

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ELABORATO PERITALE

Esecuzione Immobiliare n. 256/2024

G. E. dott.ssa Sara FIORONI

Esperto stimatore: dr. agr. Antonella LUNA

Deposito telematico: 28/08/2025

Udienza di rinvio: 30/09/2025 ore 13:30

Diritto: piena proprietà

Beni: locali ad uso ufficio con annessi servizi e accessori ai piani terzo e quarto; archivio, due garages e sei posti auto al secondo piano interrato compresi diritti condominiali esistenti, pro quota, su tutte le parti del fabbricato, comuni per legge o per destinazione

Ubicazione: comune di Perugia, via Pontani n.3/B

Stato: finiture e stato di conservazione buoni

Dati Catastale attuali: C.F. f. 250 p.2023 subalterni 51 (C/2)-79 (C/6) -80 (C/6) -81 (C/6) -82 (C/6) -91 (C/6) -92 (C/6) -108 (A/10) -109 (C/6) -110 (C/6)

Titolo di occupazione: tutte le unità immobiliari sono occupate da terzi con contratto di locazione

Regolarità catastale: presente

Differenze rispetto al pignoramento: i garages eseguiti e oggetto di stima sono due anziché quattro come descritti nell'atto di pignoramento; comunque anche se la descrizione non è corretta i dati catastali indicati nel pignoramento sono comunque conformi e ne consentono l'individuazione

Irregolarità/abusi: nessuna

Valore di vendita giudiziaria: LOTTO UNICO € 390.000,00

Vendibilità: buona

Oneri: è presente un debito condominiale

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: vedi pagine da 12 a 16



INDICE

1	PREMESSA
2	INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONE DEI BENI <u>DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA</u> <u>STATO DI POSSESSO</u> <u>ACCESSI</u> <u>DATI CATASTALI</u> <u>CONFINI</u>
3	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</u> <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A CURA DELLA</u> <u>PROCEDURA</u> <u>ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u> <u>PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO</u>
4	PRATICHE EDILIZIE <u>ACCERTAMENTI URBANISTICI E VINCOLI</u> <u>CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITÀ-AGIBILITÀ, DOMANDE DI</u> <u>SANATORIA</u>
5	DESCRIZIONE ANALITICA
6	VALUTAZIONE
7	FORMAZIONE DEI LOTTI
8	ALLEGATI

1. **PREMESSA**

La sottoscritta dr. agr. Antonella Luna, con ordinanza di nomina in modalità telematica della dott.ssa Sara Fioroni, veniva nominata in data 29/10/2024, come notificato a mezzo PEC in pari data, esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

In data 04/11/2024, la scrivente ha accettato l'incarico trasmettendo a mezzo PEC l'atto



di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale.

Il quesito che il Giudice ha posto all'esperto, è stato il seguente:

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 e inidonei;*

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

3) *provveda quindi:*

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

- *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della 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, indicando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

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

- *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare*



riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli 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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia ed 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; 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



dell'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 all'articolo 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;

- ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, 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 utile interna, 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, ecc.) 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, 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 coeso 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 delle 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 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;

- *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; **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 e 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.*
- *referire 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.*

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti 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 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegna il termine sino a 30 giorni prima della udienza fissata per **il giorno 30/09/2025, alle ore 13:30 per il deposito telematico della relazione di stima.**

L'inizio delle operazioni peritali veniva stabilito per il giorno giovedì 19/12/2024, alle ore 10.00, presso il proprio studio, con avviso alle parti tramite raccomandata A/R e PEC del 2/12/2024, dove veniva contestualmente comunicata anche la data del sopralluogo, fissato per il giorno giovedì 09/01/2024, alle ore 14:15 presso i beni oggetto di esecuzione ubicati tutti in Perugia, via Pontani n.3/B (cfr. allegato n.1).

Come stabilito, nel giorno e all'ora fissata, la scrivente dava inizio delle operazioni peritali e di concerto con l'incaricato di IVG per la custodia giudiziaria si recava presso il compendio immobiliare, costituito da porzioni immobiliari ad uso direzionale e servizi ai piani terzo e quarto oltre ad archivio, quattro garage e sei posti auto al secondo piano interrato, alla presenza _____, amministratore unico e legale

_____” e della



In tale occasione, la sottoscritta riusciva a completare la visione dei beni pignorati, raccogliendo tutte le informazioni tecniche necessarie all'espletamento dell'incarico e ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione (verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione, ecc).

Per meglio documentare lo stato dei beni provvedeva a scattare varie foto, in parte allegata alla perizia (cfr. documentazione fotografica).

La sottoscritta, tra l'altro, verificava che i garages eseguiti e oggetto di stima fossero due anziché quattro come descritti nell'atto di pignoramento che si rifà a sua volta alla descrizione presente negli atti di acquisto e stipula del contratto di mutuo di credito fondiario. Comunque anche se la descrizione non è corretta i dati catastali indicati nel pignoramento sono comunque conformi e consentono l'individuazione dei due garages.

Nel contempo venivano effettuati gli accertamenti di tipo urbanistico presso gli uffici tecnici del Comune di Perugia a seguito di richiesta di accesso atti inviata del 24/01/2025; acquisite le visure camerali della società [redacted] (cfr. allegato n.2) e della società locataria " [redacted] (cfr. allegato n.3); indagata l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di contratti di affitto ed eseguiti gli opportuni riscontri di tipo catastale e ipotecario al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari per procedere alla stima dei beni.

A completamento delle operazioni, la scrivente eseguiva una ricerca per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati.

Procedeva infine, e in modo analitico, alla stesura della presente relazione peritale.

2. INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONE DEI BENI



DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA: il compendio immobiliare pignorato è costituito dalle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato posto in comune di Perugia, via Pontani n.3/B e precisamente:

- locali ad uso ufficio con annessi servizi e accessori ai piani terzo e quarto;
- archivio, due garages (anziché quattro garages come riportati nell'atto di pignoramento) e sei posti auto al secondo piano interrato;

il tutto comprensivo dei diritti condominiali esistenti, pro quota, su tutte le parti del fabbricato, comuni per legge o per destinazione e più precisamente con i diritti condominiali sulla particella 2023 sub.2-3-4 (b.c.n.c. a tutti i subalterni vano scala, locali tecnici, cavedi), sub. 55 (b.c.n.c. a tutti i subalterni cabina Enel), sub.72 (b.c.n.c. a tutti i subalterni locali tecnici), sub.101 (b.c.n.c. a tutti i subalterni corsia), sub.112-116 (b.c.n.c. a tutti i subalterni degli edifici A-B-C), sub.120 (b.c.n.c. a tutti i subalterni dell'edificio B 100,108-113,114,117 vano scala, locali tecnici, cavedi), sub.123 (b.c.n.c. a tutti i subalterni dell'edificio B 100,108-113,114,117 torre evaporativa), come meglio individuato nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia in data 29 maggio 1998, Repertorio n.ro 65958/16498, registrato a Perugia il 18 giugno 1998 (cfr. allegato n.33).

STATO DI POSSESSO: il compendio immobiliare è di intera e piena proprietà

unico e legale rappresentante,

(cfr. visura camerale; allegato n.2).

Oggetto di pignoramento è il diritto di intera piena proprietà.

Le unità immobiliari esegutate sono tutte affittate alla



rappresentante, n. _____

(cfr. visura camerale; allegato n.3) con contratto di locazione originario del 01/10/2015 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il 19/10/2015 al n.1088 della durata di 6 + 6 al canone di € 144.000,00 + IVA all'anno, da pagarsi in 12 rate mensili di € 12.000,00 + IVA ciascuna (cfr. contratto di locazione; allegato n.4). In tale contratto l'immobile ad uso direzionale in affitto viene erroneamente identificato catastalmente con il subalterno 100 della particella 2023 del foglio 250 anziché con il corretto subalterno 108 ma la descrizione resa corrisponde allo stato di fatto e consistenza dell'ufficio. Nel contratto sono compresi anche i garages e i posti auto che non sono identificati catastalmente.

È inoltre presente un'Appendice al contratto di locazione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il 24/09/2021 al n.619 serie 3 che ha ridotto il canone originario a € 42.000,00 + IVA all'anno da pagarsi in 12 rate mensili di € 3.500,00 + IVA ciascuna (cfr. appendice contratto di locazione; allegato n.5).

Infine, la scrivente allega copia di un accordo datato 19/12/2023 firmato dalle società affittante e affittuaria dove il canone viene ulteriormente ridotto per il periodo residuo del contratto dal 01/01/2024 al 30/09/2027 ad € 6.000,00 all'anno + € 6.000,00 all'anno per le utenze, da pagarsi in 12 rate mensili di € 1.000,00 comprensive di € 500,00 per utenze con richiesta all'affittante di presentazione di un piano di rientro per i crediti maturati (cfr. scrittura privata del 19/12/2023; allegato n.6).

ACCESSI: Il complesso immobiliare ad uso terziario è situato nel quartiere Madonna Alta, in una zona caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali, direzionali e Istituti di credito ben collegata, dotata di servizi e infrastrutture (cfr. foto aerea; allegato n.7).

DATI CATASTALI: il compendio immobiliare è così censito:



- Catasto Fabbricati del comune di Perugia (PG):
– foglio n. 250, particella 2023 subalterni 51-79-80-81-82-91-92-108-109-110, inte-

con le seguenti caratteristiche (cfr. foto aerea, estratto di mappa, visure storiche per immobile, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie u.i.u; allegati n. 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31):

Fgl	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Euro
250	2023	51	C/2	4	20 mq	21 mq	30,99
250	2023	79	C/6	2	15 mq	15 mq	13,94
250	2023	80	C/6	2	16 mq	17 mq	14,87
250	2023	81	C/6	2	16 mq	16 mq	14,87
250	2023	82	C/6	2	16 mq	16 mq	14,87
250	2023	91	C/6	2	19 mq	19 mq	17,66
250	2023	92	C/6	2	17 mq	18 mq	15,80
250	2023	108	A/10	3	15 vani	Totale: 617 mq	4.686,85
250	2023	109	C/6	3	45 mq	52 mq	48,81
250	2023	110	C/6	3	44 mq	51 mq	47,72

CONFINI UFFICI: L

CONFINI GARAGE: C

CONFINI POSTI AUTO: S

Si precisa che l'area di sedime del fabbricato e la corte pertinenziale comune sono censite al Catasto Terreni al foglio n.250 particella n.2023, ente urbano della superficie di 2927 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa e visura storica per immobile; allegati n.9-32) e le parti comuni sono censite con la particella 2023 sub.2-3-4 (b.c.n.c. a tutti i



subalterni vano scala, locali tecnici, cavedi), sub. 55 (b.c.n.c. a tutti i subalterni cabina Enel), sub.72 (b.c.n.c. a tutti i subalterni locali tecnici), sub.101 (b.c.n.c. a tutti i subalterni corsia), sub.112-116 (b.c.n.c. a tutti i subalterni degli edifici A-B-C), sub.120 (b.c.n.c. a tutti i subalterni dell'edificio B 100,108-113,114,117 vano scala, locali tecnici, cavedi), sub.123 (b.c.n.c. a tutti i subalterni dell'edificio B 100,108-113,114,117 torre evaporativa). Il tutto come meglio individuato nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia in data 29 maggio 1998, Repertorio n.ro 65958/16498, registrato a Perugia il 18 giugno 1998.

L'intestazione catastale del compendio immobiliare trova corrispondenza riguardo l'effettiva proprietà.

Le planimetrie catastali u.i.u. depositate sono conformi allo stato di fatto degli immobili.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Sulla base della certificazione notarile in atti e dall'aggiornamento effettuato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a nome della società esecutata e sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento a tutto il giorno **22/08/2025** (cfr. allegato n.40), risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie.

contro:	8837	17/12/2003		Ipoteca volontaria
contro:	6094	05/07/2007		Ipoteca volontaria
contro:	3511	22/06/2010		Ipoteca volontaria
contro:	3682	26/10/2021		Ipoteca della riscossione
contro:	3464	31/10/2023		Ipoteca in rinnovazione (rettifica) di ipoteca volontaria



contro:	3581	09/11/2023		Ipoteca della riscossione
---------	------	------------	--	---------------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- **Iscrizione n. 8837 del 17/12/2003:** Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Biavati Paolo del 4 dicembre 2003 repertorio n. 309669 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 17 dicembre 2003 al numero generale 36131 e al numero particolare 8837 a favore di

s.p.a. con sede in

per capitale di € 1.100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.200.000,00, durata 12 anni, a carico di

..... e gravante diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'intero compendio immobiliare di cui alla procedura. A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

- In data 31 ottobre 2023 ai nn. 30415/3464 di rettifica (Rinnovazione).

- **Iscrizione n. 6094 del 05/07/2007:** Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito atto Notaio Biavati Paolo del 2 luglio 2007 repertorio n. 320232/39038 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 5 luglio 2007 al numero generale 22791 e al numero particolare 6094 a favore

uc.

..... una somma complessiva di € 700.000,00, durata 1 anni 7 mesi, a carico di

..... gravante diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'intero compendio immobiliare di cui alla procedura.



- **Iscrizione n. 3511 del 22/06/2010:** Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Biavati Paolo del 18 giugno 2010 repertorio n. 323824/41908 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22 giugno 2010 al numero generale 16358 e al numero particolare 3511 a favore di
....., domicilio ipotecario eletto in
..... oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 600.000,00, durata 10 anni, a carico di
..... gravante diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'intero compendio immobiliare di cui alla procedura. Debitore non datore di ipoteca
..... A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

- In data 5 agosto 2010 al n. 3727 di erogazione a saldo.

- **Iscrizione n. 3682 del 26/10/2021:** Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 25 ottobre 2021 repertorio n. 3499/8021 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 26 ottobre 2021 al numero generale 28875 e al numero particolare 3682 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Strada delle Fratte 2i Località Stroz Zacapponi Perugia, per capitale di € 324.501,35 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 649.002,70, a
..... gravante diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'intero compendio immobiliare di cui alla procedura.

- **Iscrizione n. 3464 del 31/10/2023:** Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Biavati Paolo del 4 dicembre 2003 repertorio n. 309669 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 31 ottobre 2023 al numero generale 30415 e al numero particolare 3464 a favore di



... capitale di €1.100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di€ 2.200.000,00, durata 12 anni, a carico ... gravante diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'intero compendio immobiliare di cui alla procedura. Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 17 dicembre 2003 al numero generale 36131 e al numero particolare 8837 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

- **Iscrizione n. 3581 del 09/11/2023:** Ipoteca della Riscossione ruolo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 8 novembre 2023 repertorio n. 4396/8023 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 9 novembre 2023 al numero generale 31464 e al numero particolare 3581 a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Str. Delle Fratte 2i Loc. Strozacaponi Perugia, per capitale di € 385.582,62 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di€ 771.165,24, a carico

2 gravante diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'intero compendio immobiliare di cui alla procedura.

Circa le **trascrizioni contro**, a nome della società esecutata e sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento a tutto il giorno **22/08/2025** (cfr. allegato n.40), risulta la seguente formalità:

contro:	22085	24/10/2024	Pignoramento
---------	-------	------------	--------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- **Trascrizione n. 7180 del 06/04/2022:** Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte di Appello Perugia del 19 settembre 2024 repertorio n. 2631 e trascritto



presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 24 ottobre 2024 al numero generale 29705 e al numero particolare 22085 a favore di A

, a carico di

diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'intero compendio immobiliare di cui alla procedura

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non si rileva la presenza di domande giudiziali e/o di altre trascrizioni pregiudizievoli.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A CURA DELLA PROCEDURA

- Iscrizione n. 8837/2003: ipoteca volontaria (soggetto debitore)
- Iscrizione n. 3464/2023: ipoteca volontaria in rinnovazione della n.8837/2003
- Iscrizione n. 6094/2007: ipoteca volontaria (soggetto terzo datore d'ipoteca)
- Iscrizione n. 3511/2010: ipoteca volontaria (soggetto terzo datore d'ipoteca)
- Iscrizione n. 3682/2021: ipoteca riscossione
- Iscrizione n. 3581/2023: ipoteca riscossione
- Trascrizione n.22085/2024: verbale di pignoramento.

ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La gestione condominiale del complesso immobiliare "Il Panorama 2" è curata dallo Studio Tecnico Franco che ha fornito la seguente documentazione:

- Regolamento di Condominio "Edificio B" depositato con atto a rogito Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia in data 29 maggio 1998 repertorio n.65958/16498, registrato a Perugia il 18 giugno 1998 (cfr. allegato n.33).
- Tabella millesimale (cfr. allegato n.34)
- Importo complessivo delle spese condominiali ancora da saldare alla data del 30/06/2025 pari ad € 10.357,04 (cfr. allegato n.35).



Non ci sono altre informazioni per l'acquirente rispetto a quanto già riportato nella relazione.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili oggetto della procedura sono pervenuti per Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Biavati Paolo del 4 dicembre 2003 repertorio n. 309668/34736 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 17 dicembre 2003 al numero di registro generale 361.30 e numero di registro particolare 22141

4. PRATICHE EDILIZIE

ACCERTAMENTI URBANISTICI E VINCOLI

- **ZONA Spr -“Zone per servizi di interesse privato”** - rispetto al P.R.G. vigente – Parte Operativa – art.141 del TUNA (cfr. allegato n. 36).

L'area ove ricade il fabbricato cui appartengono le porzioni in oggetto non è sottoposta a vincoli.

CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITÀ - AGIBILITÀ, DOMANDE DI SANATORIA

A seguito di mia richiesta del 24/01/2025 e dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia (PG), per il fabbricato cui appartengono le porzioni in oggetto è presente il seguente quadro autorizzativo:

- **Concessione a costruire 587 dell'11/03/1995** a nome _____ per la costruzione di un edificio per uffici privati sito in località Pian della Genna (cfr. allegato n.37).
- **Concessione a costruire n.1669 del 29/09/1997** a nome _____ per



apportare variante al progetto per la costruzione di un edificio per uffici privati sito in località Pian della Genna (cfr. allegato n.38).

- **Concessione a costruire n.445 del 23/03/1998.**
- **Concessione a costruire n.962 del 26/05/1998.**
- **Certificato di Agibilità n.329 del 17/11/1999.**
- **Provvedimento n.2041 del 15/12/1999** a nome _____ ' per variante alla CE 962/1998 (relativa ad altre unità immobiliari non eseguite).
- **DIA 610/A del 27/02/2001 protocollo n.22651** a nome _____ avente per oggetto “variante per l’esecuzione di opere interne che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie senza cambio di destinazione d’uso” (cfr. allegato n.39).

Lo stato di fatto delle unità immobiliari eseguite, verificato durante il sopralluogo corrisponde alle planimetrie catastali e agli ultimi progetti approvati.

5. DESCRIZIONE ANALITICA

I beni oggetto di pignoramento rappresentano porzioni del complesso denominato “Il Panorama 2”, sito a Perugia in via G.B. Pontani 3/9 e costituito da tre corpi di fabbrica, contraddistinti con le lettere A-B-C, destinati in prevalenza ad attività direzionali, in parte a residenza e parte a casa riposo per anziani con tre piani interrati destinati per gran parte ad autorimesse e locali vari (foto n.1-2).

La costruzione del complesso edilizio risale alla metà degli anni '90. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato gettato in opera, con solai di piano del tipo misto in latero cemento, tamponatura in blocchi di laterizio coibentati e intonacati. I solai, orizzontali anche in copertura sono in laterocemento. Gli infissi sono in alluminio preverniciato con interposta vetrocamera



L'edificio B si sviluppa su complessivi sei livelli fuori terra ed è servito da scale e ascensore. Ai piani interrati dove sono ubicati i posti auto sia privati che pubblici si accede dall'esterno tramite rampe carrabili e dall'interno tramite il corpo centrale scale-ascensori. Le hall di ingresso sono al piano terra dove è presente un ampio portico che si estende lungo il perimetro. È presente un'area esterna comune adibita a parcheggio e viabilità perimetrale condominiale.

L'unità immobiliare ad uso ufficio (subalterno 108) rappresenta porzione dell'Edificio B con locali e annessi servizi e accessori ai piani terzo e quarto, collegati internamente da una scala a chiocciola, della superficie commerciale complessiva di 505,30 mq circa e lorda calpestabile di 464,00 mq circa (pari a 232,00 mq circa per piano). L'altezza interna utile è di ml 2,70 circa. L'esposizione prevalente dei locali è nord – nord est. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio preverniciato; i pavimenti sono in rivestiti in parquet e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Bagni e antibagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle. Gli uffici sono dotati di impianti elettrico, idrico-sanitario, condizionamento con diffusori di aria calda a soffitto e termico con caldaia alimentata a gas metano e alloggiata all'interno di un apposito vano tecnico del quarto piano (foto n.3-4-5-7-12). Il livello delle finiture e lo stato di conservazione sono buoni; gli impianti ad una sostanziale verifica, appaiono conformi alla vigente normativa salvo adeguamenti di legge. L'ispezione interna ha evidenziato la presenza di macchie di umidità e di distacco di tinteggiatura in corrispondenza del perimetro esterno del piano quarto.

Le unità immobiliari costituite da archivio, due garages (anziché quattro garages come riportati nell'atto di pignoramento) e sei posti auto sono ubicate al secondo piano interrato.

L'archivio (subalterno 51) ha una superficie calpestabile di 21,50 mq circa e altezza di



2,70 ml (foto n.13).

I due garages (subalterni 109 e 110) hanno superficie calpestabile di 43,00 mq e 45,00 mq circa e sono provvisti di porta basculante (foto n.14-15-16).

I sei posti auto (subalterni 79-80-81-82-91-92) hanno superficie pari a 13,50 mq circa ciascuno (foto n.14).

La consistenza del compendio immobiliare è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

Per il computo della superficie commerciale, si sono seguiti i criteri dettati dalla norma

UNI 10750. I valori ottenuti sono così riassunti:

LOTTO UNICO: SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE								
Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Superficie lorda interna mq	Muri perimetrali (50%)	Sup commerciale mq	
250	2023	51	2S	Archivio	21,50	2,50	24,00	
		Totale superficie commerciale archivio piano 2S						24,00
		79	2S	Posto auto	13,50	-	13,50	
		80	2S	Posto auto	13,50	-	13,50	
		81	2S	Posto auto	13,50	-	13,50	
		82	2S	Posto auto	13,50	-	13,50	
		91	2S	Posto auto	13,50	-	13,50	
		92	2S	Posto auto	13,50	-	13,50	
		Totale superficie commerciale posti auto piano 2S						81,00
		109	2S	Garage	43,00	3,00	46,00	
		110	2S	Garage	45,00	3,00	48,00	
		Totale superficie commerciale garage piano 2S						94,00
		108	3	Ufficio	232,00	20,65	252,65	
			4	Ufficio	230,00	20,65	252,65	
		Totale superficie commerciale ufficio piani terzo e quarto						505,30

Si precisa che nel conteggio della superficie non si è tenuto conto delle superfici adibite e beni comuni il cui valore verrà tuttavia tenuto in considerazione nella determinazione



del valore unitario di riferimento.

6. VALUTAZIONE

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, il tecnico incaricato ritiene idoneo applicare l'aspetto economico del più probabile valore di mercato riferito all'attualità determinato mediante stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione o confronto con beni simili della zona, di cui si conoscono i più recenti valori di compravendita, anche di immobili venduti all'asta. La scrivente ha reperito i dati dalla consultazione di atti di compravendita di anni precedenti di immobili comparabili per caratteristiche a quelli in oggetto e ubicati in aree limitrofe (atto di compravendita del 17/05/2021, repertorio n.43456 trascritto il 16/06/2021 al n.11997 di formalità – piccolo ufficio piano attico con ampio terrazzo e archivio ad un valore medio di € 800,00/mq circa) e dai dati di mercato presso professionisti, studi tecnici e agenzie immobiliari della zona, raccogliendo informazioni in merito ai dati metrici e valutativi utili ai fini della stima. Sono poi stati analizzati i dati delle quotazioni immobiliari riportati nel listino immobiliare della CCIAA (I° trimestre 2025 uffici in semiperiferia da 700 a 1.200 €), i dati OMI (II° semestre 2024 uffici da 750 € a 1.200 €) e i dati del Borsino Immobiliare (uffici da 716 € a 1.106 €) confrontando e riparametrando i dati così ottenuti con quelli già in possesso della scrivente

L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale come sopra calcolata. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati. I valori registrati, per le tipologie d'uso evidenziate, sono stati i seguenti:

- archivio al piano secondo sottostrada: da 200,00 €/mq a 300,00 €/mq



- posto auto al piano secondo sottostrada: da 150,00 €/mq a 250,00 €/mq
- garage al piano secondo sottostrada: da 300,00 €/mq a 400,00 €/mq
- ufficio ai piani terzo e quarto: da 750,00 €/mq a 1.000,00 €/mq

Moltiplicando rispettivamente i valori medi unitari sopra determinati di archivio, posti auto e garage per le relative estensioni superficiali e il valore minimo unitario dell'ufficio (per la scarsa commerciabilità di uffici di notevole superficie) per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima.

Di seguito è riportato il conteggio estimativo:

Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Superficie commerciale al piano mq	Euro/mq	Euro
250	2023	51	2S	Archivio	24,00	250,00	6.000,00
		79	2S	Posto auto	13,50	200,00	2.700,00
		80	2S	Posto auto	13,50	200,00	2.700,00
		81	2S	Posto auto	13,50	200,00	2.700,00
		82	2S	Posto auto	13,50	200,00	2.700,00
		91	2S	Posto auto	13,50	200,00	2.700,00
		92	2S	Posto auto	13,50	200,00	2.700,00
		109	2S	Garage	43,00	350,00	16.100,00
		110	2S	Garage	45,00	350,00	16.800,00
		108	3-4	Uffici	505,30	750,00	378.975,00
Totale							434.075,00

Si rappresenta che il valore complessivo determinato comprende il valore delle parti



comuni (corte pertinenziale, scale, portico a piano terra e intercapedine areata).

Tenendo in considerazione le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione e la mancanza di garanzie per vizi manifesti e vizi occulti e l'importo del debito condominiale (€ 10.357,04) la scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 10% sul valore come sopra calcolato:

$$\text{€ } 434.075,00 - (10\%) = \text{€ } 434.075,00 - 43.407,50 = \text{€ } 390.667,50$$

Si stima pertanto il valore di base d'asta del diritto di intera piena proprietà su porzioni di fabbricato posto in comune di Perugia, in via Pontani n.3/B costituite da locali ad uso ufficio con annessi servizi e accessori ai piani terzo e quarto; archivio, due garages e sei posti auto al secondo piano interrato pari a € 390.667,50 valore che si arrotonda a € 390.000,00 (diconsi Euro trecentonovantamila/00).

Quanto innanzi descritto si intende nella sua attuale consistenza, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravati, nonché con tutti i diritti e patti a favore e contro.

Il tutto comprensivo dei diritti condominiali esistenti, pro quota, su tutte le parti del fabbricato, comuni per legge o per destinazione e più precisamente con i diritti condominiali sulla particella 2023 sub.2-3-4 (b.c.n.c. a tutti i subalterni vano scala, locali tecnici, cavedi), sub. 55 (b.c.n.c. a tutti i subalterni cabina Enel), sub.72 (b.c.n.c. a tutti i subalterni locali tecnici), sub.101 (b.c.n.c. a tutti i subalterni corsia), sub.112-116 (b.c.n.c. a tutti i subalterni degli edifici A-B-C), sub.120 (b.c.n.c. a tutti i subalterni dell'edificio B 100,108-113,114,117 vano scala, locali tecnici, cavedi), sub.123 (b.c.n.c. a tutti i subalterni dell'edificio B 100,108-113,114,117 torre evaporativa), come meglio individuato nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia in data 29 maggio 1998, Repertorio n.ro 65958/16498,



registrato a Perugia il 18 giugno 1998.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente ritiene che il compendio immobiliare, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, debba formare **UN UNICO LOTTO**.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia (PG), foglio n.250, particella n.2023, subalterno n.51, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 20 mq, Superficie catastale 21 mq e Rendita € 30,99; subalterno n.79, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 15 mq e Rendita € 13,94; subalterno n.80, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 15 mq e Rendita € 13,94; subalterno n.81, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 15 mq e Rendita € 13,94; subalterno n.82, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 15 mq e Rendita € 13,94; subalterno n.91, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 15 mq e Rendita € 13,94; subalterno n.92, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 15 mq e Rendita € 13,94; subalterno n.108, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 15 vani, Superficie catastale 617 mq, Rendita € 4.686,85; subalterno n.109, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 45 mq, Superficie catastale 52 mq e Rendita € 48,81; subalterno n.110, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 44 mq, Superficie catastale 51 mq e Rendita € 47,72; particella 2023 sub.2-3-4 (b.c.n.c. a tutti i subalterni vano scala, locali tecnici, cavedi), sub. 55 (b.c.n.c. a tutti i subalterni cabina Enel), sub.72 (b.c.n.c. a tutti i subalterni locali tecnici), sub.101 (b.c.n.c. a tutti i subalterni corsia), sub.112-116 (b.c.n.c. a tutti i subalterni degli edifici A-B-C), sub.120 (b.c.n.c. a tutti i subalterni dell'edificio B 100,108-113,114,117 vano scala, locali tecnici, cavedi), sub.123 (b.c.n.c. a tutti i subalterni dell'edificio B 100,108-113,114,117 torre evaporativa).



CONFINI UFFICI:

CONFINI GARAGE:

CONFINI POSTI AUTO:

Le unità immobiliari sono ad oggi occupate da terzi con contratti di locazione opponibili alla procedura.

VALORE DEL LOTTO UNICO: Euro 390.000,00 (diconsi Euro trecentonovantamila/00).

8. ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo del 12/12/2024
- 2)
- 3)
- 4) Contratto di locazione originario registrato il 19/10/2015 al n.1088
- 5) Appendice contratto di locazione registrata il 24/09/2021 al n.619 serie 3
- 6) Scrittura privata del 19/12/2023
- 7) Foto aerea google
- 8) Foto aerea formaps
- 9) Estratto di mappa Perugia foglio n.250, particella n.2023
- 10) Visura storica per immobile – CF 250, particella n.2023 sub.51
- 11) Visura storica per immobile – CF 250, particella n.2023 sub.79
- 12) Visura storica per immobile – CF 250, particella n.2023 sub.80



- 13) Visura storica per immobile – CF 250, particella n.2023 sub.81
- 14) Visura storica per immobile – CF 250, particella n.2023 sub.82
- 15) Visura storica per immobile – CF 250, particella n.2023 sub.91
- 16) Visura storica per immobile – CF 250, particella n.2023 sub.92
- 17) Visura storica per immobile – CF 250, particella n.2023 sub.108
- 18) Visura storica per immobile – CF 250, particella n.2023 sub.109
- 19) Visura storica per immobile – CF 250, particella n.2023 sub.110
- 20) Elaborato planimetrico CF 250, particella n.2023
- 21) Elenco subalterni CF 250, particella n.2023
- 22) Planimetria u.i.u– CF 250, particella n.2023 sub.51
- 23) Planimetria u.i.u– CF 250, particella n.2023 sub.79
- 24) Planimetria u.i.u– CF 250, particella n.2023 sub.80
- 25) Planimetria u.i.u– CF 250, particella n.2023 sub.81
- 26) Planimetria u.i.u– CF 250, particella n.2023 sub.82
- 27) Planimetria u.i.u– CF 250, particella n.2023 sub.91
- 28) Planimetria u.i.u– CF 250, particella n.2023 sub.92
- 29) Planimetria u.i.u– CF 250, particella n.2023 sub.108
- 30) Planimetria u.i.u– CF 250, particella n.2023 sub.109
- 31) Planimetria u.i.u– CF 250, particella n.2023 sub.110
- 32) Visura storica per immobile – CT 250, particella n.2023
- 33) Regolamento di condominio
- 34) Tabella condominiale
- 35) Importo da saldare alla data del 30/06/2025
- 36) Estratto P.R.G. vigente parte operativa, art. 141 del TUNA
- 37) Concessione a costruire 587 dell'11/03/1995



- 38) Concessione a costruire n.1669 del 29/09/1997
- 39) DIA protocollo n.22651 del 27/02/2001
- 40) Aggiornamento ispezione ipotecaria del 09/11/2022

Tanto si doveva riferire riguardo all'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Con osservanza

Perugia, 28 agosto 2025

L'esperto stimatore

dr. agr. Antonella LUNA



