

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'III.mo Giudice Delegato

Dott. Teresa Giardino

Liquidazione Giudiziale n. 67/2025 R.G.

-

e del socio

-

(Curatore Avv. Ivano Briganti)

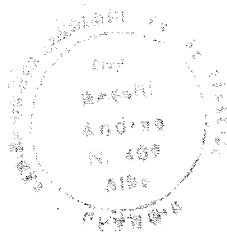
^^^^^

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perugia, 21 aprile 2026

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli è stato nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto con l'incarico di:

*“Provvedere, 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, indicando i criteri di valutazione adottati.*

In particolare, quanto ai beni immobili:

- 1) Specificare se sia conveniente effettuare la vendita in **uno o più lotti**, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.*
- 2) Specificare i **gravami**, con riferimento al singolo lotto.*
- 3) Provvedere ad effettuare la redazione del **bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita**.*
- 4) Provvedere a richiedere la **certificazione ipo-catastale ventennale** di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. 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) Nel caso di beni in comunione legale tra coniugi, provveda alla stima dell'intero.*
- 6) Nel caso la procedura abbia ad oggetto una quota indivisa di beni in comunione ordinaria o ereditaria, stimi il valore della quota dei beni spettante all'esecutato e valuti se è possibile la sua separazione in natura. In caso negativo, evidenzi gli eventuali elementi utili al fine della valutazione della probabilità di vendita della quota indivisa, valuti anche il valore dell'intero e predisponga un progetto divisionale. In*

*ogni caso indichi i nominativi dei comproprietari e le relative quote,
nonché il titolo della comunione”.*

ooooo

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
SOMMARIA ELENCAZIONE, DESCRIZIONE SINTETICA E FORMAZIONE DEI LOTTI	pag. 5
DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.	pag. 5
LOTTO N. 1 - RELAZIONE DI STIMA	
1.1 Individuazione catastale	pag. 6
1.2 Titolo di proprietà	pag. 7
1.3 Stato di possesso	pag. 8
1.4 Formalità, vincoli e oneri	pag. 8
1.5 Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 8
1.6 Situazione urbanistica e vincoli	pag. 9
1.7 Descrizione analitica	pag. 10
1.8 Valore di mercato	pag. 12
LOTTO N. 2 - RELAZIONE DI STIMA	
2.1 Individuazione catastale	pag. 14
2.2 Titolo di proprietà	pag. 15
2.3 Stato di possesso	pag. 15
2.4 Formalità, vincoli e oneri	pag. 16
2.5 Informazioni condominiali	pag. 16
2.6 Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 16
2.7 Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità	pag. 17

2.8 Descrizione analitica	pag. 19
2.9 Valore di mercato	pag. 20
2.10 Comoda divisibilità	pag. 21
ALLEGATI	pag. 23
RIEPILOGO	pag. 24

^^^^^^

^^^^

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno richiesto:

- **sopralluogo del 12.1.2026** nel corso del quale il C.T.U. ha preso visione dei terreni di Ramazzano e dell'esterno del negozio di San Martino in Campo alla presenza del Curatore, Avv. Ivano Briganti;
- **sopralluogo del 26.3.2026** nel corso del quale è stato effettuato un accesso forzoso all'interno del negozio di San Martino in Campo con un fabbro della ditta Valeri Service Srl alla presenza del Curatore, Avv. Ivano Briganti;
- accessi presso l'**Agenzia delle Entrate di Perugia** per:
 - . accertare la consistenza degli immobili oggetto della liquidazione giudiziale,
 - . richiedere e ritirare la documentazione ipo-catastale ventennale ex art. 567 c.p.c. 2° comma,
 - . verificarne i dati catastali aggiornati e i gravami;
- accessi telematici presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** per:
 - . verificare la destinazione del P.R.G. e l'esistenza di vincoli,

. accertare l'esistenza di permessi edilizi e sanitari sugli immobili
in esame.

^^^^^

SOMMARIA ELENCAZIONE, DESCRIZIONE SINTETICA E

FORMAZIONE DEI LOTTI

In base alle ispezioni ipotecarie aggiornate al 24.12.2025 relative al
e ai soci
riportati nelle ispezioni ipotecarie in allegato n. 1, gli immobili
oggetto del presente procedimento sono costituiti da due cespiti indipendenti
di cui si dispone la vendita in **due lotti** che sono trattati separatamente:

**1. Appezamento di terreno in larga prevalenza agricolo (zona
Ep) e rata di terreno quasi interamente in zona D2 in Comune
di Perugia, Fraz. Ramazzano (**

);

**2. Piccolo negozio in Comune di Perugia, Fraz. San Martino in
Campo, via Deruta 99 (proprietà**

).

^^^^^

DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.

La documentazione ex art. 567, prodotta con l'invio telematico della
presente c.t.u., comprende:

- Certificato Ipotecario Speciale n. PG33768/26 lotto n. 1 (allegato n. 2),
- Certificato Ipotecario Speciale n. PG33939/26 lotto n. 2 (allegato n. 3),
- Estratti catastali storici ventennali lotto n. 1 (allegato n. 4),
- Estratti catastali storici ventennali lotto n. 2 (allegato n. 5).

^^^^^

LOTTO N. 1

RELAZIONE DI STIMA

^^^^^

1.1 Individuazione catastale

<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1</u> <u>SPETTANTI A</u>								
SU:								
Appezamento di terreno in larga prevalenza agricolo (zona Ep) e rata di terreno quasi interamente in zona D2 in Comune di Perugia, Fraz. Ramazzano								
Comune di Perugia								
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Classe</u>	<u>Superf.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
A/1	T	129	594	Semin.	2	97.10	67,70	52,66
A/2	T	129	119	Semin.	2	9.70	6,76	5,26
A/3	T	160	89	Sem. Arb.	2	50	0,35	0,27
Totali						1.07.30	74,81	58,19
Intestazione catastale:								
_____ - proprietaria per 1/1.								
Confini:								
part. 594: _____ ss, _____ Srl, Comune di Perugia, _____, salvo								
altri;								
partt. 119 e 89: _____ Srl, _____ Srl, salvo altri.								

In allegato n. 6 è riportata la documentazione catastale dei beni, integrativa degli estratti storici già prodotti in allegato n. 4, comprendente la visura per soggetto e gli estratti di mappa; di seguito è prodotto uno sviluppo della mappa catastale con l'indicazione delle particelle in oggetto.

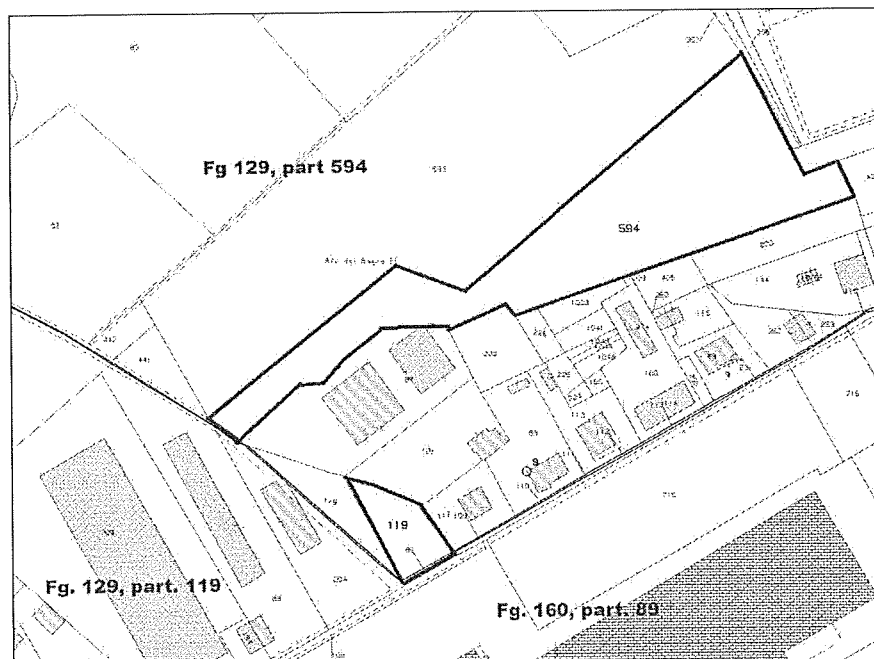
ooo

ooo

ooo

ooo

ooo



Estratto mappa catastale

^^^^^

1.2 Titolo di proprietà

I beni compresi in questo lotto sono pervenuti alla società in liquidazione giudiziale come segue (note provenienza in allegato n. 7):

- . la part. 594 del Fg. 129 con atto di compravendita Sciarra n. 148511 del 23.12.2002 trascritto il 28.12.2002 al n. 22368 r.p. (nota di trascrizione in allegato n. 7/a) da _____ alla quale era a sua volta pervenuta con atto Sciarra n. 72737 del 17.9.1996 trascritto il 26.9.1996 al n. 12163 r.p.,
- . la part. 119 del Fg. 129 e la part. 89 del Fg. 160 con atto di compravendita Lemmi n. 31961 del 4.6.2003 trascritto il 25.6.2003 al n. 11231 r.p. (nota di trascrizione in allegato n. 7/b) da _____ alla quale erano pervenute con atto Antonioni n. 99923 del 14.7.1966 trascritto il 20.7.1966 al n. 5781 r.p.

^^^^^

1.3. Stato di possesso

I beni sono nella disponibilità della società in liquidazione.

^^^^^

1.4 Formalità, vincoli e oneri

Dalla documentazione ipotecaria ventennale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Perugia a tutto il 25.2.2026 risultano (Certificato Ipotecario Speciale n. PG33768/26 prodotto in allegato n. 2):

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Iscrizioni Ipotecarie

- **n. 959 r.p. dell'11.2.2008** a favore di Equitalia Perugia Spa e contro
per ipoteca
legale per € 69.556,94 su maggior consistenza.

Si precisa che, come risulta dal certificato prodotto, la predetta iscrizione ipotecaria è intestata a soggetto con denominazione diversa ma codice fiscale coincidente con quello della società in liquidazione giudiziale e colpisce i beni di proprietà della medesima società (come si evidenzia nella nota di trascrizione n. 2336 r.p. del 22.6.2021 prodotta nel certificato ipotecario in allegato n. 2).

^^^^^

1.5 Precedenti proprietari nel ventennio

Nel ventennio precedente la dichiarazione di liquidazione giudiziale del **17.11.2025**, i beni compresi nel lotto n. 1 hanno subito i seguenti trasferimenti e modifiche di individuazione catastale:

- al **17.11.2005:**

. la part. 594 del Fg. 129 era già individuata al Catasto come all'attualità ed era di proprietà della società in liquidazione giudiziale che l'aveva acquistata con atto Sciarra n. 148511 del 23.12.2002 trascritto il 28.12.2002 al n. 22368 r.p.,

. la part. 119 del Fg. 129 e la part. 89 del Fg. 160 erano già individuate al Catasto come all'attualità ed erano di proprietà della società in liquidazione giudiziale che le aveva acquistate con atto Lemmi n. 31961 del 4.6.2003 trascritto il 25.6.2003 al n. 11231 r.p.

Per quanto esposto:

- esistono regolari trascrizioni a favore della società in liquidazione giudiziale sui beni;
- gli estremi catastali dei beni corrispondono a quelli risultanti al Catasto.

^^^^^

1.6 Situazione urbanistica e vincoli

Situazione urbanistica

Nel vigente PRG del Comune di Perugia, parte operativa, i terreni sono compresi all'interno del perimetro urbano di Ramazzano; la part. 594 è compresa per circa 9.210 mq in zona Agricola Periurbana Ep (art. 162) e per circa 500 mq in zona per Attività di Completamento D2 (art. 151); le partt. 119 del Fg. 129 e 89 del Fg. 160 sono invece comprese in zona D2 e, in piccola parte, destinate a viabilità (si veda estratto di PRG di seguito prodotto).

ooo



Estratto PRG

Vincoli

I beni non ricadono in aree tutelate sottoposte a vincoli.

^^^^^

1.7 Descrizione analitica (documentazione fotografica in allegato n. 8)

Gli immobili sono ubicati ai margini della frazione Ramazzano, a breve distanza dalla strada statale Tiberina da cui sono facilmente raggiungibili con strade asfaltate.

ooo

ooo

ooo

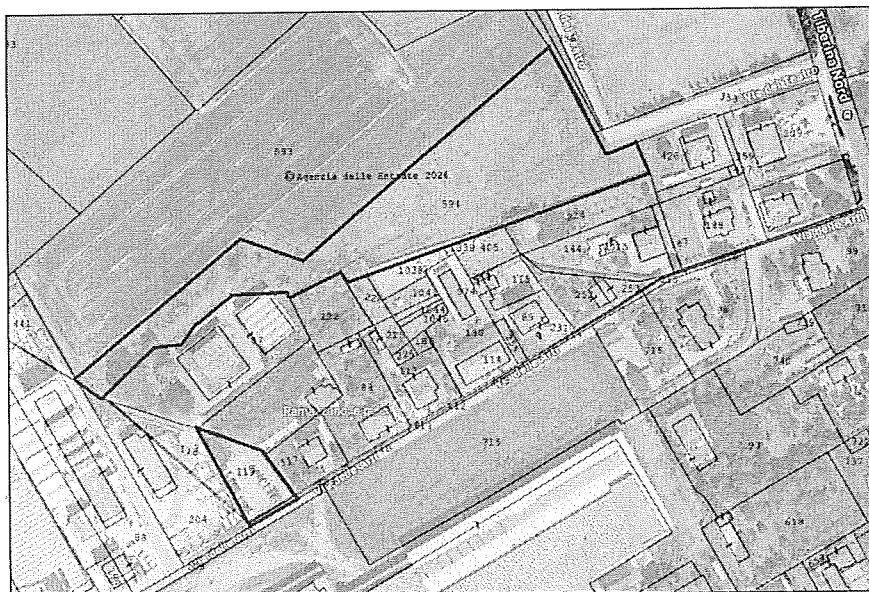
ooo

ooo

ooo

ooo

ooo



Sovrapposizione foto aerea con mappa catastale (da Formaps)

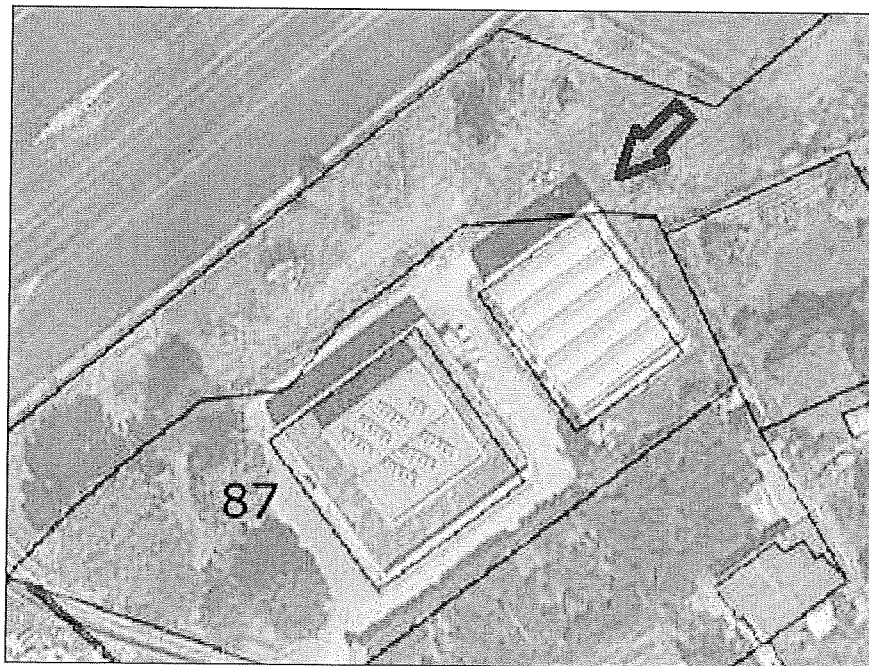
Il corpo principale (Fg. 129, part. 594 di 9.710 mq) ha, come detto, destinazione Agricola Periurbana Ep per 9.210 mq e, per circa 500 mq, ricade in zona per Attività di Completamento D2. Ha forma tendenzialmente triangolare, con lati irregolari rivolti a nord, est e sud; la giacitura è pianeggiante con ottima fertilità naturale; è presente un impianto di irrigazione fisso. E' delimitato a nord da altri terreni agricoli, a est dal campo sportivo di Ramazzano, da cui è separato dalla sede stradale di via del Teatro, e a sud da zone residenziali e industriali.

Nella foto aerea che precede sembra evidenziarsi che un corpo di fabbrica del limitrofo complesso industriale costruito sulla part. 87 del Fg. 129 non coincida con il suo ingombro nella mappa catastale e insista marginalmente sulla part. 594; ciò è confermato anche da una georeferenziazione eseguita attraverso il programma Qgis, di cui si produce di seguito un estratto.

ooo

ooo

ooo



Georeferenziazione foto aerea e mappa catastale (con Qgis)

Il corpo secondario (Fg. 129, part. 119 e Fg. 160, part. 89 di complessivi 1.020 mq) rientra quasi interamente in zona D2 e marginalmente a viabilità; è destinato a parcheggio con accesso da via delle Arti, così come previsto dai titoli abilitativi rilasciati per il vicino complesso industriale di cui di fatto è pertinenza.

^^^^^

1.8 Valore di mercato

La stima è effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore unitario dei beni in base ai prezzi pagati per immobili simili assumendo come parametro la superficie commerciale e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche dei beni.

Si precisa che:

- il valore unitario è riferito alla superficie commerciale misurata in mq;

DOTT. ANDREA ARCELLI
 VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
 TEL. 0755057550 - CELL. 3356186804
 andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

- viene operata una riduzione del 7,5% dovuta alle specifiche condizioni della vendita nella liquidazione giudiziale (assenza di garanzia per vizi).

LOTTO N. 1									
<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1</u>									
SPETTANTI A									
SU:									
Appezamento di terreno in larga prevalenza agricolo (zona Ep) e rata di terreno quasi interamente in zona D2 in Comune di Perugia, Fraz. Ramazzano									
Comune di Perugia - CT Fg. 129, partt. 119 e 594; Fg. 160, part. 89									
Fg. 129, part. 594	€/mq	2,75	x	mq	9.710	=	€	26.702,50	€ 30.782,50
Fg. 129, part. 119 e Fg. 160, part. 89	€/mq	4,00	x	mq	1.020	=	€	4.080,00	
Totale (a)								€	30.782,50
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziarica su totale (a)								€	2.308,69
Totale (b)								€	28.473,81
Aggiunta per arrotondamento								€	26,19
Valore base								€	28.500,00
euro ventottomilacinquecento/00									

^^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

LOTTO N. 2

RELAZIONE DI STIMA

^^^^^

2.1 Individuazione catastale

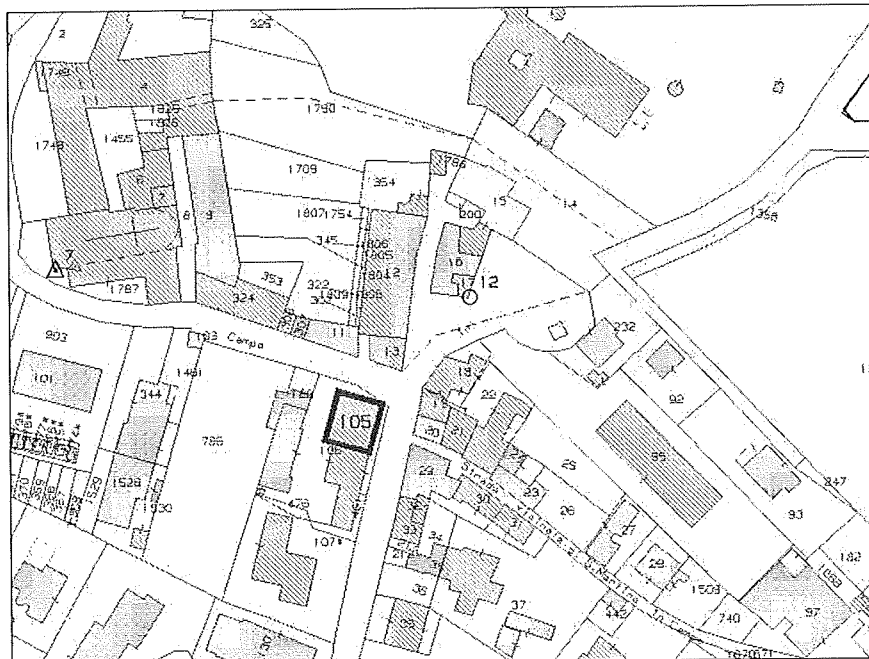
<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1</u> <u>SPETTANTI A</u>								
<u>SU:</u>								
Piccolo negozio in Comune di Perugia, Fraz. San Martino in Campo, via Deruta 99								
Comune di Perugia – zona censuaria 2								
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part./</u> <u>Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup.</u> <u>cat.</u>	<u>R.C.</u>
B/1	F	370	105/6	C/1	6	37	44	535,05
Intestazione catastale: dei beni. - proprietario per 1/1 in regime di comunione								
La part. 105 del C.F. è formata in totale da 2 abitazioni, 2 negozi e un magazzino oltre a un bene comune non censibile; la part. 105 è individuata al C.T. con il medesimo mappale (E.U. di 150 mq).								
Confini: parti comuni, via pubblica, salvo altri.								

In allegato n. 9 è riportata la documentazione catastale dei beni, integrativa degli estratti catastali storici già prodotti in allegato n. 5, comprendente la visura per immobile, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e la planimetria.

L'ingombro in mappa coincide con la situazione effettiva dell'intero edificio (si veda estratto di seguito prodotto); risulta agli atti l'elaborato planimetrico parziale relativo al solo piano terra; la planimetria catastale è conforme, tranne che per la costruzione di un tramezzo nel servizio igienico che separa bagno e antibagno.

ooo

ooo



Estratto mappa catastale

^^^^^

2.2 Titolo di proprietà

Il negozio è pervenuto al socio _____ con atto di compravendita Lemmi n. 31967 del 4.6.2003 trascritto il 25.6.2003 al n. 11232 r.p. (nota di trascrizione in allegato n. 10) da _____ al quale era pervenuto per successione di _____ del 28.3.1994.

Si precisa che il socio _____ i è deceduto a Perugia il 12.4.2017 ma non risulta presentata dichiarazione di successione.

^^^^^

2.3 Stato di possesso

Il negozio, già affittato con contratto del 6.10.2000 n. 8906, serie 3, è attualmente nella disponibilità degli eredi di _____ i che tuttavia di fatto non utilizzano l'immobile che mostra un abbandono protratto da molti anni.

^^^^^

2.4 Formalità, vincoli e oneri

Dalla documentazione ipotecaria ventennale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Perugia a tutto il 25.2.2026 risultano (Certificato Ipotecario Speciale n. PG33939/26 già prodotto in allegato n. 3):

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **n. 4741 r.p. del 18.3.2008** a favore di per la quota di 1/2 e contro per costituzione fondo patrimoniale per atto Lemmi n. 38642 del 12.3.2008.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

- Nessuno.

^^^^^

2.5 Informazioni condominiali

Il negozio fa parte di un piccolo edificio formato da 5 unità immobiliari per il quale non è costituito condominio.

^^^^^

2.6 Precedenti proprietari nel ventennio

Nel ventennio precedente la dichiarazione di liquidazione giudiziale del **17.11.2025**, il bene compreso nel lotto n. 2 ha subito i seguenti trasferimenti e modifiche di individuazione catastale:

- **al 17.11.2005:**
 - . la part. 105/6 del Fg. 370 era già individuata al Catasto come all'attualità ed era di proprietà dal socio, coniugato in regime di comunione dei beni con che l'aveva acquistata con atto Lemmi n. 31967 del 4.6.2003 trascritto il 25.6.2003 al n. 11232 r.p.,

Per quanto esposto:

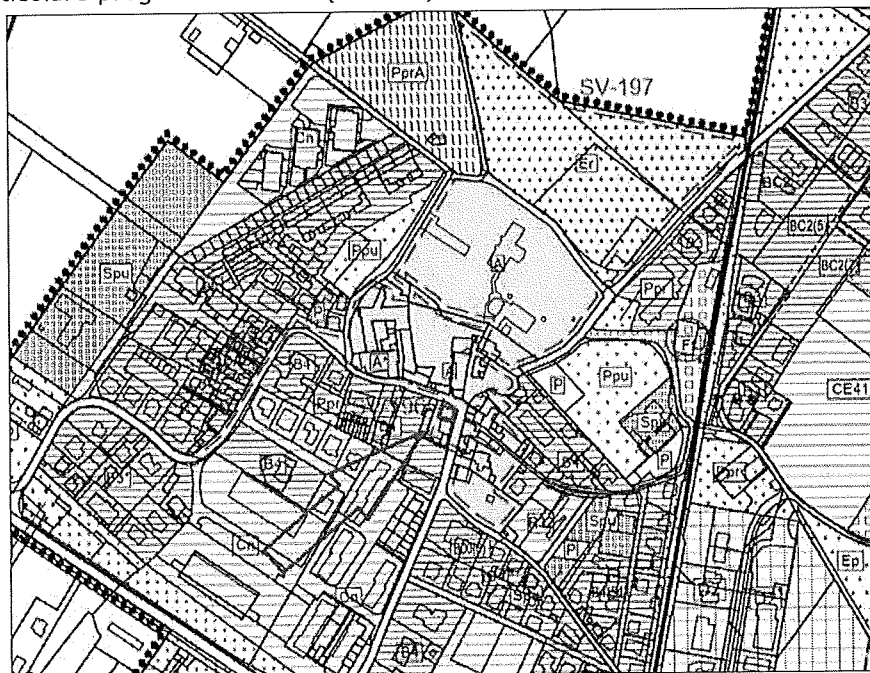
- esistono regolari trascrizioni a favore ma **non risulta**
trascritta la successione a seguito del suo decesso del 12.4.2017;
- **gli estremi catastali del bene corrispondono a quelli risultanti al**
Catasto.

^^^^^

2.7 Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità

Situazione urbanistica

L'area dove ricade l'edificio di cui fa parte il negozio è compresa nel vigente PRG, parte operativa, in Zone di carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale (art.112).



Estratto PRG

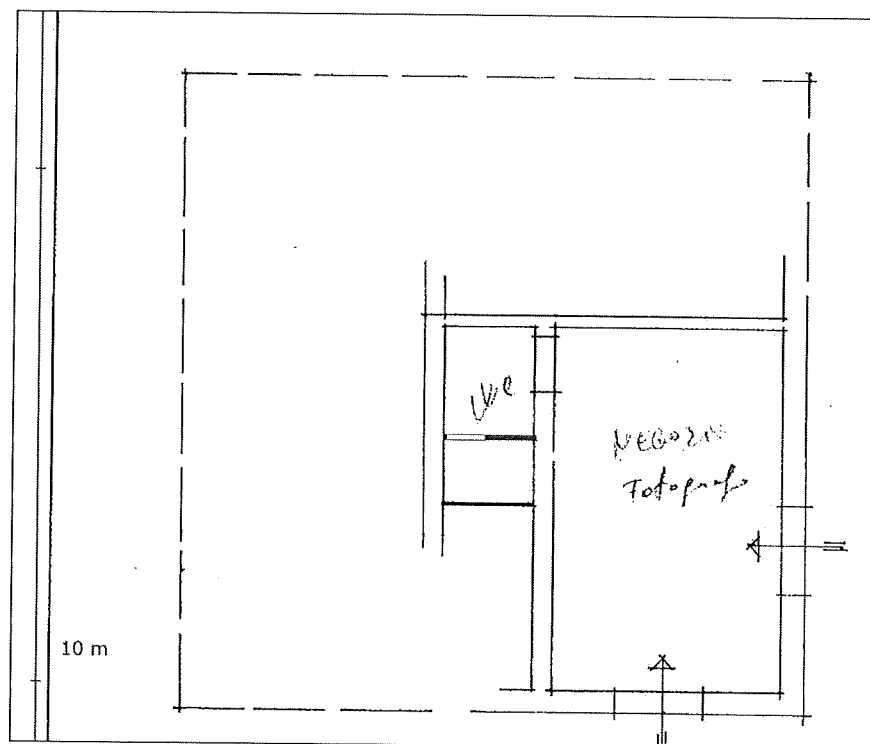
Vincoli

Il negozio non ricade in area tutelata sottoposta a vincoli.

Regolarità edilizia e agibilità

Per la costruzione dell'edificio di cui fa parte il negozio non sono stati rinvenuti titoli abilitativi presso gli archivi del Comune di Perugia; si rileva comunque che l'edificio è di epoca remota, probabilmente anteriore al rilascio di titoli abilitativi da parte del Comune di Perugia e comunque sicuramente precedente al 1.9.1967. Non risulta inoltre certificato di abitabilità/agibilità.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia, ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. 380/01, aggiornato con la L. 142/22, si può fare riferimento alla planimetria catastale che coincide con lo stato di fatto dove non è però riportata la divisione, realizzata con tramezzo, tra bagno e antibagno così come si evidenzia di seguito. Per regolarizzare tale lieve difformità potrà essere presentata una Cila in sanatoria al costo, tra spese tecniche e amministrative, di € 1.500,00, comprensivi anche dell'aggiornamento catastale.



Planimetria catastale part. 105/6 con tramezzo tra bagno e antibagno

^^^^^^

2.8 Descrizione analitica (documentazione fotografica in allegato n. 11)

Il negozio è in Comune di Perugia, in via Deruta 99, all'incrocio con via I maggio, nel pieno centro della frazione di San Martino in Campo.

La proprietà è facilmente accessibile ed è ubicata in un contesto urbano fornito dei principali servizi; la **zona** è sede di insediamenti prevalentemente residenziali con negozi di vicinato.

Il negozio fa parte di un **edificio** di remota costruzione su tre piani destinato ad attività commerciali al piano terra e a residenza ai piani superiori. L'edificio ha stile architettonico tradizionale con struttura verticale in muratura e tetto a padiglione con copertura in tegole; ha pianta pressoché quadrata



Edificio via Deruta, il negozio ha le due saracinesche indicate

con fianco sud congiunto con un altro fabbricato; esternamente è intonacato e tinteggiato.

Il **negozio** (Fig. 370, part. 105/6) oggetto di valutazione è situato al

piano terra ed è dotato di due portoni di ingresso con serranda avvolgibile in metallo; il portone principale dà su via Deruta ed è contraddistinto dal civico 99, mentre quello secondario dà su via I maggio. Internamente è formato da un locale di forma rettangolare di dimensioni utili 7,00 x 4,30 m oltre ad un servizio igienico formato da bagno e antibagno di dimensioni complessive utili 3,60 x 1,60 m, per un totale quindi di 36 mq calpestabili e circa **38 mq** commerciali lordi; l'altezza è di 3,00 m.

Il negozio, da molto tempo non utilizzato e con evidenti segni di abbandono protratto da molti anni, dispone internamente di pareti intonacate, finestre con telaio in legno con vetro singolo con sbarre metalliche antintrusione, pavimento in massetto di cemento coperto da un vecchio agugliato; il servizio igienico è dotato di lavabo e vaso in pessime condizioni.

Nel negozio sono presenti un vecchio impianto elettrico non funzionante con contatore di recente installazione e un collegamento idrico nel servizio igienico. L'immobile richiede pertanto consistenti interventi di manutenzione straordinaria a finiture e impianti.

ooo

Si precisa che allo scrivente non risulta l'esistenza di attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 e succ. modd.

^^^^^

2.9 Valore di mercato

La stima è effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore unitario dei beni in base ai prezzi pagati per immobili simili assumendo come parametro la superficie commerciale totale e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e

DOTT. ANDREA ARCELLI
 VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
 TEL. 0755057550 - CELL. 3356186804
 andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

giuridiche dei beni.

Si precisa che:

- il valore unitario è riferito alla superficie commerciale misurata in mq;
- viene operata una riduzione del 7,5% dovuta alle specifiche condizioni della vendita nel processo esecutivo (assenza di garanzia per vizi);
- si considera una detrazione di € 1.500,00 per spese tecniche e amministrative per regolarizzazione catastale e edilizia.

LOTTO N. 2									
<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</u>									
SU:									
Piccolo negozio in Comune di Perugia, Fraz. San Martino in Campo, Via Deruta 99									
Comune di Perugia - CF, Fg. 370, part. 105/6									
Negozio	€/mq	800	x	mq	38	=	€	30.400,00	€ 30.400,00
Totale (a)								€	30.400,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	2.280,00
Totale (b)								€	28.120,00
Detrazione per spese regolarizzazione catastale e edilizia								€	1.500,00
Totale (c)								€	26.620,00
Detrazione per arrotondamento								€	20,00
Valore base								€	26.600,00
euro ventiseimilaseicento/00									

^^^^^

2.10 Comoda divisibilità

Oggetto di stima è il diritto del socio _____, coniugato in regime di comunione dei beni con _____ che tuttavia **è deceduto il**

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

12.4.2017 senza che sia stata presentata dichiarazione di successione. Qualora, a seguito della successione, la proprietà venga trasferita a più eredi, può essere fin da ora indicato che la divisione non sarebbe comodamente possibile.

^^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

ALLEGATI

n. 1 - Ispezioni Ipotecarie

1/a - Ispezione

1/b - Ispezione

1/c - Ispezione

n. 2 - Certificato Ipotecario Speciale n. PG33768/26

n. 3 - Certificato Ipotecario Speciale n. PG33939/26

n. 4 - Estratti catastali storici ventennali lotto n. 1

n. 5 - Estratti catastali storici ventennali lotto n. 2

n. 6 - Documentazione catastale lotto n. 1

6/a - Visura

6/b - Vax Fg. 129, partt. 119 e 594

6/c - Vax Fg. 160, part. 89

n. 7 - Note provenienza lotto n. 1

7/a - Nota n. 22368-02

7/b - Nota n. 11231-03

n. 8 - Documentazione fotografica lotto n. 1

n. 9 - Documentazione catastale lotto n. 2

9/a - Visura

9/b - Vax Fg. 370, part. 105

9/c - Elaborato planimetrico Fg. 370, part. 105

9/d - Elenco subalterni Fg. 370, part. 105

9/e - Planimetria Fg. 370, part. 105/6

n. 10 - Nota provenienza lotto n. 2 - Nota n. 11232/03

n. 11 - Documentazione fotografica lotto n. 2

DOTT. ANDREA ARCELLI
 VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
 TEL. 0755057550 - CELL. 3356186804
 andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

<u>RIEPILOGO</u>								
<u>LOTTO N. 1</u>								
<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1</u>								
Appezamento di terreno in larga prevalenza agricolo (zona Ep) e rata di terreno quasi interamente in zona D2 in Comune di Perugia, Fraz. Ramazzano								
Comune di Perugia								
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Classe</u>	<u>Superf.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
A/1	T	129	594	Semin.	2	97.10	67,70	52,66
A/2	T	129	119	Semin.	2	9.70	6,76	5,26
A/3	T	160	89	Sem. Arb.	2	50	0,35	0,27
Totali						1.07.30	74,81	58,19
Intestazione catastale: _____ - proprietaria per 1/1.								
Confini: part. 594: _____ Comune di Perugia, l _____, salvo altri; partt. 119 e 89: _____, salvo altri.								
Valore base € 28.500,00 (euro ventottomilacinquecento/00)								
<u>LOTTO N. 2</u>								
<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1</u>								
<u>SPETTANTI A _____) SU:</u>								
Piccolo negozio in Comune di Perugia, Fraz. San Martino in Campo, Via Deruta 99								
Comune di Perugia – zona censuaria 2								
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part./ Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup. cat.</u>	<u>R.C.</u>
B/1	F	370	105/6	C/1	6	37	44	535,05
Intestazione catastale: _____ - proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni.								
Confini: _____ salvo altri.								
Valore base € 26.600,00 (euro ventiseimilaseicento/00)								
<u>Non risulta presentata dichiarazione di successione di Prugni Giampiero deceduto il 12.4.2017</u>								

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

^^^^^

A parte è prodotto il bando di vendita.

^^^^^

^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^

Perugia, 21 aprile 2026

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli

