

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA BARBARA PERNA  
fallimento n.345 / 2022  
Res s.r.l.

Curatore: Dott. Marzio Pennechini Montino

## PERIZIA DI STIMA

Oggetto: terreni siti a Perugia

lotto unico

in località Villa Pitignano catasto terreni foglio 159 particella 1405 e particella 33  
in località San Martino in Colle catasto terreni foglio 368 particella 720 particella 1497 e particella 1539

Atto di provenienza Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, repertorio n. 38774 raccolta n. 25420 del 5.10.2018

Data: 29 novembre 2024

Arch. Simone Martini

A circular blue ink stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI' in Rome. The stamp contains the text 'ARCHITETTO SIMONE MARTINI' and 'No 10368'. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads 'Simone Martini'.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Si tratta di appezzamenti di terreno siti a Perugia; in totale cinque particelle.

Due particelle - catasto terreni foglio 159 particella 1405 e particella 33 - sono in località Villa Pitignano.

Tre particelle - catasto terreni foglio 368 particella 720 particella 1497 e particella 1539 - sono in località San Martino in Colle.

### **LOTTO UNICO costituito da :**

**terreni foglio 159 particella 1405 e particella 33** ubicate in località Villa Pitignano, Perugia;

**terreni foglio 368 particella 720 particella 1497 e particella 1539** ubicate in località San Martino in Colle.

particella 1405 e particella 33 del foglio 159, ubicate in località Villa Pitignano, Perugia :

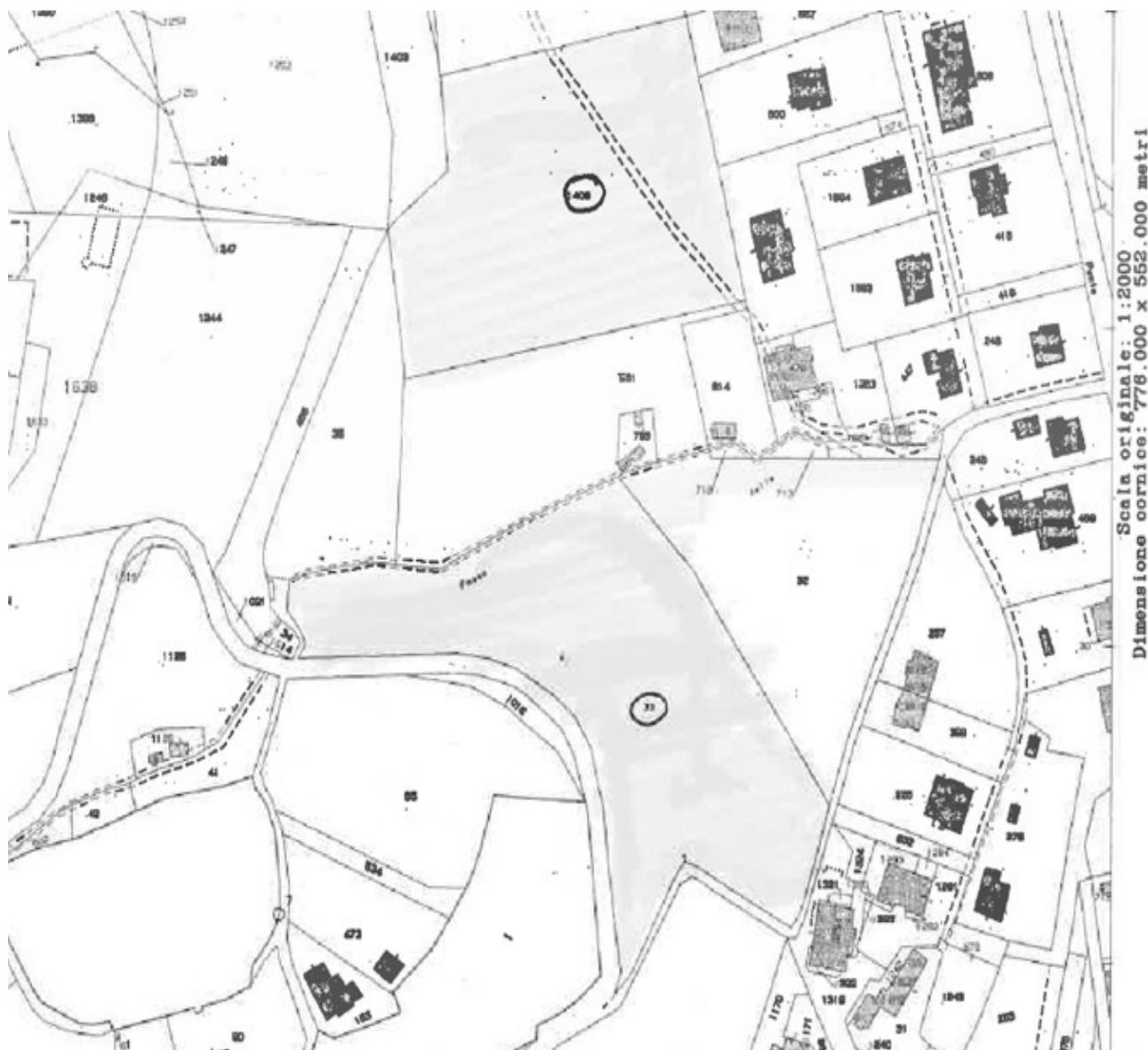
Le due particelle non sono contigue, ma sono comunque vicine tra loro. Si tratta di terreni che hanno destinazione agricola da C.D.U. ma che di fatto consistono in appezzamenti scoscesi e quindi non agevolmente praticabili né convenientemente coltivabili.

La superficie complessiva delle due particelle è di circa mq.21.699:

particella 1405 del foglio 159: mq.10.199 R.D. E.18,44 R.A. E.15,80

particella 33 del foglio 159: mq.11.500 R.D. E.8,91 R.A. E.8,91.

### PARTICELLA 1405 E PARTICELLA 33 ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 159



Foglio 159 particella 1405



Foglio 159 particella 33



**Confini:**

la particella 1405 del foglio 159 confina con le particelle 600, 614, 531, 35, 1403, salvo altre;  
la particella 33 del foglio 159 confina con le particelle 531, 32, 35, salvo altre.

VISURA CATASTALE DELLA PARTICELLA 1405 FOGLIO 159  
LA VISURA CATASTALE STORICA COMPLETA E' ALLEGATA ALLA PRESENTE RELAZIONE



Direzione Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 01/10/2024  
Ora: 15:16:32  
Numero Pratica: T271346/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/10/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/10/2024

**Dati identificativi:** Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 159 Particella 1405

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 18,44

agrario Euro 15,80

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4

Superficie: 10.199 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

> 1. RES S.R.L. (CF 13553621007)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprietà per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dall'impianto al 08/06/2006

Immobile predecessore

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 159 Particella 21

Impianto meccanografico del 30/03/1978

📅 dal 08/06/2006

Immobile attuale

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 159 Particella 1405

FRAZIONAMENTO del 08/06/2006 Pratica n. PG0130627 in atti dal 08/06/2006 (n. 130627.1/2006)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 159 Particella 1399

Foglio 159 Particella 21

Foglio 159 Particella 1404

Foglio 159 Particella 1403

Foglio 159 Particella 1401

Foglio 159 Particella 1248

Foglio 159 Particella 1400

Foglio 159 Particella 17

Foglio 159 Particella 18

Foglio 159 Particella 1398

Foglio 159 Particella 1402

VISURA CATASTALE DELLA PARTICELLA 33 FOGLIO 159  
LA VISURA CATASTALE STORICA COMPLETA E' ALLEGATA ALLA PRESENTE RELAZIONE



Direzione Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/11/2024  
Ora: 09:23:48  
Numero Pratica: T37577/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/11/2024

**Dati identificativi:** Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 159 Particella 33

Partita: 63833

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 8,91 Lire 17.250

agrario Euro 8,91 Lire 17.250

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 11.500 m<sup>2</sup>

**Annotazione di immobile:** PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

### > Intestati catastali

> 1. RES S.R.L. (CF 13553621007)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/03/1978

**Immobile attuale**

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 159 Particella 33

### > Dati di classamento

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/03/1978

**Immobile attuale**

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 159 Particella 33

Redditi: dominicale Euro 8,91 Lire 17.250

agrario Euro 8,91 Lire 17.250

Particella con qualità: ULIVETO di classe 03

Superficie: 11.500 m<sup>2</sup>

COMUNE DI PERUGIA



COMUNE DI PERUGIA - RIC. 15. REL  
 Prot. 2018/0284711 del 17/09/2018 ore 09:27  
 Dest: GIOMBINI FINANZIARIA S.R.L.  
 Rev: U.O. URBANISTICA  
 Classe: 10.05.03



Certificato di destinazione urbanistica N. 415/18

Vista la domanda presentata dal Sig. GIOMBINI FINANZIARIA S.R.L.

nato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ residente a con sede in Roma  
 via di San Pio V n. 18 codice fiscale 02596630547  
 e registrata in arrivo il 30/08/2018 prot. 191088 con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. n.350/01, relativo al terreno posto in località Villa Pitignano distinto al catasto al foglio n. 159 particella n. 33-1405.

foglio n. \_\_\_\_\_ particella n. \_\_\_\_\_

evidenziato con il colore giallo nella planimetria catastale allegata in duplice copia;  
 - Visi gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune e quelli adottati:

**SI CERTIFICA**

- che le destinazioni urbanistiche riguardanti l'area individuata nella planimetria prodotta ed allegata al presente atto, distinta al catasto al foglio n. 159 particella n. 33-1405.

foglio n. \_\_\_\_\_ particella n. \_\_\_\_\_

sono le seguenti: per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con delibera C.C. n.83 del 24/6/02 e successive varianti:

Destinazione: in parte area di particolare interesse agricolo "EA2" (art.88 del TUNA);  
 in parte bosco "B" (art.88 del TUNA);  
 in minima parte area agricola periurbana "Ep" (art.162 del TUNA);  
 in minimissima parte viabilità (art.88 del TUNA).

per effetto della Variante al P.R.G. adottata con delibera del C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in corso di approvazione.

Destinazione: \_\_\_\_\_

il terreno con classificazione \_\_\_\_\_ è utilizzabile previa approvazione di strumento urbanistico attuativo.

Vincoli:

- 1)  Area sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs. n.4204 art.10 2)
- 4)  Area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n.4204 art.138 lett. c) e d) ed alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 1355/06 e successive modifiche e integrazioni
- 6)  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua sottoposti a tutela con D.G.R. n.731/06 ai sensi del D.Lgs. n.4204 art.142 lett. d) e con art.31 del PTC/Pescatore le aree di cui all'art.142 comma 2 del D.Lgs. n.4204.
- 8)  Zone di interesse etnoarcheologico riconosciute con D.G.R. n.264/09 ai sensi del D.Lgs. n.4204 art.142 lett. m) (esclusa le aree di cui all'art.142 comma 2 del D.Lgs. n.4204).
- 7)  Zone di interesse etnoarcheologico definite nei vincoli (Allegato PTC/A.3.2) 8)
- 9)  Area oggetto di proposte di vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n.4204 art.138 lett. c) e d) 10)
- 11)  Zone di tutela A (art.707 del Codice della Navigazione) 12)  Zone di tutela B (art.707 del Codice della Navigazione) 13)  Zone di tutela C (art.707 del Codice della Navigazione)
- 14)  Area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regolamento 3012/02) n.32P) 15)  Area a potenziale pericolosità idraulica 16)  Siti Beneditini art.28 del PUT
- 17)  Fascia fluviale A (art.28 norme PAI) 18)  Fascia fluviale B (art.28 norme PAI) 19)  Fascia fluviale C (art.28 norme PAI) 20)  Zone a rischio frana R3 (art.19 del PAI)
- 21)  Zone a rischio idraulico R2 (art.20 norme PAI) 22)  Zone a rischio idraulico R3 (art.20 norme PAI) 23)  Zone a rischio idraulico R4 (art.21 norme PAI)
- 24)  Area inabitata ex art.21.54/74 ammesse a consolidamento (L.R.85/76) 25)  Area di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale (art.6, L.32/02) 26)  Siti Naturalistici (art.47)
- 27)  Area ad elevata pericolosità geologica (art.62 del TUNA) 28)  Siti di Interesse Culturale (SIC) 29)  Area ad elevata diversità floristico-vegetazionale
- 30)  Classe 1-Aree urbane consolidate 31)  Classe 2-Aree dell'agricoltura intensiva 32)  Classe 3-Aree di riferimento per la zootecnia 33)  Aree faunistiche segnalate
- 34)  Classe 4a-Aree di elevato interesse naturalistico 35)  Classe 4b-Aree di elevato interesse naturalistico 36)  Casi di protezione faunistica 37)  Alberi monumentali
- 38)  Gruppi fari e piante sparse (art.50 del TUNA) 39)  Aree di interdizione dei cani viali (art.53 del TUNA) 40)  Fascia di rispetto dei canali (art.53 del TUNA)
- 41)  Fascia di rispetto viabilità panoramica (art.53 del TUNA) 42)  Area ad alle esposizione panoramica (art.53 del TUNA) 43)  Viabilità storica (art.73 del TUNA)
- 44)  Visuale al campo aperto (art.53 del TUNA) 45)  Aree a compatibilità condizionata (art.53 del TUNA) 46)  Aree potenzialmente compatibili (art.53 del TUNA)
- 47)  Unità Comunali di Conservazione Ecologica (art.82 del TUNA) 48)  Connettività UCE (art.82 del TUNA) 49)  Corridoi e spazi di giacimento (art.82 del TUNA)
- 50)  Connettività corridoi e spazi di giacimento (art.82 del TUNA) 51)  Frammenti (art.82 del TUNA) 52)  Connettività barriere (art.82 del TUNA)
- 53)  Aree perenni dall'acqua ai sensi della Legge 30/00 - Data Inasendo - "N" Part. \_\_\_\_\_
- 54)  Siti inseriti nella "Lista A" del Piano Regionale di tutela di cui alla LR 14/04 (art.3 comma 1 lett. b e art.4 comma 1 55)  Certificati naturalisti (art.51 del TUNA)

Il presente certificato è compilato in ogni sua parte ad eccezione dei seguenti punti che sono cancellati: 1-3-34-35-37-38-39-40-41-42-43-45-46-47-48-51-52-53-54-55.

Esso è rilasciato insieme alla planimetria allegata (s.v.) sottoscritta. Questo documento è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che sia stata sottoscritta la dichiarazione in calce. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

N.B.: Le aree boscate rispondenti alle caratteristiche dell'art. 5 della L.R. 26/2011 sono vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g) del D.Lgs.4204.

Il presente certificato concerne la sola destinazione impressa ai fondi dagli strumenti urbanistici generali; lo stesso, quindi, nulla abbatte in ordine alla concessione edificabilità del terreno, per l'accertamento ed il rispetto della quale può essere richiesto allo Spettro Unico per l'Edilizia il certificato di cui all'art.10 della L.R. Umbria n.1 del 18 febbraio 2004.

IL DIRIGENTE Unità Operativa URBANISTICA  
 (Arch. Franco Marini)

part.IIa 720 part.IIa 1497 e part.IIa 1539 del foglio 368, ubicate in località San Martino in Colle, Perugia : la particella 1497 da Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. All.9) ha destinazione edificabile, ma è priva di cubatura in quanto è la strada di lottizzazione inerente il fabbricato individuato con la particella 1468 del catasto fabbricati di cui alla convenzione urbanistica Notaio Brunelli del 25 giugno 2004 rep.97725 trascritta a Perugia il 1° luglio 2004 al n° 13439 (tale per cui non è assoggettabile ad i.v.a. quanto piuttosto ad imposta di registro).

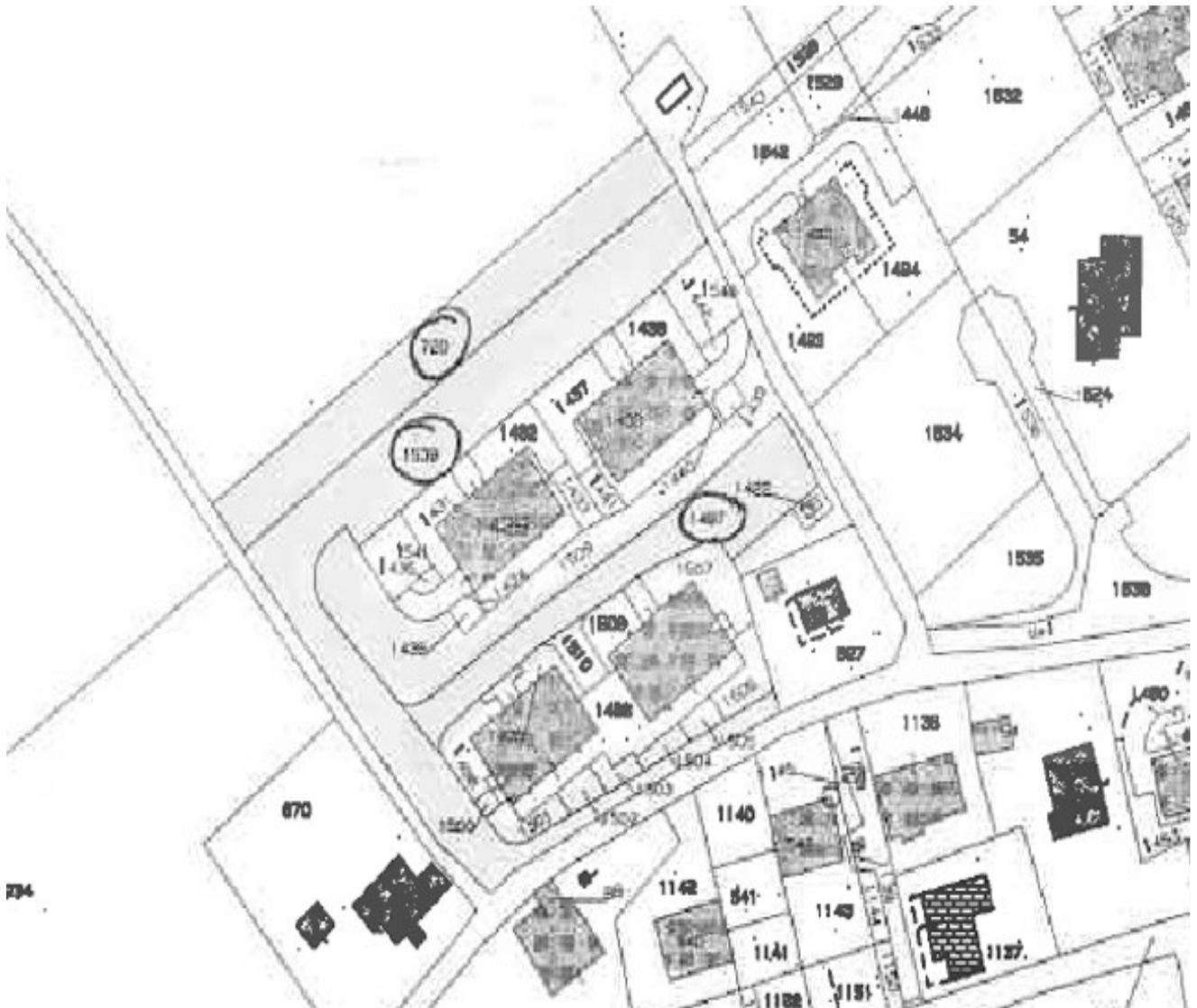
La superficie complessiva delle tre particelle è di circa mq. 4.723

particella 720 del foglio 368: mq. 1400 R.D. Euro 9,76 R.A. Euro 7,59;

particella 1497 del foglio 368: mq. 874 R.D. Euro 4,06 R.A. Euro 4,29;

particella 1539 del foglio 368: mq. 2449 R.D. Euro 11,38 R.A. Euro 12,02.

PARTICELLA 720 PARTICELLA 1497 PARTICELLA 1539 ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 368



**Confini:**

la particella 720 del foglio 368 confina con le particelle 1539, 49, 719, salvo altre,

la particella 1497 del foglio 368 confina con le particelle 1510, 1508, 1507, salvo altre,

la particella 1539 del foglio 368 confina con le particelle 720, 1432, 1438, salvo altre.



Foglio 368 particelle 720, 1497, 1539



## VISURA CATASTALE DELLA PARTICELLA 720 FOGLIO 368

LA VISURA CATASTALE STORICA COMPLETA E' ALLEGATA ALLA PRESENTE RELAZIONE



Direzione Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/11/2024  
Ora: 09:26:20  
Numero Pratica: T39140/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/11/2024

**Dati identificativi:** Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 720

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 9,76 Lire 18.900

agrario Euro 7,59 Lire 14.700

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 1.400 m<sup>2</sup>

#### > Intestati catastali

> 1. RES S.R.L. (CF 13553621007)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

#### > Dati identificativi

📅 dall'impianto al 18/01/2001

Immobile predecessore

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 51

Impianto meccanografico del 30/03/1978

📅 dal 18/01/2001

Immobile attuale

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 720

FRAZIONAMENTO del 01/02/1992 Pratica n. 17294 in atti dal 18/01/2001 ISTANZA N. 225067/2000 (n. 1460.1/1992)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 719

Foglio 368 Particella 51

VISURA CATASTALE DELLA PARTICELLA 1497 FOGLIO 368  
LA VISURA CATASTALE STORICA COMPLETA E' ALLEGATA ALLA PRESENTE RELAZIONE



Direzione Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/11/2024  
Ora: 09:47:30  
Numero Pratica: T54122/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/11/2024

**Dati identificativi:** Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 1497

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 4,06

agrario Euro 4,29

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 874 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

> 1. RES S.R.L. (CF 13553621007)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dall'impianto al 20/06/2006

Immobile predecessore

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 235

Impianto meccanografico del 30/03/1978

📅 dal 20/06/2006 al 19/09/2006

Immobile predecessore

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 1421

FRAZIONAMENTO del 20/06/2006 Pratica n. PG0143575 in atti dal 20/06/2006 (n. 143575.1/2006)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 1422

Foglio 368 Particella 235

📅 dal 19/09/2006 al 11/12/2007

Immobile predecessore

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 1427

FRAZIONAMENTO del 19/09/2006 Pratica n. PG0211748 in atti dal 19/09/2006 (n. 211748.1/2006)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 1438

Foglio 368 Particella 1431

Foglio 368 Particella 1428



Direzione Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/11/2024  
Ora: 09:41:49  
Numero Pratica: T49966/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/11/2024

**Dati identificativi:** Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 1539

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 11,38

agrario Euro 12,02

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 2.449 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

#### > 1. RES S.R.L. (CF 13553621007)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

dall'impianto al 20/06/2006

Immobile predecessore

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 235

Impianto meccanografico del 30/03/1978

dal 20/06/2006 al 19/09/2006

Immobile predecessore

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 1421

FRAZIONAMENTO del 20/06/2006 Pratica n. PG0143575 in atti dal 20/06/2006 (n. 143575.1/2006)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 1422

Foglio 368 Particella 235

dal 19/09/2006 al 03/03/2009

Immobile predecessore

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 1428

FRAZIONAMENTO del 19/09/2006 Pratica n. PG0211748 in atti dal 19/09/2006 (n. 211748.1/2006)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 368 Particella 1438

Foglio 368 Particella 1431

Foglio 368 Particella 1421

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PARTICELLE 720, 1497, 1539 (17-9-2018)

COMUNE DI PERUGIA



COMUNE DI PERUGIA - INC. 96.861  
 Prot. 2018/02204706 del 17/09/2018 ore 09:23  
 Dest: GIOMBINI COSTRUZIONI S.P.A.  
 Rev: U.D. URBANISTICA  
 Classe: 10, 95, 85



Certificato di destinazione urbanistica N. 414/18

Vista la domanda presentata dal Sig. GIOMBINI COSTRUZIONI S.P.A.

nato a [ ] residente a [ ] con sede in Roma  
 via di San Pio V n. 18 codice fiscale 01654220548  
 e registrata in arrivo il 30/09/2018 prot. 191084 con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. n.380/01, relativo al terreno posto in località San Martino in Colle distinto al catasto al foglio n. 368 particella n. 720-1497-1539.

folgio n. [ ] particella n. [ ]

evidenziato con il colore giallo nella planimetria catastale allegata in duplice copia;

- Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune e quelli adottati:

SI CERTIFICA

- che le destinazioni urbanistiche riguardanti l'area individuata nella planimetria prodotta ed allegata al presente atto, distinta al catasto al foglio n. 368 particella n. 720-1497-1539.

folgio n. [ ] particella n. [ ]

sono le seguenti: per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con delibera C.C. n.65 del 24/5/02 e successive varianti.

Destinazione: Zona per nuovi insediamenti di margine "C3m" (art.121 del TUNA);  
 In parte area di particolare interesse agricolo "EA1" (art.56 del TUNA);  
 In minima parte viabilità (art.88 del TUNA).

per effetto della Variante al P.R.G., adottata con delibera del C.C. n. [ ] del [ ] in corso di approvazione.

Destinazione: [ ]

Il terreno con classificazione C3m è utilizzabile previa approvazione di strumento urbanistico attuativo.

Vincoli:

- 1)  Area sottoposta a vincoli di cui all'art.142 del D.Lgs. n.4204 art.10 2)  Area sottoposta a vincoli relativi ai sensi del D.Lgs. n.4204 art.45 3)  Area di Studio (art.36 c. 5 NTA del PTCP)
- 4)  Area sottoposta a vincoli paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n.4204 art.136 lett.c) e d) ed alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 1055/01 e successive modifiche e integrazioni
- 6)  Piani, torrenti, corsi d'acqua sottoposti a tutela con D.G.R. n.731/06 al sensi del D.Lgs. n.4204 art.142 lett.c) e con art.36 del PTCP (esclusa la zona di cui all'art.142 comma 2 del D.Lgs. n.4204)
- 8)  Zone di interesse archeologico riconosciute con D.G.R. n.594/96 ai sensi del D.Lgs. n.4204 art.142 lett.c) (esclusa la zona di cui all'art.142 comma 2 del D.Lgs. n.4204)
- 7)  Zone di interesse archeologico definite non visibili (Allegato PTCP A.32) 8)  Area di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua (art.84 del TUNA)
- 9)  Area oggetto di progetto di vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n.4204 art.136 lett.c) e d) 10)  Area sottoposta a vincolo storico-culturale di cui al D.P.R. n.381/01
- 11)  Zona di tutela A (art.707 del Codice della Navigazione) 12)  Zona di tutela B (art.707 del Codice della Navigazione) 13)  Zona di tutela C (art.707 del Codice della Navigazione)
- 14)  Area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regolamento 30/12/02 n.3267 15)  Area a potenziale pericolosità sismica 16)  Siti Beneditini art.25 del PUT
- 17)  Fasce forestali A (art.20 norme PA) 18)  Fasce forestali B (art.21 norme PA) 19)  Fasce forestali C (art.22 norme PA) 20)  Zona a fasce forestali R3 (art.15d) norme PA)
- 21)  Zona a rischio frana R2 (art.30 norme PA) 22)  Zona a rischio frana R3 (art.32 norme PA) 23)  Zona a rischio frana R4 (art.31 norme PA)
- 24)  Area tutelata ex art.1 L.64/04 ammesse a consolidamento (L.R.5578) 25)  Area di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale (art.6 L.R.5283) 26)  Siti Naturalistici (art.47)
- 27)  Area di elevata pericolosità geologica (art.52 del TUNA) 28)  Siti di Interesse Comunitari (SIC) 29)  Area ad elevata densità floristica-vegetazionale
- 30)  Classe 1-Aree urbane consolidate 31)  Classe 2-Aree dell'agricoltura intensiva 32)  Classe 3-Aree di riferimento per le economie 33)  Aree fertilitiche soggette
- 34)  Classe 4-Aree di elevato interesse naturalistico 35)  Classe 4b-Aree di elevato interesse naturalistico 36)  Corsi di protezione forestale 37)  Alberi monumentali
- 38)  Gruppi flori e piante sparse (art.50 del TUNA) 39)  Aree di inaccessibilità dei corsi d'acqua (art.53 del TUNA) 40)  Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art.53 del TUNA)
- 41)  Fasce di rispetto viabilità panoramiche (art.53 del TUNA) 42)  Aree ad alta esposizione panoramica (art.53 del TUNA) 43)  Visibilità storica (art.78 del TUNA)
- 44)  Visuale ad ampio spettro (art.53 del TUNA) 45)  Aree a compatibilità condizionata (art.53 del TUNA) 46)  Aree potenzialmente compatibili (art.53 del TUNA)
- 47)  Unità Comunali di Conservazione Ecologica (art.52 del TUNA) 48)  Connettività LCE (art.82 del TUNA) 49)  Corridoi e piste di guida (art.82 del TUNA)
- 50)  Connettività corridoi e piste di guida (art.82 del TUNA) 51)  Fiumereti (art.82 del TUNA) 52)  Connettività forestale (art.82 del TUNA)
- 53)  Aree protette dal fuoco ai sensi della Legge 30300 - Dati Inventario [ ] "A" Part. [ ]
- 54)  Siti inseriti nella "Lista A1" del Piano Regionale di bonifica di cui alla L.R.14/94 (art.3 comma 1 lett. b) e art.4 comma 1 55)  Corridoi di naturalità (art.51 del TUNA)

Il presente certificato è compilato in ogni sua parte ad eccezione dei seguenti paragrafi che sono cancellati: 1-3-34-54-71-84-93-91-92-93-94-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-51-52-53-54-55.

Tale è rilasciato insieme alla planimetria allegata ed è contraddistinto. Questo documento è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che sia stata adempita la richiesta in capo. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori dei pubblici servizi. N.B.: Le aree destinate a interventi di carattere edilizio dell'art. 5 della L.R. 26/1/2001 sono vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g) del D.Lgs. 42/04. Il presente certificato conosce la sua destinazione impressa al fronte degli strumenti urbanistici generali; lo stesso, quindi, nella misura in cui sia concernente edificabilità del terreno, per l'insediamento ed il decoro della quale può essere richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia il certificato di cui all'art.10 della L.R. Umbria n.1 del 18 febbraio 2004.

IL DIRIGENTE Unità Operativa URBANISTICA  
 (Arch. Franco Martini)

## ATTO DI PROVENIENZA

La provenienza delle particelle è come da Atto di compravendita Notaio Mario BIAVATI di Bastia Umbra, repertorio n. 38774 raccolta n. 25420 del 5.10.2018 (All.6).

## SITUAZIONE URBANISTICA

Il partecipante all'asta con l'ausilio del proprio tecnico di fiducia presenterà consapevolmente l'offerta avendo prima esaminato i Certificati di Destinazione Urbanistica allegati alla presente relazione ed essendosi approvvigionato di quelli aggiornati alla data della presentazione dell'offerta; e accetterà tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, servitù attive e passive, nulla escluso; e anche gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge. Il partecipante all'asta deve essere consapevole dell'esistenza dei vincoli come da CDU aggiornato e in particolare della servitù di attraversamento rete fognaria a carico della particella 1539 a favore del Comune di Perugia costituita con atto a rogito del Notaio Giuseppe Brunelli del 12.06.2009 rep. 115905/35437 trascritto a Perugia il 9.07.2009 al n. 12005 di formalità.

Gli appezzamenti di terreno potranno essere soggetti al vincolo di cui alla legge 428/93 e successiva legge 21.11.2000 n.353 e in particolare agli eventuali divieti prescrizioni e sanzioni di cui all'art. 10 della citata legge. L'aggiudicatario acquista gli appezzamenti di terreno nello stato di fatto in cui si trovano, a lui noto, avendo prima della partecipazione all'asta fatto eseguire tutte le verifiche all'attualità da un tecnico professionista di propria fiducia, anche riguardo alle dimensioni, alla viabilità adiacente e interna alle particelle in argomento, e anche riguardo all'esistenza aggiornata di tutti i vincoli gravanti sulle particelle stesse. Il partecipante all'asta prima di presentare l'offerta è tenuto, con l'ausilio di professionista di propria fiducia, ad ispezionare gli appezzamenti di terreno per verificare nello stato di fatto l'eventuale presenza di manufatti abusivi anche realizzati da terzi, consapevole che saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri connessi alla demolizione, rimozione, bonifica, e condono edilizio se possibile. Sono a cura e spese dell'aggiudicatario le pratiche per l'adeguamento urbanistico-edilizio se richieste dal Tribunale o dal Notaio; e l'approvvigionamento della documentazione che sarà chiesta dal Notaio per l'Atto di trasferimento (mappe, estratti di P.R.G., certificati di destinazione urbanistica aggiornati, attestazione di conformità, eventuale a.p.e., ecc.).

## SITUAZIONE CATASTALE

Le visure catastali storiche di ciascuna particella sono in allegato alla presente relazione.

Foglio 159 Particella 1405:

Redditi: dominicale E.18,44 agrario E.15,80 qualità SEMINATIVO ARBOR di classe 4 Superficie: mq.10.199

Foglio 159 Particella 33:

Redditi: dominicale E.8,91 agrario E.8,91 qualità ULIVETO di classe 3 Superficie: mq.11.500

Foglio 368 Particella 720:

Redditi: dominicale E.9,76 agrario E.7,59 qualità SEMINATIVO ARBOR di classe 2 Superficie: mq.1.400

Foglio 368 Particella 1497:

Redditi: dominicale E.4,06 agrario E.4,29 qualità: SEMINATIVO ARBOR di classe 3 Superficie: mq.874

Foglio 368 Particella 1539:

Redditi: dominicale E.11,38 agrario E.12,02 qualità: SEMINATIVO ARBOR di classe 3 Superficie: mq.2.449

L'aggiudicatario acquista i beni nello stato di fatto in cui si trovano, a lui noto, avendo prima della partecipazione all'asta fatto eseguire tutte le verifiche all'attualità, anche dimensionali, da un tecnico professionista di propria fiducia. E' a cura e spese dell'aggiudicatario l'individuazione e la materializzazione dei confini nello stato di fatto; e l'aggiornamento del catasto se necessario a richiesta del Tribunale o del Notaio; e l'approvvigionamento e/o redazione della documentazione che sarà chiesta dal Notaio per l'Atto di trasferimento (mappe, visure, attestazione di conformità, ecc.).

## SITUAZIONE IPOCATASTALE :

Sulla base delle ispezioni Allegato 7 e Allegato 8, all'attualità non risultano formalità pregiudizievoli. L'aggiudicatario acquista il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a lui noto, avendo prima della partecipazione all'asta anche fatto eseguire da un professionista di fiducia la verifica della situazione ipocatastale aggiornata e della eventuale presenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

## ADEGUAMENTI e A.P.E.

Il partecipante all'asta deve conoscere gli appezzamenti di terreno prima di presentare l'offerta effettuando anche verifiche aggiornate sopralluogo; e deve accettare i beni per come si trovano nello stato di fatto, anche per quanto riguarda le dimensioni effettive, la viabilità e l'eventuale presenza di manufatti abusivi. E' a cura e spese dell'aggiudicatario l'individuazione e la materializzazione dei confini nello stato di fatto. Sarà a carico dell'aggiudicatario qualsiasi attività per la regolamentazione dei confini e per la rimozione di manufatti abusivi o non rispettosi delle distanze, così come anche qualsiasi pratica urbanistica, edilizia e catastale necessaria per ottenere la conformità dello stato di fatto con le risultanze documentali.

Sono a cura e spese dell'aggiudicatario tutte le attività necessarie per accedere agli appezzamenti di terreno, e per la pulizia degli stessi da residui di ogni tipo compreso anche eliminazione manufatti abusivi, rovi e taglio erba. In particolare sono a cura e spese dell'aggiudicatario tutte le attività necessarie per eliminare la vegetazione e le alberature che invadono la viabilità (sia pubblica che privata) esistente sul perimetro delle particelle.

Sono a cura e spese dell'aggiudicatario, se necessarie a discrezione del Tribunale o del Notaio, le pratiche per gli adeguamenti di tipo urbanistico, edilizio e catastale; e le recinzioni, e le eventuali opere di sostegno delle terre e irregimentazione delle acque se necessarie per evitare smottamenti; e l'adeguamento e messa a norma del sistema di smaltimento acque anche per evitare allagamenti della viabilità che confina con le particelle in argomento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese connesse all'adeguamento degli impianti esistenti e alla realizzazione degli impianti non esistenti se necessari, (compreso progetti, pratiche autorizzative, ecc..), e la redazione dell'A.P.E..

## STIMA DEL VALORE

Gli appezzamenti di terreno come descritti nei paragrafi precedenti costituiscono un unico lotto.

Il valore finale stimato è al netto delle spese a carico dell'aggiudicatario come indicate nei paragrafi precedenti: pratiche e certificazioni urbanistiche edilizie e catastali richieste dal Tribunale o dal Notaio per l'Atto di trasferimento, opere per accedere, recintare, bonificare, consolidare, ripristinare, adeguare, ecc.. Il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura.

Si esegue la stima come indicato nella manualistica di settore (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna) e considerando le caratteristiche dei beni già descritte nei paragrafi precedenti: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, vincoli paesistici, modalità di accesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, esposizione, dati metrici, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, insieme all'esame delle documentazioni ufficiali e all'indagine di mercato concorrono a determinare il più probabile valore dei beni. Nell'eseguire

la stima si fa riferimento al valore unitario medio rilevato nella stessa zona per beni analoghi con gli opportuni adattamenti per riferirsi allo specifico bene.

Terreni particella 1405 e particella 33 del foglio 159, superficie complessiva delle due particelle circa mq.21.699: E./mq.1,40 x mq.21.699 = E.30.378,00 a sottrarre l'importo di E.21.000,00 corrispondente alle spese che l'aggiudicatario deve sostenere come indicato nei paragrafi precedenti: E.9.378,00 questo è il più probabile valore di mercato dei due appezzamenti di terreno - particella 1405 e particella 33 del foglio 159 - nello stato di fatto in cui si trovano.

Terreni particella 720, particella 1497 e particella 1539 del foglio 368, superficie complessiva delle tre particelle circa mq.4.723: E./mq.1,30 x mq.4.723 = E.6.140,00 a sottrarre l'importo di E.2.100,00 corrispondente alle spese che l'aggiudicatario deve sostenere come indicato nei paragrafi precedenti: E.4.040,00 questo è il più probabile valore di mercato dei tre appezzamenti di terreno - particella 720, particella 1497 e particella 1539 del foglio 368 - nello stato di fatto in cui si trovano.

## RIEPILOGO

### lotto unico

Perugia località Villa Pitignano:

catasto terreni foglio 159 particella 1405 e particella 33

Perugia località San Martino in Colle:

catasto terreni foglio 368 particella 720 particella 1497 e particella 1539

VALORE COMPLESSIVO DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO:

particella 1405 e particella 33 del foglio 159: E.9.378,00

particella 720, particella 1497 e particella 1539 del foglio 368: E.4.040,00

TOTALE: E.13.418,00 in cifra tonda E.13.400,00

Data: 29 novembre 2024

Arch. Simone Martini