesso a Costruire n. 593 del 25.06.2007 relativo al Progetto per la realizzazione di un annesso agricolo interrato, e nella Pratica Edilizia n. 3108 del 2008 insieme agli elaborati progettuali allegati al Permesso a Costruire n. 1005 del 30.09.2008.

(Lotto 1. - Immobile 1e. - Allegato n. 5: Documentazione edilizia)

C5. Accertamenti Catastali

Identificazione catastale:



Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Agazia del Territorio di Perugia per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni del lotto 2, riscontrando che tutto quanto finora descritto è censito alle seguenti unità catastali definite dalle corrispondenti particelle:

N.C.T. del Comune di Perugia - Foglio n. 210, Particella n. 82;

Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.10.40; Reddito Domenicale: €. 0,32 - Reddito Agrario: €. 0,05.

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1000/1000.

N.C.T. del Comune di Perugia - Foglio n. 210, Particella n. 83;

Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3 - Superficie: Ha. 00.24.10; Reddito Domenicale: €. 0,75 - Reddito Agrario: €. 0,12.

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1000/1000.

(Lotto 2 - Allegato n. 1: Visura catastale, Mappa Censuaria)

Il lotto di vendita non necessita di procedura di regolarizzazione catastale; le vasche interrato non sono accatastate al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, in quanto annessi al fondo rustico cui sono asserviti.

D) VALUTAZIONE

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire alla data odierna ai beni immobili del **lotto n. 2**, oggetto della presente procedura di esecuzione, adottando i seguenti criteri di stima:

Criterio di stima adottato



Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “sintetico-comparativo” e cioè ricercare il più probabile valore venale del bene sulla base di prezzi unitari (prezzo ad ettaro nel caso di terreni) di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite d’immobili simili, mirando a determinare il valore ordinario del bene supposto in condizioni normali.

La ricerca è eseguita sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del luogo, tenuto conto dell’andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona, delle quotazioni OMI e del listino dei prezzi accertati presso la Borsa Immobiliare edita dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell’Umbria per la zona di riferimento, dell’ubicazione dei beni in oggetto, della posizione ed esposizione, della loro morfologia, dell’accessibilità, consistenza, della destinazione d’uso, oltre quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare.

Il valore unitario di mercato adottato, terrà conto, della condizione dei terreni in cui si trovano con i vizi e difetti descritti, considerando la potenzialità offerta dalla destinazione per insediamento ricettivo all’aria aperta ed aree per campeggi.

La valutazione, tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione; nella fattispecie, i terreni verranno stimati nello stato di fatto e di diritto in cui sono stati trovati e la valutazione verrà effettuata considerando le consistenze e le destinazioni regolarmente assentite e/o sanabili; in presenza di difformità sanabili, verranno detratti i costi e gli oneri relativi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale.

Per la determinazione dei costi che l’aggiudicatario dovrà sostenere e che conseguentemente dovranno essere detratti dal valore



dell'immobile, si procederà in maniera sintetica.

Calcolo delle consistenze

Nel caso di terreni e fondi agricoli, il calcolo della superficie commerciale vendibile corrisponde a quella catastale.

Il bene viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; la valutazione, tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione, compresa la condizione di fondo intercluso.

Pertanto si sono potuti determinare i seguenti prezzi medi unitari ad ettaro e successivi totali:

Terreno censito N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 210 part. 82 - part. 83.

Superficie catastale complessiva: Ha. 00.34.50

Superficie commerciale vendibile: Ha. 00.34.50

Valore unitario: 25.000,00 €/Ha.

Valore di mercato: 00.34.50 Ha. x 25.000,00 €/Ha. = €. 8.625,00

Vasche interrato: valore a corpo €. 21.000,00

Totale Lotto 2) €. 29.625,00

Riduzione del valore del 4% per assenza

di garanzia per vizi (su €. 29.625,00) €. 1.185,00

Prezzo base di vendita Lotto 2) €. 28.440,00

€. 28.440,00 rappresenta il valore del diritto di proprietà dei terreni in conformità ai titoli abilitativi e/o sanabile.

Detrazioni

Per la determinazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per costituire la servitù di passaggio, che conseguentemente dovranno essere detratti dal valore dell'immobile, si procederà in maniera sintetica, come qui di seguito:

Oneri per costituzione servitù di passaggio:



Quota Onorari e Spese comprese quelle di trascrizione.

(I.V.A. ed oneri accessori compresi)..... €. 440,00

€. 440,00 rappresenta il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la costituzione della servitù di passaggio (spese notarili, etc.)

Determinazione del Valore del diritto di proprietà: Lotto 2)

Valore del diritto di proprietà del cespite

conformi e/o sanabili €. 28. 440,00

a detrarre: costi di costituzione €.440,00

Totale Diritto di proprietà €. 28. 000,00

Totale Diritto di proprietà €. 28. 000,00

Il valore del bene ricomprende i diritti e gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge.

E) FORMAZIONE DEL LOTTO DUE

Si rimanda al bando di vendita.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia lì, 22 giugno 2023

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Guido Capuccini)



ALLEGATI GENERALI

Allegato 1 generale

Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili trascritto al 5265 reg. gen. e al n. 3999 reg. part.;

Allegato 2 generale

Verbali Operazioni Peritali - Notifiche comunicazioni;

Allegato 3 generale

Documentazione relativa alla Vendita del Lotto "D" della Procedura Esecutiva n. 64-2015;

Allegato 4 generale

Mappa Censuaria e Cartografia Lotto 1;

Mappa Censuaria e Cartografia Lotto 2;

Allegato 5 generale

Cartografia Viabilità lotto 1

ALLEGATI LOTTO N. 1

Immobilabile 1A) - Villa con Corte -

Allegato 1 : Documentazione catastale;

Allegato 2 : Documentazione fotografica;

Allegato 3 : Documentazione ipo-catastale;

Allegato 4 : C.D.U.;

Allegato 5 : Documentazione edilizia;

Allegato 6 : Rilievo aerofotogrammetrico E.I.R.A. del 1967;

Immobilabile 1B) - Casa del Custode -

Allegato 1 : Documentazione catastale;

Allegato 2 : Documentazione fotografica;



Allegato 3 : Documentazione ipo-catastale;

Allegato 4 : C.D.U.;

Allegato 5 : Rilievo aerofotogrammetrico E.I.R.A. del 1967;

Immobilabile 1C) - Immobilabile destinato a Magazzini ed Uffici -

Allegato 1 : Documentazione catastale;

Allegato 2 : Documentazione fotografica;

Allegato 3 : Documentazione ipo-catastale;

Allegato 4 : C.D.U.;

Allegato 5 : Rilievo aerofotogrammetrico E.I.R.A. del 1967;

Immobilabile 1D) - Terreni -

Allegato 1 : Documentazione catastale;

Allegato 2 : Documentazione fotografica;

Allegato 3 : Documentazione ipo-catastale;

Allegato 4 : C.D.U.;

Immobili 1E₁ - 1E₂ - 1E₃ - 1E₄ - Immobili e Terreni -

Allegato 1 : Documentazione catastale;

Allegato 2 : Documentazione fotografica;

Allegato 3 : Documentazione ipo-catastale;

Allegato 4 : C.D.U.;

Allegato 5 : Documentazione edilizia;

Allegato 6 : Rilievo aerofotogrammetrico E.I.R.A. del 1967;

ALLEGATI LOTTO N. 2

Allegato 1 : Documentazione catastale;

Allegato 2 : Documentazione fotografica;

Allegato 3 : Documentazione ipo-catastale;



Allegato 4 : C.D.U.;

**Il C.T.U.
(Dott. Ing. Guido Capuccini)**

