

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

NEL FALLIMENTO "██████████" – N. 40/2018

**SECONDO STRALCIO**

**GIUDICE DELEGATO: DR.SSA TERESA GIARDINO**

**CURATORE: RAG. STEFANO CRUCCOLINI**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli ha ricevuto dal Curatore del Fallimento in epigrafe l'incarico avente il seguente contenuto e finalità:

- 1) **L'individuazione, descrizione - anche catastale - e la stima dei beni immobili del fallimento con l'indicazione dei criteri di valutazione; l'accertamento dei gravami sui singoli beni; l'ottenimento di ogni certificazione utile per porre in vendita gli immobili medesimi con le modalità proprie delle procedure concorsuali; gli accertamenti volti a verificare la conformità degli immobili ai sensi di legge, provvedendo, ove necessario, a formare ogni documentazione utile o necessaria per le eventuali denunce anche in regolarizzazione; la richiesta, previa individuazione dei dati necessari, di annotazione della sentenza di fallimento presso la competente Conservatoria dei R.R.I.I.**
- 2) **La stima dei singoli beni mobili della società fallita, anche a titolo di leasing, ove ricorra il caso.**

**3) L'assistenza alle eventuali operazioni di inventario dei beni mobili ed assegnazione dei valori ai beni medesimi ai sensi dell'art. 87 c. 1 L.F.**

Il Curatore ha altresì autorizzato, per lo svolgimento dell'incarico, all'accesso e/o ispezione presso qualsiasi ufficio o pubblico registro, in nome e per conto della procedura.

Fin da subito sono state avviate molteplici attività peritali, tuttora in corso di svolgimento per taluni aspetti, limitatamente ai beni immobili; infatti, per quanto comunicato dal Curatore, la Società fallita non risulta proprietaria di beni mobili.

Per le finalità legate alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, da eseguire in tempi quanto più brevi possibili, lo scrivente ha inizialmente redatto un primo elaborato peritale, contenente la ricostruzione del patrimonio immobiliare, depositato in data 19/10/2018.

Di tale primo elaborato si riportano nel presente secondo stralcio alcuni contenuti, affinché si possa disporre di un'unica relazione peritale, contenente tutti gli elementi utili per le esigenze della Curatela e per le finalità legate alla alienazione dei beni.

**OPERAZIONI PERITALI:**

Lo scrivente ha provveduto innanzitutto a ricostruire il saldo immobiliare in carico alla Società fallita, riferito al momento in cui è stata depositata la sentenza dichiarativa di fallimento.

Detta operazione si è rivelata particolarmente complessa poiché la società fallita, pur avendo mutato due volte la denominazione, risulta continuativamente in attività fin dall'anno 1997 ed è stata interessata da una considerevole mole di atti traslativi, sia per acquisti di aree edificabili, sia per cessione di porzioni edificate, sia per sottoscrizione di accordi e patti (convenzioni di lottizzazione, atti di asservimento, servitù, ecc.).

Vi sono infatti oltre 220 formalità iscritte e trascritte ed è stato necessario consultare un alto numero di atti notarili – o relative note di trascrizione - al fine di determinare l'esatta consistenza ed identificazione catastale attuale delle porzioni immobiliari e dei beni in carico alla società fallita al momento della dichiarazione di fallimento, risalente al 18/06/2018, con sentenza depositata il 2/07/2018 (**All. n. 1 - ispezione per soggetto**).

Detto lavoro è stato svolto fin dal luglio 2018, anche con l'ausilio dei dati contenuti nel verbale di decisione di unico socio (rogito Notaio Dr. Brunelli rep. 129550/44010 del 8/04/2016), seppure essi si siano rivelati in parte erronei ed incompleti.

\* \* \* \* \*

La società fallita è in attività fin dal 1997, con la denominazione iniziale di [REDACTED] [REDACTED] il primo atto è stato infatti stipulato in data 31/07/1997 e riguarda un'area edificabile sita alla periferia della Frazione Pianello.

Nel maggio 1999 è stata poi acquisita la prima area edificabile ubicata in Località San Martino in Campo, cui ha fatto seguito, nel novembre dello scorso anno, l'acquisto di altra rata di terreno edificabile, sita nella medesima località.

Negli anni successivi l'attività si è di fatto incentrata esclusivamente nel comprensorio circostante la Frazione di San Martino in Campo.

Nel frattempo è intervenuta una prima modificazione della denominazione societaria; infatti con atto Notaio Dr. Pischetola rep. 14849 del 16/01/2001, trascritto a Perugia il 31/01/2001 al n. 1729 di formalità, la Società ha mutato denominazione in [REDACTED] [REDACTED]

Acquisti di altre rate di terreno edificabile risalgono agli anni 2002, 2003, 2004, 2007, 2008 e 2009; nel contempo si sono susseguiti gli atti di vendita delle porzioni immobiliari che la società aveva costruito e reso commerciabili.

Nel 2011 iniziano le vicende legate ai beni siti in Frazione San Fortunato della Collina, parte dei quali ancora in carico alla società fallita.

Con atto Notaio Dr. Brunelli rep. 129550 del 8/04/2016, trascritto a Perugia il 15/04/2016 al n. 6434 di formalità, la società fallita ha infine acquisito la denominazione attuale.

Dopo tale data sono intervenuti solo atti di vendita e pertanto l'elenco dei beni immobili riportato nell'atto di cui sopra costituisce, come già detto, un utile punto di partenza per le finalità legate alla ricostruzione del saldo immobiliare attuale.

L'atto dell'aprile 2016 è di fatto un verbale di decisione di unico socio e riporta, alle pagine 5 e seguenti, ai fini delle volture e della pubblicità immobiliare, un elenco di beni immobili, corredato della loro identificazione catastale, come rilevabile in quel momento (**All. n. 2 – copia atto Dr. Brunelli rep. 129550 – verbale di decisione di unico socio**).

Purtroppo, proprio dalla lettura di tale documento sono però emerse talune incongruenze, che sono state illustrate al Curatore con una prima comunicazione via mail del 23/07/18 (**All. n. 3 – comunicazione al Curatore del 23/07/18**).

In ogni caso, con i dati elaborati, è stato possibile ricostruire la consistenza dei beni immobili in carico alla società fallita, che comprende, tuttavia, anche quelli privi di appetibilità commerciale e/o non suscettibili di generare un valore economico.

Si è pertanto ritenuto necessario relazionare al Giudice, riferendo in merito alla varia natura e tipologia delle porzioni immobiliari rimaste in carico alla società fallita poiché, esprimendo giudizi in merito alla opportunità o meno di acquisire i singoli beni nella procedura fallimentare; ciò è stato fatto con la già citata e depositata relazione dell'ottobre 2018, cui ha fatto seguito il provvedimento di autorizzazione del Giudice del 9/11/2018.

\* \* \* \* \*

Un ausilio per le verifiche relative alla ricostruzione del patrimonio immobiliare ed alla appetibilità commerciale dei beni è derivato anche dai colloqui telefonici e dall'incontro con il Legale Rappresentante della società fallita [REDACTED], in occasione dei quali sono stati approfonditi alcuni aspetti tecnici, con particolare riferimento alla natura, destinazione dei beni; preliminarmente era stata peraltro fornita al Curatore la lista di tutti gli atti di compravendita utili ai fini della ricostruzione del saldo immobiliare della società fallita, al fine di farla visionare al Legale Rappresentante (**All. n. 4 – lista atti di compravendita**).

Sulla base delle ulteriori informazioni acquisite e di un sopralluogo eseguito in Loc. San Martino in Campo, visionando tutte le porzioni ed aree in carico alla Società, è stata quindi predisposta una comunicazione, inviata a mezzo mail al Curatore ed al Legale Rappresentante della società fallita, nella quale lo scrivente ha riepilogato le risultanze delle indagini svolte e chiesto ulteriori chiarimenti ed indicazioni [REDACTED] [REDACTED] (**All. n. 5 - comunicazione e richiesta chiarimenti del 1/10/2018**).

[REDACTED] ha risposto il giorno successivo fornendo alcuni chiarimenti e precisazioni; ha inoltre inviato nei giorni seguenti le copie degli atti richiesti (atto Notaio Dr. Pischetola rep. 17326 del 17/12/2002 ed atto Notaio Dr. Pischetola rep. 16726 del 30/05/2002) (**All. n. 6 - risposta e chiarimenti [REDACTED] del 2/10/2018**).

In data 20/11/2018 è stata presentata e fatta trascrivere la nota relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento, che ha assunto il n. 19641 di formalità, compilata anche sulla base delle indicazioni ricevute dal Giudice con il provvedimento del 9/11/2018. Successivamente, al fine di chiarire alcuni aspetti relativi all'appezzamento di terreno agricolo posto in Loc. San Fortunato della Collina lo scrivente, in accordo col

Curatore, ha depositato a mezzo pec una richiesta di precisazioni, indirizzata al Dirigente dell'U.O. Urbanistica del Comune di Perugia; la richiesta è stata protocollata dall'Ente con il n. 277322 del 4/12/2018 (**All. n. 7 - richiesta di chiarimenti al Comune di Perugia**).

A seguito del successivo incontro, alla presenza del Dirigente e dell'Assessore pro tempore, cui ha partecipato anche il Curatore, l'Ente ha inviato a mezzo pec una comunicazione contenente le indicazioni e precisazioni richieste, recante prot. 280652 del 7/12/2008 (**All. n. 8 - risposta Comune di Perugia**).

In data 27/03/2019 si è svolto il sopralluogo ai terreni ed all'unità abitativa siti in Loc. San Fortunato della Collina, alla presenza del Curatore.

In data 20/08/2019 è stata depositata la richiesta di accesso agli atti, per la verifica della conformità edilizia dell'unità abitativa di cui sopra (**All. n. 9 - domanda di accesso agli atti**). Dopo varie vicissitudini, legate alle difficoltà operative dell'ufficio accesso atti del Comune di Perugia, in data 23/01 u.s. è stato infine possibile prendere visione del fascicolo edilizio e chiedere il rilascio delle copie dei documenti necessari. Le scansioni di detti documenti sono stati poi forniti via mail [REDACTED] s.

In data 2/09/2019 è stata depositata la richiesta di CDU, ritirato poi in data 24/09/2019 (**All. n. 10 - richiesta CDU dei terreni di proprietà del Fallimento**).

Si è provveduto contestualmente alla richiesta ed al ritiro della certificazione storica catastale (del 09/07/19) ed ipotecaria (del 18/02/2020), necessarie per la vendita giudiziaria, nonché del CDU, come già sopra detto.

Da ultimo, con colloqui con il Curatore ed il Legale della procedura, sono state acquisite ulteriori informazioni circa lo stato del procedimento civile che riguarda alcuni beni di proprietà della procedura stessa.

Infine, compiuti tutti gli accertamenti tecnici ed estimativi necessari, effettuate le opportune verifiche tecniche, si riporta il lavoro svolto, articolandolo come qui di seguito:

**1) RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DELLA  
DITTA FALLITA:**

Sulla base delle risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate e contestuale controllo con la visura catastale attuale, tenuto altresì conto dell'autorizzazione a non acquisire taluni beni ricevuta dal Giudice, a seguito di segnalazioni e relazione dello scrivente, si ha che la Società [REDACTED] alla data della dichiarazione di fallimento (02/07/2018), era (ed è a tutt'oggi) proprietaria dei seguenti diritti immobiliari:

**- Diritti di piena proprietà per l'intero su beni siti in Comune di Perugia, Loc. San Fortunato della Collina, rappresentati da porzione terra-cielo di edificio abitativo, con corte esclusiva, oltre ad ampio appezzamento di terreno agricolo posto a valle della porzione di edificio stessa.**

L'edificio è attualmente censito al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 350 particella n. 928; l'area di sedime e pertinenziale è censita al C.T. del Comune di Perugia al foglio n. 350 particella n. 928.

L'appezzamento di terreno agricolo, posto a valle e confinante con l'area di cui sopra, è censito al C.T. al foglio n. 350 con le particelle nn. 468, 902, 903, 905, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 924, 932.

**- Diritti di piena proprietà per l'intero su cinque rate di terreno di modesta estensione, a varia destinazione attuale, site in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Campo.**

Le piccole rate di terreno, a varia destinazione e tutte godute da terzi, sono censite al C.T. al foglio n. 370 particelle nn. 1483, 1508, 1620, 1621, 1622, 1721, 1736 ed

estese su di una superficie catastale complessiva pari ad Ha 0.03.83; alcune di esse sono anche censite al C.F. al medesimo foglio n. 370 ed in particolare le **particelle nn. 1620, 1621, 1622 e 1721.**

**- Diritti di piena proprietà per l'intero su piccola rata di terreno di modesta estensione, sita in Comune di Perugia, Frazione Pianello.**

Il bene è censito al C.T. al foglio n. 207 particella n. 719; la rata è estesa su di una superficie catastale complessiva pari a mq 40.

Dei beni si parlerà diffusamente nel prosieguo della relazione, indicandone provenienza immobiliare, gravami, identificazione, descrizione e stima, il tutto ai fini della vendita giudiziaria.

Tutti i beni di cui sopra vengono inoltre riportati nel prospetto riepilogativo (**All. n. 11 - prospetto riepilogativo dei beni di proprietà del Fallimento** XXXXXXXXXX)

## **2) PROVENIENZA IMMOBILIARE:**

I beni di cui al capitolo precedente hanno provenienze diversificate e risalenti a periodi diversi, in particolare:

**- Beni siti in Comune di Perugia, Loc. San Fortunato della Collina, rappresentati da porzione terra-cielo di edificio abitativo, con corte esclusiva, oltre ad ampio appezzamento di terreno agricolo posto a valle della porzione di edificio stessa.**

Tutti i beni sono stati acquistati dalla XXXXXXXXXX - e poi da questa trasferiti alla XXXXXXXXXX. in occasione del mutamento di denominazione risalente al 8/04/2016 - con verbale di decisione di unico socio Notaio Dr. Giuseppe Brunelli rep. 44010 del 8/04/2016.

**- Cinque rate di terreno di modesta estensione, a varia destinazione attuale, site**



**in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Campo.**

Si hanno provenienze diversificate.

- Rate di cui le **particelle n. 1483 e n. 1508 del foglio n. 370:**

E' stata acquista dalla [REDACTED] con atto Notaio Dr. Adriano Pischetola rep. 12141 del 06/05/1999 e poi da Questa trasferita alla [REDACTED]l. in occasione del mutamento di denominazione del 16/01/2011 e poi di nuovo trasferita, alla [REDACTED] in occasione del mutamento di denominazione risalente al 8/04/2016.

- Rata di cui le **particelle n. 1620, 1621 e 1622 del foglio n. 370:**

E' stata acquista dalla Società dalla [REDACTED] con atto Notaio Dr. Adriano Pischetola rep. 17326 del 17/12/2002 e poi da Questa trasferiti alla [REDACTED] in occasione del mutamento di denominazione risalente al 8/04/2016.

- Rate di cui le **particelle n. 1721 e n. 1736 del foglio n. 370:**

E' stata acquista dalla Società dalla [REDACTED]. con atto Notaio Dr. Adriano Pischetola rep. 16439 del 14/03/2002 e poi da Questa trasferiti alla [REDACTED] in occasione del mutamento di denominazione risalente al 8/04/2016.

- **Piccola rata di terreno di modesta estensione, sita in Comune di Perugia, Frazione Pianello.**

E' stata acquista dalla [REDACTED] atto Notaio Dr. Adriano Pischetola rep. 9271 del 31/07/1997 e poi da Questa trasferita alla [REDACTED] in occasione del mutamento di denominazione del 16/01/2011 e poi di nuovo trasferita, alla [REDACTED] [REDACTED] in occasione del mutamento di denominazione risalente al 8/04/2016 .

### 3) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

#### - TRASCRIZIONI:

##### 1 - n. 19641 reg. part. del 20/11/2018 - sentenza dichiarativa di fallimento:

Trascrizione a favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

che riguarda tutti gli immobili di proprietà del fallimento.

#### - ISCRIZIONI:

##### 1 - n. 1962 reg. part. del 6/07/2012 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo:

Iscrizione a favore di [REDACTED], come da atto Notaio Dr. Mario Biavati rep. 27955/17321 del 5/07/2012, con somme ridotte successivamente con atto Brunelli rep. 128904/43596 del 25/11/2015 (con annotazione n. 3033 del 27/11/2015) Somma capitale ridotta iscritta € 554.600,00. Somma totale € 1.109.200,00. Occorre precisare che, rispetto al complesso dei beni acquisiti con atto di permuta Notaio Dr. Mario Biavati trascritto a Perugia il 1/08/2011 al n. 13702 di formalità, è stata inserita nella nota di trascrizione una minore superficie, escludendo quella di cui le particelle n. 444, 446, 470 e 471 dell'epoca (per complessivi mq 6.205). Inoltre, con le successive annotazioni per restrizioni n. 3034/2015, 2368/2016 e 2652/2016, sono stati liberati dall'ipoteca ulteriori beni (particelle n. 405, 939, 955, 957, 956, 933, 935, 904, 906 e, per i diritti pro quota, le particelle n. 930 e 931) così che ormai restano gravati dall'ipoteca tutti i beni ancora di proprietà del Fallimento ricadenti nel foglio catastale n. 350, sia quelli censiti al Catasto Fabbricati che quelli censiti al Catasto Terreni.

##### 2 - n. 177 reg. part. del 18/01/2018 - ipoteca per ruolo ed avviso di accertamento esecutivo:

Iscrizione a favore di [REDACTED], come da comunicazione

preventiva 08076201700000404000 notificata il 25/09/2017. Data atto 17/01/2018 rep. 2477/8018 somma capitale iscritta € 166.519,14. Somma totale € 333.038,28.

Grava esclusivamente su alcune porzioni dell'appezzamento di terreno agricolo in Loc. San Fortunato della Collina (particelle n. 902, 903, 905, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917 del foglio n. 350), oltre alla porzione abitativa di cui la particella n. 928 del foglio n. 350.

**Le formalità di cui sopra verranno cancellate a seguito di vendita giudiziaria.**

\* \* \* \* \*

In aggiunta e ad integrazione delle informazioni contenute nel certificato speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare occorre precisare che:

- la trascrizione n. 7407 del 11/03/2004 riguarda un preliminare di vendita di porzioni edificate facenti parte della palazzina eretta sulla particella n. 219 del foglio n. 370 (palazzina di cui la attuale particella n. 1598). Non si hanno indicazioni in merito al perfezionamento od annullamento del preliminare predetto; in ogni caso nessuna porzione della palazzina di cui sopra è oggi di proprietà della società fallita.

- i beni siti in Loc. San Fortunato, al Vocabolo Palazzo, sono stati interessati da una lunga e complessa vicenda giudiziaria in seno agli [REDACTED].

In tale contesto si ha la trascrizione della sentenza di primo grado per divisione (n. 12346/2006), del ricorso (n. 4695/2006), del rigetto (n. 958/2008), del reclamo in Corte d'Appello (n. 211/2009) e della sentenza di secondo grado per divisione (n. 5649/2009 e 5710/2009). In seguito i beni definitivamente assegnati [REDACTED]

[REDACTED] sono stati oggetto della permuta atto Notaio Dr. Mario Biavati rep. 26100 del 29/07/2011, trascritto a Perugia al n. 13726 del 1/08/2011.

- L'inadempienza da parte della società fallita nei confronti del permutante [REDACTED] [REDACTED]

██████ ha poi prodotto degli strascichi e costretto la ██████ ██████. (all'epoca ██████ ██████) a sottoscrivere un preliminare di compravendita (costituente anche transazione tra le parti), trascritto a Perugia il 30/04/2013 al n. 7408 di formalità. Con tale scrittura veniva promessa in vendita la porzione di cui la attuale particella n. 928. Quest'ultima è stata poi interessata da altro preliminare di compravendita, trascritto a Perugia al n. 10914 del 5/07/2013, in favore della ██████ ██████; nell'occasione il ██████ ██████ ██████ prestò il consenso al perfezionamento del preliminare, avvalendosi della facoltà alternativa (come da art. 4 lettera E) dell'atto del 3/04/2013), autorizzando la trascrizione dell'atto anche a proprio carico, ai fini della continuità storica. Questo ultimo preliminare non si è mai perfezionato e la promissaria Acquirente è stata costretta a depositare una domanda giudiziale per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il preliminare di beni immobili: la domanda è stata trascritta al n. 7147 di formalità il 29/04/2016. Di tale formalità non si ha traccia nel certificato speciale per il motivo che essa è stata trascritta contro la società ██████ ██████ (come nella formalità originaria del preliminare di compravendita), quando in realtà detta denominazione era già stata variata in ██████ ██████ con atto Notaio Dr. Brunelli rep. 129550/44010 del 8/04/2016 trascritto a Perugia al n. 6434 di formalità il 15/04/2016.

- Occorre segnalare anche la presenza della trascrizione n. 12998 del 26/07/2016 che riguarda una servitù di passaggio pedonale e carraio in favore dei beni acquistati ██████ ██████ con atto Notaio Dr. Giuseppe Brunelli rep. 130042/44296 del 25/07/2016 a carico della particella n. 468 del foglio n. 350, tuttora di proprietà della società fallita.

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura del certificato ipotecario speciale prot.

PG116958 dl 26/07/2019, che si allega in copia, unitamente a copia della trascrizione n. 7147/2016 già sopra citata (**All. n. 12 - certificato ipotecario speciale e copia nota di trascrizione n. 7147/2016**).

**4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI:**

**4.1) Beni siti in Comune di Perugia, Loc. San Fortunato della Collina.**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]







**4.1.2) Appezamento di terreno agricolo posto a valle della porzione di edificio di cui al punto precedente.**

Al Catasto Terreni l'appezzamento in oggetto è così censito:

foglio	particella	superficie catastale	qualità	classe	R.D.	R.A.
350	468	Ha 0.17.20	seminativo arborato	2	€ 11,99	€ 9,33
350	902	Ha 0.16.85	seminativo arborato	2	€ 11,75	€ 9,14
350	903	Ha 0.19.65	seminativo arborato	2	€ 13,70	€ 10,66
350	905	Ha 0.18.53	seminativo arborato	2	€ 12,92	€ 10,05
350	907	Ha 0.16.88	seminativo arborato	2	€ 11,77	€ 9,15
350	908	Ha 0.18.07	seminativo arborato	2	€ 12,60	€ 9,80
350	909	Ha 0.17.91	seminativo arborato	2	€ 12,49	€ 9,71
350	910	Ha 0.17.81	seminativo arborato	2	€ 12,42	€ 9,66
350	911	Ha 0.17.72	seminativo arborato	2	€ 12,35	€ 9,61
350	912	Ha 0.13.75	seminativo arborato	2	€ 9,59	€ 7,46
350	913	Ha 0.13.61	seminativo arborato	2	€ 9,49	€ 7,38
350	914	Ha 0.16.68	seminativo arborato	2	€ 11,63	€ 9,05
350	915	Ha 0.15.59	seminativo arborato	2	€ 10,87	€ 8,45
350	916	Ha 0.16.76	seminativo arborato	2	€ 11,69	€ 9,09
350	917	Ha 0.17.36	seminativo arborato	2	€ 12,10	€ 9,41
350	918	Ha 0.12.21	seminativo arborato	2	€ 8,51	€ 6,62
350	919	Ha 0.30.10	seminativo arborato	2	€ 20,99	€ 16,32
350	920	Ha 0.29.61	seminativo arborato	2	€ 20,64	€ 16,06
350	921	Ha 0.03.93	seminativo arborato	2	€ 2,74	€ 2,13
350	922	Ha 0.02.49	seminativo arborato	2	€ 1,74	€ 1,35
350	924	Ha 0.00.51	seminativo arborato	2	€ 0,36	€ 0,28
350	932	Ha 0.01.68	seminativo arborato	2	€ 1,17	€ 0,91
<b>TOTALE</b>		<b>Ha 3.34.90</b>			<b>€ 233,51</b>	<b>€ 181,62</b>

A complemento si allega le visura catastale al C.T. (**All. n. 15 – visura catastale attuale terreno S. Fortunato della Collina**).

Trattasi di appezzamento di terreno collinare, disposto su pendice esposta ad est, ad una altitudine compresa tra 200 e 230 m s.l.m. circa; l'appezzamento ha forma trapezoidale irregolare e comprende al suo interno un'area, corrispondente alle attuali particelle 904 e 906, di proprietà di terzi, poiché ceduta con atto del 25/07/2016 (**All. n. 16 - estratto di mappa terreno S. Fortunato della Collina**).

Occorre fin da subito precisare che la attuale conformazione delle particelle catastali, che farebbe pensare alla presenza di una lottizzazione e relativa viabilità di comparto, non trova alcun riscontro né in loco né soprattutto nelle risultanze urbanistiche.

In merito a ciò, peraltro, a seguito di specifica richiesta da parte dello scrivente, il Comune di Perugia ha precisato che già nel 2015 vennero svolti opportuni approfondimenti (tra cui un sopralluogo del 24/03/2015) volti ad escludere la presenza di una lottizzazione abusiva.

Dal sopralluogo è stata accertata *“l'assenza di interventi edilizi sul fondo in esame destinato per contro alla pratica agricola rispondente a quanto indicato dal catasto terreni che attribuisce allo stesso la qualità di seminativo arborato”*.

Non vi è infatti nessuna materializzazione fisica dei confini catastali delle particelle né alcuna opera relativa alla viabilità come prefigurata in mappa catastale.

In ogni caso, l'avvenuto frazionamento ha spinto l'Amministrazione comunale ad inserire una specifica nota in calce al C.D.U. rilasciato, come si dirà meglio in seguito.

L'unica viabilità presente è quella che attraversa ortogonalmente l'appezzamento, in corrispondenza delle particelle n. 921, 920, 911 e limitrofe, sfociando poi a valle sul tracciato della strada vicinale della Fonte - Strada San Filippo Palazzo.

Si arriva ai terreni attraversando il piccolo nucleo abitato di S. Andrea d'Agliano, proseguendo verso sud sul tracciato della strada vicinale di S. Andrea d'Agliano e poi su strada San Filippo Palazzo, entrambe con fondo in massicciata.

Quanto alla destinazione attuale delle varie porzioni omogenee occorre innanzitutto precisare che, non essendovi una materializzazione fisica dei confini catastali, vi è incertezza in merito alla effettiva posizione delle particelle n. 904 e 906, di proprietà di terzi, entro cui ricade buona parte della superficie olivetata.

In ogni caso, all'interno dell'appezzamento in oggetto si riconoscono:

- una porzione a destinazione seminativa, di forma pressoché trapezoidale, occupante in prevalenza l'area di cui le particelle 903, 905, 907, 919/p ed attigue; l'appezzamento, che presenta pendenze poco accentuate e risulta non irriguo, ha accesso diretto dalla strada pubblica sottostante, a mezzo di rampa realizzata in corrispondenza della particella n. 468; la superficie stimata è pari a mq 8.200 circa
- una porzione con soprassuolo rappresentato da ulivi adulti, in mediocre stato vegetativo, con fallanze diffuse, occupante in prevalenza le particelle n. 902, 468/p e 908/p. Le piante risultano di sviluppo e vigoria diversificata; il numero dovrebbe attestarsi intorno a 60 circa; la superficie stimata è pari a mq 3.300 circa.
- porzioni destinate a prato polifita, che occupano prevalentemente le aree di cui le particelle n. 910, 911, 909/p, 919/p, 918, 912, 915/p, 916/p ed attigue. Vi è un appezzamento posto a nord ed a lato della strada che scende verso valle, di superficie pari a mq 7.000 circa ed un altro, posto a sud ed a lato della medesima strada, che ha superficie stimata di mq 5.000 circa.
- porzione con suolo inerbito e soprassuolo rappresentato da piante di ulivo adulto, di notevoli dimensioni ed a sesto molto ampio, che ricade prevalentemente nell'area di cui le particelle n. 914, 917 ed attigue. Il numero di piante è pari a 30 circa e la

superficie stimata è pari a mq 4.200 circa.

Oltre alle porzioni di cui sopra restano ulteriori superficie occupate da incolti arborati, scarpate e viabilità interna od a servizio degli edifici di cui le particelle n. 405, 933 e 928; la superficie occupata da tali "tare" è stimabile pari a mq 5.790 circa.

La stampa della foto aerea con sovrapposizione di mappa catastale, disponibile su forMaps nonché la stampa di foto da Google Earth confermano quanto sopra detto (All. n. 17 - stampe foto aeree da forMaps e Google earth).

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico (foto da n. 23 a n. 38).

Riguardo alle **consistenze** si è fatto riferimento, per i terreni al metroquadrato di superficie catastale, utilizzando il riparto in porzioni a destinazione omogenea già sopra illustrato e riepilogato nella tabella qui di seguito, che verrà adottato anche ai fini estimativi.

n. ord.	superficie catastale	destinazione attuale
1	Ha 0.82.00 circa	seminativo collinare asciutto
2	Ha 0.33.00 circa	uliveto sesto ampio, con fallanze
3	Ha 1.20.00 circa	prato polifita
4	Ha 0.42.00 circa	uliveto a sesto molto ampio
5	Ha 0.57.90 circa	incolti arborati, scarpate, viabilità
<b>TOTALE</b>	<b>Ha 3.34.90</b>	

**Stato di occupazione:** i terreni risultano condotti [REDACTED] in forza di contratto di affitto di fondi rustici datato 29/12/2016, registrato a Perugia il 10/01/2017 al n. 246 serie 3T. Anche se nel contratto sono elencate tutte le particelle, la superficie catastale indicata è errata, poiché indica una superficie leggermente superiore. In ogni caso la durata prevista è di 15 anni e canone annuo di € 700,00 (All. n. 26 - copia contratto di affitto terreni

**S. Fortunato della Collina**). Si fa presente che, pur essendo stata pattuita una durata ultranovennale, il contratto non è mai stato trascritto.

**Confini:** strada vicinale, [REDACTED], s.a.

**4.2) Rate di terreno di modesta estensione, a varia destinazione attuale, site in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Campo.**

**4.2.1) Rata di terreno foglio n. 370 particella n. 1483:**

[REDACTED]







[Redacted text block containing approximately 30 horizontal black bars of varying lengths, representing obscured content.]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**5) ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:**

**EDIFICIO PARTICELLA** [REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**TERRENI:**

**TERRENI IN FRAZ. SAN FORTUNATO DELLA COLLINA:**

La destinazione attuale dei terreni si ricava dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica del 24/09/2019 prot. 216500, dal quale si desume che essi ricadono per la quasi totalità in area di particolare interesse agricolo "EA2" (art. 58 del TUNA) in ambito di interesse paesaggistico, ambientale e storico "AIPAS" (art. 44 del TUNA). In minima parte ricadono altresì in zona di particolare interesse agricolo "EA1" (art. 58 del TUNA) in ambito di interesse paesaggistico, ambientale e storico "AIPAS" (art. 44 del TUNA) ed solo marginalmente in zona "B" boscata (art. 55 del TUNA) in ambito di interesse paesaggistico, ambientale e storico "AIPAS" (art. 44 del TUNA).

Trattasi di aree sottoposte a tutela ai sensi della Parte III, Titolo 1° del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 di cui al vincolo n. 72, apposto con D.M. del 27/6/1969 ai sensi delle lettere c) e d) comma 1 art. 136.

Quanto ai vincoli, i beni ricadono:

- in area di intervisibilità dei coni visuali (art. 26 sexies del TUNA)
- in minima parte in zone con presenza di gruppi filari e piante sparse (art. 26 quater del TUNA)
- in parte all'interno della rete ecologica comunale (RE PG) (art. 137 quater del TUNA).

Riguardo all'appezzamento di terreno agricolo sito in Frazione San Fortunato della Collina, si rimanda anche alla corrispondenza intercorsa con il Comune di Perugia (allegati n. 7 e 8) ed all'allegato sub. B del CDU rilasciato, ove si precisa che *"Il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, a scopo edificatorio, di terreni non preposti a tale scopo possono configurare la fattispecie di lottizzazione abusiva, cosiddetta giuridica, disciplinata e sanzionata ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001"*.

#### **RATE DI TERRENO IN FRAZIONE SAN MARTINO IN CAMPO:**

La destinazione attuale dei terreni si ricava dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica del 24/09/2019 prot. 216500, dal quale si desume che esse ricadono:

- quanto alle particelle n. 1483, 1508, 1620, 1621, 1622, 1721 in zona "B3°" (artt. 18 - 118 del TUNA);
- quanto alla particella n. 1736 in zona "B3" (artt. 18 - 118 del TUNA).

Non si nota la presenza di vincoli ex lege.

#### **RATA DI TERRENO IN FRAZIONE PIANELLO:**

La destinazione attuale del terreno si ricava dalla lettura del certificato di destinazione



urbanistica del 24/09/2019 prot. 216500, dal quale si desume che essa ricade in zona "Ppu" - area per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (art. 172 del TUNA).

Quanto ai vincoli, l'area ricade in zona:

- sottoposta a vincolo aeroportuale ai sensi del DPGR n. 581/91 (art. 138 del TUNA)
- sottoposta al vincolo idrogeologico (art. 137 quinquies del TUNA).

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura del CDU allegato (**All. n. 25 - copia CDU ed estratti di tavole di PRG**).

#### **6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILIARE:**

In relazione alla tipologia dei beni ed allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare i suddetti immobili al fine di destinarli ad una vendita giudiziaria, essi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

A tal proposito vale la pena richiamare il provvedimento n. 1915/g del 20/07/01 dell'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo, avente per oggetto "*disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati*".

All'art. 2 "definizione di valore di mercato", infatti, si riporta che per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene,

per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;

- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Difficilmente tali condizioni si verificano nel caso delle vendite giudiziarie, sulle quali, oltre alla non perfetta trasparenza del mercato, influiscono altre motivazioni di tipo soggettivo, di ordine economico (ad es. modalità e tempi di pagamento), fiscale e di tempistica per la realizzazione del pieno valore, che molto spesso condizionano negativamente, anche in modo rilevante, il valore di realizzo.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente dovrebbe basarsi sulla conoscenza del mercato di beni simili, siti nel comprensorio in cui ricadono quelli oggetto di stima, ovvero le zone periferiche del Comune di Perugia, con particolare riferimento al territorio delle Frazioni San Martino in Campo, Santa Maria Rossa, San Martino in Colle, San Fortunato della Collina nonché a quello delle Frazioni Pianello e Ripa.

\* \* \* \* \*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

Quanto ai **terreni**, occorre riportare considerazioni diversificate e formulare giudizi autonomi per i vari casi.

Infatti, riguardo all'**appezzamento a destinazione agricola sito in Frazione San Fortunato della Collina**, si utilizzano le indicazioni ed i criteri già indicati per la porzione di edificio: esistono riferimenti storici (atto Notaio Dr. Brunelli rep. 130042/44296 del 25/0/2016, già citato in precedenza) e valgono le medesime considerazioni fatte poco sopra riguardo alla stagnazione del mercato immobiliare e pertanto la stima per confronto diretto appare problematica e di incerta affidabilità.

Un utile riferimento estimativo può essere rappresentato dal quadro di insieme dei valori agricoli per tipo di coltura, elaborato annualmente dal Servizio Urbanistica della Regione Umbria (l'ultimo pubblicato ad oggi è quello di cui il BUR n. 8 del 13/02/2019), che indica i seguenti valori di mercato, per terreni ricadenti nella zona omogenea "Colline di Perugia", aventi destinazione assimilabile a quella di quelli oggetto di stima:

- seminativi collinari, pendenze ridotte: €/Ha 16.000,00
- oliveti collinari - classe "C" (densità inferiori a 240 piante/Ha): €/Ha 16.000,00

In questo caso si tratta di valori indicativi, che non possono ovviamente tenere conto delle specificità degli appezzamenti e delle situazioni e condizioni locali.

L'atto di compravendita sopra citato, invece, avendo riguardato anche un appezzamento di terreno destinato ad uliveto (particelle n. 904 e 906 del foglio n. 350), fornisce un prezioso riferimento di mercato.

In quell'atto l'appezzamento olivetato, di superficie catastale pari a mq 3.649, su cui vegetano n. 70 piante circa di ulivo, di vigoria e sviluppo non omogeneo, è stato venduto per un prezzo dichiarato di € 9.000,00, ovvero per un prezzo unitario di €/mq 2,50 circa.

Questo, a parere dello scrivente, rappresenta il più probabile valore di mercato delle porzioni a destinazione uliveto, seppure aventi densità e vigoria delle piante non omogenee.

Il medesimo valore si applica anche alle superfici a destinazione seminativa, in virtù della ridotta pendenza, degli ampi fronti strada e del fatto che la superficie complessiva dell'appezzamento è alquanto contenuta.

Per le porzioni cui corrispondono tare produttive quali viabilità, scarpate e incolti arborati si adotta un valore unitario di €/Ha 5.000,00.

Utilizzando quale parametro tecnico-estimativo la superficie catastale ed adottando il riparto culturale già elaborato in precedenza, la stima si concretizza come qui di seguito:

n. ord.	destinazione attuale	superficie catastale	valore unitario (€/Ha)	valore totale
1	seminativo collinare asciutto	Ha 0.82.00	€ 25.000,00	€ 20.500,00
2	uliveto sesto ampio, con fallanze	Ha 0.33.00	€ 25.000,00	€ 8.250,00
3	prato polifita	Ha 1.20.00	€ 25.000,00	€ 30.000,00
4	uliveto a sesto molto ampio	Ha 0.42.00	€ 25.000,00	€ 10.500,00
5	incolti arborati, scarpate, viabilità	Ha 0.57.90	€ 5.000,00	€ 2.895,00
<b>TOTALE</b>		<b>Ha 3.34.90</b>		<b>€ 72.145,00</b>

**Pertanto il più probabile valore di mercato all'attualità dell'appezzamento di terreno agricolo in oggetto risulta pari ad € 72.145,00**

\* \* \* \* \*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]











[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## 7) FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA:

I beni di proprietà del fallimento sono di natura eterogenea ed hanno ubicazioni diversificate.

Nessun rapporto di complementarità vi è tra le rate di terreno, tutti di modesta estensione, poste in Località San Martino in Campo e Pianello.

Si tratta infatti, in tutti i casi, di piccole aree relitte, oggetto di godimento ed utilizzo da parte di soggetti diversi, ai quali dovranno essere cedute formalmente.

Pertanto le cinque piccole aree site in Località San Martino in Campo nonché l'ulteriore area sita in Frazione Pianello, andranno a formare sei lotti autonomi.

Riguardo all'unità abitativa posta in strada San Filippo Palazzo n. 1/W andrà a formare un ulteriore lotto autonomo, non essendo comodamente frazionabile e, soprattutto, essendo stata già oggetto di preliminare di compravendita ed interessata da causa civile promossa dalla promissaria Acquirente. Per tali motivi, peraltro, verrà considerato "sospeso" ai fini della vendita giudiziaria, prendendo in considerazione, al momento, il prezzo storico già concretizzatosi nel preliminare del 2013.

Quanto infine all'appezzamento di terreno agricolo posto in Loc. San Fortunato della Collina, che si sviluppa a ridosso ed a valle dell'unità abitativa di cui sopra, si ritiene che non sussistano motivazioni logiche e tecniche che ne consigliano l'abbinamento all'unità abitativa stessa, con la quale non si ravvisa nessuna complementarità o sinergia.

Andrà pertanto a formare un ulteriore lotto da destinare autonomamente alla vendita giudiziaria.

Tutto ciò premesso si procede alla formazione di n. 8 lotti, di cui n. 7 da destinare alla vendita giudiziaria, qui di seguito meglio descritti:

## LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] in fallimento, con sede in Perugia, C.F. 02247610542, su appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Perugia, Località San Fortunato della Collina, censito al C.T. al foglio n. 350 particelle n. 468, 902, 903, 905, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 924 e 932, esteso su di una superficie catastale complessiva pari ad Ha 3.34.90, rappresentato da terreno collinare asciutto, in parte a destinazione seminativa, in parte con soprassuolo di ulivi a sesto ampio o sparsi, in mediocre stato vegetativo e produttivo, attualmente condotto in locazione con contratto di affitto di fondo rustico registrato a Perugia il 10/01/2017 al n. 246 mod. 3T; l'appezzamento comprende al suo interno una porzione di terreno di proprietà di terzi; il tutto a confine con: strada vicinale, [REDACTED], s.a.

Valore: € 72.145,00

## LOTTO N. 2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## LOTTO N. 3

[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO N. 4**

[REDACTED]

**LOTTO N. 5**

[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO N. 6**

[REDACTED]

**LOTTO N. 7**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO N. 8 (SOSPESO)**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 11 giugno 2020

Allegati n. 26 e servizio fotografico illustrativo

Allegati a parte:

- certificati storici catastali
- certificato speciale ipotecario
- certificato di destinazione urbanistica

il perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli