

OGGETTO

Es.Imm. 11/25 R.G.Es.

CERVED CREDIT MANAGEMENT SRL Vs

COMMITTENTE

Tribunale civile di Perugia

Piazza Matteotti – Perugia (PG)

ELABORATO

Relazione Peritale

IL PROGETTISTA

Timbro e firma

Elab. n°

— —

8 settembre 2025



Sommario

Sommario	1
1 Introduzione	3
2 Iter delle operazioni	13
3 Relazione Peritale	14
3.1 Esatta individuazione dei beni	14
3.2 Descrizione sintetica dei beni	16
3.2.1 Ubicazione e caratteristiche generali della località e degli immobili	16
3.2.2 Cespite 1 (Immobile 1-2).....	16
3.2.3 Cespite 2 (Immobile 3-4-5-6-7).....	18
3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali	20
3.4 Stato di possesso dei beni	22
3.5 Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene ..	25
3.5.1 Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	25
3.5.2 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente.....	26
3.6 Individuazione precedenti proprietari.....	28
3.7 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale	29
3.8 Opportunità di vendita in uno o più lotti.....	32
3.9 Descrizione analitica delle unità immobiliari	33
3.9.1 LOTTO 1	33



3.9.2	LOTTO 2.....	34
3.10	Valore di mercato degli immobili	36
3.10.1	LOTTO 1.....	37
3.10.2	LOTTO 2.....	39
4	Conclusioni	41
	Allegati.....	43
	Documentazione Fotografica	44
	ALLEGATO 1: Raccomandata A/R convocazione inizio operazioni peritali.....	58
	ALLEGATO 2: Documentazione ipocatastale	59
	ALLEGATO 3: Documentazione catastale (Vax, planimetrie, visure ecc.).....	60
	ALLEGATO 4: CDU.....	61
	ALLEGATO 5: Documentazione autorizzativa	62



1 Introduzione

Il giorno 12 marzo 2025, l'Ill.mo Giudice Esecutore nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Ing. Cristiano Corsi nell'esecuzione immobiliare n°11/2025 R.G.Es. promossa da:

PURPLE SPV S.R.L., per essa quale procuratrice CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A., giusta procura per atto del Notaio Dott. G. Pertegato di Pordenone in data 18.10.2020 Rep. n. 311663/41583, rappresentata e difesa dall'Avv. ANTONIO COACCIOLI (c.f.: CCCNTN51S031660L) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Perugia, Piazza Alfani n. 4,
contro

Et

Nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto prestava giuramento di rito di "*bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità*" e riceveva l'incarico di controllare, innanzitutto, la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e successivamente, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax l'inizio delle operazioni peritali, una volta esaminati gli atti del procedimento, eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed effettuato l'accesso all'immobile da valutare, di rispondere ai quesiti posti, provvedendo:



1. Provveda 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 30 giorni dal conferimento 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 sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
 - 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 o 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 derivati 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. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;



d. eventuali cause in corso

- 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 procedente;
- 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 giugno 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 della 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 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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, 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. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà



- comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti 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 o 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 condizioni 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; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.
- 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 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 definitiva valutazione e la restante documentazione



- necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, 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; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;



DISPONE

Che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria - versi al Perito Stimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E..

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.**, 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 (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato *word* contenente la relazione peritale;



- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- 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 ciascuno 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).

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).

In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere** le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

SI AUTORIZZA

Il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario 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 i 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.

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.;

avvisa le parti che 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 della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; ***in tal caso l'esperto dovrà comparire 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;

La causa veniva rinviata dal G.E..

Non venivano nominati consulenti tecnici di parte.



2 Iter delle operazioni

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU esaminava gli atti di causa ed i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica, le operazioni proseguivano con la richiesta di documentazione inoltrata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, all'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia e all'Ufficio del Registro di Perugia e al Comune di Gubbio.

Il sottoscritto CTU fissava, in data 24 marzo 2025 l'inizio delle operazioni peritali, con e-mail certificata e raccomandata A/R, convocava le parti presso il proprio studio, in via Ballarini n.15, 06073, Corciano, Perugia per il giorno 16 aprile 2025. (ALL.1).

In data 26 marzo 2025 inoltrava richiesta di accesso agli atti al Comune di Città di Castello

In data 4 aprile 2025 inoltrava richiesta di CDU al Comune di Città di Castello

In data 11 aprile 2025 eseguiva un primo accesso con il custode nominato senza reperire l'esecutato.

Nei giorni successivi veniva ricontattato dal legale dell'esecutato e concordava la data dell'accesso con l'esecutato ed il custode per il 23 maggio 2025.

In data 17 aprile 2024 riceveva il CDU e in data 9 maggio la documentazione reperita con l'accesso atti

Il giorno 23 maggio 2025 eseguiva un primo accesso congiuntamente al custode.



3 Relazione Peritale

3.1 Esatta individuazione dei beni

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n°11/2025 R.G.Es., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 17/01/2025 al Reg.Part. n°1105 a favore di PURPLE SPV S.R.L., e contro

_____ e

_____, come risulta dall'atto di pignoramento dell'Avv. COACCIOLI, dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'Es. Imm. E dalla documentazione ipocatastale estratta dallo scrivente (All.3), colpisce i beni immobili censiti:

- Comune di Città di Castello

Via DEL TURISMO N.7 VOC.CORNETTO

1- C.F. Foglio n°266, particella n°284, subalterno 8

porzione di fabbricato ad uso residenziale di tipo economico

Cat. A/3 classe 4 piano S1-1-2, Rendita Euro 402,84 consistenza 6,5 vani – dati di superficie 145 m²

2- C.F. Foglio n°266, particella n°284, subalterno 13

Autorimessa o rimessa

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 16,11 consistenza 12 m² – dati di superficie 12 m²

I confini sono con _____, Parti condominiali, salvo altri.

- Comune di Città di Castello

Località Promano via F.T. Marinetti

3- C.T. Foglio n°297, particella n°883,



Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 20,83 Rendita agraria Euro 24,03 -
dati di superficie 6204 m²

4- C.T. Foglio n°297, particella n°884,

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 13,76 Rendita agraria Euro 15,87 -
dati di superficie 4098 m²

5- C.T. Foglio n°297, particella n°885,

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,89 Rendita agraria Euro 1,03 - dati
di superficie 266 m²

6- C.T. Foglio n°297, particella n°886,

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,67 Rendita agraria Euro 0,78 - dati
di superficie 201 m²

7- C.T. Foglio n°297, particella n°887,

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,27 Rendita agraria Euro 0,31 - dati
di superficie 81 m²

I confini sono con STRADA COMUNALE, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente al n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

.....

....., per 1/2 dei diritti della piena proprietà

E

.....

....., per 1/2 dei diritti della piena proprietà

Si allegano le mappe catastali, le planimetrie catastali, le visure catastali degli immobili

(ALL. 2).



3.2 Descrizione sintetica dei beni

Il compendio oggetto di pignoramento è composto da:

Cespite 1: una porzione di fabbricato residenziale di maggiore consistenza con magazzino sito in Voc. Cornetto nel comune di Città di Castello

Cespite 2: terreni agricoli siti in loc Promano.

3.2.1 Ubicazione e caratteristiche generali della località e degli immobili

3.2.2 Cespite 1 (Immobile 1-2)

Ubicazione e caratteristiche generali della località e degli immobili

Il cespite oggetto di stima è ubicato in Via del turismo n.7 Voc. Cornetto nel Comune di Città di Castello. La zona, prevalentemente agricola e industriale, nelle vicinanze del centro abitato di Fabbrecce si connota per la presenza delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato che ospita il cespite si eleva per tre livelli fuori terra e 1 seminterrato, ha struttura in muratura portante con tetto in latero cemento e presenta facciate in parte con mattoncino faccia a vista e in parte con intonaco grezzo non tinteggiato; è composto di 4 unità residenziali ciascuna con soffitta, cantina e magazzino, circondata da una corte comune, si segnala che parte della corte comune, in particolare il lastricato esterno sul lato nord, insiste anche su terreni non oggetto della procedura in parola, sulla corte esterna ma su terreni non oggetto di procedura si sono rilevati dei manufatti (una piccola stalla e rimessa) non censiti catastalmente (part.299 e part.300 foglio 266).

Il compendio oggetto di valutazione è: una porzione di immobile di maggior consistenza composta da magazzino/rimessa e cantina al piano seminterrato, appartamento al piano primo e soffitta al piano secondo con diritti di proprietà su parti comuni.



Descrizione

L'appartamento sito al piano primo al quale si accede da una scala interna comune è composto da soggiorno, cucina, 3 camere da letto, 1 bagno finestrato, 2 terrazzi ai quali si accede dal soggiorno, con altezza interna di 2,90 mt.

Finiture interne costituite da intonaco e tinteggio, pavimenti in gres, infissi in legno con vetro singolo e persiane in legno.

La dotazione impiantistica: impianto di riscaldamento, impianto idrico impianto elettrico sotto traccia; impianto di scarico acque reflue in fognatura pubblica.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni, il generatore si trova nella soffitta.

Al piano secondo, sottotetto, si trova la soffitta, l'altezza interna varia da un minimo di 10 cm ad un massimo di 2,05 le finiture sono al grezzo quindi priva di intonaci e rivestimenti.

Al piano seminterrato si trova la cantina e il magazzino/rimessa con altezza interna di 2,3 m.

La cantina presenta pareti intonacate e non tinteggiate, soffitti al grezzo e pavimenti in gres.

Al momento del sopralluogo la cantina non presenta le partizioni divisorie con gli altri locali confinanti di proprietà di terzi, le partizioni sono invece riportate dalla planimetria catastale.

Il magazzino/rimessa (immobile 2) ha accesso dalla corte esterna mediante porta metallica a battente e le finiture interne sono costituite da intonaco e tinteggio, pavimenti in gres,

La condizione dell'immobile al momento del sopralluogo è sufficiente

Utilizzazione

Il **Cespite** risulta attualmente utilizzato come segue: occupato dall'esecutato e dalla famiglia;



3.2.3 Cespite 2 (Immobile 3-4-5-6-7)

Descrizione

Trattasi di terreni agricoli siti in via F. T. Marinetti, Promano nel comune di Città di Castello. L'appezzamento di forma triangolare è delimitato da via Marinetti da un lato e da altri terreni sugli altri lati, si presenta prevalentemente pianeggiante, ricoperto di vegetazione privo di manufatti. I terreni sono classificati da PRG come da CDU (All.4) nella seguente maniera:

PIANO REGOLATORE GENERALE – PARTE STRUTTURALE

(approvato con D.C.C. n. 23 del 04/04/2016)

(Variante 1bis approvata con D.C.C. n. 36 del 28/03/2019)

Fg.	Part.	PRG-PS
297	885p-886p-887p	CONNESSIONI LOCALI (NTA-PS art. 80)
297	883-884p-885p-886p-887p	AREE AGRICOLE PERIURBANE (NTA-PS artt. 105 e 110)
297	883p-884p	ZONE AGRICOLE UTILIZZABILI PER NUOVI INSEDIAMENTI (NTA-PS art. 118)
297	883p-884p-885p-886p-887p	AREE CHE POSSONO CONCORRERE ALLA PIANIFICAZIONE (NTA-PS art. 119)
297	884p-885p	TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (NTA-PS art. 132)

PIANO REGOLATORE GENERALE – PARTE OPERATIVA

(approvato con D.C.C. n. 1 del 21/01/2020)

(Variante 04 approvata con D.C.C. n. 47 del 17/06/2024)

Fg.	Part.	PRG-PO
297	884p-885p	TESSUTI DI IMPIANTO RECENTE A DENSITÀ MEDIO-BASSA "Tr3" (NTA-PO art. 44)
297	885p-886p-887p	VIABILITÀ CARRABILE URBANA SECONDARIA E DI DISTRIBUZIONE E RELATIVI SVINCOLI (NTA-PO art. 63)

Con i seguenti vincoli:



VINCOLI E TUTELE PRESENTI NELLE AREE		
Zoning Geologico - Tecnico	Fg.	Part.
<i>Area sottoposta a vincolo idrogeologico</i>	297	883-884-885-886-887
<i>"Aree ad alto rischio geologico ed idrogeologico e alta pericolosità idraulica"</i> <i>IDROGEOLOGIA - Vulnerabilità degli acquiferi da elevata ad estremamente elevata</i>	297	884p
<i>"Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica"</i> <i>IDROGEOLOGIA - Vulnerabilità degli acquiferi da bassa a molto bassa</i>	297	883-884p-885-886-887
Rete Viaria, ferroviaria e fasce di rispetto	Fg.	Part.
<i>Viabilità locale di tipo F</i>	297	885p-886p-887p
<i>Fascia di rispetto stradale - 20 m.</i>	297	883p-884p-885p-886p-887p
<i>Fascia di rispetto stradale - 30 m.</i>	297	883p-884p-886p
Vincoli derivanti da impianti e infrastrutture tecnologiche	Fg.	Part.
<i>Linea gasdotto e relative cabine</i>	297	885p
<i>Area di rispetto dei cimiteri</i>	297	883p-884p-886p
Vincoli generali		
<i>L'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n. 64/74.</i>		

Utilizzazione

Il **Cespite** risulta attualmente utilizzato come segue: libero;



3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali

Gli immobili siti in:

- Comune di Città di Castello

Via DEL TURISMO N.7 VOC.CORNETTO

1- C.F. Foglio n°266, particella n°284, subalterno 8

porzione di fabbricato ad uso residenziale di tipo economico

Cat. A/3 classe 4 piano S1-1-2, Rendita Euro 402,84 consistenza 6,5 vani – dati di superficie 145 m²

2- C.F. Foglio n°266, particella n°284, subalterno 13

Autorimessa

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 16,11 consistenza 12 m² – dati di superficie 12 m²

I confini sono con _____, Parti condominiali, salvo altri.

- Comune di Città di Castello

Località Promano via F.T. Marinetti

3- C.T. Foglio n°297, particella n°883,

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 20,83 Rendita agraria Euro 24,03 – dati di superficie 6204 m²

4- C.T. Foglio n°297, particella n°884,

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 13,76 Rendita agraria Euro 15,87 – dati di superficie 4098 m²

5- C.T. Foglio n°297, particella n°885,

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,89 Rendita agraria Euro 1,03 – dati di superficie 266 m²



6- C.T. Foglio n°297, particella n°886,

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,67 Rendita agraria Euro 0,78 – dati di superficie 201 m²

7- C.T. Foglio n°297, particella n°887,

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,27 Rendita agraria Euro 0,31 – dati di superficie 81m²

I confini sono con STRADA COMUNALE, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente al n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

, per 1/2 dei diritti della piena proprietà

E

per 1/2 dei diritti della piena proprietà

- Relativamente al n. 1 e 2

Il titolo di proprietà:

- atto di retrocessione, è stato redatto dal Notaio Dott. Pischetola in data 25/07/2013 con repertorio n°32102/9096, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 26/07/2013, al n.12024 di formalità.

- Relativamente al n. 3, 4, 5, 6, 7

Il titolo di proprietà:

- atto di retrocessione, è stato redatto dal Notaio Dott. Pischetola in data 25/07/2013 con repertorio n°32102/9096, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 26/07/2013, al n.12025 di formalità.



3.4 Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione

- Comune di Città di Castello
Via DEL TURISMO N.7 VOC.CORNETTO
- **C.F. Foglio n°266, particella n°284, subalterno 8**
porzione di fabbricato ad uso residenziale di tipo economico
Cat. A/3 classe 4 piano S1-1-2, Rendita Euro 402,84 consistenza 6,5 vani – dati di superficie 145 m²
- **C.F. Foglio n°266, particella n°284, subalterno 13**
Autorimessa
Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 16,11 consistenza 12 m² – dati di superficie 12 m²
I confini sono con _____, Parti condominiali, salvo altri.
- Comune di Città di Castello
Località Promano via F.T. Marinetti
- **C.T. Foglio n°297, particella n°883,**
Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 20,83 Rendita agraria Euro 24,03 – dati di superficie 6204 m²
- **C.T. Foglio n°297, particella n°884,**
Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 13,76 Rendita agraria Euro 15,87 – dati di superficie 4098 m²
- **C.T. Foglio n°297, particella n°885,**
Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,89 Rendita agraria Euro 1,03 – dati di superficie 266 m²
- **C.T. Foglio n°297, particella n°886,**



Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,67 Rendita agraria Euro 0,78 – dati di superficie 201 m²

- **C.T. Foglio n°297, particella n°887,**

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,27 Rendita agraria Euro 0,31 – dati di superficie 81m²

I confini sono con STRADA COMUNALE, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente al n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

, per 1/2 dei diritti della piena proprietà

E

, per 1/2 dei diritti della piena proprietà

- Relativamente al n. 1 e 2

Il titolo di proprietà:

- atto di retrocessione, è stato redatto dal Notaio Dott. Pischetola in data 25/07/2013 con repertorio n°32102/9096, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 26/07/2013, al n.12024 di formalità.

- Relativamente al n. 3, 4, 5, 6, 7

Il titolo di proprietà:

- atto di retrocessione, è stato redatto dal Notaio Dott. Pischetola in data 25/07/2013 con repertorio n°32102/9096, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 26/07/2013, al n.12025 di formalità.



Gli immobili risultano ad oggi occupati:

Relativamente ai n. 1-2

Dall'esecutato e dalla sua famiglia

Relativamente al n. 3, 4, 5, 6, 7

liberi



3.5 Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

3.5.1 Oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Alla data della presente Relazione Peritale, risultano sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

nessuna



3.5.2 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale, allegata ai fascicoli di esecuzione immobiliare, e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito delle verifiche eseguite dallo scrivente.

Trascrizioni cancellate dalla procedura o non opponibili all'acquirente

— DOMANDA GIUDIZIALE – n° 2697 del 13/02/2014 per Revoca atti soggetti a trascrizione - a favore di _____ contro _____

e

_____ per gli immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7;

— DOMANDA GIUDIZIALE – n° 5944 del 16/04/2014 per accertamento simulazione atti - a favore di _____ contro _____

e

_____ per gli immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7;

Trascrizioni rimanenti a carico dell'acquirente

— Nessuna

Iscrizioni cancellate dalla procedura o non opponibili all'acquirente

— Ipoteca GIUDIZIALE – n°384 del 13/02/2014 per l'importo di euro 130.000 - a favore di _____ contro _____ e

_____ per gli immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7;

— Ipoteca GIUDIZIALE – n°450 del 20/02/2015 per l'importo di euro 150.000 - a favore di _____ contro _____ e

_____ per gli immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7;



— Ipoteca GIUDIZIALE – n°633 del 09/03/2015 per l'importo di euro 50.000 - a favore di

. contro

e

.. per gli immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7;

Iscrizioni rimanenti a carico dell'acquirente

— Nessuna



3.6 Individuazione precedenti proprietari

Dall'esame degli atti e della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di esecuzione i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

Relativamente ai n. 1-2

-
-

Relativamente al n. 3, 4, 5, 6, 7

-
-
-



3.7 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi, presso la conservatoria del registro immobiliare di Perugia e presso gli uffici del Comune di Città di Castello, sono state reperite le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie per gli immobili oggetto di pignoramento:

Per gli immobili 1 e 2:

L'immobile è stato realizzato con autorizzazione del comune di Gubbio:

- Licenza edilizia n. 6866 con data 25/07/1973;
- Licenza di Abitabilità rilasciata in data 31/12/1975

Difformità catastali e urbanistiche

si sono riscontrate delle difformità catastali nell'immobile 1e 2:

la planimetria catastale deve essere aggiornata in quanto al piano primo le partizioni interne rilevate al momento del sopralluogo risultano differenti da quanto indicato in planimetria catastale. Agli atti non sono presenti elenco subalterni ed elaborato planimetrico. Quindi sarà necessario predisporre una pratica per l'aggiornamento della planimetria catastale e alla presentazione dell'elaborato planimetrico.

Non si sono riscontrate delle difformità catastali nell'immobile 3-4-5-6-7

Si sono riscontrate difformità urbanistiche per l'immobile 1 e 2 che riguardano l'intero fabbricato:

- variazioni ai prospetti rispetto al titolo autorizzato, nello specifico:
 - o sul prospetto ovest sono stati realizzati dei terrazzi sia al piano primo che al piano terra non previsti, trasformate 4 finestre in portefinestre (1 per ciascuna unità immobiliare) e realizzata una scala di accesso che ha



- spostato l'ingresso al piano terra e non al piano campagna come autorizzato;
- o sul prospetto nord sono stati realizzati dei terrazzi sia al piano primo che al piano terra in posizione difforme, trasformate 2 finestre in portefinestre, trasformate 4 portefinestre in finestre e realizzata una scala di accesso al piano seminterrato dal piano campagna;
 - la copertura è difforme per forma da quanto autorizzato e presenta una sopraelevazione che aumenta l'altezza interna del vano scala
 - sulla corte esterna in aderenza al prospetto est è stata realizzata una tettoia in lamiera e un muro di contenimento non autorizzati.

Per regolarizzare l'immobile è necessario presentare una richiesta di S.C.I.A o permesso di costruire in sanatoria completa di tutte le pratiche accessorie (Valutazione Della Sicurezza VdS ai sensi della DGR 990-2021 degli elementi difformi dal titolo autorizzato con rilievi e sondaggi, relazione geologica, nuova richiesta di agibilità), realizzare le partizioni al piano seminterrato, realizzare le eventuali opere indicate dall'esito della valutazione sismica e procedere alla rimozione della tettoia.

Le spese necessarie alla regolarizzazione sono indicativamente e non esaustivamente:

- a) S.C.I.A o permesso di costruire in sanatoria euro 3.500;
- b) VdS con prove e rilievi euro 8.000
- c) Relazione geologica euro 2.500
- d) Aggiornamento catastale euro 2.000
- e) Richiesta di certificato di agibilità euro 2.000
- f) Realizzazioni divisorii euro 3.000
- g) Rimozione tettoia euro 5.000



- h) Costi di realizzazione degli interventi derivanti dalla VDS valutabili solo all'esito della valutazione.

Non si sono riscontrate delle difformità urbanistiche nell'immobile 3-4-5-6-7.

I documenti estrapolati dall'accesso agli atti sono allegati (ALL.5)



3.8 Opportunità di vendita in uno o più lotti

Considerati la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni indistinti e indivisi, per una migliore aggiudicazione si ravvisa l'opportunità di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in 2 LOTTI: **LOTTO 1** per gli immobili 1 e 2 e **LOTTO 2** per gli immobili 3-4-5-6-7.



3.9 Descrizione analitica delle unità immobiliari

3.9.1 LOTTO 1

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà, delle unità immobiliare n.1 e 2, site in Via DEL TURISMO N.7 VOC.CORNETTO nel comune di Città di Castello degli esecutati .

..... , per 1/2 dei diritti della piena proprietà e .

..... , per 1/2 dei diritti della piena proprietà.

Il lotto è costituito da:

- unità residenziale al piano primo di circa 120 m², soffitta al piano sottotetto di circa 60 m² e fondo al piano sottostrada di circa 40 m²
- garage al piano sottostrada di circa 12 m²;
- diritti su parti comuni facenti parte di immobile di maggiore consistenza.

Quanto sopra descritto è attualmente censito al Catasto del Comune di Città di Castello (PG) come segue:

- **C.F. Foglio n°266, particella n°284, subalterno 8**

porzione di fabbricato ad uso residenziale di tipo economico

Cat. A/3 classe 4 piano S1-1-2 , Rendita Euro 402,84 consistenza 6,5 vani – dati di superficie 145 m²

- **C.F. Foglio n°266, particella n°284, subalterno 13**

Autorimessa

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 16,11 consistenza 12 m² – dati di superficie 12 m²



3.9.2 LOTTO 2

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà, delle unità immobiliare n.3-4-5-6 e 7, site Via
Via F.T. Marinetti loc. Promano nel comune di Città di Castello degli esecutati

, per 1/2 dei diritti della piena proprietà e

, per 1/2 dei diritti della piena proprietà.

Il lotto è costituito da:

- Terreni agricoli per una superficie complessiva di circa 10.850 m²

Quanto sopra descritto è attualmente censito al Catasto del Comune di Città di Castello (PG)
come segue:

- **C.T. Foglio n°297, particella n°883,**
Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 20,83 Rendita agraria Euro 24,03 –
dati di superficie 6204 m²
- **C.T. Foglio n°297, particella n°884,**
Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 13,76 Rendita agraria Euro 15,87 –
dati di superficie 4098 m²
- **C.T. Foglio n°297, particella n°885,**
Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,89 Rendita agraria Euro 1,03 – dati
di superficie 266 m²
- **C.T. Foglio n°297, particella n°886,**
Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,67 Rendita agraria Euro 0,78 – dati
di superficie 201 m²
- **C.T. Foglio n°297, particella n°887,**





Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,27 Rendita agraria Euro 0,31 – dati di superficie 81m²



3.10 Valore di mercato degli immobili

Il CTU ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il m²), raffrontando i beni in esame con le loro caratteristiche intrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- qualità delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizione di regolarità amministrativa;
- condizione di stato (libero, occupato);
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.



3.10.1 LOTTO 1

Con i sopra citati criteri e considerando le superfici commerciali secondo la norma UNI 10750, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998, si ottiene per il "Lotto 1":

quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà di compendio sito nel Comune di Città di Castello, in Via DEL TURISMO N.7 VOC.CORNETTO, costituito da unità residenziale al piano primo di circa 120 m², soffitta al piano sottotetto di circa 60 m², fondo al piano sottostrada di circa 40 m², garage al piano sottostrada di circa 12 m² e diritti su parti comuni facenti parte di immobile di maggiore consistenza.

Attualmente censito al Catasto del Comune di Città di Castello (PG) come segue:

- **C.F. Foglio n°266, particella n°284, subalterno 8**

porzione di fabbricato ad uso residenziale di tipo economico

Cat. A/3 classe 4 piano S1-1-2, Rendita Euro 402,84 consistenza 6,5 vani – dati di superficie 145 m²

- **C.F. Foglio n°266, particella n°284, subalterno 13**

Autorimessa

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 16,11 consistenza 12 m² – dati di superficie 12 m²

tipologia	mq	coeff	sup.comm.
appartamento	120	1	120
soffitta	60	0,2	12
fondo	40	0,4	16
Sup residenziale			148
Magazzino autorimessa	12	1	12

$$m^2 148 \times \text{€}/m^2 600 = \text{€ } 88.800,00$$

$$m^2 12 \times \text{€}/m^2 300 = \text{€ } 3.600,00$$



per un totale di € 92.400,00

che si arrotonda a:

- Euro **92.500,00 (novantaduemilacinquecento,00)**

la valutazione tiene conto delle spese necessarie del paragrafo 3.7

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento i m², ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura e tengono in considerazione le spese necessarie alla regolarizzazione dell'immobile.



3.10.2 LOTTO 2

Con i sopra citati criteri e considerando le superfici commerciali secondo la norma UNI 10750, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998, si ottiene per il "Lotto 2":

- quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà di compendio sito in Via F.T. Marinetti loc. Promano nel comune di Città di Castello, costituito da Terreni agricoli per una superficie complessiva di circa 10.850 m².

Attualmente censito al Catasto del Comune di Città di Castello (PG) come segue:

- **C.T. Foglio n°297, particella n°883,**
Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 20,83 Rendita agraria Euro 24,03 – dati di superficie 6204 m²
- **C.T. Foglio n°297, particella n°884,**
Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 13,76 Rendita agraria Euro 15,87 – dati di superficie 4098 m²
- **C.T. Foglio n°297, particella n°885,**
Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,89 Rendita agraria Euro 1,03 – dati di superficie 266 m²
- **C.T. Foglio n°297, particella n°886,**
Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,67 Rendita agraria Euro 0,78 – dati di superficie 201 m²
- **C.T. Foglio n°297, particella n°887,**
Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,27 Rendita agraria Euro 0,31 – dati di superficie 81 m²



ha $1,085 \times \text{€}/\text{ha} \times 10000 = \text{€} 10.085,00$

per un totale di € 10.085,00

che si arrotonda a:

- **Euro 10.000,00 (diecimila,00)**

la valutazione tiene conto delle spese necessarie del paragrafo 3.7

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento i m², ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.



4 Conclusioni

Riassumendo quanto sopra esposto e calcolato, andremo in definitiva a replicare che:

per il LOTTO 1:

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà, delle unità immobiliare, site in Via DEL TURISMO N.7 VOC.CORNETTO nel comune di Città di Castello, costituito da unità residenziale al piano primo di circa 120 m², soffitta al piano sottotetto di circa 60 m², fondo al piano sottostrada di circa 40 m², garage al piano sottostrada di circa 12 m² e diritti su parti comuni facenti parte di immobile di maggiore consistenza.

Attualmente censito al Catasto del Comune di Città di Castello (PG) come segue:

- **C.F. Foglio n°266, particella n°284, subalterno 8**

porzione di fabbricato ad uso residenziale di tipo economico

Cat. A/3 classe 4 piano S1-1-2, Rendita Euro 402,84 consistenza 6,5 vani – dati di superficie 145 m²

- **C.F. Foglio n°266, particella n°284, subalterno 13**

Autorimessa

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 16,11 consistenza 12 m² – dati di superficie 12 m²

- Gli immobili 1 e 2, sono attualmente occupati dagli esecutati e risultano costruiti nei primi anni '70 con regolare concessione edilizia, presenta delle difformità urbanistiche e catastali, per la regolarizzazione si rimanda al cap. 3.7.

- Alle suddette proprietà è stato attribuito un valore venale di comune commercio pari a:

- **Lotto 1: - Euro 92.500,00 (novantaduemilacinquecento,00);**



per il LOTTO 2:

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà, dei terreni agricoli siti in Via F.T. Marinetti loc.

Promano nel comune di Città di Castello per una superficie complessiva di circa 10.850 m².

Attualmente censito al Catasto del Comune di Città di Castello (PG) come segue:

- **C.T. Foglio n°297, particella n°883,**

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 20,83 Rendita agraria Euro 24,03 – dati di superficie 6204 m²

- **C.T. Foglio n°297, particella n°884,**

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 13,76 Rendita agraria Euro 15,87 – dati di superficie 4098 m²

- **C.T. Foglio n°297, particella n°885,**

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,89 Rendita agraria Euro 1,03 – dati di superficie 266 m²

- **C.T. Foglio n°297, particella n°886,**

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,67 Rendita agraria Euro 0,78 – dati di superficie 201 m²

- **C.T. Foglio n°297, particella n°887,**

Qualità SEMINATIVO ARBORATO -, Rendita dominicale Euro 0,27 Rendita agraria Euro 0,31 – dati di superficie 81 m²

- Gli immobili 3-4-5-6 e 7, sono attualmente liberi.

- Alle suddette proprietà è stato attribuito un valore venale di comune commercio pari a:

- **Lotto Unico: - Euro 10.000,00 (diecimila,00);**

Perugia, lì lunedì 8 settembre 2025

Il tecnico

Ing. Cristiano Corsi



Allegati

Documentazione Fotografica

1. Raccomandata A/R convocazione inizio operazioni peritali
2. Documentazione catastale (Vax, planimetrie, visure ecc.).
3. Documentazione ipocatastale
4. CDU
5. Documentazione autorizzativa

