

**TRIBUNALE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTARE
SECONDO STRALCIO DI RELAZIONE
NEL FALLIMENTO N. 41/2021**

- OMISSIS -

G.D. Dr.ssa Stefania Monaldi

Curatore Fallimentare: Avv. Fabio Catterini

*** * * * ***

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Dr. ssa STEFANIA MONALDI

Il sottoscritto Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, nominato in data 13/08/2021 con provvedimento della S.V., quale Perito Estimatore nella procedura fallimentare in epigrafe, accettava telematicamente l'incarico e prestava, in data 23/08/2021 il giuramento di rito, rispondendo al seguente quesito:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura (per i beni sub c, ove siano ravvisabili esigenze di aggiornamento della stima), indicando i criteri di valutazione adottati. In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile, ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica.”

OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico lo scrivente, presi contatti con il Curatore Avv. Fabio Catterini, operava numerosi accessi presso gli immobili di cui la stima al fine di verificarne natura, destinazione e stato conservativo;

- Tuttavia si operava dapprima un'accurata verifica telematica ipo-catastale al fine di accertare la consistenza finale a saldo del patrimonio immobiliare in capo al Sig. [REDACTED], effettuando ispezioni ipotecarie a nominativo ed a nome delle Società nelle quali il Sig. [REDACTED] a vario titolo essere socio;
- in data 19/07/2022 lo scrivente inviava al Curatore Fallimentare un prospetto riepilogativo dei beni immobili in capo a vario titolo al Sig. [REDACTED];
- si acquisiva inoltre, parte della documentazione tecnica/amministrativa rappresentata da atti di provenienza e titoli abilitativi dei beni di cui il fallimento, messa a disposizione da parte del Curatore Fallimentare e del Sig. [REDACTED];
- si riceveva da parte del Curatore Avv. Fabio Catterini la certificazione ipocatastale ventennale ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.p. a firma del Notaio Dr. Fabio Arrivi **(Allegato n. 1: Relazione notarile ventennale)**;
- relativamente ai terreni agricoli in Comune di Perugia ed in Comune di Deruta veniva richiesto e successivamente acquisito il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica **(Allegato n. 2: CDU terreni in Perugia)**
(Allegato n. 3: CDU terreni in Deruta);
- al fine di accertare la regolarità urbanistica degli immobili in Comune di Deruta si effettuava presso gli Uffici Competenti domanda di accesso atti, acquisendo successivamente copia completa dei titoli abilitativi afferenti a ciascun immobile. **(Allegato n. 4: Domanda di accesso atti Comune di Deruta)**,

- a seguito di accertamento in loco, lo scrivente ha effettuato richiesta a mezzo pec, presso l'Ufficio Servizio Risorse Idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche, per verificare la regolarità dei pozzi ad uso agricolo riscontrati in loco, acquisendo successivamente la documentazione tecnica afferente (**Allegato n. 5: Richiesta ed acquisizione documentazione tecnica pozzi**).

Tutto ciò premesso, sulla base degli elementi documentali e diretti in loco acquisiti, si è in grado di rispondere ai quesiti posti, nella seguente

RELAZIONE PERITALE

così articolata:

- A) RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL SIG. ██████████ ██████████;**
- B) SCHEDE TECNICHE DESCRITTIVE;**
- C) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILIARE;**
- D) FORMAZIONE DEI LOTTI DA DESTINARE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA;**
- E) GRAVAMI PRESENTI.**

- A) RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL SIG. ██████████ ██████████.**

Dalla verifica della relazione notarile ventennale sostitutiva della certificazione ipo-catastale, redatta dal Notaio Dr. Fabio Arrivi del 07-03-2022 (**Vedi allegato n. 1**) e dalle formalità trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) a nome del Sig. ██████████, desunte delle ispezioni ipotecarie espletate dallo scrivente (**Allegato n. 6: Ispezioni ipotecarie, copie atti acquisiti e**

tabella riepilogativa del saldo immobiliare) è emerso che la consistenza attuale del patrimonio immobiliare con relativi diritti di proprietà è risultata la seguente:

- Diritti pari a $\frac{1}{2}$ su terreni agricoli in Deruta censiti al CT al Foglio 2 p.lle 319, 77, 241, 295, 65, 272, 276, 277 e 953;
- Diritti pari a $\frac{1}{2}$ su unità immobiliari ad uso abitativo in Deruta censito al CF al Foglio 2 p.lla 279 sub. 4;
- Diritti pari a $\frac{1}{2}$ su unità immobiliari ad uso abitativo in Deruta censito al CF al Foglio 2 p.lla 279 sub. 5;
- Diritti pari a $\frac{1}{2}$ su appartamento in corso di ultimazione in Deruta censito al CF al Foglio 2 p.lla 957 sub. 1 graffata alla p.lla 960 sub. 1;
- Diritti pari a $\frac{1}{2}$ su appartamento in corso di ultimazione in Deruta censito al CF al Foglio 2 p.lla 957 sub. 2 graffata alla p.lla 959 e 960 sub. 2;
- Diritti pari a $\frac{1}{2}$ su fabbricato magazzino oggetto di trasformazione, in Deruta censito al CF al Foglio 2 p.lla 949 sub. 2 con modesto relitto censito al CT al Foglio 2 con il mappale 322.
- Diritti pari a $\frac{1}{2}$ su modesta rata di terreno in Perugia Loc. Toppo Fontanelle, a ridosso del complesso alberghiero - OMISSIS - e censita al CT al Foglio 268 p.lla 1036
(Esclusa dal presente giudizio di stima, in quanto, priva di autonomo valore commerciale ed oggetto di note tecniche con chiarimenti depositate dallo scrivente);
- Piena proprietà su modeste rate di terreno in Perugia, Strada Santa Maria Rossa, censite al CT al Foglio 370 p.lle 1720 e 1722 (Escluse dal presente giudizio di stima, in quanto, prive di autonomo valore commerciale ed oggetto di note tecniche con chiarimenti depositate dallo scrivente)
- Piena proprietà su villetta a schiera e posto auto coperto a Perugia, Frazione San Martino in Campo, Strada Santa Maria Rossa censiti al CF del Comune di Perugia al Foglio 370 p.lla 1713 (A/7) e p.lla 1729 (C/6) (Immobili esclusi dal presente giudizio di stima, in quanto

oggetto di concordato preventivo n. 19-2015 e trasferiti con atto del 05/12/2022 trascritto in data 13/12/2022 al n. part. 26251);

- Piena proprietà su terreni agricoli in Perugia censiti al CT al Foglio 370 p.lle 120, 165, 296 e 333 (Terreni esclusi dal presente giudizio di stima, in quanto oggetto di concordato preventivo n. 19-2015 ed attualmente in vendita giudiziaria);
- Piena proprietà su terreni agricoli in Perugia censiti al CT al Foglio 370 p.lle 164, 202 e 1591;
- Piena proprietà su struttura ricettiva a Perugia in Loc. Toppo Fontanelle con terreno adiacente censiti quanto alla struttura alberghiera al CF al Foglio 268 p.lla 2998 sub 3 (D/2) con E.U. p.lla 2998 e quanto al terreno al CT al Foglio 268 p.lla 2957 (Immobili esclusi dal presente giudizio di stima, in quanto oggetto di concordato preventivo n. 19-2015 ed attualmente in vendita giudiziaria).

B) SCHEDE TECNICHE DESCRITTIVE:

Al fine di rendere di più facile la comprensione delle caratteristiche diversificate delle varie porzioni immobiliari, per ciascun corpo fabbrica omogeneo sono state predisposte e di seguito riportate, delle apposite **SCHEDE TECNICHE DESCRITTIVE**, dove sono indicati sinteticamente i dati e i parametri tecnici e estimativi necessari per una corretta identificazione e descrizione dell'immobile nonché per il giudizio di stima.

In particolare in ciascuna **SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA** vengono riportati i seguenti elementi:

Tipologia immobiliare e ubicazione: indicazione della tipologia immobiliare e dell'ubicazione del bene

Identificativi catastali: sono indicati sinteticamente i dati catastali identificativi dell'immobile;

Provenienza: sulla base della relazione notarile ipo-catastale vengono indicati gli atti di provenienza e la quota di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXX;

Stato di possesso: stato di possesso del bene, se libero o locato, con indicazione dei titoli di occupazione;

Descrizione: descrizione sintetica del bene;

Consistenza: indica la consistenza immobiliare espressa per i **fabbricati urbani** in termini della c.d.

Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) mentre per i terreni agricoli è espressa in Ha di superficie catastale;

Titoli abilitativi: per i fabbricati urbani elencazione in ordine cronologico e descrizione sintetica dei precedenti edilizio/urbanistici reperiti nel corso di accessi agli atti presso il Comune di Deruta;

Destinazione urbanistica: per i terreni, sulla base dei CDU acquisiti, indicazione della destinazione urbanistica nei vigenti PRG del Comune di Deruta e di Perugia;

Regolarità catastale: per i fabbricati urbani accertamento della coerenza tra quanto riscontrato in loco e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali;

Regolarità urbanistica: per i fabbricati urbani accertamento della coerenza tra quanto riscontrato in loco e quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati ai titoli concessori;

Documentazione fotografica: a corredo di una scheda tecnico descrittiva viene allegato il servizio fotografico illustrativo;

A completamento per ogni scheda, verrà allegata a parte la relativa documentazione catastale (Visure al CT ed al CF, planimetrie catastali, elaborati planimetrici, ecc.), urbanistica sia per i fabbricati (titoli abilitativi ed elaborati progettuali), che per i terreni (**CDU: vedi allegati n. 2 e 3**) e laddove presenti i contratti di locazione.

In definitiva, di seguito si riportano n. 6 schede tecniche descrittive riferite ad immobili omogenei per natura e/o ubicazione ed in particolare:

- 1) Scheda tecnica descrittiva di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra in Strada del Padiglione, 11, Loc. San Nicolò di Celle – Viale nel Comune di Deruta;
- 2) Scheda tecnica descrittiva di unità immobiliare ad uso residenziale posta al primo piano in Strada del Padiglione, 11, Loc. San Nicolò di Celle – Viale nel Comune di Deruta;
- 3) Scheda tecnica descrittiva di unità immobiliare modificata ad uso abitativo in Strada del Padiglione, Loc. San Nicolò di Celle – Viale nel Comune di Deruta;
- 4) Scheda tecnica descrittiva di unità immobiliari in corso di ultimazione poste al piano terra e primo piano in Strada del Padiglione Loc. San Nicolò di Celle – Viale nel Comune di Deruta;
- 5) Scheda tecnica descrittiva di appezzamenti di terreno agricolo in Loc. San Nicolò di Celle – Viale nel Comune di Deruta;
- 6) Appezzamenti di terreno agricolo in Loc. San Martino in Campo e Loc. Santa Maria Rossa nel Comune di Perugia.

SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA n. 1

Unità immobiliare ad uso residenziale al piano terra

*Strada del Padiglione, 11, 06053 Loc. San Nicolò di Celle – Viale nel Comune di
Deruta*



Tipologia immobiliare e ubicazione:

Trattasi di piccola u.i. ad uso residenziale, posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Deruta, Loc. San Nicolò di Celle – Viale in Strada del Padiglione, n. 11.

Identificativi catastali:

CF Comune di Deruta, Foglio 2 p.lla 279

- **Sub. 4**, Cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale: 59 m²

Totale: escluse aree scoperte 59 m², Rendita: € 320,20;

CT Comune di Deruta, Foglio 2 p.lla 279, Fabbricato promiscuo di 360 m².



Provenienza

In comproprietà tra i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

in ragione di ½ ciascuno per successione per legge in morte del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] con Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro di Perugia con Denuncia 54 Vol. 466, trascritta a Perugia in data 04/07/1968 al n. 6003 di formalità e successivo Atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Pecchioli del 03 marzo 1975 rep. 158977/5037 trascritto in data 24/03/1975 al n. part. 2872 e successivo ricongiungimento di usufrutto del 01/04/2015 in morte della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] di possesso:

L'u.i. ad oggi risulta essere locata al Sig. Amara Mohamed nato in Tunisia in data 11/11/1983 (c.f.: MRA MMD 83S11 Z352Q) con il proprio nucleo familiare, in virtù di contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo del 05/08/2019 registrato all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia in data 09/08/2019 al n. 8072/3T. La durata della locazione veniva pattuita in anni 1 con scadenza pertanto al 04/08/2020 con proroga al 04/08/2021; invece all'art. 2 veniva stabilito il prezzo della locazione in € 3.360,00 annuali da pagarsi in 12 rate mensili anticipate.

Ad oggi allo scrivente non risulta alcuna disdetta del contratto di cui sopra che risulta pertanto in essere.

Descrizione

Trattasi di piccola u.i. ad uso residenziale, posta al piano terra di un edificio di maggiore consistenza in Deruta in Via Padiglione n. 11. Nello specifico, il complesso edilizio risulta di vetusta edificazione, trattasi infatti di una casa colonica all'interno della quale è stato ristrutturato il piano terra con realizzazione di piccola unità immobiliare ad uso abitativo.

L'accesso all'u.i. avviene dalla pubblica via, è presente altresì una porta finestra posta in camera da letto comunicante direttamente con la corte esterna di cui la p.lla 949 sub 1 (b.c.n.c.) posta sul retro del fabbricato.

Circa la disposizione si evidenzia la presenza di piccola cucina da cui si diparte un corridoio su cui si affacciano due camere da letto ed un bagno. All'esterno sul retro è altresì presente piccolo vano tecnico con allocata la caldaia, posto nel sottoscala. Il pavimento è in gres ceramico di vetusta concezione, le porte interne sono in legno tamburato, finestre e scuri sono in legno, il bagno risulta accessoriato con dotazioni minimali. Dall'accesso dalla pubblica via si rileva la presenza di un piccolo lastrico pavimentato e delimitato da recinzione metallica e cancelletto in ferro. Gli impianti generali e specifici oltre che gli allacci ai pubblici servizi, risultavano al momento del sopralluogo adeguati alla natura residenziale dell'immobile.

Abitabile appare lo stato conservativo dell'immobile.

L'accesso pedonale all'u.i. (p.lla 949 279 sub. 4) avviene da strada pubblica tuttavia vi è una porta finestra dalla camera da letto che affaccia direttamente sulla corte della p.lla 949 (sub. 1 b.c.n.c.).

Relativamente invece all'accesso veicolare si evidenzia che avviene dapprima attraverso la corte della p.lla 279, da cancello metallico automatizzato e poi da una porzione di corte sterrata ed utilizzata da tutte le u.i. ivi presenti, come spazio di manovra e rappresentata dalla p.lla 958 (b.c.n.c.). Tale p.lla censita al CF come b.c.n.c. dal 21/10/2013 ed al CT come Ente Urbano di mq. 149 deriva dalla ex p.lla 275 che si era generata con frazionamento del 05/12/1974 Mod. 12 n. 46/74 dalla originaria p.lla 58/d. La ex p.lla 58/d era stata acquistata con l'atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Pecchioli del 03 marzo 1975 rep. 158977/5037 trascritto in data 24/03/1975 al n. part. 2872, quale terza quota attribuita congiuntamente tra i Sig.ri [REDACTED] e con usufrutto di 1/3 a favore della Sig.ra [REDACTED], che poi si è estinto in morte della Sig.ra Camparini Elvira nata a Torgiano in data 07/04/1930 e deceduta in data 01/04/2015.

In definitiva, pur essendo tutte le p.lle in capo pro quota al Sig. [REDACTED], apparirebbe tra le varie u.i. essersi determinata una di servitù di passo pedonale e carrabile per l'accesso a ciascun

compendio immobiliare non regolamentata e che, in caso di vendita separata degli immobili dovrà essere perfezionata.

Consistenza

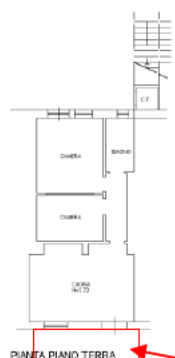
Scv: 57 mq

Titoli abilitativi

Come indicato l'immobile è facente parte di una casa calonica di vetusta edificazione (ante '67) e successivamente è stato interessato da lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per fini residenziali al piano terra accordati da parte del Comune di Deruta Ufficio Urbanistica ed Edilizia sanatoria di opere edilizie abusive con Permesso n. 848 del 13/10/2020 ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] quali attuali Proprietari per una domanda presentata dalla Sig.ra [REDACTED] a in data 01/10/1986 prot. 8259 ai sensi della Legge 47/85 e ss.mm.

Regolarità catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo e la planimetria catastale presentata con Dichiarazione di protocollo n. PG0269416 del 13/10/2004 si rileva sostanziale conformità nella disposizione, destinazione e consistenza dei singoli vani.



**Indicazione a vista
lastrico solare**

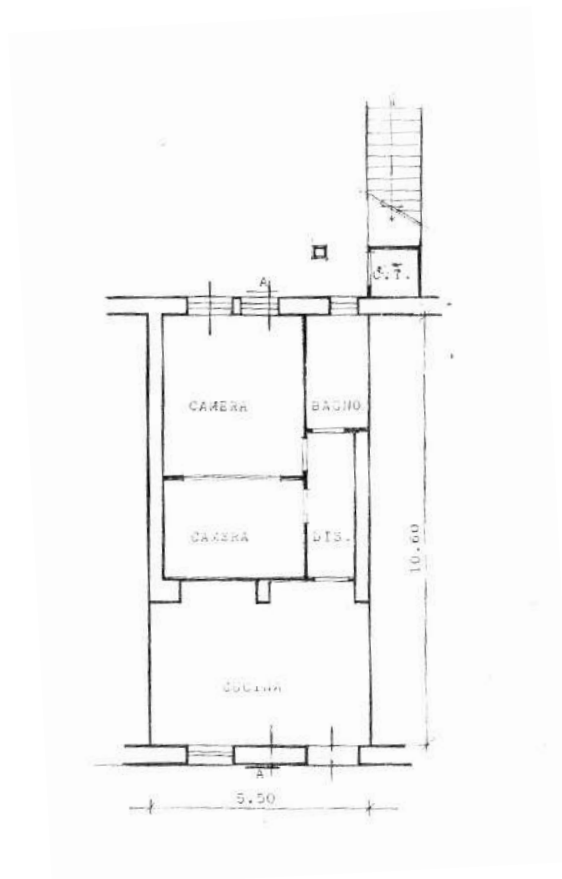
L'unico aspetto da evidenziare è la presenza del lastrico esterno non rappresentato graficamente nella planimetria catastale e la non corretta indicazione del subalterno all'interno della planimetria castale, indicato come sub. 2 laddove trattasi invece di sub. n. 4.

Corretta risulta essere altresì l'intestazione della ditta catastale in capo ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di ½ ciascuno.

Regolarità urbanistica

Parimenti a quanto indicato per gli aspetti catastali, si evidenzia sostanziale conformità tra quanto sanato a condono con pratica n. 848 del 13/10/2020 e quanto riscontrato in loco per quanto riguarda la destinazione e la disposizione dei singoli vani.



Documentazione fotografica





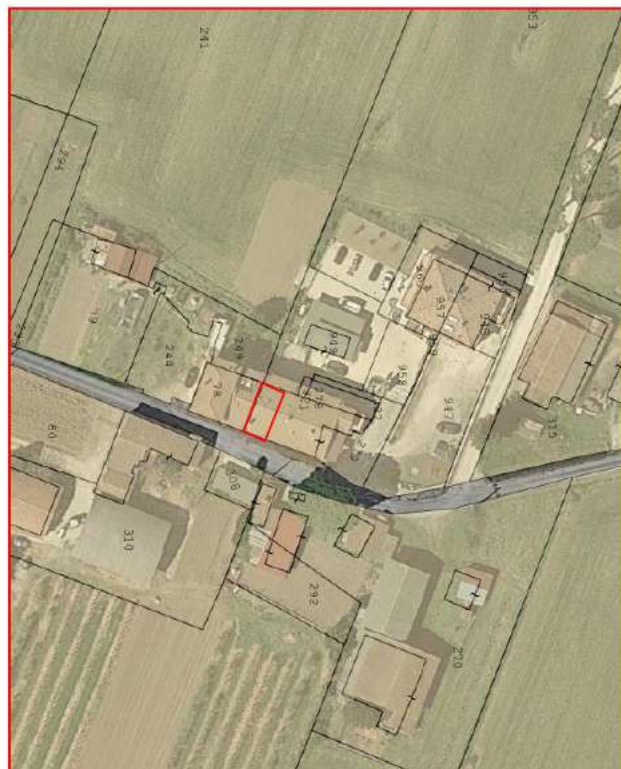


A completamento si rimanda per i dettagli agli allegati di riferimento.

SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA n. 2

Unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo

*Strada del Padiglione, 11, 06053 Loc. San Nicolò di Celle – Viale nel Comune di
Deruta*



Tipologia immobiliare e ubicazione:

Trattasi di piccola u.i. ad uso residenziale, posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Deruta, Loc. San Nicolò di Celle – Viale in Strada del Padiglione, n. 11.

Identificativi catastali:

CF Comune di Deruta, Foglio 2 p.lla 279

- **Sub. 5**, Cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale Totale: 63 m²

Totale: escluse aree scoperte 61 m², Rendita: € 280,18;

CT Comune di Deruta, Foglio 2 p.lla 279, Fabbricato promiscuo di 360 m².



Provenienza

In comproprietà tra i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di ½ ciascuno per successione per legge in morte del Sig. [REDACTED] e deceduto a Deruta in data 26/12/1967 con Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro di Perugia con Denuncia 54 Vol. 466, trascritta a Perugia in data 04/07/1968 al n. 6003 di formalità e successivo Atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Pecchioli del 03 marzo 1975 rep. 158977/5037 trascritto in data 24/03/1975 al n. part. 2872 e successivo ricongiungimento di usufrutto del 01/04/2015 in morte della Sig.ra [REDACTED] e deceduta in data 01/04/2015.

Stato di possesso:

L' u.i. ad oggi risulta essere locata al Sig. Moujoud El Houcine nato in Marocco in data 24/04/1982 (c.f.: MJD LCN 82D24 Z33OI) con il proprio nucleo familiare, in virtù di contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo del 17/08/2015 registrato all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia in data 20/08/2015 al n. 8338 Mod. 3T. La durata della locazione veniva pattuita in anni 1 con scadenza pertanto al 16/08/2016 con possibilità di ulteriore rinnovo per lo stesso periodo; invece all'art. 2 veniva stabilito il prezzo della locazione in € 3.360,00 annuali da pagarsi in 12 rate mensili anticipate.

Ad oggi allo scrivente non risulta alcuna disdetta del contratto di cui sopra che risulta pertanto in essere.

Descrizione

Trattasi di piccola u.i. ad uso residenziale, posta al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Deruta in Via Padiglione. Nello specifico, il complesso edilizio risulta di vetusta edificazione, trattasi infatti di una casa colonica all'interno della quale è stato ristrutturato il piano primo con realizzazione di piccola unità immobiliare ad uso abitativo.

L'accesso all'u.i. avviene dalla corte esterna di cui la p.lla 949 sub 1 (b.c.n.c.) attraverso una scala esterna con piccola loggia.

Circa la disposizione si evidenzia la presenza di piccola cucina da cui si diparte un corridoio su cui si affacciano due camere da letto ed un bagno.

Il pavimento è in gres ceramico di vetusta concezione, le porte interne sono in legno tamburato, finestre e scuri sono in legno con doppio vetro, il bagno risulta accessoriato con dotazioni minimali.

Gli impianti generali e specifici oltre che gli allacci ai pubblici servizi, risultavano al momento del sopralluogo, adeguati alla natura residenziale dell'immobile.

Abitabile appare lo stato conservativo dell'immobile, nel quale si rinvennero distacchi, anche importanti di intonaco in camera da letto.

L'accesso all'u.i. (p.lla 949 279 sub. 5) avviene dapprima attraverso la corte della p.lla 279, da cancello metallico automatizzato e poi da una porzione di corte sterrata ed utilizzata da tutte le u.i. ivi presenti, come spazio di manovra e rappresentata dalla p.lla 958 (b.c.n.c.). Tale p.lla censita al CF come b.c.n.c. dal 21/10/2013 ed al CT come Ente Urbano di mq. 149 deriva dalla ex p.lla 275 che si era generata con frazionamento del 05/12/1974 Mod. 12 n. 46/74 dalla originaria p.lla 58/d. La ex p.lla 58/d era stata acquistata con l'atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Pecchioli del 03 marzo 1975 rep. 158977/5037 trascritto in data 24/03/1975 al n. part. 2872, quale terza quota attribuita congiuntamente tra i Sig.ri [REDACTED] e con usufrutto di 1/3 a favore della Sig.ra [REDACTED], che poi si è estinto in morte della Sig.ra [REDACTED] e deceduta in data 01/04/2015.

In definitiva, pur essendo tutte le p.lle in capo pro quota al Sig. [REDACTED], apparirebbe tra le varie u.i. essersi determinata una di servitù di passo pedonale e carrabile per l'accesso a ciascun compendio immobiliare non regolamentata e che, in caso di vendita separata degli immobili dovrà essere perfezionata.

Consistenza

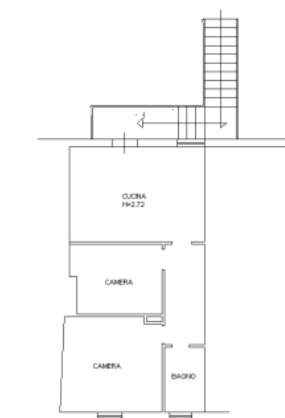
Scv: 59 mq

Titoli abilitativi

Come indicato l'immobile è facente parte di una casa calonica di vetusta edificazione (ante '67) e successivamente è stato interessato da lavori di ristrutturazione del piano primo ai fini residenziali accordati da parte del Comune di Deruta Ufficio Urbanistica ed Edilizia sanatoria di opere edilizie abusive con Pratica n. 848 del 13/10/2020 ai Sig.ri [REDACTED] quali attuali proprietari per una domanda presentata dalla Sig.ra [REDACTED] in data 01/10/1986 prot. 8259 ai sensi della Legge 47/85 e ss.mm.

Regolarità catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo e la planimetria catastale presentata con Dichiarazione di protocollo n. PG0269416 del 13/10/2004 si rileva sostanziale conformità nella disposizione, destinazione e consistenza dei singoli vani.



PIANTA PIANO PRIMO

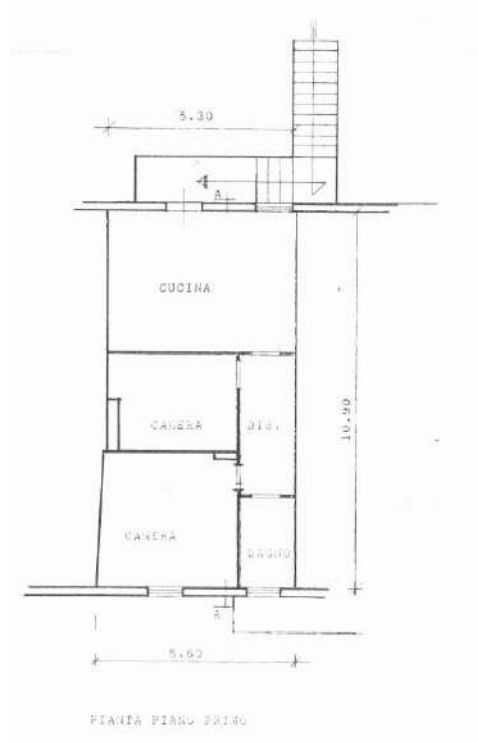
Corretta risulta essere altresì l'intestazione della ditta catastale in capo ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di ½ ciascuno.

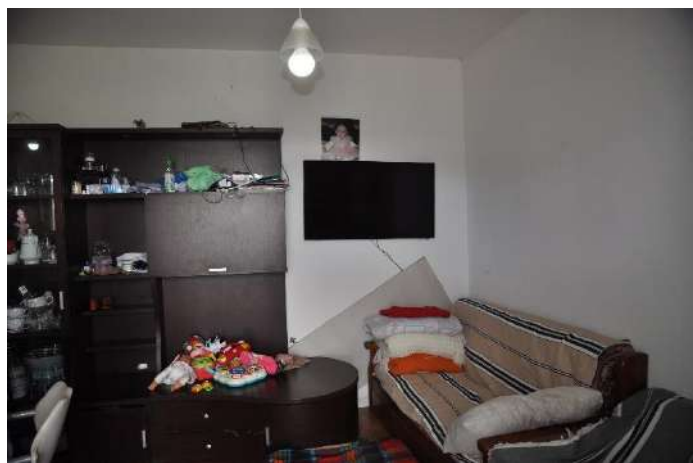
L'unico aspetto da evidenziare è la non corretta indicazione del subalterno all'interno della planimetria castale, indicato come sub. 3 laddove trattasi invece di sub. n. 5.

Regolarità urbanistica

Parimenti a quanto indicato per gli aspetti catastali, si evidenzia sostanziale conformità tra quanto sanato a condono con permesso n. 848 del 13/10/2020 e quanto riscontrato in loco per quanto riguarda la destinazione, consistenza e la disposizione dei singoli vani.



Documentazione fotografica





A completamento si rimanda per i dettagli agli allegati di riferimento.

SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA n. 3

Unità immobiliare modificata ad uso abitativo

Strada del Padiglione, Loc. San Nicolò di Celle – Viale nel Comune di Deruta



Tipologia immobiliare e ubicazione:

Trattasi di piccola u.i. modificata ad uso abitativo, con ampia corte pertinenziale, elevata al solo piano terra sita in Deruta, Loc. San Nicolò di Celle - Viale.

Identificativi catastali:

CF Comune di Deruta, Foglio 2 p.lla 949

- **Sub. 2**, Cat. C/2, classe 9, consistenza 34 m², Superficie catastale Totale: 35 m², Rendita: € 63,21;
- **Sub. 1**, B. c. n.c. dal 08/11/2013.

CT Comune di Deruta, Foglio 2 p.lla 949, Ente Urbano di 420 m².



Provenienza

- p.lla 959 sub 4 e sub. 5:

In comproprietà tra i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno per successione per legge in morte del Sig. [REDACTED] e deceduto a Deruta in data 26/12/1967 con Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro di Perugia con Denuncia 54 Vol. 466, trascritta a Perugia in data 04/07/1968 al n. 6003 di formalità e successivo Atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Pecchioli del 03 marzo 1975 rep. 158977/5037 trascritto in data 24/03/1975 al n. part. 2872 e successivo ricongiungimento di usufrutto del 01/04/2015 in morte della [REDACTED] e deceduta in data 01/04/2015.

Stato di possesso:

L' u.i. ad oggi risulta essere libera nella disponibilità degli attuali Comproprietari.

Descrizione

Trattasi di un manufatto di tipo prefabbricato, con tamponatura in pannelli costituente piccola u.i. elevata al solo piano terra, con tettoia esterna e ampia corte esterna pertinenziale. In particolare, l'u.i. si compone all'interno di unico locale con suddivisioni interne in cartongesso, in alcuni casi ad altezza ridotta, con le quali è stata ricavata modesta u.i. ai fini abitativi e pertanto dapprima una porzione a giorno con cucina e sul retro una camera da letto con un piccolo bagno. Pertanto, l'unico vano catastalmente ed urbanisticamente riscontrato, al momento del sopralluogo è risultato attrezzato ed utilizzato ai fini abitativi. L'u.i. presenta pavimento in gres ceramico, il bagno rivestito con dotazioni minimali, finestre in legno. Presenza di impianti generali e specifici e di allacci relativi alla natura residenziale dell'immobile, con condizionamento mediante pompa di calore.

All'esterno è posta in aderenza una tettoia in legno pavimentata, in parte delimitata con recinzione in legno.

La corte esterna pertinenziale (censita come sub. 1 b. c. n.c.) risulta sterrata ed in piccola porzione lastricata, i cui confini non sono materializzati rispetto alla p.lla attigua 953 confondendosi pertanto con quest'ultima ed utilizzata principalmente come zona di manovra e parcheggio anche a servizio delle unità immobiliari in corso di edificazione poste nelle immediate vicinanze e delle unità immobiliari ad uso abitativo censite come sub. 4 e sub. 5 p.lla 279.

La corte pertinenziale risulta essere indistinta ed indifferenziata anche rispetto al piazzale di accesso, con zone di manovra e parcheggio rappresentato dalle p.lle 958 e 279. In particolare, l'accesso al manufatto (p.lla 949) avviene attraverso la corte della p.lla 279, da cancello metallico automatizzato pertanto con una servitù di passo carrabile e pedonale attualmente non regolamentata. Attraversato il cancello automatizzato, si accede ad una porzione di corte sterrata ed utilizzata da tutte le u.i. ivi presenti, come manovra e parcheggio e rappresentata dalla p.lla 958 (b.c.n.c.). Tale p.lla censita al CF come b.c.n.c. dal 21/10/2013 ed al CT come Ente Urbano di mq. 149 deriva dalla ex p.lla 275 che si era generata con frazionamento del 05/12/1974 Mod. 12 n. 46/74 dalla originaria p.lla 58/d. La ex p.lla 58/d era stata acquistata con l'atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Pecchioli del 03 marzo 1975 rep. 158977/5037 trascritto in data 24/03/1975 al n. part. 2872, quale terza quota attribuita congiuntamente tra i Sig.ri [REDACTED] e con usufrutto di 1/3 a favore della Sig.ra [REDACTED], che poi si è estinto in morte della Sig.ra [REDACTED] e deceduta in data 01/04/2015.

In definitiva, pur essendo tutte le p.lle in capo pro quota al Sig. [REDACTED], apparirebbe tra le varie u.i. essersi determinata una di servitù di passo pedonale e carrabile per l'accesso a ciascun compendio immobiliare non regolamentata e che, in caso di vendita separata degli immobili dovrà essere perfezionata.

Consistenza:

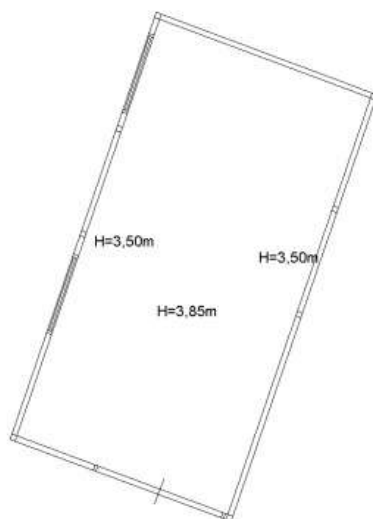
Scv: 36 mq

Titoli abilitativi

La realizzazione dell'u.i., quale annesso agricolo, è stata autorizzata da parte del Comune di Deruta Ufficio Urbanistica ed Edilizia sanatoria di opere edilizie abusive con Pratica n. 848 del 13/10/2020 ai Sig.ri [REDACTED] quali attuali proprietari per una domanda presentata dalla Sig.ra Camparini Elvira in data 01/10/1986 prot. 8259 ai sensi della Legge 47/85 e ss.mm.

Regolarità catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo e la planimetria catastale presentata con Dichiarazione di protocollo n. PG0221581 del 08/11/2013 si rileva che l'unico vano catastalmente individuato come C/2 (Magazzini e locali di deposito) risulta di fatto attrezzato ed utilizzato ai fini abitativi, con suddivisioni interne in cartongesso per ricavare una iniziale porzione a giorno, una porzione sul retro come zona notte ed infine un piccolo bagno, rivestito, con box doccia e dotazioni minimali. Bisogna altresì evidenziare che la tettoia esterna non risulta essere riportata graficamente nella planimetria catastale. In definitiva, non vi è coerenza tra le risultanze catastali e lo stato dei luoghi sia per quanto riguarda la destinazione che per la disposizione dei vani.



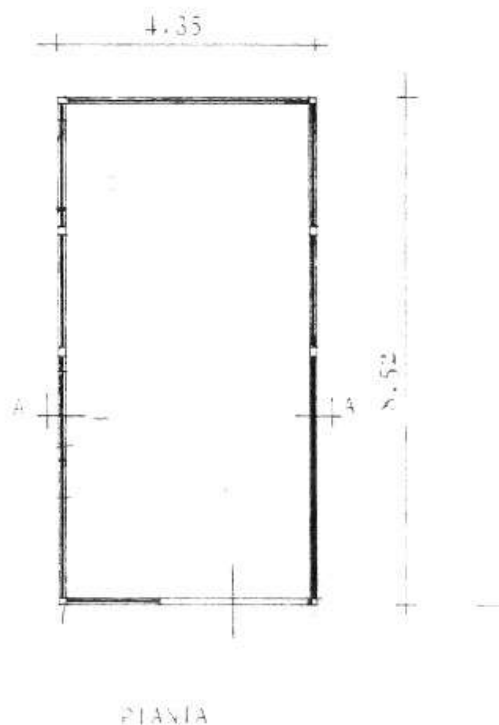
Corretta risulta essere altresì l'intestazione della ditta catastale in capo ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di ½ ciascuno.

Regolarità urbanistica

Parimenti a quanto indicato per gli aspetti catastali, si evidenzia che non vi è corrispondenza tra quanto accertato in sede di accesso in loco e quanto assentito, in termini di destinazione (annesso agricolo) e disposizione dei vani (unico vano).

In particolare, l'u.i. con il Permesso in sanatoria n. Pratica n. 848 del 13/10/2020 è stata assentita come annesso agricolo disposto su unico vano, invece risulta essere attrezzata ai fini abitativi, con suddivisioni interne. Anche la tettoia riscontrata in aderenza non risulta assentita e quindi rappresentata nell'elaborato grafico allegato al permesso di cui sopra.



Documentazione fotografica







A completamente si rimanda per i dettagli agli allegati di riferimento.

SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA n. 4

Unità immobiliari in corso di ultimazione al piano terra e primo
Strada del Padiglione Loc. San Nicolò di Celle – Viale nel Comune di Deruta



Tipologia immobiliare e ubicazione:

Trattasi di due u.i. abitative in corso di ultimazione, poste rispettivamente al piano terra ed al piano primo di una palazzina di maggiore consistenza, elevata su due piani sita in Deruta, Loc. San Nicolò di Celle - Viale.

Identificativi catastali:

CF Comune di Deruta, Foglio 2

- **P.lla 957 sub 1 graffata alla p.lla 960 sub. 1, Cat. F/3 in corso di costruzione**
(U.i. al piano terra)
- **P.lla 957 sub 2 graffata alle p.lle 959 e 960 sub. 2, Cat. F/3 in corso di costruzione** (U.i. al piano primo).
- **P.lla 958 b.c.n.c. (corte e piazzale esterno)**

Corrispondenti al CT Comune di Deruta, Foglio 2:

- **P.lla 957** Ente urbano di 94 m²;
- **P.lla 958** Ente urbano di 149 m²
- **P.lla 959** Ente urbano di 6 m²;
- **P.lla 960** Ente urbano di 159 m².



Provenienza

In comproprietà tra i Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED])
in ragione di ½ ciascuno per successione per legge in morte del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto a Deruta in data 26/12/1967 con Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro di Perugia con Denuncia 54 Vol. 466, trascritta a Perugia in data 04/07/1968 al n. 6003 di formalità e successivo Atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Pecchioli del 03 marzo 1975 rep. 158977/5037 trascritto in data 24/03/1975 al n. part. 2872 e successivo ricongiungimento di usufrutto del 01/04/2015 in morte della Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] e deceduta in data 01/04/2015.

Stato di possesso:

Le u.i. ad oggi, in fase di ultimazione, risultano essere libere nella disponibilità degli attuali Comproprietari.

Descrizione

Trattasi due u.i. residenziali poste rispettivamente al piano terra ed al piano primo di una palazzina elevata su due piani e costituita da 4 unità immobiliari, due delle quali estranee alla procedura fallimentare. La struttura portante della palazzina, di recente ristrutturazione per demolizione parziale e ampliamento di un fabbricato precedentemente destinato a rimessa attrezzi, è in c.a., tamponata con muratura a cassetta con interposto isolante termico, la copertura è a padiglione, il manto di copertura è con tegole di argilla di tipo portoghese.

La prima u.i. è posta al piano terra, accessibile da porticato esterno in muratura pavimentato e si compone di soggiorno/cucina da cui si diparte un corridoio su cui si affacciano due camere da letto, due bagni ed un piccolo vano tecnico.

La seconda u.i. posta invece al piano primo è accessibile da vano scale interno e si compone, al pari dell'u.i. di cui sopra, di un soggiorno/cucina su cui si affaccia ampio terrazzo pavimentato, di un corridoio con due camere da letto, due bagni ed un piccolo locale tecnico.

Le u.i. pur risultando catastalmente in corso di costruzione, si presentano comunque ad un buon livello di finitura pressoché ultimate.

Nello specifico, gli infissi e persiane presenti sono in legno e pvc color legno con doppi vetri, le porte il legno tamburato, il pavimento in gres porcellanato, i bagni risultano tutti essere rivestiti ed accessoriati, i portoni di ingresso sono blindati. Gli impianti generali e specifici sono presenti, autonomi ed adeguati alla natura residenziale degli immobili con la presenza di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento.

Ottimo lo stato conservativo/manutentivo di entrambe le u.i.

La corte esterna pertinenziale è costituita, quanto all'u.i. posta al piano terra dalla p.lla 960 sub. 1 che rappresenta il porticato esterno oltre a piccole porzioni a verde sistemate.

Tuttavia, vi è da evidenziare che la corte pertinenziale delle due u.i. di cui sopra risulta essere indistinta ed indifferenziata rispetto al piazzale di accesso, con zone di manovra e parcheggio rappresentato dalle p.lle 958, 279 e 949. In particolare, l'accesso al complesso immobiliare dalla pubblica via, avviene attraverso la corte della p.lla 279, da cancello metallico automatizzato pertanto con una servitù di passo carrabile e pedonale attualmente non regolamentata. Attraversato il cancello automatizzato, si accede ad una porzione di corte sterrata ed utilizzata da tutte le u.i. ivi presenti, come manovra e parcheggio e rappresentata dalla p.lla 958. Tale p.lla censita al CF come b.c.n.c. dal 21/10/2013 ed al CT come Ente Urbano di mq. 149 deriva dalla ex p.lla 275 che si era generata con frazionamento del 05/12/1974 Mod. 12 n. 46/74 dalla originaria p.lla 58/d. La ex p.lla 58/d era stata acquistata con l'atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Pecchioli del 03 marzo 1975 rep. 158977/5037 trascritto in data 24/03/1975 al n. part. 2872, quale terza quota attribuita congiuntamente tra i Sig.ri [REDACTED] e con usufrutto di 1/3 a favore della Sig.ra Comparini Elvira, che poi si è estinto in morte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e deceduta in data 01/04/2015.

In definitiva, pur essendo tutte le p.lle in capo pro quota al Sig. [REDACTED], apparirebbe tra le varie u.i. presenti nel complesso immobiliare essersi determinata una di

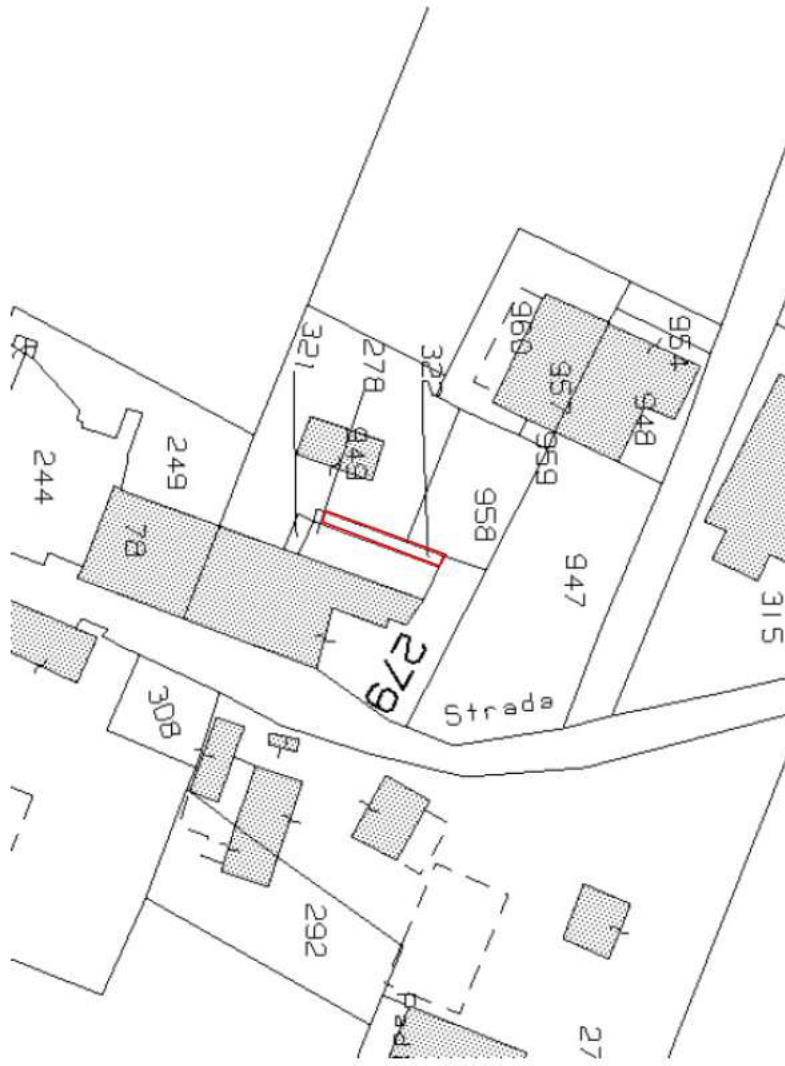
servitù di passo pedonale e carrabile per l'accesso a ciascun compendio immobiliare non regolamentata e che, necessiterà in caso di vendita separata degli immobili di essere perfezionata.

Sempre relativamente alle pertinenze esterne vi è da aggiungere che una piccola porzione approssimativamente di circa mq. 300, della p.lla 953 censita al CT al Foglio 2, qualità/classe Seminativo arbor./1, Superficie 4.911 m², R.D. 30,44, R.A. 25,36 risulta allo stato attrezzata ed utilizzata dalle u.i. in corso di ultimazione come corte (a verde e zona manovra/parcheggi) e si confonde, non essendo materializzati i confini, con la corte del mappale 949 sub. 1 (b.c.n.c.).



In ultimo si evidenzia che all'interno del complesso immobiliare è presente inoltre piccola rata urbana, censita al CT Comune di Deruta, Foglio 2 p.lla 322, qualità/classe Seminativo arborato/1, superficie 10 m², R.D. € 0,06, R.A. € 0,05, che rappresenta una modesta rata di forma allungata, costituente un camminamento all'interno della corte di maggiore consistenza.

Dal punto di vista urbanistico, dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 7815/2023 del 06/06/2023 e dall'estratto della Tavola "10 San Nicolò di Celle Est" PRG Parte Operativa riportato si rileva che ricade in zona B1- Tessuti e ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità bassa (art. 28-33 delle N.T.A.)



Circa la provenienza si evidenzia che la p.lla 322 è in comproprietà tra i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno per atto notarile pubblico di permuta a rogito del Notaio Dr. Leonardo Pecchioli del 23/02/1987 rep. 228497/18570 trascritto a Perugia in data 13/03/1987 al n. 3982 di formalità e successiva riunione di usufrutto in morte della Sig.ra [REDACTED] in data 01/04/2015, la quale acquisiva al momento dell'atto di permuta l'usufrutto in ragione di $\frac{1}{3}$.



Consistenza

Unità immobiliari in corso di ultimazione:

Scv: 92 mq per l'u.i. posta al piano terra

Scv: 96 mq per l'u.i. posta al piano primo

Titoli abilitativi

La ristrutturazione della palazzina plurifamiliare, originariamente di vetusta edificazione, è stata autorizzata da parte del Comune di Deruta con Permesso di costruire n. 030/2012 – Pratica Edilizia n. 30/2012 prot. 4146 del 13/09/2012 ai Sig.ri R [REDACTED]

[REDACTED] quali attuali proprietari pro quota, avente per oggetto la “Ristrutturazione ed

ampliamento di un fabbricato da destinare a edificio residenziale plurifamiliare”.

Successivamente, per le u.i. oggetto della presente, è stata presentata da parte del Sig. [REDACTED] [REDACTED] la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività art. 21 L.R. del 18/02/2024, n. 1) prot. 10988/2013 del 10/10/2013 quale “Variante in corso d’opera al Permesso di Costruire n. 030/2012 del 13/09/2013”. Successivamente, in riferimento alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 10/10/2013, dal Comune di Deruta- Ufficio Tecnico è stato concesso Assenso all’inizio dei lavori con comunicazione del 05/11/2013 prot. 11906.

Infine, relativamente alle sistemazioni esterne, in data 19/02/2020 prot. 2331 del 19/02/2020 (Pratica n. 26/2020) è stata presentata telematicamente SCIA per “Progetto per la realizzazione di una recinzione con passo carrabile, pedonale e sistemazione piazzale esterno dell’edificio”.

Inoltre, a seguito di richiesta di accesso atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Deruta, è stata individuata altresì una richiesta da parte dei Sig. [REDACTED] [REDACTED] del 13/09/2012 e relativa all’installazione di 4 solari termici di tipo a tetto

Lo scrivente al riguardo evidenzia che nulla ad oggi è stato riscontrato in loco in merito a quanto sopra.

Regolarità catastale

Dal punto di vista catastale le u.i. sono censite al CF come F3 “*in corso di costruzione*” prive pertanto di planimetria catastale.

Corretta risulta essere l’intestazione della ditta catastale in capo ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in ragione di ½ ciascuno.

Regolarità urbanistica

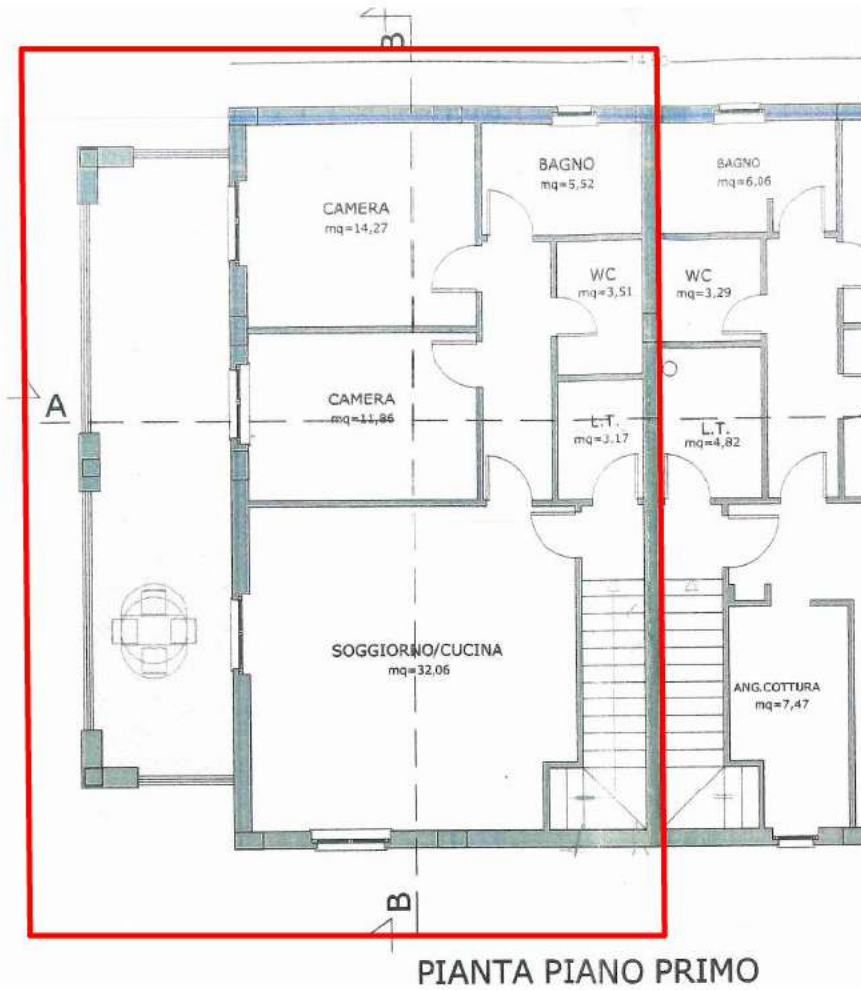
Invece relativamente alla regolarità urbanistica si evidenzia che vi è sostanziale corrispondenza tra quanto accertato in sede di accesso in loco e quanto assentito con l’ultimo titolo abilitativo

individuato (SCIA prot. 10988/2013 del 10/10/2013), sia per quanto riguarda la consistenza, che la destinazione e la disposizione dei singoli vani per ciascuna delle due u.i..

In merito, all'ultimo titolo abilitativo riguardante le sistemazioni esterne con la realizzazione di una recinzione, si evidenzia che, salvo miglior verifica, il tratto di recinzione tra le p.lle 953/p e 949 sub.

1 apparirebbe traslato verso l'esterno, comprendendo una porzione di maggiore consistenza come zona a verde.





PIANTA PIANO PRIMO

Documentazione fotografica





A completamento si rimanda per i dettagli agli allegati di riferimento.

SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA n. 5

Appezamenti di terreno agricolo

Loc. San Nicolò di Celle - Viale nel Comune di Deruta PG



Tipologia immobiliare e ubicazione:

Trattasi di quattro appezzamenti di terreno, posti in Deruta, Loc. San Nicolò di Celle per la maggior parte nelle immediate vicinanze delle unità immobiliari in capo pro quota in misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno ai Sig.ri [REDACTED] e precedentemente descritte.

Identificativi catastali:

PRIMO APPEZZAMENTO (HA 0,6750):

- **CT Comune di Deruta, Foglio 2, p.lla 272**, qualità/classe Seminativo arbor./1, Superficie 6.750 m², R.D. € 41,83, R.A. € 34,86.

Intestazione catastale:

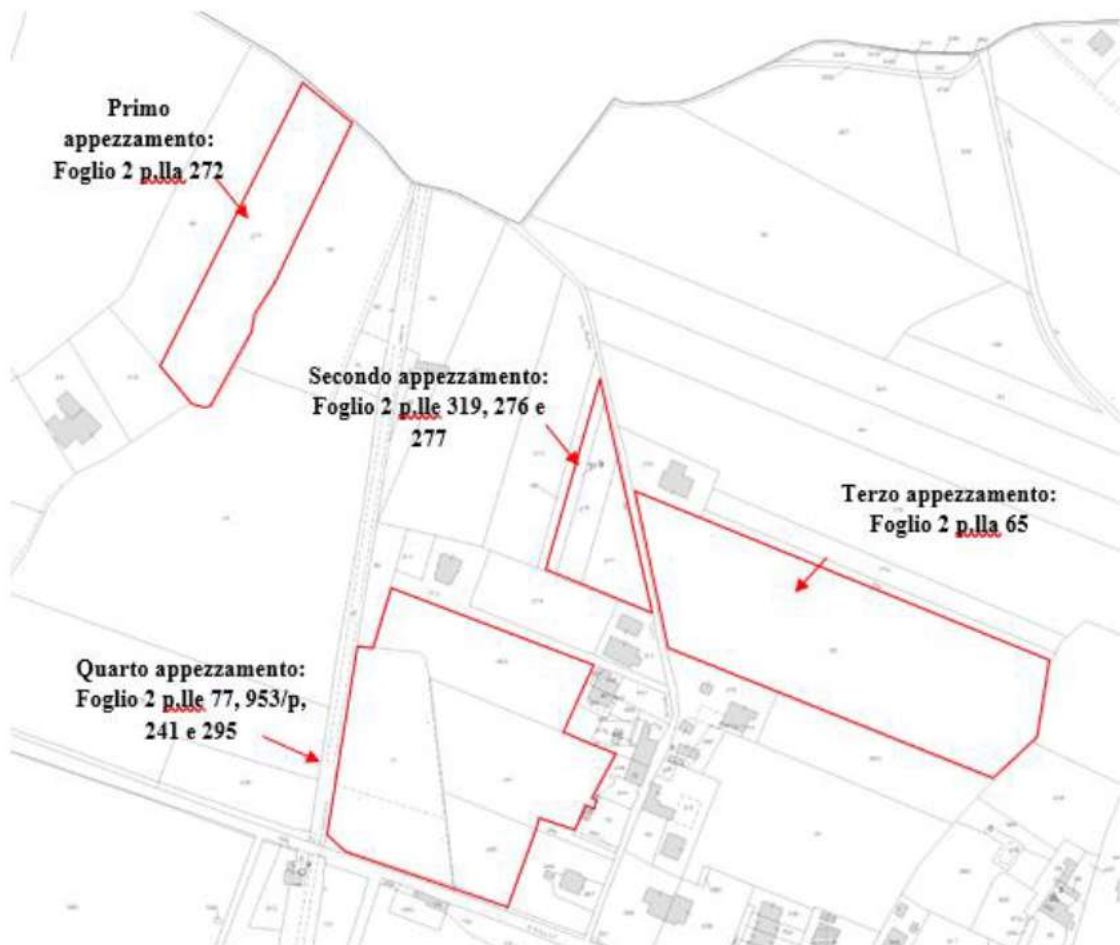
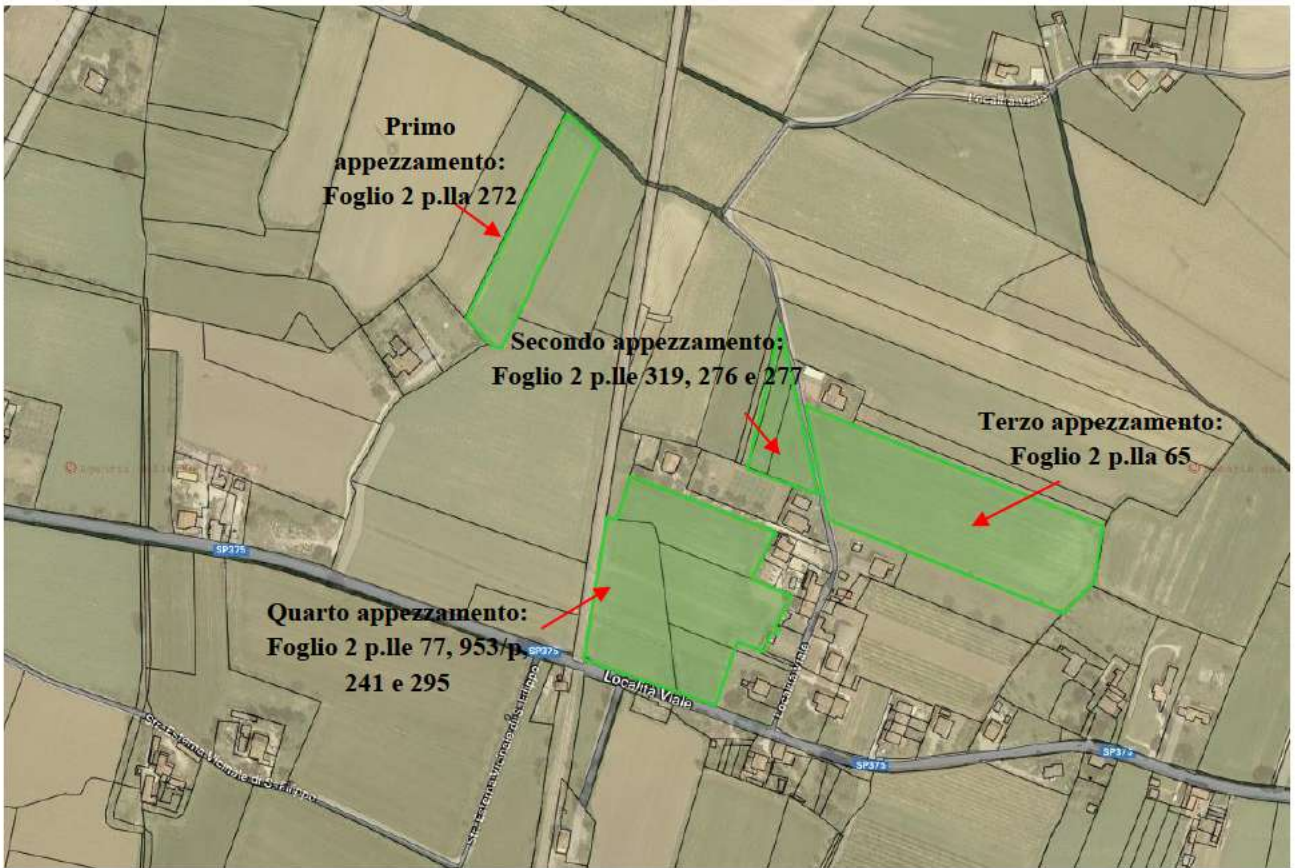
[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per

3/6

SECONDO APPEZZAMENTO (HA 0,3910):

- **CT Comune di Deruta, Foglio 2, p.lla 319**, qualità/classe Seminativo arbor./1, Superficie 730 m², R.D. € 4,52, R.A. € 3,77



Provenienza

PRIMO APPEZZAMENTO (CT Comune di Deruta, Foglio 2, p.lla 272)

In comproprietà tra i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
in ragione di ½ ciascuno per successione per legge in morte del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto a Deruta in data 26/12/1967 con Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro di Perugia con Denuncia 54 Vol. 466, trascritta a Perugia in data 04/07/1968 al n. 6003 di formalità e successivo Atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Pecchioli del 03 marzo 1975 rep. 158977/5037 trascritto in data 24/03/1975 al n. part. 2872 e successivo ricongiungimento di usufrutto del 01/04/2015 in morte della Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] e deceduta in data 01/04/2015.

SECONDO APPEZZAMENTO (CT Comune di Deruta, Foglio 2, p.lla 319, 276 e 277)

- p.lla 319:

In comproprietà tra i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni e [REDACTED]
[REDACTED]) per i diritti di ½ di piena proprietà come bene personale, per atto notarile pubblico di permuta a rogito del Notaio Dr. Leonardo Pecchioli del 23/02/1987 rep. 228497/18570 trascritto a Perugia in data 13/03/1987 al n. 3982 di formalità e successiva riunione di usufrutto in morte della Sig.ra [REDACTED] a deceduta in data 01/04/2015, la quale acquisiva al momento dell'atto di permuta l'usufrutto in ragione di 1/3.

- p.lla 276 e 277:

In comproprietà tra i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED])
in ragione di ½ ciascuno per successione per legge in morte del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto a Deruta in data 26/12/1967 con Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro di Perugia con Denuncia 54 Vol. 466, trascritta a Perugia in data

04/07/1968 al n. 6003 di formalità e successivo Atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Pecchioli del 03 marzo 1975 rep. 158977/5037 trascritto in data 24/03/1975 al n. part. 2872 e successivo ricongiungimento di usufrutto del 01/04/2015 in morte della Sig.ra [REDACTED] e deceduta in data 01/04/2015.

TERZO APPEZZAMENTO (CT Comune di Deruta, Foglio 2, p.lla 65):

In comproprietà tra i Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED])
in ragione di ½ ciascuno come bene personale, per successione per legge in morte del Sig. [REDACTED] e deceduto a Deruta in data 26/12/1967 con Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro di Perugia con Denuncia 54 Vol. 466, trascritta a Perugia in data 04/07/1968 al n. 6003 di formalità e successivo Atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Pecchioli del 03 marzo 1975 rep. 158977/5037 trascritto in data 24/03/1975 al n. part. 2872 e successivo ricongiungimento di usufrutto del 01/04/2015 in morte della Sig.ra [REDACTED] e deceduta in data 01/04/2015.

QUARTO APPEZZAMENTO (CT Comune di Deruta, Foglio 2, p.lle 77, 953, 241 e 295):

- p.lle 77, 241 e 295

In comproprietà tra i Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] i diritti pari a 2/4 di piena proprietà in separazione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni per Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr.ssa Francesca Cavalaglio del 31/08/1983 rep. 25017 trascritto in data 20/09/1983 al n. 11965 di formalità e successivo atto notarile di Convenzione matrimoniale di separazione dei beni a rogito del Notaio Dr. Giuseppe Brunelli del 04/02/2015 rep. 127588 trascritto a Perugia in data 13/02/2015 al n. 2534 di formalità, con cui i

Sig.ri [REDACTED] hanno modificato il regime patrimoniale in quello della separazione dei beni.

- P.LLA 953:

In comproprietà tra i Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED])
in ragione di ½ ciascuno come bene personale, per successione per legge in morte del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto a Deruta in data 26/12/1967 con Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro di Perugia con Denuncia 54 Vol. 466, trascritta a Perugia in data 04/07/1968 al n. 6003 di formalità e successivo Atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Pecchioli del 03 marzo 1975 rep. 158977/5037 trascritto in data 24/03/1975 al n. part. 2872 e successivo ricongiungimento di usufrutto del 01/04/2015 in morte della Sig.ra [REDACTED] e deceduta in data 01/04/2015.

Descrizione:

In generale, trattasi di quattro appezzamenti di terreno a seminativo, pianeggianti, ricadenti tutti nel medesimo comparto del Comune di Deruta Fraz. San Nicolò di Celle, zona stazione Loc. Viale e posti a poca distanza gli uni dagli altri e in prossimità del complesso immobiliare, in capo pro quota al Sig. [REDACTED]

Relativamente al **PRIMO APPEZZAMENTO**, trattasi di terreno pianeggiante, a seminativo, di forma regolare, rettangolare, allungata con adeguata accessibilità attraverso strada campestre e con un buon fronte strada. L'appezzamento risulta essere posto in posizione più defilata rispetto al complesso immobiliare.

E' stato rilevato all'interno dell'appezzamento, un pozzo per uso irriguo la cui denuncia da parte della Sig.ra Comparini Elvira alla Provincia di Perugia Servizio Tutela Suolo-Aria-Acque è del 22/08/1994 con prot. n. 17907 della Provincia di Perugia del 13/04/1995.

Tuttavia, la denuncia di cui sopra, sembrerebbe non aver avuto seguito di istruttoria con il successivo rilascio di concessione affinché, in modo legale, si potesse procedere a prelevare l'acqua per uso agricolo, peraltro, in assenza di dati tecnici (es. portata del pozzo) allo stato non è possibile definire la potenzialità irrigua dell'appezzamento.

Di fatto, lo stesso attualmente appare coltivato in asciutta.



Invece, il **SECONDO E TERZO CORPO**, sono rappresentati da due appezzamenti di terreno, fronteggianti sui lati opposti la strada Viale che si diparte dalla SP 375. Il **SECONDO CORPO**, di modeste dimensioni, ha forma prettamente triangolare, regolare, è pianeggiante, a seminativo, con ottima accessibilità e con un buon fronte strada.



Il **TERZO APPEZZAMENTO**, molto ampio, ha forma regolare, rettangolare, allungata, è pianeggiante, a seminativo, con ottima accessibilità e con un buon fronte strada.

Nella p.lla 65 (Terzo appezzamento) è stato riscontrato pozzo per uso irriguo la cui denuncia da parte della Sig.ra Camparini Elvira alla Provincia di Perugia Servizio Tutela Suolo-Aria-Acque è del 22/08/1994 con prot. n. 17906 della Provincia di Perugia del 13/04/1995.

Tuttavia, la denuncia di cui sopra, sembrerebbe non aver avuto seguito di istruttoria con il successivo rilascio di concessione affinché, in modo legale, si potesse procedere a prelevare l'acqua per uso agricolo peraltro, in assenza di dati tecnici (es. portata del pozzo) allo stato non è possibile

definire la potenzialità irrigua dell'appezzamento. Di fatto, lo stesso attualmente appare coltivato in asciutta.

Lungo il confine a sud-est della p.lla sono stati riscontrati numero quattro pozzetti, la cui natura non è stata identificata con riscontro documentale ma apparirebbero riferiti alla condotta fognaria.





Infine, il **QUARTO APPEZZAMENTO** ha forma regolare, è anch'esso pianeggiante, a seminativo, con ottima accessibilità e con un buon fronte strada, presenta altresì servitù di elettrodotto ed è posto a confine con la linea ferroviaria. L'appezzamento risulta essere suddiviso in tre comparti, di cui due di modesta consistenza ed uno più ampio e regolare separati dalla presenza di un piccolo canale di scolo.

Una modesta porzione posta a ridosso dei fabbricati (p.lla 953) risulta essere sistemata ed attrezzata a verde/orto e parcheggi a servizio delle u.i. ivi presenti.

Vi è da evidenziare che, a seguito del sopralluogo effettuato in loco in data 06-12-2023, sulla p.lla 77 non è stato riscontrato il pozzo per uso irriguo di cui la cui denuncia da parte della Sig.ra Comparini Elvira alla Provincia di Perugia Servizio Tutela Suolo-Aria-Acque del 22/08/1994 con prot. n. 17905 della Provincia di Perugia del 13/04/1995. Tale circostanza potrebbe, a parere dello scrivente derivare dal fatto che trattasi di pozzo con caratteristiche costruttive in tubo cemento con protezione superficiale, di remota realizzazione che, nel corso degli anni, possa essere stato o coperto dalla terra durante le lavorazioni o dalla vegetazione erbacea ed arbustiva spontanea posta a

ridosso di un fosso nelle cui vicinanze sembrerebbe essere allocato come da planimetria illustrativa allegata alla denuncia.

Inoltre, sul confine ad ovest della p.lla 241 è posta piccola struttura precaria posta in aderenza al fabbricato di cui il mappale 79, quest'ultimo estraneo alla presente, come da foto aerea e documentazione fotografica di seguito riportate.



Stato di possesso:

Le p.lle 77, 241, 295, 65, 272, 276, 277 e 953 (ex p.lla 325) attualmente risultano essere condotte dalla [REDACTED] quale Azienda Agraria con Legale Rappresentante la [REDACTED] in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito di fondo rustico stipulato in data 31/12/2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia in data 07/05/2021 al n. 1422 Mod. 3° con codice identificativo T3H21L001422000JJ. La durata del contratto di comodato veniva pattuita in anni 6 e successivo tacito rinnovo per ulteriori anni 6, salvo eventuale disdetta. Ad oggi allo scrivente, non risulta che il contratto di cui si sopra, sia stato disdetta ed è pertanto tutt'ora in essere.

Consistenza:

Ha 4.81.64 così ripartiti:

I° corpo Ha 0.67.50

II° corpo Ha 0.39.10

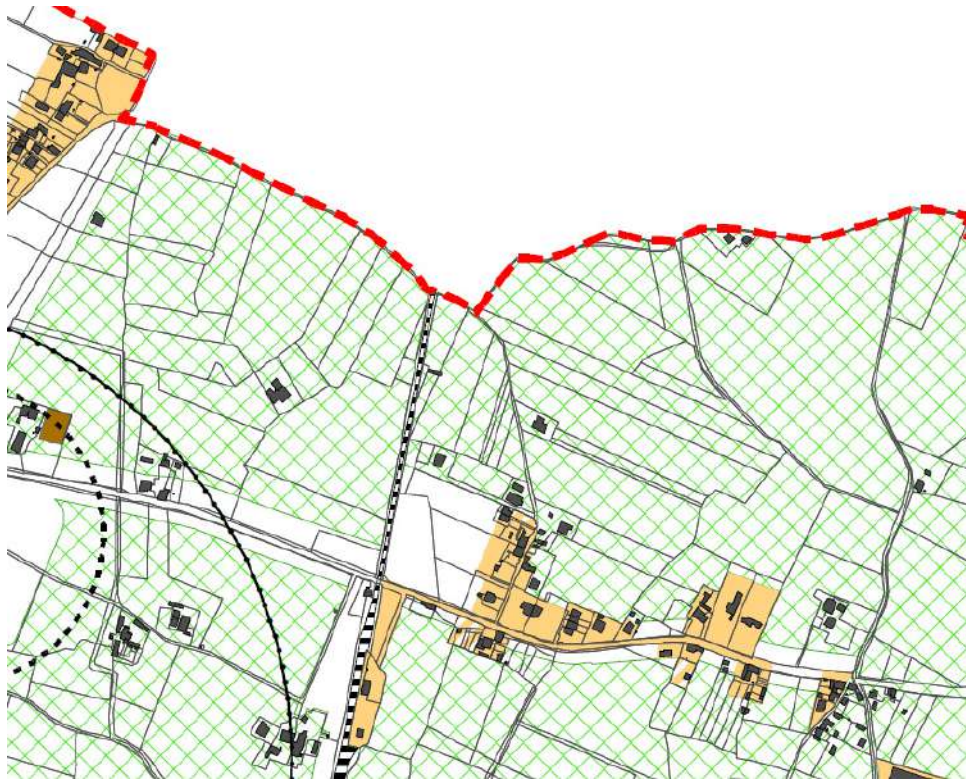
III° corpo Ha 1.80.35

IV° corpo Ha 1.91.69

Destinazione urbanistica:

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 7815/2023 del 06/06/2023 e dall'estratto della Tavola "EP04 nord_ contenuti urbanistici" Parte Strutturale e della Tavola "10- San Nicolò di Celle Est" PRG Parte Operativa riportate si rileva che gli appezzamenti di terreno ricadono in:

- parte Aree Agricole (AA);
- parte aree di particolare interesse agricolo (APIA);
- parte zona B1- Tessuti e ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità bassa (art. 28-33 delle N.T.A.)



-  Aree Agricole (AA)
-  Aree di Particolare Interesse Agricolo (APIA)
-  Aree Boscate
-  Oliveti



A completamento si rimanda per i dettagli agli allegati di riferimento.

SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA n. 6

Appezamenti di terreno agricolo

Loc. San Martino in Campo e Loc. Santa Maria Rossa nel Comune di Perugia



Particolare p.lla 164



Particolare p.lle 1591 e 202

Tipologia immobiliare e ubicazione:

Trattasi di due appezzamenti di terreno posti in Perugia, Loc. Santa Maria Rossa e Loc. San Martino in Campo in Perugia.

Notaio Dr. Adriano Crispolti in data 01/04/1996 rep. 33057 trascritto a Perugia in data 17/04/1996 al n. 5259 di formalità.

Descrizione:

In generale, trattasi di due appezzamenti di terreno a seminativo, pianeggianti, ricadenti nei comparti Loc. Santa Maria Rossa e San Martino in Campo del Comune di Perugia, Loc. Sanata Maria Rossa e posti a poca distanza gli uni dagli altri.

Il **PRIMO APPEZZAMENTO** (p.lla 164, Loc. San Maria Rossa) è un terreno agricolo pianeggiante, attualmente non coltivato, di forma regolare, allungata, l'accesso dalla pubblica via risulta dapprima attraverso Via delle Redini e poi attraverso una strada consolidata nel tempo, di tipo campestre, sterrata posta lungo la testata del campo della p.lla a confine (p.lla 163). I confini risultano non materializzati. All'interno dell'appezzamento è presente servitù di linea elettrica e/o telefonica dismessa e pozzo in disuso per il quale tuttavia non è stata rintracciata alcuna denuncia e/o concessione di utilizzo irriguo/domestico.





Relativamente al **SECONDO APPEZZAMENTO** (p.lle 202 e 1591, San Martino in Campo), trattasi di terreno pianeggiante, incolto con essenze spontanee cespugliate ed arborate, di forma irregolare, allungata, l'accesso risulta non agevole dalla pubblica via e poi attraverso una strada consolidata nel tempo, di tipo campestre, sterrata. In considerazione dello stato di abbandono, i confini risultano per lo più indifferenziati e materializzati solo su un lato con recinzione

All'interno dell'appezzamento è presente piccolo manufatto con contatore per alimentazione di un pozzo adiacente, tuttavia in disuso. Il pozzo dalla documentazione acquisita risulta essere regolare. In particolare, la realizzazione dello stesso (ex p.lla 203 attualmente tra le p.lle 202 e 1591) quale pozzo ad uso domestico è stata autorizzata con Permesso a Costruire ex L.R. 1/04 art. 13 dal

Comune di Perugia Settore Ambiente e Territorio U.O. Ambiente e Protezione Civile in data 12/06/2006 prot. 2006.0098165.







Stato di possesso:

Tutte le p.lle costituenti gli appezzamenti (Foglio 370 p.la 164, p.la 202 e p.la 1591 - ex p.la 203) oltre a maggiore consistenza, attualmente risultano essere condotte dalla Società VIP Garden (p.iva: 02138920547) quale Azienda Agraria con Legale Rappresentante la Sig.ra Cambiotti Antonietta (c.f.: CMB NNT 54C63 E256Z) in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito di fondo rustico stipulato in data 31/12/2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia in data 07/05/2021 al n. 1420 Mod. 3° con codice identificativo T3H21L00142000HH. La durata del contratto di comodato veniva pattuita in anni 6 e successivo tacito rinnovo per ulteriori anni 6, salvo eventuale disdetta. Ad oggi allo scrivente, non risulta che il contratto di cui si sopra, sia stato disdettato ed è pertanto tutt'ora in essere.

Consistenza:

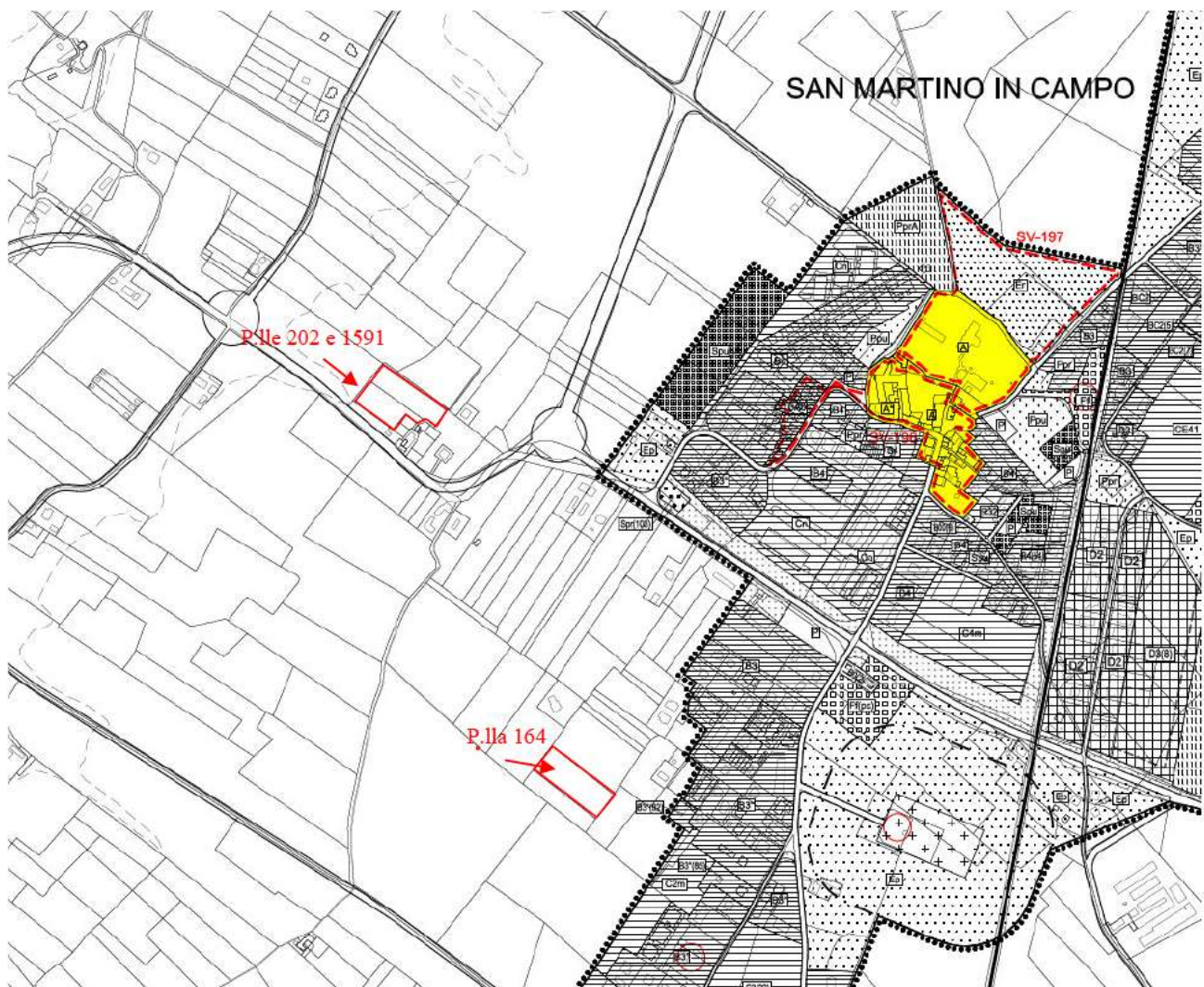
Primo appezzamento Ha. 0.50.90

Secondo appezzamento Ha 0.65.20

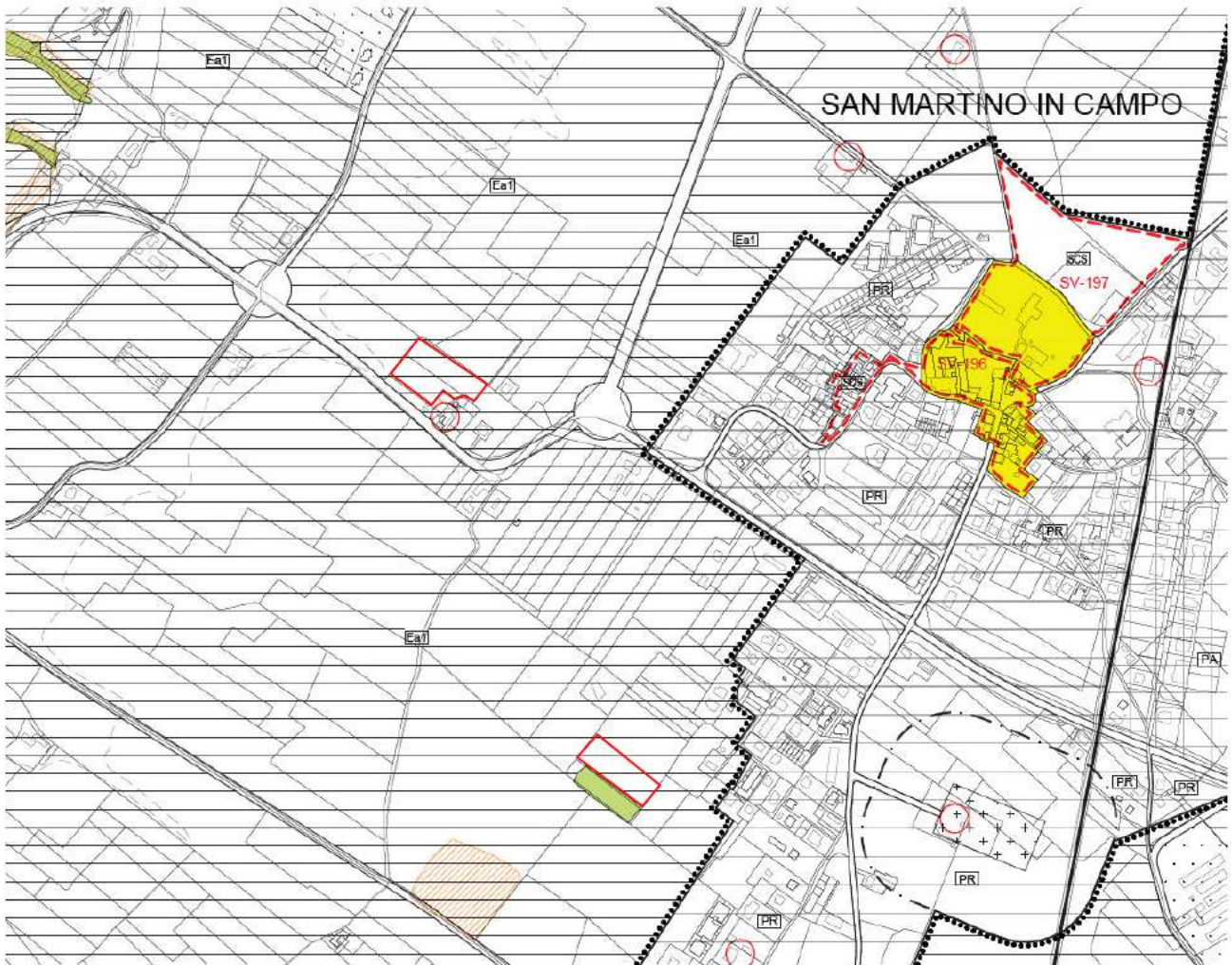
Destinazione urbanistica:

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 258/23 del 31/05/2023 e dall'estratto delle Tavole 14 PRG Parte Operativa e Parte Strutturale del Comune di Perugia si evince che i terreni ricadono in

- **Area di particolare Interesse Agricolo Ea1 (art. 58 del TUNA).**



Estratto Tavola Parte Operativa



Estratto Tavola Parte Strutturale

A completamento si rimanda per i dettagli agli allegati di riferimento.

C) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILIARE:

In relazione allo scopo del presente elaborato peritale, il giudizio di stima verrà espletato, per ogni cespite immobiliare omogeneo, sulla base dei criteri e metodologia estimativa più appropriati ed in particolare utilizzando **l'aspetto economico del più probabile valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti valori e/o prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario, scaturito dall'acquisizione di una serie di valori/prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi/valori di mercato, lo scrivente ha effettuato un'indagine al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, acquisendo laddove disponibili, le **fonti dirette**, rappresentate dai prezzi di mercato realizzatisi in recenti compravendite, integrando le valutazioni con le c.d. **fonti indirette** quali i valori pubblicati e le eventuali offerte sul mercato nella zona di appartenenza.

Tuttavia, laddove le u.i. urbane e/o i terreni agricoli, a seguito di indagine estimativa, sono risultati inseriti in contesti privi di mercato immobiliare e specificatamente di fonti dirette, la metodologia ed il giudizio di stima sono stati elaborati solamente sulla base delle c.d. fonti indirette.

Pertanto, preliminarmente sono stati ricercate le c.d. fonti dirette tramite appositi portali e quindi gli atti di compravendita di immobili con la medesima destinazione, posti nello stesso comparto di appartenenza del caso di stima

È stata verificata, all'esito delle elaborazioni, l'effettiva comparabilità, sia per le caratteristiche proprie (es. destinazione specifica, consistenza, ecc.) che per la formazione del prezzo dichiarato nell'atto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto per il complesso edilizio è stato assunto il **metro quadrato (mq), riferito alla SCV per le u.i. di natura urbana**, calcolata secondo i seguenti parametri opportunamente adeguati alle caratteristiche di destinazione accertate dell'immobile descritto, con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino a uno spessore massimo di 50 cm.
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino a uno spessore massimo di 25 cm.
- Per quanto riguarda i portici/tettoie/balconi ed in generale per i locali accessori ai vani principali la superficie è stata considerata con diversificati coefficienti di ponderazione sulla base delle caratteristiche e dello stato conservativo accertato.

Per i **terreni agricoli**, come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto **l'ettaro di superficie catastale**.

Dalla elaborazione finale di tutti i dati raccolti ed assunti per il confronto, si è definito il valore medio-ordinario unitario (€/mq e €/Ha), a cui sono state considerate, le eventuali aggiunte o detrazioni, in modo da identificare il più probabile valore sulla base delle caratteristiche reali dei beni oggetto di stima. In merito a tale aspetto, si evidenzia che non si terrà conto dell'attuale stato di possesso: sia per i contratti di comodato d'uso gratuito per i terreni agricoli in considerazione della comunicazione del Curatore Avv. Fabio Catterini, sia per i contratti di durata annuale e quindi transitoria disdettabile, per le u.i. abitative di cui le schede tecniche 1 e 2, che con riferimento ai

comodati avente per oggetto i terreni agricoli posti nel comune di Deruta e di Perugia. (**Allegato n. 7: Comunicazione Avv. Fabio Catterini**).

Relativamente alle offerte pubblicate presenti sui canali telematici di Agenzie Immobiliari, laddove riscontrate ed utilizzate quali fonti indirette ai fini estimativi, è stata adottata la metodica prezzo/offerta che sostanzialmente prevede che le richieste possano essere “normalizzate”, cioè riportate al probabile prezzo di transazione, applicando un coefficiente che rappresenta statisticamente il divario tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita.

Tale coefficiente riduttivo, su base stimata, viene identificato nella misura media del - 15%.

Circa l’acquisizione delle fonti dirette, lo scrivente in premessa vuole evidenziare che dalle indagini effettuate sui portali dedicati ha rilevato, quanto di seguito:

a) quanto agli **immobili urbani** sono stati riscontrati nel centro abitato di San Nicolò di Celle, atti di compravendita di beni comparabili che sono state utilizzati come confronto diretto nella misura coerente con le caratteristiche riscontrate con quelle dei beni oggetto di stima, supportati anche dai valori pubblicati e dalle offerte di mercato.

b) diversa situazione è stata riscontrata invece per **i terreni agricoli** posti in Comune di Deruta e Perugia, laddove non vi è praticamente mercato e quindi la casistica di riferimento è risultata minimale; in quanto le uniche compravendite accertate sono riferite a lotti edificabili. Per il comparto di Perugia è stato trovato un solo comparabile rappresentato dalla compravendita di una modesta rata di terreno posta nelle immediate vicinanze dei terreni oggetto di stima ma con diverse caratteristiche commerciali, come meglio specificato nel paragrafo di riferimento.

Comunque quando per la valutazione non è stato possibile adottare un criterio comparativo su fonte diretta, per ovviare a tale indeterminatezza, si è fatto ricorso alle c.d. fonti indirette, ed in particolare a quelle ufficiali pubblicate.

Di seguito si riporta **il quadro estimativo di riferimento relativo agli immobili urbani:**

I° Atto di compravendita di appartamento di vecchia costruzione, con rimessa attrezzi e stalletti oltre a terreno pertinenziale in Fraz. San Nicolò di Celle, Loc. Viale al prezzo, relativamente alle

sole porzioni edificate corrispondente ad un prezzo unitario calcolato sulla base della superficie catastale, pari a circa € 460,00 al mq;

II° Atto di compravendita della piena proprietà di porzione appartamento posto al piano primo oltre a pertinenziale garage al piano primo sottostrada in Fraz. San Nicolò di Celle all'interno del centro abitato, corrispondente ad un prezzo unitario, calcolato sulla base della superficie catastale, pari ad € 1.130,00 al mq;

III° Atto di compravendita della piena proprietà di porzione di fabbricato con accesso indipendente consistente in un'u.i. di civile abitazione su due piani (Piano I° e II°) con terrazza in Fraz. San Nicolò di Celle all'interno del centro abitato, corrispondente ad un prezzo unitario, calcolato sulla base della superficie catastale, pari ad € 1.077,00 al mq;

FONTI INDIRETTE:

DATI PUBBLICATI:

Fonte OMI (I° Sem. 2023)

abitazioni civili, in condizioni normali (Zona periferica- Frazioni San Nicolò di Celle, Fanciullata, Pontenuovo, Casalina e Ripabianca): 670,00 – 1.000,00 €/mq;

abitazioni di tipo economico, in condizioni normali (Zona periferica- Frazioni San Nicolò di Celle, Fanciullata, Pontenuovo, Casalina e Ripabianca): 580,00 – 770,00 €/mq;

magazzini, in condizioni normali (Zona periferica- Frazioni San Nicolò di Celle, Fanciullata, Pontenuovo, Casalina e Ripabianca): 230,00 – 290,00 €/mq;

Fonte Listino Immobiliare Deruta (III° Trim. 2023)

abitazioni “di tipologia nuovo”, in zona agricola, € 1.100,00 - 1.650,00 €/mq

abitazioni “di tipologia ristrutturato”, in zona agricola, € 850,00 - 1.100,00 €/mq

abitazioni “di tipologia abitabile”, in zona agricola, € 700,00 - 1.000,00 €/mq

abitazioni “di tipologia da ristrutturare”, in zona agricola,

€ 350,00 - 650,00 €/mq

OFFERTE DI MERCATO:

Offerta n. 1: Nel centro abitato di Loc. San Nicolò di Celle, appartamento al piano primo, con tre locali facente parte di una palazzina di due piani fuori terra, con presenza di un garage privato ed un parcheggio/garage in comune, in vendita ad € 130.000,00 di superficie dichiarata di 92,00 mq, dal rapporto tra l’offerta di vendita “normalizzata” e i dati di consistenza dichiarati si ricava il valore unitario che si aggira intorno ad € 1.200,00 al mq circa;

Offerta n. 2: Nel centro abitato di Loc. San Nicolò di Celle, appartamento, al piano primo, con quattro locali facente parte di una palazzina di due piani fuori terra, con presenza di un garage in vendita ad € 129.000,00 di superficie dichiarata di 105,00 mq, dal rapporto tra l’offerta di vendita “normalizzata” e i dati di consistenza dichiarati si ricava il valore unitario che si aggira intorno ad € 1.044,00 al mq circa;

Offerta n. 3: Nel centro abitato di Loc. San Nicolò di Celle, appartamento al piano terra con quattro locali facente parte di una palazzina di due piani fuori terra, con presenza di giardino e garage privato in vendita a € 129.000,00 di superficie dichiarata di 85,00 mq, dal rapporto tra l’offerta di vendita “normalizzata” e i dati di consistenza dichiarati si ricava il valore unitario che si aggira intorno ad € 1.290,00 al mq circa;

Offerta n. 4: Nel centro abitato di Loc. San Nicolò di Celle, porzione di casa su due livelli con al piano terra presenza di fondi rifiniti e bagno ed al piano primo due camere, soggiorno, cucinotto, bagno e balcone oltre a giardino e lastricato in vendita a € 58.000,00 di superficie accertata di mq. 86, dal rapporto tra l’offerta di vendita “normalizzata” e i dati di

consistenza dichiarati si ricava il valore unitario che si aggira intorno ad € 570,00 al mq circa;

Offerta n. 5: Nel centro abitato di Loc. San Nicolò di Celle, casa indipendente su due livelli con due appartamenti, completamente ristrutturati in vendita a € 103.000,00 di superficie dichiarata di 139,00 mq, dal rapporto tra l'offerta di vendita "normalizzata" e i dati di consistenza dichiarati si ricava il valore unitario che si aggira intorno ad € 630,00 al mq circa;

In definitiva, dall'esame delle fonti sopra individuate si riscontra un quadro estimativo nel quale risulta, per il comparto di San Nicolò di Celle, attivo il mercato immobiliare ed anche molto variegato. Di fatti, numerose sono le tipologie offerte in vendita e/o oggetto di transazioni, variando da "nuovo e/o recente costruzione" nel centro abitato di San Nicolò di Celle con caratteristiche costruttive maggiormente in linea con gli standard attuali fino ad immobili oggetto di ristrutturazione e/o recupero edilizio in considerazione che l'entità economica di investimento appare più sostenibile.

A corredo di quanto sopra di seguito si riporta una tabella riepilogativa nella quale sono evidenziate le tipologie immobiliari riscontrate nel comparto ed i relativi valori/prezzi accertati dallo scrivente nell'indagine estimativa con la determinazione finale del valore medio unitario (€/mq) per ognuna delle tipologie immobiliari.

Prezzi/valori delle tipologie immobiliari desunte dalle fonti dirette ed indirette espressi in €/mq di Scv:					
Vecchie costruzioni da recuperare ai fini abitativi, previa ristrutturazione		Abitabili		Ristrutturato/nuovo	
Fonte	Valore/prezzo accertato	Fonte	Valore/prezzo accertato	Fonte	Valore/prezzo accertato
I° Atto di compravendita	460,00	III° Atto di compravendita	1.077,00	II° Atto di compravendita	1.130,00
Listino Immobiliare	350,00-650,00	Listino Immobiliare	700,00-1.000,00	Listino immobiliare (ristrutturato)	850,00-1.100,00
		OMI (Abitazioni civili)	670,00-1.000,00	Listino immobiliare (nuovo)	1.100,00-1.650,00
		OMI (Abitazioni di tipo economico)	580,00-770,00	Offerta n. 1	1.200,00
		Offerta n. 4	570,00	Offerta n. 2	1.044,00
		Offerta n. 5	630,00	Offerta n. 3	1.290,00
Range valori/prezzi oscilla da € 350,00 ad € 650,00 al mq		Range valori/prezzi oscilla da € 570,00 ad € 1,077,00 al mq		Range valori/prezzi oscilla da € 850,00 ad € 1.650,00 al mq	
Valore medio (arr.)	490,00	Valore medio (arr.)	780,00	Valore medio (arr.)	1.170,00

Ai fini estimativi è necessario individuare per ciascuna u.i. le eventuali aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Pertanto per le u.i. oggetto di stima si è accertato:

- quanto **alle u.i. in corso di ultimazione** poste al piano terra (p.lla 957 sub 1 graffata alla p.lla 960 sub. 1) ed al piano primo (p.lla 957 sub 2 graffata alle p.lla 959 e 960 sub. 2) si evidenzia in primo luogo la sostanziale similarità tra le due u.i. che presentano le medesime caratteristiche costruttive e di finitura. Si compensano anche gli aspetti intrinseci tra le due u.i. per cui la maggiore panoramicità dell'u.i. al piano primo è compensata dalla migliore fruibilità degli spazi esterni a favore dell'u.i. posta al piano terra.

Per tale motivo verrà utilizzato per entrambe lo stesso valore unitario.

Tra le aggiunte delle due u.i. si riscontra un buon livello di finitura ed impiantistica (riscaldamento a pavimento) difficilmente riscontrabile nelle costruzioni afferenti alle indagini estimative in quanto tutte relative a edificazioni recenti ma non particolarmente attuali.

Diversamente a parere dello scrivente, appare una modesta detrazione l'ubicazione delle due u.i., in quanto poste in zona agricola seppure non distanti dal centro abitato di San Nicolò di Celle e quindi dai servizi primari e secondari.

Inoltre, le stesse non appaiono in un contesto isolato, di privacy, tipico dei contesti rurali, ma piuttosto inserite in un complesso immobiliare promiscuo sia per le proprietà che per le tipologie immobiliari ivi presenti.

Per quanto sopra, considerando che si possano ragionevolmente compensare le aggiunte con le detrazioni, si ritiene che il valore unitario reale per le u.i. in corso di ultimazione, sia da ricercarsi nella fascia media e stimato pertanto pari ad € **1.200,00 al mq**, che rappresenta quindi il più probabile valore di mercato all'attualità e riferito al diritto di piena proprietà.

- quanto alle **u.i. ad uso abitativo** poste al piano terra (p.lla 279 sub. 4) ed al piano primo (p.lla 279 sub. 5) si evidenzia in primo luogo la sostanziale similarità tra le due u.i. che presentano le medesime caratteristiche costruttive e di finitura, entrambe, inoltre, risultano essere locate con la stessa tipologia contrattuale. Si compensano anche gli aspetti intrinseci tra le due u.i., per tale motivo verrà utilizzato per entrambe lo stesso valore unitario.

Tra le detrazioni delle due u.i. non si considera la presenza del contratto di locazione il cui canone appare essere congruo/reddizio risultando pari a circa € 5,00 al mq mensili al disopra dei valori tabellari OMI pubblicati per abitazioni di tipo economico nella zona di appartenenza.

Una detrazione, che verrà considerata nel giudizio di stima, è rappresentata dall'ubicazione delle due u.i. facenti parte di un manufatto di vetusta edificazione in parte ancora allo stato promiscuo e non completamente recuperato e/o ristrutturato.

Circa le aggiunte, si tiene conto dell'unico elemento rappresentato dagli arredi in comproprietà tra il Sig. [REDACTED].

Per quanto sopra, considerando che l'incidenza delle detrazioni risulta maggiore dell'incidenza delle aggiunte, si ritiene che il **valore unitario** reale per le u.i. abitative, sia da ricercarsi nella fascia bassa della tipologia abitabile e stimato pertanto pari ad **€ 600,00 al mq**, che rappresenta quindi il più probabile valore di mercato all'attualità e riferito al diritto di piena proprietà.

- quanto all' **u.i. modificata ad uso abitativo**, non avendo riferimenti estimativi da utilizzare, trattasi infatti di un manufatto assentito e catastalmente individuato come "C/2 deposito/magazzino", ma ristrutturato ai fini abitativi, il valore unitario reale sia da ricercarsi con raffronto con l'unico riferimento delle fonti indirette accertato e rappresentato dai valori OMI per magazzini.

Tenuto conto delle particolari finiture e condizioni in cui versa, ancorché non assentite dal punto di vista urbanistico, si ritiene di applicare un'aggiunta al valore massimo nella misura del 20% su base stimata.

Il **valore reale** è risultato pertanto pari ad **€ 350,00 al mq** (arr.).

Nel giudizio di stima non si considera la tettoia in quanto allo stato non assentita urbanisticamente e priva di identificazione catastale.

In conclusione, di seguito si riporta una tabella riepilogativa con il giudizio di stima relativo a ciascuna unità immobiliare e riferito ai reali diritti afferenti alla massa fallimentare.

Trattasi di infatti di beni per i quali il Sig. [REDACTED] risulta essere comproprietario con il Sig. [REDACTED] nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Giudizio di stima:										
Comune	Identificativo immobile	Piano	Identificativo catastale			Consistenza (Scv) mq	Valore reale unitario (€/mq)	Valore piena proprietà (€)	Quota di diritto afferente alla massa fallimentare	Valore quota di fatto (€)
			Foglio	P.la	Sub					
Deruta	Unità immobiliare ad uso abitativo	Terra	2	279	4	57	600,00	34.200,00	1/2	17.100,00
	Unità immobiliare ad uso abitativo	Primo	2	279	5	59	600,00	35.400,00	1/2	17.700,00
	Unità immobiliare modificata ad uso abitativo	Terra	2	949	2	36	350,00	12.600,00	1/2	6.300,00
	Unità in corso di ultimazione	Terra	2	957 960	1 1	92	1.200,00	110.400,00	1/2	55.200,00
	Unità in corso di ultimazione	Primo	2	957 959 960	2 2	96	1.200,00	115.200,00	1/2	57.600,00
Totale (€)								307.800,00	/	153.900,00

Di seguito si riporta **il quadro estimativo di riferimento relativo ai terreni agricoli:**

A) Deruta:

FONTI DIRETTE:

La ricerca di atti comparabili nel foglio di appartenenza (Fg. 2), nei fogli limitrofi del Comune di Deruta (Fg 3, 8 e 9) e anche quello confinante del Comune di Perugia (Fg 382) per un arco temporale ampliato fino a quattro anni con riferimento alle qualità colturali “seminativo” e “seminativo arborato” ha dato esito negativo.

FONTI INDIRETTE:

L'Osservatorio dei Valori agricoli (EXEO) – Comune di Deruta Rilevazione 2022 indica per i seminativi un range compreso tra i 14.000,00 ed i 27.000,00 €/Ha mentre per i seminativi irrigui indica un range compreso tra i 21.000,00 ed i 32.000,00 € ad Ha.

Il Supplemento ordinario n. 4 al Bollettino Ufficiale- Serie Generale n. 5 del 01/02/2023 per la Regione Agraria n. 7 “Colline di Perugia” nella quale ricade il Comune di Deruta indica per i seminativi di pianura un valore unitario pari a 18.000,00 € ad Ha e per quelli irrigabili un valore pari ad € 22.000,00 ad Ha.

B) Perugia:

FONTI DIRETTE:

Dalla ricerca espletata con un portale specialistico nel Foglio 370 per un arco temporale ampliato fino a quattro anni con riferimento alle qualità colturali “seminativo” e “seminativo arborato” sono emersi degli atti di compravendita riferiti in prevalenza ad appezzamenti di piccola/media consistenza di natura edificatoria.

Unica eccezione risulta l’atto di compravendita del 28/01/2022 rep. 15860 a rogito del Notaio Dr. Alberti Francesco relativo a modesta rata di terreno agricolo al prezzo di € 12.000,00 corrispondente ad un prezzo unitario pari a circa € 40.000,00 ad Ha.

Tuttavia, l’appezzamento di terreno sopra individuato, appare solo in parte comparabile ai terreni agricoli di cui la stima sia per la posizione con assenza di fronte su strada pubblica sia perché risultano in stato di abbandono agronomico, con presenza di vegetazione infestante erbacea ed arbustiva e necessitanti pertanto di interventi colturali di rimessa a coltura.

Di ciò se ne terra conto nella determinazione del giudizio di stima.

FONTI INDIRETTE:

L’Osservatorio dei Valori agricoli (EXEO) – Comune di Perugia Rilevazione 2022 indica per i seminativi un range compreso tra i 14.000,00 ed i 27.000,00 €/Ha mentre per i seminativi irrigui indica un range compreso tra i 21.000,00 ed i 32.000,00 € ad Ha.

Il Supplemento ordinario n. 4 al Bollettino Ufficiale- Serie Generale n. 5 del 01/02/2023 per la Regione Agraria n. 7 “Colline di Perugia” nella quale ricade il Comune di Perugia indica per i seminativi di pianura un valore unitario pari a 18.000,00 € ad Ha e per quelli irrigabili un valore pari ad € 22.000,00 ad Ha.

Alla luce di quanto sopra per **gli appezzamenti di terreno agricolo** si ritiene che debbano essere individuate, tre diverse classi di appartenenza, in particolare:

Comune di Deruta

- **il primo corpo (p.lla 272)** si presenta di forma regolare, allungata, di facile meccanizzazione, con accesso da strada poderale, presenza di pozzo, isolato rispetto agli altri appezzamenti e di modesta consistenza; ponderando le caratteristiche agronomiche positive e negative si ritiene congruo assegnare allo stesso la **I^a classe**;

- **il secondo corpo (p.lla 319, 276 e 277)** si presenta di forma irregolare, triangolare, con accesso diretto da strada poderale, attiguo rispetto agli altri appezzamenti e di modesta consistenza; ponderando le caratteristiche agronomiche positive e negative si ritiene congruo assegnare allo stesso la **II^a classe**;

- **il terzo corpo (p.lla 65)** si presenta di forma regolare, allungata, con accesso diretto da strada poderale, attiguo rispetto agli altri appezzamenti e di ampia consistenza, con presenza di pozzo; ponderando le caratteristiche agronomiche positive e negative si ritiene congruo assegnare allo stesso la **I^a classe**;

- **il quarto corpo (p.lle 77, 953/p, 241, e 295)** si presenta di forma regolare, tendenzialmente rettangolare, con accesso diretto da strada pubblica attiguo rispetto agli altri appezzamenti e di ampia consistenza, con pozzo oggetto di denuncia ma non accertato in loco; ponderando le caratteristiche agronomiche positive e negative si ritiene congruo assegnare allo stesso la **I^a classe**.

Comune di Perugia:

- **il primo corpo (p.lla 164)** si presenta di forma regolare, allungata, di modesta consistenza, con accesso agevole da strada poderale, isolato ed attualmente incolto, con presenza di pozzo in apparente disuso non denunciato; ponderando le caratteristiche agronomiche positive e negative si ritiene congruo assegnare allo stesso la **II^a classe**;

- **il secondo corpo (p.lla 202 e 1591)** si presenta di forma regolare, con accesso non agevole, isolato ed attualmente incolto con presenza di vegetazione infestante; attiguo a piccoli insediamenti abitativi, con presenza di pozzo ad uso domestico regolarmente autorizzato, ponderando le caratteristiche agronomiche positive e negative si ritiene congruo assegnare allo stesso la **I^a classe**.

Circa i valori unitari, espressi in €/Ha, da assegnare alle rispettive classi si ritiene che sulla base delle fonti indirette possano ragionevolmente essere così stimati:

I^a Classe: considerando il range dei valori individuati il valore unitario verrà ricercato nella fascia alta e stimato in € 26.000,00 ad Ha;

II^a Classe: considerando il range dei valori individuati il valore unitario verrà ricercato nella fascia medio-alta e stimato in € 23.000,00 ad Ha;

Tutto ciò premesso il giudizio di stima si concretizza come riportato nella tabella riepilogativa di seguito riportata, dove sono indicati i dati identificativi e valutativi come sopra motivati.

Giudizio di stima:										
Comune	Tipologia	Corpo	Identificativi catastali			Classe di appartenenza	Valore unitario (€)	Valore piena proprietà (€)	Quota di diritto afferente alla massa fallimentare	Valore quota di fatto (€)
			Foglio	Particella	Consistenza (Ha)					
Deruta	Apezzamenti di terreno agricolo	Primo	2	272	0,6750	I	26.000,00 €	17.550,00	1/2	8.775,00 €
		Secondo		319, 276 e 277	0,3910	II	23.000,00 €	8.993,00	1/2	4.496,50 €
		Terzo		65	1,8035	I	26.000,00 €	46.891,00	1/2	23.445,50 €
		Quarto		77, 953/p, 241 e 295	1,9169	I	26.000,00 €	49.839,40	1/2	24.919,70 €
Totale (€)							123.273,40	/	61.636,70 €	
Perugia	Apezzamenti di terreno agricolo	Primo	370	164	0,5090	II	23.000,00 €	11.707,00	1/1	11.707,00 €
		Secondo		202, 1591	0,6520	I	26.000,00 €	16.952,00	1/1	16.952,00 €
Totale (€)							28.659,00	/	28.659,00 €	

In conclusione di seguito si riporta il riepilogo dei valori immobiliari sia relativamente ai fabbricati urbani che relativamente agli appezzamenti di terreno:

- **quanto ai fabbricati urbani** il più probabile valore di mercato all'attualità della piena proprietà è risultato pari ad € 307.800,00, mentre il valore della quota di fatto afferente alla massa fallimentare è risultato pari ad € 153.900,00 €.

- **quanto ai terreni agricoli** il più probabile valore di mercato all'attualità della piena proprietà è risultato per **Deruta** pari ad € 123.273,40, mentre il valore della quota di fatto afferente alla massa fallimentare è risultato pari ad € **61.636,70 €**;

per **Perugia** invece il più probabile valore di mercato all'attualità della piena proprietà è risultato pari ad € **28.659,00** corrispondente alla quota di fatto della massa fallimentare.

D) FORMAZIONE DEI LOTTI DA DESTINARE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA:

Relativamente alla formazione dei lotti, allo scrivente preme evidenziare in primo luogo, che gli immobili urbani sono tutti facenti parte dello stesso complesso immobiliare, appartenenti per eredità da tempo alla famiglia o ai familiari del Sig. [REDACTED] e pertanto racchiusi all'interno della medesima corte con unico accesso da cancello carrabile e pedonale.

Anche i terreni agricoli in Deruta, risultano essere posti nelle immediate vicinanze dei fabbricati di cui sopra, ad eccezione di un appezzamento (p.lla 272) posto in posizione isolata e poco distante.

A Perugia, invece gli appezzamenti sono isolati e dislocati in località diverse tanto da non avere complementarietà funzionale tra loro.

Quanto sopra per evidenziare che la formazione dei lotti deve tener conto di questi aspetti e della necessità di ipotizzare frazionamenti e/o servitù in modo tale da fornire quanto più possibili lotti autonomi e distinti, evitando deprezzamenti, mantenendo così la piena appetibilità commerciale.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che, per una regolare vendita e per una maggiore appetibilità commerciale, debbano formarsi n. **8 lotti**.

In particolare, in Loc. San Nicolò di Celle sono poste 4 u.i. ad uso abitative più un magazzino oggetto di trasformazione e per ognuna si prevede la formazione di singolo lotto, per il quale verranno ipotizzate delle parti comuni (per accessi, viabilità e/o parcheggi), parti esclusive ed eventuali servitù di passo oltre agli adempimenti catastali necessari per rendere quanto più autonomo lo stesso.

I restanti lotti sono rappresentati dai terreni agricoli in Deruta con la formazione di due lotti e in Perugia per i restanti due, come verrà meglio dettagliato nel proseguo.

Di seguito si riportano i **lotti formati corredati da una premessa esplicativa sulle motivazioni estimative, evidenziando in giallo nella bozza di bando gli adempimenti di tipo giuridico e tecnici preliminari alla regolare pubblicazione del bando che ovviamente è da considerarsi provvisorio.**

LOTTI N. 1 e 2:

- **LOTTO 1:** Unità immobiliare ad uso abitativo (CF Fg 2, p.lla 279, sub. 4) posta al piano terra;
- **LOTTO 2:** Unità immobiliare ad uso abitativo (CF Fg 2, p.lla 279, sub. 5) posta al piano primo.

PREMESSA:

Relativamente alle u.i. ad uso abitativo poste rispettivamente al piano terra e piano primo (p.lla 279 sub. 4 e sub. 5), si evidenzia che risultano due appartamenti che, seppure posti sullo stesso fabbricato di maggiore consistenza, risultano comunque autonomi sia dal punto di vista della fruibilità che degli impianti/servizi igienici e degli accessi e pertanto si prevede per gli stessi la formazione di due distinti lotti.

Per una maggiore fruibilità in caso di vendita separata, si ritiene che, per il **Lotto 1** vista la natura e l'ubicazione dello stesso, sia necessario ipotizzare a favore dello stesso, l'annessione di una porzione della corte attualmente pertinenziale al mappale 949 così come già consolidato dallo stato di fatto, laddove, dalla camera da letto, da una porta finestra si accede direttamente alla corte di cui il mappale 949 sub. 1 (b. c. n. c.). Inoltre, in loco risulta essere già materializzato il confine di questa porzione con la presenza di una recinzione che percorre e delimita il confine della corte fino allo spigolo del fabbricato di cui il mappale 949.

A livello descrittivo, tale porzione di corte risulta essere libera nella porzione più prossima all'u.i. ed invece nella restante parte è occupata dalla tettoia non assentita del manufatto trasformato e da un serbatoio del gas attualmente non utilizzato.

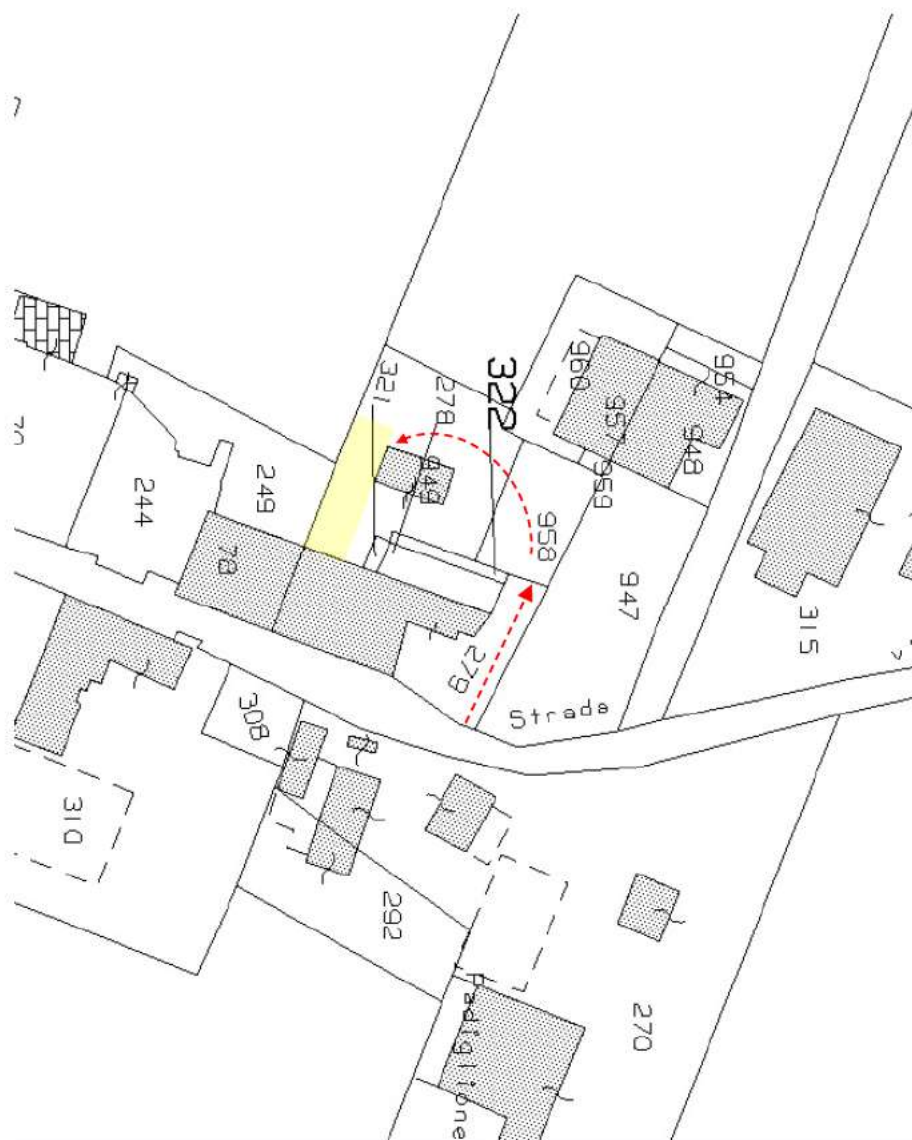


Tale porzione di corte che si ipotizza possa diventare, con frazionamento catastale, pertinenziale ed esclusiva del lotto 1, serve anche come parcheggio/spazio di manovra e sosta di automezzi.

Inoltre, a parere dello scrivente dovrà essere costituita **servitù coattiva di passaggio gravante sul mappale 958 e sulla corte comune attualmente rappresentata dalla p.lla 949 sub. 1.**

Di seguito si riporta una planimetria su base catastale, illustrativa e orientativa degli aspetti sopra riportati, laddove con la campitura in giallo è evidenziata la porzione di corte da assegnare in esclusiva proprietà e con la linea tratteggiata il percorso sul quale dovrà essere costituita la servitù di passaggio sulla 958 e sull'attuale 949 sub. 1.

Lotto 1:



Pertanto, per il lotto 1, prima della vendita con la pubblicazione del bando e l'emissione di un decreto di trasferimento è necessario:

- costituire una servitù attiva sul mappale 958 (b.c.n.c.) di passaggio pedonale e carrabile e sulla corte comune della p.lla 949 sub. 1;
- frazionare una parte della corte di cui il mappale 949 sub. 1 per la formazione di corte esterna pertinenziale ed esclusiva, aggiornando tutte le risultanze catastali in atti.

BOZZA DEL LOTTO 1:

Diritti di comproprietà pari ad un ½ in capo al Sig. [REDACTED] [REDACTED] su unità immobiliare ad uso abitativo posta in Comune di Deruta Loc. San Nicolò di Celle in Via dei Padiglioni, censita al CF del Comune di Deruta al Foglio 2, p.lla 279 sub. 4, Cat. A/2, classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale di 59 mq e totale escluse aree scoperte di 59 mq, Rendita di € 320,20 ed al CT con la p.lla 279 fabbricato promiscuo di 360 mq e sulla corte esterna attualmente censita al CT con il mappale 949/p (con necessità di frazionamento) ente urbano di 420 mq, con costituzione di servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile sul mappale 958 (b.c.n.c.) e sulla p.lla 949 sub. 1, trattasi abitazione di modesta consistenza, posta al piano terra di un manufatto di vetusta edificazione e di maggiore consistenza, con accesso dalla pubblica e porta finestra su corte posta sul retro, costituita da cucina, piccolo corridoio su cui si affacciano due camere ed un bagno, con piccolo vano tecnico posto nel sottoscala esterno, abitabile lo stato conservativo/manutentivo, sostanzialmente conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico, attualmente locata con contratto annuale non disdettato.

Valore lotto n. 1: 17.100,00 €

LOTTO 2: Unità immobiliare ad uso abitativo (CF Fg 2, p.lla 279, sub. 5) posta al piano primo.

PREMESSA:

Così come già anticipato per il lotto 1, anche per il lotto 2, per una maggiore fruibilità in caso di vendita separata, si ritiene necessario ipotizzare a favore dello stesso, l'annessione in piena proprietà di una porzione della corte attualmente pertinenziale al mappale 949 sub. 1 (b. c. n. c.) così come già consolidato dallo stato di fatto, laddove l'accesso all'u.i. avviene direttamente da vano scale esterno posto sulla corte di cui sempre il mappale 949.

Inoltre, a parere dello scrivente, dovrà essere aggiunto, anche per la vicinanza e la confinanza, **una parte del camminamento di cui il mappale 322 attiguo alla corte esclusiva.**

Tale porzione di corte che si ipotizzerà, a seguito di frazionamento, pertinenziale ed esclusiva del lotto 2, serve anche come parcheggio/spazio di manovra e sosta di automezzi.



Inoltre, anche per il lotto 2 per l'accesso pedonale e carrabile, attualmente da cancello posto a confine tra le p.lle 279 e 958, dovrà essere costituita **servitù coattiva di passaggio gravante sul mappale 958, oltre che sulla corte derivante dal frazionamento dell'attuale p.lla 949 sub 1.**

Di seguito si riporta una planimetria su base catastale, illustrativa e orientativa degli aspetti sopra riportati, laddove con la campitura in giallo è evidenziata la porzione di corte in esclusiva proprietà e con la linea tratteggiata il percorso sul quale dovrà essere costituita la servitù di passaggio

Lotto 2:



Pertanto, prima della vendita giudiziaria con la pubblicazione del bando e l'emissione di un decreto di trasferimento è necessario:

- costituire una servitù attiva sul mappale 958 (b.c.n.c.) di passaggio pedonale e carrabile e sulla corte comune della p.lla 949 sub. 1;
- frazionare una parte della corte di cui il mappale 949 per la formazione di corte esterna pertinenziale ed esclusiva (949/p), aggiornando tutte le risultanze catastali in atti.
- frazionare e assegnare in via esclusiva al lotto 2 una porzione del mappale 322, aggiornando tutte le risultanze catastali in atti.

BOZZA DEL LOTTO 2:

Diritti di comproprietà pari ad un $\frac{1}{2}$ in capo al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] su unità immobiliare ad uso abitativa posta in Comune di Deruta Loc. San Nicolò di Celle in Via dei Padiglioni, censita al CF del Comune di Deruta al Foglio 2, p.lla 279 sub. 5, Cat. A/2, classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale di 63 mq e totale escluse aree scoperte di 61 mq, Rendita di € 280,18 ed al CT con la p.lla 279 fabbricato promiscuo di 360 m **comprensivo di aree scoperte in piena proprietà da frazionare su parte del camminamento di cui il mappale 322 censito al CT del Comune di Deruta, al Foglio 2 qualità/classe Seminativo arborato/1, superficie 10 mq, R.D. € 0,06, R.A. € 0,05, e sulla corte esterna pertinenziale ed esclusiva censita attualmente al CT con il mappale 949/p (sub. 1) ente urbano di 420 mq, e necessità di costituire servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile sul mappale 958 (b.c.n.c) e sulla corte comune derivante dal frazionamento della corte della p.lla 949 sub. 1,** trattasi abitazione di modesta consistenza, posta al piano primo di un manufatto di vetusta edificazione e di maggiore consistenza, accessibile da vano scale esterno con piccola loggia e costituita da cucina, piccolo corridoio su cui si affacciano due camere ed un bagno, abitabile lo stato conservativo/manutentivo, sostanzialmente conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico, attualmente locata con contratto annuale non disdettato.

Valore lotto 2: 17.700,00 €

- **LOTTO 3:** Unità immobiliare in corso di ultimazione (CF Fg 2, p.lla 957 sub 1 graffata alla p.lla 960 sub. 1) posta al piano terra con annessa corte esclusiva e pertinenziale;

- **LOTTO 4:** Unità immobiliare in corso di ultimazione (CF Fg 2, p.lla 957 sub 2 graffata alla p.lla 959 e 960 sub. 2) posta al piano primo con annesso magazzino trasformato ed adibito ai fini abitativi censito al CF al Foglio 2 p.lla 949 Sub. 2.

PREMESSA:

Relativamente a queste u.i., trattandosi di due appartamenti in corso di ultimazione che seppure posti sullo stesso fabbricato di maggiore consistenza, risultando comunque autonomi sia dal punto di vista della fruibilità che degli impianti/servizi igienici e degli accessi, si prevede la formazione di due distinti lotti (Lotti 3 e 4), considerando per ognuno parti comuni e parti esclusive per complementarietà e funzionalità che ne possano incrementare l'appetibilità commerciale.

Circa l'assegnazione degli **spazi comuni**, a completamento di quanto sopra, sottratte le porzioni della corte del mappale 949/sub. 1 a favore dei lotti 1 e 2 rimarrebbe una porzione di corte da assegnare in comune ai lotti 3 e 4, come b.c.n.c., oltre alla rata residua del mappale 322 nonché dell'intera p.lla 958 b.c.n.c..

A tali porzioni dovrà essere aggiunta, oltre che la p.lla 958 già b.c.n.c., anche una parte del mappale **953**, qualità/classe Seminativo arbor./1, Superficie 4.911 m², R.D. 30,44, R.A. 25,36, attualmente già utilizzata come area a parcheggio comune oltre che sistemata a verde e recintata.

LOTTO 3:

Per rendere quanto più autonomo il lotto n. 3, u.i. in corso di ultimazione posta al piano terra, si prevedono degli **spazi comuni** con il lotto n. 4, come sopra specificati e rappresentati dalla porzione derivante dal frazionamento del mappale 949/p (sub. 1), dal frazionamento della p.lla 953/p e dalla porzione derivante dal frazionamento del mappale 322.

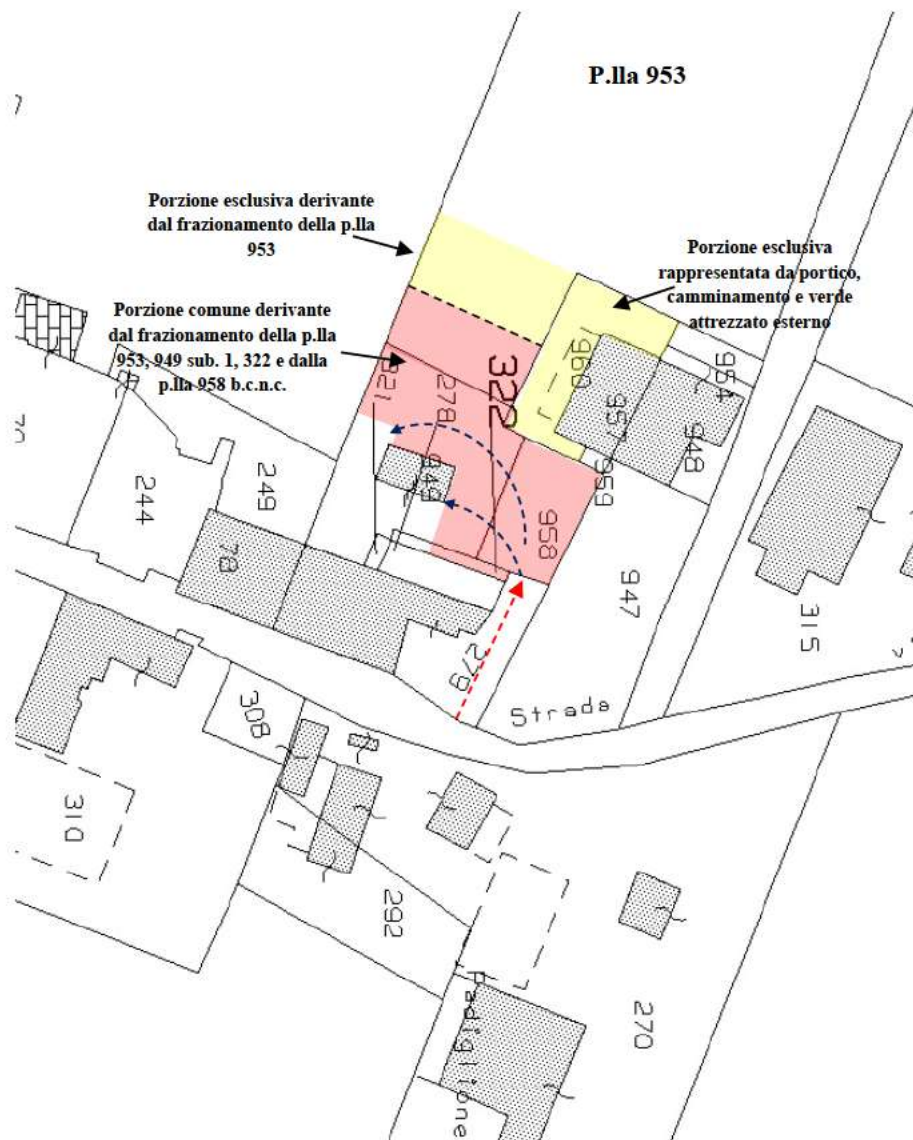
Circa le **parti esclusive**, invece, si ritiene che, a favore dell'u.i. posta al piano terra, dovrà essere garantita una porzione di corte esclusiva, così come già presente, laddove, una parte del mappale **953**, qualità/classe Seminativo arbor./1, Superficie 4.911 m², R.D. 30,44, R.A. 25,36 viene attualmente già utilizzata come area a verde, già delimitata e separata dall'appezzamento prettamente agricolo da recinzione e si presenta sistemata a giardino, con piante arboree, tappeto erboso e sistema di irrigazione temporizzato a goccia, il cui quadro comando risulta essere posto sempre nella porzione corte relativa al mappale 953/p.

Circa gli accessi, a parere dello scrivente dovrà essere disposta, **la possibilità di accesso pedonale e carrabile da cancello di entrata al complesso immobiliare con costituzione di relativa servitù di passaggio gravante sul 279.**

Pertanto, prima della pubblicazione del bando di vendita e conseguente emissione di un decreto di trasferimento è necessario:

- frazionare una parte della p.lla 953 per la formazione di corte esterna in parte comune con il lotto n. 4 ed in parte esclusiva, circa quest'ultima, lo scrivente, ritiene che il frazionamento possa essere effettuato in prosecuzione alla linea di confine della p.lla 960/sub. 1 comprendendo anche una piccola rata esterna alla recinzione già presente in loco ma non prettamente agricola in quanto occupata da siepe, aggiornando tutte le risultanze catastali in atti.
- frazionare una parte della corte della p.lla 949 sub. 1 per la formazione di corte esterna comune con il lotto n. 4, aggiornando tutte le risultanze catastali in atti.
- frazionare il mappale 322 e prevedere la formazione di una rata che è in comune con il lotto n. 4;
- costituire una servitù attiva sul mappale 297 di passaggio pedonale e carrabile, aggiornando tutte le risultanze catastali in atti.
- costituire una servitù passiva sul mappale 958 e 949/p di passaggio pedonale e carrabile a favore dei lotti 1 e 2.

Di seguito si riporta una planimetria su base catastale illustrativa ed orientativa degli aspetti sopra riportati laddove con la campitura in rosso è evidenziata la porzione di corte in comune con il lotto n. 4, in giallo la porzione di corte in esclusiva proprietà al lotto 3 e con la linea tratteggiata in rosso il percorso sul quale dovrà essere costituita la servitù attiva di passaggio e in blu il percorso sul quale dovrà essere costituita la servitù passiva di passaggio a favori dei lotti 1 e 2.



BOZZA DEL LOTTO 3:

Diritti di comproprietà pari ad un $\frac{1}{2}$ in capo al Sig. [REDACTED]
 [REDACTED] su unità immobiliare ad uso abitativa in corso di
 ultimazione posta in Comune di Deruta Loc. San Nicolò di Celle in Via dei Padiglioni, censita al

CF del Comune di Deruta al Foglio 2, p.lla 957 sub. 1 graffata alla p.lla 960 sub. 1, Cat. F/3 ed al CT con la p.lla 957 ente urbano di 94 mq e p.lla 960 ente urbano di mq. 159, con corte esclusiva derivante dal frazionamento del mappale 953 qualità/classe Seminativo arbor./1, Superficie 4.911 m², R.D. 30,44, R.A. 25,36, e corte comune derivante dalla p.lla 958 e dal frazionamento delle p.lle 949 sub. 1, 953 e 322, con costituzione di servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile sul mappale 279 (al CT fabbricato promiscuo di 360 mq) e servitù passiva sulle parti comuni, trattasi abitazione in corso di ultimazione, posta al piano terra di un edificio quadrifamiliare elevato su due piani, accessibile da porticato esterno in muratura pavimentato composta da soggiorno/cucina da cui si diparte un corridoio su cui si affacciano due camere da letto, due bagni ed un piccolo vano tecnico, ottimo lo stato conservativo/manutentivo, sostanzialmente conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico, attualmente libera.

Valore lotto 3: 55.200,00 €

LOTTO 4:

Per rendere quanto più autonomo il lotto n. 4 si prevedono degli **spazi comuni** con il lotto n. 3 e rappresentati dalla porzione derivante dal frazionamento del mappale 949 sub. 1, dal frazionamento della p.lla 953/p e dalla porzione derivante dal frazionamento del mappale 322.

Circa le **parti esclusive**, invece, si ritiene che, a favore dell'u.i. posta al piano primo, per aumentare l'appetibilità commerciale dell'immobile e compensare l'assenza di spazi esterni pertinenziali, si propone l'annessione del manufatto trasformato che evita l'eccessivo frazionamento e nel contempo può costituire un elemento complementare e funzionale all'utilizzo dell'immobile principale. Il lotto n. 4 dovrà comprendere anche in via esclusiva il mappale 959 comunque già graffata alla p.lla 957 sub. 2.

In ogni caso, dovrà essere disposta, **la possibilità di accesso pedonale e carrabile da cancello di entrata al complesso immobiliare con relativa servitù di passaggio gravante sul mappale 279.**

Pertanto, prima della pubblicazione del bando di vendita e l'emissione di un decreto di trasferimento è necessario:

- frazionare una parte della p.lla 953 per la formazione di corte esterna comune con il lotto n. 3, aggiornando tutte le risultanze catastali in atti;

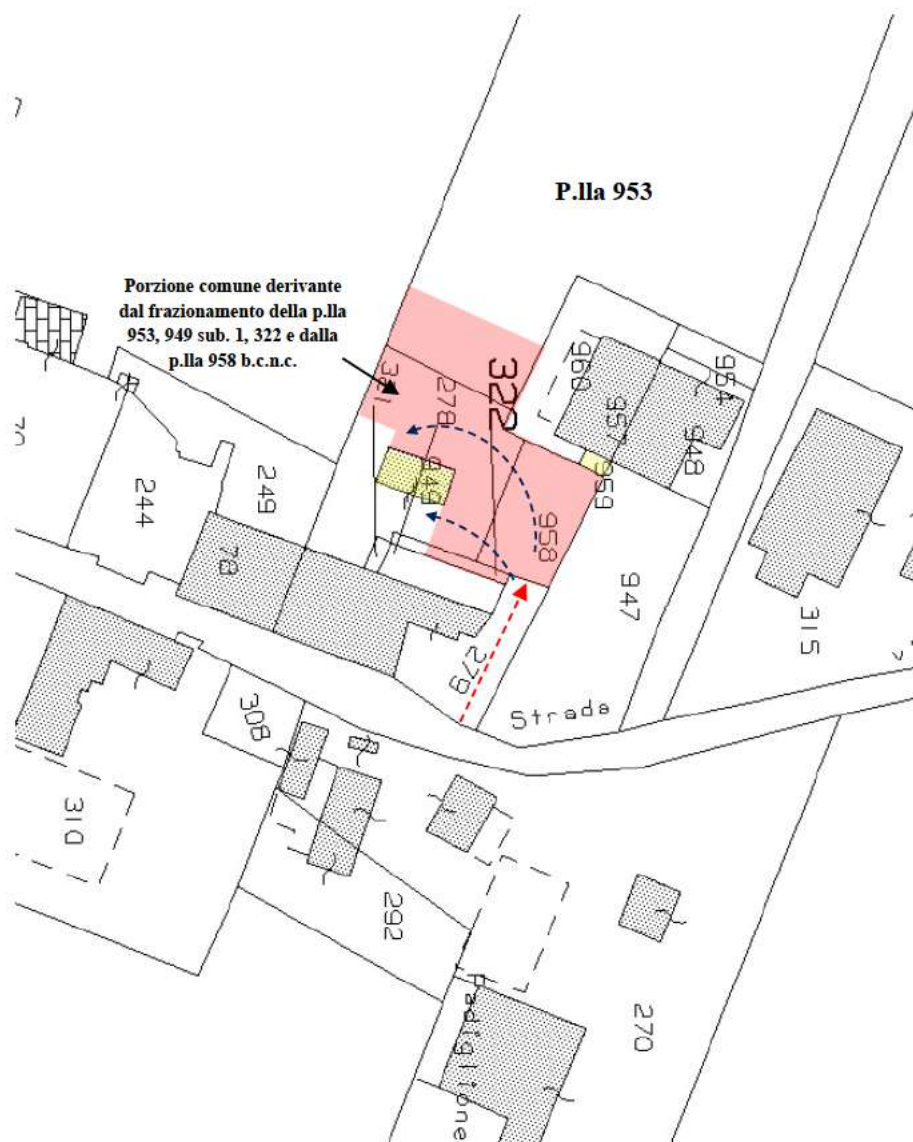
- frazionare una parte della corte della p.lla 949 sub. 1 per la formazione di corte esterna comune con il lotto n. 3, aggiornando tutte le risultanze catastali in atti;

- frazionare il mappale 322 e prevedere la formazione di una rata che è in comune con il lotto n. 3, aggiornando tutte le risultanze catastali in atti;

- costituire una servitù attiva sul mappale 297 di passaggio pedonale e carrabile;

- prevedere una servitù passiva sul mappale 958 e 949 sub. 1 di passaggio pedonale e carrabile a favore dei lotti 1 e 2.

Di seguito si riporta una planimetria su base catastale illustrativa ed orientativa degli aspetti sopra riportati laddove con la campitura in rosso è evidenziata la porzione di corte in comune con il lotto n. 3, in giallo il manufatto da aggiungere al lotto oltre al mappale 959 che rappresenta l'accesso esclusivo all'u.i. e con la linea tratteggiata in rosso il percorso sul quale dovrà essere costituita la servitù attiva di passaggio e in blu il percorso sul quale dovrà essere costituita la servitù passiva di passaggio a favori dei lotti 1 e 2.



BOZZA DEL LOTTO N. 4:

Diritti di comproprietà pari ad un $\frac{1}{2}$ in capo al Sig. [REDACTED]

[REDACTED]) su unità immobiliare ad uso abitativa in corso di ultimazione posta in Comune di Deruta Loc. San Nicolò di Celle in Via dei Padiglioni, censita al CF del Comune di Deruta al Foglio 2, p.la 957 sub. 2 graffata alle p.lle 959 e 960 sub. 2, Cat. F/3 ed al CT con la p.la 957 ente urbano di 94 mq, p.la 959 ente urbano di 6 mq e p.la 960 ente urbano di mq. 159, e su magazzino trasformato ed adibito ai fini abitativi censito al CF al Foglio 2 p.la 949 Sub. 2, Cat. C/2, classe 9, consistenza 34 m², Superficie catastale Totale: 35 m², Rendita: € 63,21 ed CT Comune di Deruta, Foglio 2 p.la 949, Ente Urbano di 420 mq, con corte comune derivante dai frazionamenti dei mappali n. 953, qualità/classe Seminativo arbor./1, Superficie 4.911

m², R.D. 30,44, R.A. 25,36, n. 949 sub. 1, e n. 322 qualità/classe Seminativo arborato/1, superficie 10 m², R.D. € 0,06, R.A. € 0,05, con necessità di costituire una servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile sul mappale 279 (al CT fabbricato promiscuo di 360 mq) trattasi abitazione in corso di ultimazione, posta al piano primo di un edificio quadrifamiliare elevato su due piani, accessibile da vano scale interno, composta da soggiorno/cucina da cui si diparte un corridoio su cui si affacciano due camere da letto, due bagni, piccolo vano tecnico e terrazzo, ottimo lo stato conservativo/manutentivo, sostanzialmente conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico, attualmente libera con annesso di tipo prefabbricato, con tamponatura in pannelli costituente piccola u.i. elevata al solo piano terra, unico locale con suddivisioni interne in cartongesso, in alcuni casi ad altezza ridotta, con le quali è stata ricavata modesta u.i. ai fini abitativi e pertanto dapprima una porzione a giorno con cucina e sul retro una camera da letto con un piccolo bagno, da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente per la destinazione abitativa, attualmente libero.

Valore lotto 4: 63.900,00 €

LOTTO N. 5: n. 3 appezzamenti di terreno agricolo in Deruta, Loc. San Nicolò di Celle, Viale.

LOTTO N. 6: n. 1 appezzamento di terreno agricolo in Deruta, Loc. San Nicolò di Celle (p.lla 272 Fig. 2).

PREMESSA:

Lo scrivente ritiene di costituire per gli appezzamenti n. 2, 3 e 4 posti nel Comune di Deruta, Loc. San Nicolò di Celle-Viale, un unico lotto in quanto posti nel medesimo comparto, limitrofi tra loro.
(Lotto n. 5)

Relativamente invece, all'appezzamento n. 1 (p.lla 272) si ritiene di costituire unico lotto da adibire alla vendita giudiziaria, essendo tale appezzamento in posizione più defilata rispetto agli altri, di

modesta consistenza che può costituire un'unità produttiva autonoma, la cui appetibilità commerciale sarebbe limitata probabilmente ai soli confinanti. (Lotto n. 6).

Lotto n. 5:

Ai fini di una regolare vendita dovrà essere preliminarmente frazionata la p.lla 953 in quanto una modesta porzione (953/p di circa 300 mq) attualmente è utilizzata ed attrezzata a verde e parcheggio a favore delle u.i. in corso di ultimazione. Tale porzione è stata già precedentemente considerata quale corte comune e/o pertinenziale dei lotti 3 e 4.

BOZZA DEL LOTTO N. 5:

Diritti di comproprietà pari ad un $\frac{1}{2}$ in capo al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] su appezzamenti di terreno agricolo in Comune di Deruta Loc. San Nicolò di Celle- Viale suddivisi in tre corpi, di consistenza totale pari a circa HA 4,1114 censiti al CT Comune di Deruta, Foglio 2, p.lla 319, qualità/classe Seminativo arbor./1, Superficie 730 mq, R.D. € 4,52, R.A. € 3,77 e p.lla 276 AA, qualità/classe Seminativo/1, Superficie 1.300 mq, R.D. € 8,06, R.A. € 7,05 276 AB, qualità/classe Seminativo arbor/1, Superficie 100 mq, R.D. € 0,62, R.A. € 0,52; p.lla 277 AA, qualità/classe Seminativo/1, Superficie 1.500 mq, R.D. € 9,30, R.A. € 8,13 e 277 AB, qualità/classe Seminativo arbor./1, Superficie 280 mq, R.D. € 1,74, R.A. € 1,45; p.lla 65, qualità/classe Seminativo arbor./1, Superficie 18.035 mq, R.D. € 111,77, R.A. € 93,14, p.lla 77, qualità/classe Seminativo arbor./1, Superficie 7.070 mq, R.D. € 43,82, R.A. € 36,51, p.lla 953/p (da frazionare per residui mq. 4.611 circa) attualmente qualità/classe Seminativo arbor./1, Superficie 4.911 mq, R.D. € 30,44, R.A. € 25,36, p.lla 241 AA, qualità/classe Seminativo/1, Superficie 5.210 m², R.D. 32,29, R.A. 28,25, p.lla 241 AB, qualità/classe Vigneto/2, Superficie 110 m², R.D. 0,60, R.A. 0,54, p.lla 295, qualità/classe Seminativo arbor./1, Superficie 2.168 mq, R.D. € 13,44, R.A. € 11,20, tutti gli appezzamenti risultano dei seminativi pianeggianti, nello specifico, le p.lle 319, 276 e 277, di modeste dimensioni, determinano un appezzamento di forma prettamente triangolare regolare, con ottima accessibilità e con un buon fronte strada,

l'appezzamento di cui la p.lla 65 è molto ampio, di forma regolare, rettangolare, allungata, con ottima accessibilità con fronte strada, con presenza di pozzo, infine, il terzo appezzamento (p.lle 77, 953, 241 e 295) è molto ampio, di forma regolare, con buona accessibilità e con fronte strada, presenta altresì servitù di elettrodotto ed è posto a confine con la linea ferroviaria, non riscontrato in loco un pozzo regolarmente denunciato sul mappale 77, sul confine ad ovest della p.lla 241 è posta piccola struttura precaria posta in aderenza al fabbricato di cui il mappale 79 estraneo alla procedura fallimentare, le p.lle 77, 241, 295, 65, 272, 276, 277 e 953 (ex p.la 325) attualmente risultano essere condotte dall' [REDACTED] in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito di fondo rustico stipulato in data 31/12/2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia in data 07/05/2021 al n. 1422 Mod. 3° con codice identificativo T3H21L001422000JJ, la durata del contratto di comodato veniva pattuita in anni 6 e successivo tacito rinnovo per ulteriori anni 6, gli appezzamenti di terreno ricadono secondo il PRG Vigente in parte Aree Agricole (AA), parte aree di particolare interesse agricolo (APIA) e parte zona B1- Tessuti e ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità bassa (art. 28-33 delle N.T.A.).

Valore lotto 5: 52.900,00 € arr.

BOZZA DEL LOTTO N. 6:

Diritti di comproprietà pari ad un $\frac{1}{2}$ in capo al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] su appezzamento di terreno agricolo in Comune di Deruta Loc. San Nicolò di Celle di consistenza totale pari ad HA 0,6750 censito al CT Comune di Deruta, Foglio 2, p.lla 272, qualità/classe Seminativo arbor./1, Superficie 6.750 mq, R.D. € 41,83, R.A. € 34,86, seminativo pianeggiante, di forma regolare rettangolare, allungata con adeguata accessibilità dalla strada pubblica e strada campestre, presenza di pozzo all'interno dell'appezzamento, attualmente condotto dall' [REDACTED] in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito di fondo rustico stipulato in data 31/12/2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia in data 07/05/2021 al n. 1422 Mod. 3° con codice identificativo

T3H21L001422000JJ, la durata del contratto di comodato veniva pattuita in anni 6 e successivo tacito rinnovo per ulteriori anni 6, ricade secondo il PRG Vigente in parte Aree Agricole (AA).

Valore lotto 6: 8.800,00 € arr.

LOTTO N. 7: Appezzamento di terreno agricolo in Perugia, Loc. Santa Maria Rossa.

LOTTO N. 8: Appezzamento di terreno agricolo in Perugia, loc. San Martino in Campo.

PREMESSA:

Relativamente agli appezzamenti di terreno ricadenti in Comune di Perugia, Loc. Santa Maria Rossa e San Martino in Campo, lo scrivente ritiene opportuno predisporre due diversi lotti da destinare alla vendita giudiziaria, in quanto trattasi di due piccoli appezzamenti di terreno, isolati, non complementari tra loro, di modesto investimento economico entrambi con un'appetibilità commerciale probabilmente limitata ai soli confinanti.

BOZZA DEL LOTTO N. 7:

Diritti di piena proprietà in capo al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] su appezzamento di terreno agricolo in Comune di Perugia Loc. Santa Maria Rossa censito al CT Comune di Perugia al Foglio 370, p.lla 164, qualità/classe Seminativo/1, Superficie 5.090 mq, R.D. € 49,95, R.A. € 28,92, trattasi di modesto appezzamento di terreno agricolo incolto ed abbandonato, di forma regolare, allungata, pianeggiante, l'accesso dalla pubblica via risulta da strada consolidata di tipo campestre, sterrata posta lungo la testata del campo della p.lla a confine (p.lla 163), presenza di pozzo in disuso privo di denuncia e/o concessione, i confini risultano non materializzati, ricade dal punto di vista urbanistico in Area di particolare Interesse Agricolo Ea1 (art. 58 del TUNA).

Valore lotto 7: 11.700,00 € arr.

BOZZA DEL LOTTO N. 8:

Diritti di piena proprietà in capo al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] su appezzamento di terreno agricolo in Comune di Perugia Loc. Santa Maria Rossa censito al CT del Comune di Perugia al Foglio 370, p.lla 202, qualità/classe

Seminativo arbor./1, Superficie 3.570 mq, R.D. € 35,03, R.A. € 20,28 e p.lla 1591, qualità/classe
Seminativo arbor./1, Superficie 2.950 mq, R.D. € 28,95, R.A. € 16,76, trattasi di appezzamento di
terreno pianeggiante, incolto, di forma irregolare, allungata, l'accesso dalla pubblica via è da strada
di tipo campestre, sterrata, i confini risultano per lo più indifferenziati e materializzati solo su un
lato con recinzione, presenza all'interno di manufatto con contatore per alimentazione di un pozzo
presente ad uso domestico in disuso, regolarmente autorizzato, ricade dal punto di vista urbanistico
in area di particolare interesse Agricolo Ea1 (art. 58 del TUNA).

Valore lotto 8: 17.000,00 € arr.

**IN CONCLUSIONE, in considerazione dei numerosi adempimenti ipotizzati come già
premessi, lo scrivente ritiene che i lotti n. 1-2-3-4 e 5 debbano considerarsi provvisori in
quanto prima della pubblicazione del bando di vendita e successiva emissione del decreto di
trasferimento è necessario effettuare i rilievi topografici di dettaglio con apposita
strumentazione e poi successivamente perfezionare con la redazione dei frazionamenti e degli
accatastamenti anche urbani con inserimenti in mappa.**

**Per quanto sopra, in considerazione dei numerosi adempimenti per ciascun lotto di natura
tecnica, si rimane a disposizione degli Organi della procedura, qualora necessario, per
perfezionare nella fase esecutiva i lotti così formati con gli adempimenti catastali sia al CT che
al CF.**

E) GRAVAMI:

Come indicato nell'incarico, si acquisiva da parte del Curatore Fallimentare la relazione
notarile ventennale del 07/03/2022 redatta dal Notaio Dr. Fabio Arrivi che viene allegata
alla presente relazione (vedi allegato n. 1).

Di seguito si riportano i gravami in ordine cronologico, così come indicati nella relazione
ipo-catastale ventennale:

- **n. part. 2197 del 19 marzo 2005:** iscrizione contro per ipoteca volontaria a favore della Banca dell'Umbria 1462 s.p.a. e contro [REDACTED] per € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di finanziamento a rogito del Notaio Dr. Alfredo Caiazza del 16/03/2005 rep. 29766, della durata di anni 15 e gravante sugli immobili censiti al CF al Foglio 268 p.lla 2998 sub. 3 e al CT p.lla 2998 (Complesso alberghiero escluso dal presente giudizio di stima, in quanto oggetto di concordato preventivo n. 19-2015 ed attualmente in vendita giudiziaria);
- **n. part. 6352 del 13 luglio 2007:** iscrizione contro per ipoteca volontaria a favore della Unicredit Banca s.p.a. e contro [REDACTED] per € 2.714.000,00 di cui € 1.357.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Dr. Alfredo Caiazza del 11/07/2007 rep. 33518, della durata di anni 15 e mesi 3 e gravante sugli immobili censiti al CF al Foglio 268 p.lla 2998 sub. 3 e al CT p.lla 2998 (Complesso alberghiero escluso dal presente giudizio di stima, in quanto oggetto di concordato preventivo n. 19-2015 ed attualmente in vendita giudiziaria);
- **n. part. 1423 del 28 febbraio 2008:** per ipoteca volontaria a favore della Unicredit Banca s.p.a. e contro 61 Investimenti s.r.l. per € 1.500.000,00 di cui € 750.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Dr. Adriano Pischetola del 26/02/2008 rep. 26912, della durata di anni 15, grava la "quota n. 2" dell'atto di frazionamento del Notaio Dr. Adriano Pischetola del 23/06/2009 rep. 28478 annotato in data 13/07/2009 al n. 2895 di formalità, di € 67.500,00 garantito da una quota di ipoteca di € 135.000,00 gravante su parte degli immobili (rif. 5 della relazione notarile)

identificati censiti al CF al Foglio 370 p.lle 1712 e 1730 (ancorché non indicati nell'elenco delle p.lle al Rif. 5), tali immobili non rientrano nella massa fallimentare oggetto della presente relazione in quanto oggetto di trasferimento con atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Biavati Mario del 05/11/2010 rep. 24262 trascritto al n. part. 18001 del 09/11/2010;

- **n. part. 4295 del 15 luglio 2009:** per ipoteca volontaria a favore della Unicredit Banca s.p.a. e contro [REDACTED] per € 500.000,00 di cui € 250.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito del Notaio Dr. Alfredo Caiazza del 13/07/2009 rep. 36486, della durata di anni 15 e mesi 3 e gravante sugli immobili censiti al CF al Foglio 268 p.lla 2998 sub. 3 e al CT p.lla 2998 (Complesso alberghiero escluso dal presente giudizio di stima, in quanto oggetto di concordato preventivo n. 19-2015 ed attualmente in vendita giudiziaria);
- **n. part. 9398 del 13 maggio 2021:** per Decreto di omologazione di concordato preventivo a favore della massa dei Creditori Concordato Preventivo - OMISSIS - di [REDACTED] e contro [REDACTED], con atto giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia del 09/03/2018 rep. 380/2018 e gravante sugli immobili censiti al CF al Foglio 268 p.lla 2998 sub. 3 e al CT p.lla 2998 (Complesso alberghiero escluso dal presente giudizio di stima, in quanto oggetto di concordato preventivo n. 19-2015 ed attualmente in vendita giudiziaria) e Foglio 370 p.lle 1713, 1729 (Immobili esclusi dal presente giudizio di stima, in quanto oggetto di concordato preventivo n. 19-2015 e trasferiti con atto del 05/12/2022 trascritto in data 13/12/2022 al n. part. 26251) ed al CT al Foglio 2957 (Terreno escluso dal presente giudizio di stima, in quanto già oggetto di

concordato preventivo n. 19-2015 ed attualmente in vendita giudiziaria) e Foglio 370 p.lle 120, 16ul5, 296 e 333 (Rate di terreno escluse dal presente giudizio di stima, in quanto già oggetto di concordato preventivo n. 19-2015 ed attualmente in vendita giudiziaria);

- **n. part. 18008 del 10 settembre 2021:** per Sentenza Dichiarativa di fallimento a favore della massa dei Creditori del Fallimento di [REDACTED] e contro [REDACTED], con atto giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia del 07/06/2021 rep. 41 e gravante su tutti gli immobili della presente relazione.

In data 29/12/2023 lo scrivente effettuava l'aggiornamento ipotecario per nominativo [REDACTED] dei gravami dalla data indicata della relazione notarile (04/02/2022) fino 29/12/2023 dal quale si evince che sugli immobili oggetto della presente relazione non vi sono ulteriori gravami, oltre a quelli sopra indicati.

Si precisa, inoltre che:

- a) **l'iscrizione contro n. part. 1050 del 18/04/1983** quale ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 28/03/1983 rep. 24870/2712 a rogito del Notaio Dr.ssa Francesca Cavalaglio gravante sulle p.lle 151 e 1036 del Foglio 268 del Comune di Perugia, escluse dalla presente relazione, rappresenta comunque un'ipoteca comunque estinta per decorso del ventennio;

- b) **le trascrizioni contro:**

n. part. 9530 del 26/05/2003 per atto unilaterale obbligo edilizio per scrittura privata con sottoscrizione autenticata con atto a rogito del Notaio Dr. Caiazza Alfredo del 22/05/2003 rep. 26614;

e n. part. 10677 del 17/06/2003 per atto unilaterale obbligo edilizio per scrittura privata con sottoscrizione autenticata con atto a rogito del Notaio Dr. Caiazza Alfredo del 16/06/2003 rep. 26728

sono relative al terreno su cui è stato edificato il complesso albergo/ristorante in Perugia (Fg 268 p.lle ex 149 e ex 1035 attualmente p.lla 2998);

- c) la **trascrizione contro n. part. 5666 del 19/03/2005** per atto notarile pubblico a rogito del Notaio Dr. Alfredo Caiazza del 16/03/2005 rep 29766/11241, è relativa ad un vincolo di destinazione afferente al complesso albergo/ristorante;
- d) la **trascrizione contro n. part. 14367 del 26/07/2007** per atto notarile pubblico a rogito del Notaio Dr. Alfredo Caiazza del 11/07/2007 rep.33518, è relativa ad un vincolo di destinazione afferente al complesso albergo/ristorante;
- e) la **trascrizione a favore n. part. 19856 del 22/11/2018** per atto notarile pubblico a rogito del Notaio Dr. Pettinacci Paolo Maria del 24/10/2018 rep.268018/62219, è relativa alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso (diritto di abitazione uso) su immobile abitativo e pertinenze/accessori posto in Perugia (Fg 268 p.lla 151 sub. 1, 5, 3 e 4) non oggetto della presente relazione;

Per il dettaglio si rimanda alle ispezioni ipotecarie per nominativo ed alle note ipotecarie afferenti.

(Allegato n. 8: Ispezione e note ipotecarie)

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto

Perugia, li 11/01/2024

Allegati n 8 e

n. 6 Allegati di dettaglio delle schede tecniche descrittive

Il Perito Estimatore

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri