

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**Terza Sezione Civile - Ufficio Fallimentare**  
**Fallimento n. 35/2022**

**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI**

Procedura Competitiva ex Art. 107 L.F.

Il Curatore del **Fallimento n. 35/2022**, Tribunale di Perugia, Rag. Catia Scortichini, con studio in Corciano, Via A. Ponchielli, 6 (PG), Tel./Fax 075-5173749 - e-mail: [catia.scortichini@gmail.com](mailto:catia.scortichini@gmail.com) - Pec: [catia.sortichini@legalmail.it](mailto:catia.sortichini@legalmail.it), in conformità alle autorizzazioni degli organi procedurali rende noto che:

**il giorno 20 febbraio 2026 alle ore 10,00**

saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA**  
**LOTTO UNICO**

**Descrizione**

Diritti pari alla piena proprietà per l'intero di beni immobili costituiti da un edificio residenziale sviluppato su tre livelli fuori terra, fornito di garage, con circostante corte pertinenziale adibita a giardino ove insistono due annessi ed una piscina, il tutto ubicato in Perugia, località S. Andrea delle Fratte, via Giuseppe Piermarini n.1.

**Identificazione catastale**

**Catasto Fabbricati del Comune di Perugia**

Foglio 282 part. 38 sub 2, Zc. 2 Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 9 vani, Sup. Catastale mq 209, escluse aree scoperte mq 202, Rendita € 836,66 con indirizzo via del Castellano, n .3 piano T-1-2 (oggi via Piermarini,1);

Foglio 282 part.38 sub 3 Zc. 2 Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 20 mq, Sup. Catastale mq 28, Rendita Euro 37,18 via del Castellano, n. 3 Piano Terra;

Foglio 282 part. 38 sub 4 via del Castellano, n .3 Piano Terra;

Foglio 282 part. 371, Zc. 2 Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 123 mq, Sup. Totale mq 163, Rendita € 323,97;

Foglio 282 part. 1383 Ente Urbano di 461 mq, (Bene Comune non censibile alla part. 371 e a tutti i sub della part. 38 – Giardino);

**Catasto Terreni del Comune di Perugia**

Foglio 282 part. 38, Ente Urbano di 1304 mq.

Foglio 282 part. 371, Ente Urbano di 352 mq.

Foglio 282 part. 1383, Ente Urbano di 461 mq.

**Confini catastali.** I beni immobili nell'insieme confinano con Via Sandro Penna, Via Piermarini e Comune di Perugia salvo altri.

**Stato dell'immobile**

L'immobile risulta attualmente occupato

Il tutto come meglio individuato e dettagliato nella perizia di stima redatta dal C.T.U. Geometra Antonio Mariotti depositata presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia, da considerare parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita alle condizioni di seguito indicate.

Per tutto quanto attiene i gravami pendenti, le regolarità urbanistiche e/o catastali e i vincoli si fa espresso rinvio all'elaborato peritale.

**Totale valore di stima: Euro 680.000,00 (seicentoottantamila/00)**

**Prezzo base di vendita ribassato: Euro 309.400,00 (trecentonovemilaquattrocento/00)**

**Offerta minima (75% del prezzo base d'asta): euro 232.050,00 (duecentotrentaduemilacinquanta/00)**

**Rilancio minimo euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

**I beni immobili sopra descritti saranno posti in vendita come sopra identificati alle seguenti**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

**1 - I beni immobili saranno posti in vendita in un unico lotto al maggior offerente ad un prezzo base d'asta di Euro 309.400,00 (trecentonovemilaquattrocento/00) oltre imposte come per Legge (i.v.a. se dovuta e/o altre imposte);**

La vendita e la conseguente aggiudicazione sarà effettuata nei confronti del migliore offerente che risulterà dalla gara che si terrà **il giorno 20 febbraio 2026 alle ore 10,00** avanti al Curatore Fallimentare presso il proprio studio sito in Corciano - Via A. Ponchielli, 6 - PG - **ad un prezzo base di asta come sopra stabilito, con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato. Si precisa che in tal caso il Curatore delegato potrà far luogo alla vendita, quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.**

**2 - Ogni offerente dovrà depositare formale offerta irrevocabile d'acquisto, redatta in carta legale (con marca da bollo da euro 16,00, o nella diversa misura vigente all'atto della presentazione) presso lo studio del Curatore Fallimentare, sito in Corciano, Via A. Ponchielli, 6 (PG) - **entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita (19 febbraio 2026)** accompagnata, a pena di inefficacia, da un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla **Procedura Fallimentare n. 35/2022 - Tribunale di Perugia**. Si precisa che non si accettano assegni postali in quanto di durata limitata nel tempo.**

**3 - L'offerta deve essere presentata in busta chiusa, all'esterno della quale, dovranno essere indicati a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato - Curatore -, e la data della vendita, il ricevente Curatore o delegato annoterà: la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione a mezzo documento di riconoscimento, (che può anche essere persona diversa dall'offerente). Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. L'offerta potrà anche pervenire a mezzo raccomandata presso lo studio del Curatore fallimentare sito in Corciano (PG) Via A. Ponchielli n. 6, - Cap 06073 - Le buste saranno aperte all'ora esatta fissata per l'esperimento di vendita.**

**Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il soggetto fallito.**

**Gli assegni dovranno essere inseriti nella busta**

**4 - L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile" e dovrà contenere:**

**a. Per le persone fisiche:** la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza o domicilio, stato civile eventuale fax e p.e.c. o, se non disponibile indirizzo di posta elettronica ordinaria e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente (comunione e/o separazione dei beni); eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile anche attraverso apposita dichiarazione rilasciata dal coniuge avanti ad un Notaio che ne autenticerà le firme. In caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

**b. Per persone fisiche minorenni:** oltre ai dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la responsabilità genitoriale e le necessarie autorizzazioni giudiziali;

**c. Per le società e gli altri enti:** la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale, partita Iva, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata; all'offerta deve essere allegato copia del documento di riconoscimento del legale rappresentate, copia dell'atto costitutivo e/o della visura camerale aggiornata in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, ovvero la procura o l'atto di nomina o il verbale che giustifichi i pertinenti necessari poteri.

**In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili oggetto di vendita, o parte degli stessi, a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno proposto e sottoscritto l'offerta**

**L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà contenere:**

- l'indicazione della procedura concorsuale e del lotto cui si riferisce (Tribunale di Perugia - Fallimento n. 35/2022 - Offerta d'acquisto lotto unico);

- I dati identificativi e catastali degli immobili oggetto di offerta, l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, che non potrà mai essere inferiore ad oltre ¼ del prezzo posto a base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, l'indicazione delle modalità e del termine di pagamento, che dovrà comunque essere effettuato, a pena di inefficacia e decadenza dell'offerta, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, le eventuali garanzie offerte e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- Dichiarazione di acquisto degli immobili oggetto di offerta "come visto e piaciuto" nello stato di fatto, conservazione e diritto in cui oggi si trovano con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione;

- Dichiarazione di accettazione di tutte le clausole, modalità e condizioni di cui al presente avviso di vendita oltre di aver preso visione della perizia di stima e conoscere tutti i documenti richiamati nel presente avviso di vendita, nulla contestando rispetto ai medesimi, e di accettare gli immobili, per i quali si formula offerta di acquisto irrevocabile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione.

**5 - L'apertura delle buste avrà luogo il giorno 20 febbraio 2026 alle ore 10.00 presso lo studio del Curatore Fallimentare, alla presenza degli offerenti o di chi sarà ammesso a partecipare;**

Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara, la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.

6 - L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c.

▪ Le offerte che non rispettino tali indicazioni non saranno ritenute valide.

▪ In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo immediatamente a gara tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità seguenti:

**IN CASO DI UNICA OFFERTA:**

- Se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente, anche senza la presenza dello Stesso;

- Se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre ¼) al prezzo base d'asta, il Curatore Delegato deciderà se far luogo alla vendita e aggiudicazione, quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, anche senza la presenza dell'offerente.

**IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE**, il Curatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

**L rilanci minimi per il lotto non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

- In caso di adesione alla gara, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;

- In caso di adesione alla gara, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario, solo se il Curatore Delegato ritenga, a suo giudizio, che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta l'assegnazione avverrà solo se il Curatore Delegato ritenga, a suo giudizio, che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- In caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara, sarà considerata migliore l'offerta, sempreché il Curatore Delegato, a suo giudizio, ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione). In caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore. In caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;

- Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta e/o rilancio, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Gli assegni circolari consegnati dai non aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e/o inviati a mezzo posta, il giorno successivo, agli assenti.

Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario, saranno versati sul conto corrente della procedura e la cauzione sarà trattenuta dal Curatore Fallimentare, sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento.

7 - Il trasferimento del bene avverrà mediante atto notarile di compravendita, che dovrà essere stipulato **entro e non oltre 140 giorni dall'aggiudicazione**, a ministero di un Notaio, di cui il Curatore comunicherà giorno e data a mezzo PEC all'Aggiudicatario entro i successivi sette giorni al versamento del residuo saldo prezzo.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al Notaio come sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dal Fallimento, a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

**8 - Il saldo prezzo della vendita del bene, pari all'importo di aggiudicazione oltre i.v.a. se dovuta, dovrà essere versato tassativamente entro 120 gg. dall'aggiudicazione**, per consentire l'atto notarile di compravendita, e ciò mediante: imputazione a titolo di acconto in conto prezzo, delle somme versate a titolo di cauzione e per il residuo saldo prezzo, con assegni circolari e/o bonifico bancario, le cui coordinate, codice iban e causale versamento, verranno fornite dal Curatore a titolo di saldo, per l'importo residuo pena la perdita della cauzione prestata e decadenza dell'aggiudicazione salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c.; le coordinate bancarie potranno anche essere variate dal Curatore Fallimentare mediante semplice comunicazione PEC da inviare all'Aggiudicatario.

**Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato al Fallimento 35/2022 Tribunale di Perugia.**

Stante il termine perentorio concesso di gg. 120 per il versamento del residuo saldo prezzo, sarà cura ed onere esclusivo dell'aggiudicatario di effettuare il bonifico a saldo del prezzo dovuto, almeno tre giorni lavorativi utili rispetto alla scadenza.

Ogni spesa e onere, anche notarile e fiscale, (registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni oneri pregiudizievoli ecc.) inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente, con espresso esonero da ogni responsabilità per la procedura.

Le spese, imposte ed ogni altro onere attinente e dovute per la compravendita dovranno essere ricevute nel conto corrente comunicato dal Notaio rogante almeno due giorni antecedenti alla stipula dell'atto di compravendita, il tutto a cura ed onere dell'Aggiudicatario, pena la mancata stipula della compravendita e la conseguente revoca automatica dell'aggiudicazione e le conseguenze pertinenti di cui alle condizioni precedenti.

La consegna dei beni avverrà successivamente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita.

9 - Ai sensi dell'art. 108, 2° comma, L.F., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo non opponibile alla procedura, una volta riscosso integralmente il prezzo della vendita da parte della Procedura.

Le formalità per addivenire alla cancellazione di quanto sopra indicato presso la Conservatoria dei RR.II., saranno seguite dal Curatore del Fallimento congiuntamente al Notaio rogante designato, salvo diverso accordo concordato in forma scritta con la parte aggiudicataria, tutte con spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

**Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:**

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

2) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo, non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, oltre IVA se dovuta, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

5) Se gli immobili risulteranno o saranno occupati dal Fallito o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario; gli immobili occupati da contratto di locazione saranno trasferiti con prosecuzione del medesimo negozio locatizio al quale subentrerà l'aggiudicatario a sua cura e spese;

6) Il Curatore delegato alla vendita è stato autorizzato dal Giudice Delegato a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso il proprio studio sito in Corciano - Via A. Ponchielli n.6 - PG -;

7) L'aggiudicatario potrà presentare nei modi e termini di legge (entro 120 giorni dal decreto di trasferimento) a proprie esclusive cura e spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ultimo comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convertito nella L. 298/1985.

**Stabilisce inoltre:**

**a)** l'avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima sarà pubblicato, entro giorni 30 prima del termine per la presentazione delle offerte, su rete INTERNET, utilizzando il sito istituzionale [perugia.astalegale.net](http://perugia.astalegale.net) nei siti web e sul **Portale delle Vendite Pubbliche**. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Il testo dell'inserzione in rete INTERNET dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, l'indicazione del Curatore fallimentare e del numero della procedura, nel rispetto del Codice di Protezione dei dati personali;

Il presente avviso di vendita è consultabile sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.tribunale.perugia.it](http://www.tribunale.perugia.it) - [www.fallimentiperugia.com](http://www.fallimentiperugia.com) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) - [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) - [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) - [perugia.astalegale.net](http://perugia.astalegale.net) - Servizio Vetrina Permanente

Sulle seguenti uscite: Newspaper - Sui seguenti canali social: Instagram - Facebook

**b)** tra il compimento della pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un periodo non inferiore a **30 giorni**;

**c)** il Curatore provvederà, entro 30 giorni da oggi:

- alla notifica a mezzo p.e.c. e/o ufficiale giudiziario dell'avviso di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari iscritti;

- alla comunicazione del medesimo avviso a mezzo mail ordinaria, o mail p.e.c., o raccomandata, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti a qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima;

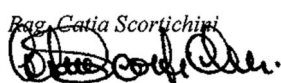
Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia, presso il Curatore e comunque presso il sito INTERNET utilizzato.

Gli immobili sono visitabili previo contatto telefonico con il Curatore Rag. Catia Scortichini al n. 075-5173749.

La copia del presente avviso da pubblicare o da utilizzare ai fini del tentativo di vendita non contiene i dati personali, l'indicazione e/o ogni altro dato idoneo a rivelarne l'identità del debitore o di soggetti terzi estranei alla procedura nel rispetto dell'art. 174 co 9 D.Lgs. 30.06. 2003 n. 196 (Codice protezione dati personali).

Perugia, li 2 gennaio 2026

Il Curatore

Rag. Catia Scortichini  


**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**- TERZA SEZIONE CIVILE -**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA GIUDIZIARIA**

Nella PROCEDURA ESECUTIVA Nr. 463/2017 R.G. Es. Imm.  
promossa da:

➤ **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**

contro

➤

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa GIULIA MARIA LIGNANI , nella esecuzione di cui  
all'oggetto, la S.V. Ill.ma con notifica del 12.12.2018 nominava C.T.U. il  
sottoscritto Geom. Antonio Mariotti, il quale accettava l'incarico e  
poneva quindi allo scrivente il seguente quesito .

“ Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la  
completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599  
co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza  
del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o  
inidonei;

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

3) provveda quindi :

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le

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

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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

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

antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;

si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; d. eventuali cause in corso

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio,

data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla

formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc. ) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso

civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche l' assenza di garanzia per vizi a tutela



- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E. "

**> INIZIO OPERAZIONI PERITALI E PRIMO ACCESSO**

Effettuate le operazioni preliminari presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Perugia, lo scrivente prendeva accordi telefonici con l' IVG per predisporre un sopralluogo di primo accesso presso l'immobile oggetto di valutazione situato in Perugia, località Sant' Andrea delle Fratte, Via Giuseppe Piermarini n. 1 , per il giorno **17 gennaio 2019** alle ore 9,45 .

Operazioni risultate senza esito in quanto oltre allo scrivente era presente soltanto il rappresentante IVG Sig. \_\_\_\_\_ .

Previo avviso alle parti, Il giorno **4 febbraio 2019** alle ore 16,00 lo scrivente, procedeva quindi ad effettuare un secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione e grazie alla presenza in loco della Sig.ra \_\_\_\_\_ , residente presso l'immobile oggetto di valutazione con i suoi tre figli minori, è stato possibile procedere con le operazioni preliminari. Con l'occasione veniva effettuata una rilevazione fotografica degli immobili insieme all'incaricato IVG Sig. \_\_\_\_\_ .

Terminate le operazioni lo scrivente stabiliva con la \_\_\_\_\_ di accordarsi telefonicamente con la stessa per effettuare ulteriori operazioni per il completamento delle rilevazioni metriche, considerata



continuare le operazioni di rilevazione metrica degli stessi.

- Il giorno **9 aprile 2019** alle ore 10,15 lo scrivente, procedeva ad effettuare ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione , alla presenza in loco della Sig.ra \_\_\_\_\_ per completare le operazioni di rilevazione metrica degli stessi.

Da quanto sopra esposto vado al capitolo che segue.

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

I beni oggetto di valutazione risultano ubicati in Comune di Perugia, località S. Andrea delle Fratte, Via Giuseppe Piermarini n. 1 (già Via del Castellano n. 3) e sono rappresentati da un edificio residenziale fornito di garage, con circostante corte pertinenziale adibita a giardino, ove insistono due annessi e una piscina .

Come mostrato dalla documentazione allegata, i beni immobili risultano inseriti in una striscia di terreno classificata Centro Storico, all'interno di una zona C.A.I. occupata prevalentemente da capannoni industriali.

L'edificio principale fiancheggia la Via Sandro Penna limitrofa al lotto e con uno spigolo si trova a diretto contatto con la linea di demarcazione tra le due proprietà.

Tramite un cancello carrabile o uno pedale attiguo realizzati sul lato maggiore del lotto, che risulta tutto opportunamente recintato, si accede alla proprietà e quindi direttamente all'immobile principale che si presenta con il prospetto maggiore rivolto verso l'ingresso.

L'edificio in muratura , rappresentato da un vecchio casale colonico in pietra arenaria e mattoni, è stato realizzato su tre piani fuori terra collegati tra loro da una scala esterna e una interna ubicata nel

soggiorno del piano terra .

A sinistra rispetto all'ingresso, risulta l'esistenza di due annessi in muratura con una piscina limitrofa realizzata in cemento armato e posizionata sulla zona terminale del giardino.

Nell'insieme la proprietà si trova ubicata in una posizione favorevole per quanto riguarda i servizi offerti dalle zone limitrofe.

Infatti a breve distanza si trovano i centri abitati di S.Andrea delle Fratte, S.Sisto, Case Nuove di Ponte della Pietra, Strozzacapponi, Castel del Piano, S.Mariano , Santa Sabina e il polo Ospedaliero di S.Maria della Misericordia.

A) DESCRIZIONE ANALITICA DELL' IMMOBILE PRINCIPALE AD USO ABITATIVO

PIANO TERRA. Tramite un portoncino ubicato di fronte ai cancelli di ingresso al lotto, si accede in un locale di forma regolare di mq. 8,18, nei pressi di un w.c. realizzato di fronte all' ingresso con una superficie di mq. 5,40.

Tramite un'apertura sul muro maestro si accede al locale limitrofo posizionato a destra rispetto all'ingresso che si presenta con una superficie di mq. 17,66. L' ultimo locale sul lato destro è rappresentato da un'ampia cucina di mq. 18,41.

Tramite un'apertura sul muro maestro a sinistra dell'ingresso, si raggiunge il soggiorno, ampio locale della superficie di mq. 34,10 ove risulta posizionata una rampa di scale che collega il piano terra con il piano primo. Ultimo locale posto in aderenza con il soggiorno è rappresentato da un ambiente studio di mq. 17,87. Il vano confina con il

garage, costituito da un ampio locale di mq. 28,51 raggiungibile dall'esterno.

Sul lato opposto all'ingresso nell'angolo destro dell'edificio si trova ubicata una veranda aperta su due lati di circa 6,00 mq. che contiene un forno e un piccolo ripostiglio.

Il Piano Terra presenta mediamente una altezza media interna di mt. 2,65 e superficie calpestabile pari a mq. 101,62 escluso il terrazzo e la veranda.

#### PIANO PRIMO.

Tramite la rampa di scale esterna si raggiunge l'ingresso-soggiorno all'appartamento, costituito da un ampio locale della superficie di mq. 28,20. Attraverso un'apertura realizzata sul muro maestro si raggiunge un ambiente adibito a camera della superficie di mq. 10,69, con un w.c. limitrofo di mq. 4,91. Tramite un corridoio che diparte dall'ingresso con una superficie di mq. 10,84, si raggiunge un'altra camera da letto di mq. 19,18. L'ambiente w.c. limitrofo presenta una superficie di mq. 5,82. Gli ultimi due ambienti sono rappresentati da un' ampia camera da letto di mq. 18,75 fornita di locale cabina-armadio di mq. 8,34.

Il Piano Primo presenta mediamente una altezza media interna prevalente di mt. 3,30 e superficie calpestabile pari a mq. 106,73.

All'esterno si trova un ampio terrazzo di mq. 38,00 che sovrasta il sottostante garage .

#### PIANO SECONDO.

Tramite l'apertura interna sul muro maestro nei pressi dell'ingresso al Piano Primo e una piccola rampa di scale si raggiunge l'unico ambiente

del secondo piano adibito a camera da letto, con una superficie calpestabile di circa 20,00 mq. compreso l'ingombro della scala.

Il Piano Secondo presenta mediamente una altezza media interna di mt. 3,00 .

#### B) ANNESSO PRINCIPALE.

##### PIANO TERRA.

Anche tale immobile destinato precedentemente a magazzino, ha subito intervento di manutenzione con l' integrale trasformazione ad abitazione, contestualmente ai lavori di ristrutturazione eseguiti circa 10 anni or sono sull'immobile principale.

Il piano terra presenta due ingressi di cui uno apre in un piccolo appartamento realizzato sul retro dell'edificio costituito da ingresso-soggiorno di mq. 14,21, w.c. di mq. 4,09 e un'ambiente senza finestre della superficie di mq. 8,80.

L'altro portoncino apre in un ampio locale ingresso-soggiorno della superficie d mq. 58,58. Adiacente allo stesso troviamo un locale destinato a w.c., con la superficie di mq. 4,09.

Il Piano Terra presenta una altezza media interna di circa mt. 2,65 e superficie calpestabile pari a Mq. 91,39.

##### PIANO PRIMO.

Tramite la rampa di scale situata nei pressi dell'ingresso si raggiunge il piano primo costituito da vari spazi tra loro delimitati da tramezzature interne in cartongesso e un w.c. come di seguito descritti.

Tramite un corridoio della superficie di mq. 7,62, si raggiunge il primo ambiente della superficie di mq. 16,60 ove risulta annesso un ripostiglio



di mq. 7,12 . Il locale attiguo è costituito da un ambiente adibito a camera di mq. 14,57. Il vano confina con un ampio ambiente camera della superficie di mq. 18,94 e allo stesso risulta annesso un ripostiglio di mq. 9,38. L'ultimo vano è rappresentato da un w.c. di mq. 6,38.

Il Piano Primo presenta una altezza media interna di circa mt. 2,20 e superficie calpestabile pari a mq. 80,61.

#### C) ANNESSO SECONDARIO.

Anche il piccolo immobile precedentemente destinato a pollaio, risulta interessato ai lavori di ristrutturazione che lo hanno coinvolto integralmente. Oggi si presenta come unico ambiente di circa 24 mq. e altezza media interna di circa mt. 3,05, con una grande vasca idromassaggio in muratura realizzata sul lato sinistro rispetto all' ingresso.

#### D) PISCINA

La piscina realizzata in cemento armato circa 10 anni or sono , presenta una superficie complessiva di circa mq. 80.

#### E) GIARDINO

Il giardino detratte le porzioni di superfici di ingombro dei fabbricati e della piscina, nell'insieme presenta una superficie di circa mq. 1.680,00.

Da quanto sopra esposto vado al seguente capitolo.

#### ► CONSIDERAZIONI GENERALI

Gli immobili, ristrutturati con prevalenti caratteristiche residenziali, nell' insieme si presentano in buone condizioni generali ma sfavorevoli dal punto di vista posizionale , trovandosi praticamente a ridosso della Via Sandro Penna e oltre tutto racchiusi all'interno di una zona

industriale.

Per quanto riguarda l'aspetto esteriore dell'immobile principale , questo presenta prospetti ben rifiniti e stuccati nei giunti di congiunzione tra i conci di pietra arenaria e mattoni che costituiscono le murature portanti esterne , con caratteristiche tipiche dei casali umbri.

All'interno gli immobili si trovano egregiamente rifiniti con pavimenti prevalentemente rivestiti da lastre di pietra chiara a differenza dell'annesso principale ove il pavimento è stato realizzato in listelli di parquet. Anche i bagni si presentano rivestiti con buone finiture e completi di sanitari di buona qualità .

Tutti gli immobili in generale sono forniti di adeguati impianti tecnologici e per ogni edificio risulta l'esistenza di impianto termico con caldaia propria e corpi scaldanti in alluminio .

Anche gli impianti elettrici risultano adeguati, realizzati sottotraccia e forniti di salvaviva.

Gli infissi di porte e finestre sono realizzati in legno di buona fattura.

L'immobile principale con i detti lavori di ristrutturazione , oltre alla modifica di alcune porte e finestre , risulta parzialmente regolare in quanto al piano terra ha subito una integrale trasformazione con il cambio d'uso ad abitazione. Inoltre è stata creata una scala interna di collegamento con il piano superiore ove gli spazi interni hanno subito una trasformazione nella distribuzione rispetto al progetto originario.

Anche l'annesso principale è stato completamente ristrutturato con cambio d'uso ad abitazione , fornito di buone finiture che hanno completamente stravolto la precedente destinazione a magazzino.

L'immobile si presenta con una nuova copertura realizzata completamente con strutture principali e secondarie in legno.

Il Piano Terra è fornito di due accessi di cui uno apre in un mini appartamento fornito di w.c., mentre l'altro apre in un ambiente che risulta molto più ampio rispetto ai vani precedentemente descritti e anch'esso fornito di w.c.

La rampa di scale conduce al piano primo, ove si individuano vari spazi opportunamente delimitati da tramezzature in cartongesso e illuminati da finestre a tetto tipo velux.

L'annesso più piccolo anche se ristrutturato come i precedenti , con integrale trasformazione rispetto all'originaria destinazione a pollaio, è costituito da un unico ambiente interno ove risulta realizzata una grande vasca idromassaggio in muratura, rivestita con materiale ceramico. A differenza del precedente manufatto, questo secondo annesso, essendo privo di un bagno e quindi dei requisiti minimi sanitari in quanto presenta una superficie interna inferiore ai previsti 28 mq., esclude la possibilità di poterlo individuare come unità a se stante, ma si potrà considerare soltanto pertinenza dell'abitazione principale.

Nello spazio retrostante l' annesso principale è stata realizzata una piscina in cemento armato della superficie complessiva di circa mq. 80.

Nei pressi del manufatto esiste un piccolo spazio interrato chiuso da uno sportello metallico, ove si trova alloggiato l'impianto di filtraggio .

Da quanto sopra esposto vado al capitolo che segue.

#### ➤ CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel prospetto che segue vengono indicate le superfici calpestabili dei



<u>PIANO PRIMO</u>			
1g- INGR.-SOGG.	Mq. 28,20	100%	Mq. 28,20
1h - CAMERA	Mq. 10,69	100%	Mq. 10,69
1i - w.c.	Mq. 4,91	100%	Mq. 4,91
1l- CORRIDOIO	Mq. 10,84	100%	Mq. 10,84
1m- CAMERA	Mq. 19,18	100%	Mq. 19,18
1n- BAGNO	Mq. 5,82	100%	Mq. 5,82
1o-CAMERA	Mq. 18,75	100%	Mq. 18,75
1p-SPOGLIATOIO	Mq. 8,34	100%	Mq. 8,34
<u>PIANO SECONDO</u>			
1q- CAMERA-vano s.	Mq. 18,09	100%	Mq. 18,09
<b><u>SUPERFICIE</u></b>			
<b><u>CALP. P.T-1-2</u></b>		<b>MQ. 228,35</b>	
<u>PIANO TERRA</u>			
VERANDA	Mq. 5,89	30%	Mq. 1,80
GARAGE	Mq. 28,51	50%	Mq. 14,25
<u>PIANO PRIMO</u>			
TERRAZZO	Mq. 37,53	50%	Mq. 18,77
<b><u>SUPERFICIE EST.</u></b>			
<b><u>LORDA ( SEL )</u></b>		<b>MQ. 320,00</b>	

ANNESSO PRINCIPALE

<b>ANNESSO PRINCIPALE</b>			
<u>PIANO TERRA</u>			
1.a - Ingresso	Mq. 58,58	100%	Mq. 58,58
1.b - w.c.	Mq. 5,71	100%	Mq. 5,71
1.c - sec. Ingr.	Mq. 14,21	100%	Mq. 14,21
1.d- CAMERA	Mq. 8,80	100%	Mq. 8,80
1.e - w.c.	Mq. 4,09	100%	Mq. 4,09
SUP. CALP. P.T.	MQ. 91,39		
<u>PIANO PRIMO</u>			
1.f - corridoio	Mq. 7,62	100%	Mq. 7,62
1.g. CAMERA	Mq. 16,60	100%	Mq. 16,60
1.h - RIPOSTIGLIO	Mq. 7,12	100%	Mq. 7,12
1.i- CAMERA	Mq. 14,57	100%	Mq. 14,57
1.l - CAMERA	Mq.18,94	100%	Mq. 18,94
1.m- RIP.	Mq. 9,38	100%	Mq. 9,38
1.n - w.c.	Mq. 6,38	100%	Mq. 6,38
SUP. CALP. P.1°	MQ. 80,61		
<b>SEL PIANO T-1°</b>	<b>MQ.230</b>		

ANNESSO SECONDARIO

<b>ANNESSO SECONDARIO</b>			
AMBIENTE UNICO	Mq. 24,66	100%	Mq. 24,66
<b>SEL P.T.</b>	<b>MQ. 30,00</b>		

► INDAGINI URBANISTICHE E STORICHE

Dall'esame della documentazione depositata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Perugia per gli immobili oggetto di stima risulta la seguente situazione.

EDIFICIO PRINCIPALE

> CONCESSIONE IN SANATORIA N. 4407 DEL 06.11.1989 rilasciata alla Sig.ra [redacted], per avere effettuato una terrazza oltre trasformazione di una finestra in porta-finestra in assenza di licenza edilizia

> CONCESSIONE A COSTRUIRE N. 2174 DEL 05.09.1990 rilasciata alla Sig.ra [redacted], per effettuare il parziale rifacimento del tetto oltre realizzazione di un terrazzo.

> CONCESSIONE EDILIZIA N. 4188 DEL 12.12.1991, rilasciata alla Sig.ra [redacted], per effettuare la costruzione di una recinzione oltre accesso carrabile e pedonale.

> DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EX ART. 4 DELLA LEGGE 4 DICEMBRE 1993 N. 493 E SUCCESSIVE MODIFICHE (D.I.A.) N. 2328 DEL 03.06.2002, presentata dalla Sig.ra [redacted] (precedente proprietaria), per eseguire alcune opere su parti di recinzione.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'. Non risulta sia stato rilasciato tale documento .

#### ANNESI.

I due annessi edificati nei pressi dell'edificio principale sono da ritenersi regolari dal punto di vista urbanistico in quanto risultano edificati e quindi esistenti in epoche anteriori come dimostra il loro inserimento nella cartografia E.I.R.A. con il volo del 1968 che ne attesta la loro legittimità (V. documento allegato). Comunque per gli stessi si dovrà presentare una Scia in sanatoria per le trasformazioni che hanno subito con i lavori di ristrutturazione come descritto nel capitolo seguente delle " DIFFORMITA' URBANISTICHE ".

#### ➤ PRG E VINCOLI URBANISTICI

Al PRG l'immobile ricade in zona A -Centro Storico come risulta dal documento rilasciato dal Comune di Perugia.

Non è stato richiesto il relativo Cdu in quanto la superficie del lotto , risulta nettamente inferiore ai previsti 5.000 mq.

Da quanto sopra esposto vado al capitolo seguente.

#### ➤ DIFFORMITA' URBANISTICHE

In base ai rilievi di tutti gli immobili oggetto di valutazione effettuati dallo scrivente con successiva restituzione grafica degli stessi, rispetto ai documenti depositati presso gli Uffici Tecnici Comunali sono emerse le seguenti difformità.

#### IMMOBILE PRINCIPALE AD USO ABITATIVO

L'immobile risulta parzialmente regolare in quanto, con i lavori di ristrutturazione eseguite circa 10 anni or sono, come riferito al

Firma: Dr. MARIOTTI ANTONIO E-mail: Dr. MARIOTTI ANTONIO@PERUGIA.COM

proposito dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, il piano terra ha subito una integrale trasformazione con cambio d'uso ad abitazione. Inoltre è stata creata una scala interna di collegamento con il piano superiore, che risulta cambiato nella distribuzione interna degli spazi rispetto al progetto e nel complesso sono state apportate modifiche in alcune porte e finestre.

#### ANNESSO PRINCIPALE.

Anche tale immobile è stato completamente ristrutturato con cambio di destinazione ad abitazione con buone finiture che hanno completamente stravolto la precedente destinazione a magazzino.

Il Piano Terra è fornito di due accessi di cui uno apre in un mini appartamento fornito di w.c., mentre l'altro apre in un ambiente molto più ampio anch'esso fornito di w.c., porte finestre che aprono verso il giardino e rampa di scale di collegamento con il piano primo, ove risultano vari spazi opportunamente delimitati da tramezzature in cartongesso e illuminati da finestre a tetto tipo velux.

La copertura è stata egregiamente realizzata con struttura principale e secondaria in legno.

#### ANNESSO SECONDARIO

Anche quest'ultimo edificio ha subito una integrale ristrutturazione rispetto all'originaria destinazione a pollaio, e l'unico ambiente interno risulta parzialmente occupato da una grande vasca idromassaggio in muratura rivestita con materiale ceramico.

A differenza del precedente manufatto, questo secondo annesso, essendo privo di un bagno e quindi dei requisiti minimi sanitari in



d'uso ad abitazione .

- opere primarie : SUC mq. 228 x 15,22	=	€ 3.470,16
- opere secondarie : SUC mq. 228 x 11,97	=	€ 2.729,16
- costo di costruzione 228 x 326 x 0,05 x 0,8	=	€ 2.973,12
	Totale	€ 9.172,44

> Annesso secondario - Piano terra. Cambio di destinazione d'uso.

- opere primarie : SUC mq. 33 x 15,22	=	€ 502,26
- opere secondarie : SUC mq. 33 x 11,97	=	€ 395,01
- costo di costruzione 33 x 326 x 0,05 x 0,8	=	€ 430,32
	Totale	€ 1.327,59

A tali somme bisognerà aggiungere la spesa per il tecnico necessario per la predisposizione e presentazione degli elaborati presso gli uffici competenti del Comune di Perugia compresa la richiesta di agibilità , oltre regolarizzazione all'Agenzia del Territorio mediante presentazione di Docfa per l'accatastamento delle unità immobiliari , inserimento in mappa dell'annesso secondario e della piscina, con un totale complessivo forfettario , compresi gli oneri dovuti per sanare gli abusi edilizi, pari a € 30.000,00.

➤ **DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI**

I beni immobili sono rappresentati da un fabbricato residenziale, due annessi e corte pertinenziale , il tutto ubicato in Perugia, Loc. S. Andrea delle Fratte, Via Giuseppe Piermarini n. 1 .

All' AGENZIA DEL TERRITORIO DI PERUGIA i beni immobili interessati risultano intestati a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ , proprietà per 1/1 e censiti come segue.

COMUNE DI PERUGIA - CATASTO FABBRICATI.

**Foglio**    **part.**    **sub.**    , Zc. 2, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza  
9 vani, Sup. Catastale mq. 209, escluse aree scoperte mq. 202, Rendita  
Euro 836,66 con indirizzo, via del Castellano n. 3 piano T-1-2( oggi via  
Piermarini n. 1).

**Foglio**    **part.**    **sub.**    , Zc. 2, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza  
20 mq. , Sup. Catastale totale mq. 28, Rendita Euro 37,18, Via del  
Castellano n. 3 Piano Terra.

**Foglio**    **part.**    **sub.**    , via del Castellano 3 , Piano Terra,

**Foglio**    **part.**    , Zc. 2, Categ. C/2, Classe 7, cons. 123 mq. sup.  
Totale 163 mq. Rendita Euro 323,97

**Foglio**    **part.**    , Ente Urbano di 461 mq. , (v. Elaborato  
planimetrico - Bene Comune non censibile alla part.    e a tutti i  
sub. della part.    - Giardino).

COMUNE DI PERUGIA - CATASTO TERRENI.

**Foglio**    **part.**    , Ente Urbano di 1304 mq.

**Foglio**    **part.**    , Ente Urbano di 352 mq.

**Foglio**    **part.**    , Ente Urbano di 461 mq.

Per una migliore identificazione si allega elaborato planimetrico.

Per quanto riguarda la particella    constatata l'inesattezza di una  
annotazione riportata nelle riserve con la dicitura " 2 errati elementi  
catastali in atti ", lo scrivente, verificata l'inesattezza di quanto  
affermato, in data 10.01.2019, chiedeva la cancellazione della nota  
mediante opportuna istanza formalizzata presso gli uffici competenti  
del catasto.

Da quanto sopra esposto vado al seguente capitolo.

➤ **CONFINI CATASTALI**

Il bene immobile nell'insieme confina con Via Sandro Penna, Via Giuseppe Piermarini e Comune di Perugia salvo altri.

Da quanto sopra esposto vado al seguente capitolo.

➤ **INDAGINI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Come risulta dal documento allegato, L'Agenzia Entrate del Comune di Perugia, alla data del 24.01.2019 attesta che la società [redacted], non risulta in qualità di dante causa in contratti di locazione e/o comodato relativamente agli immobile di cui all'oggetto.

Da quanto sopra esposto vado al segue capitolo

> **INDAGINI IPOCATASTALI - ANALISI IPOTECARIA** eseguita in data 03.01.2019 presso la CONSERVATORIA DEI RR.II. di Perugia, nei confronti di [redacted] C.F. [redacted] 3, in virtù del pignoramento n. 5903 del 14.11.2017 trascritto a Perugia il 7.12.2017 ai n.ri 30786/21733, relativamente ai seguenti beni.

Immobili ubicati in Perugia località Sant'Andrea delle Fratte via Piermarini 1 (già via del Castellano n.3) censiti al catasto come segue:

COMUNE DI PERUGIA - CATASTO FABBRICATI.

Foglio [redacted] part. [redacted] sub. [redacted], Zc. 2, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 9 vani, Sup. Catastale mq. 209, escluse aree scoperte mq. 202, Rendita Euro 836,66 con indirizzo, via del Castellano n. 3 piano T-1-2( oggi via Piermarini n. 1).

Foglio [redacted] part. [redacted] sub. [redacted], Zc. 2, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza



via P. Soriano 3, CF. 00078240421, contro UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.  
con sede in Roma per l'intero diritto di piena  
proprietà.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA-RISCOSSIONE** iscritta a Perugia il  
27.06.2017 ai n.ri 16407/2544, in forza di atto di Equitalia servizi di  
riscossione S.p.a. per complessivi € 359.928,68 a garanzia di un capitale  
di euro 179.514,34 sui beni in oggetto in favore di EQUITALIA SERVIZI DI  
RISCOSSIONE SPA con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto a  
Perugia, strada delle Fratte 21, Cf. 13756881002 contro UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.  
per  
l'intero diritto di piena proprietà.

- **ATTO ESECUTIVO** trascritto a Perugia il 7.12.2017 ai n.ri 30786/21733  
in forza di verbale di pignoramento n. 5903 emesso dal Tribunale di  
Perugia il 14.11.2017 sui beni in oggetto, a favore di UNIONE DI BANCHE  
ITALIANE S.P.A. con sede in Bergamo, Cf. 03053920165 a carico di  
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.  
per l'intero diritto di piena proprietà.

Vado pertanto a riportare le operazioni principali svolte, come segue.

➤ **VISURA ALLA CAMERA DI COMMERCIO**

Denominazione: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

Codice fiscale e numero d'iscrizione: ( 03053920165 ) Registro delle

Imprese di P 1 data di iscrizione: 1<sup>a</sup> 1997 . Iscritta nella  
sezione ORDINARIA il il 1/1/1997 . Iscritta con numero Repertorio

Economico Amministrativo P<sup>0</sup> 1

Forma giuridica: S 1

Costituita con atto del \_\_\_\_\_ - Data termine: \_\_\_\_\_

TITOLARI DI CARICHE O QUALIFICHE

1) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 501F Domicilio: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ frazione \_\_\_\_\_

PRESIDENTE CONSIGLIO AMMINISTRAZIONE nominato con atto del 14/02/2007

Durata in carica: A TEMPO INDETERMINATO -

CONSIGLIERE nominato con atto del 14/02/2007

Durata in carica: A TEMPO INDETERMINATO

2) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
- CONSIGLIERE

A TEMPO INDETERMINATO.

Vado in definitiva a riportare le operazioni principali eseguite .

> **ELENCO CRONOLOGICO DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE**

Nell' elenco sottostante sono state omesse numerose ricerche e indagini eseguite per individuare i comparabili utilizzati.

- In data 14.12.2018, in riferimento al conferimento dell'incarico professionale ricevuto, lo scrivente Ctu dichiarava telematicamente la propria disponibilità all'accettazione dello stesso;

- successivamente mediante contatto telefonico con l'IVG, veniva concordata la data per effettuare il primo accesso presso l'immobile oggetto di valutazione. Pertanto mediante RRR alla parte eseguita e invio telematico all' Istituto Vendite Giudiziarie e all'Avvocato procedente, veniva indicata la data fissata per il giorno 17 Gennaio 2019



relativa ricerca presso gli Uffici Tecnici Comunali;

- In data 08.01.2019 lo scrivente Ctù effettuava prime indagini presso gli Uffici Tecnici Comunali per la ricerca di eventuali atti amministrativi riguardanti l'immobile in oggetto;

- In data 09.01.2019 lo scrivente Ctù inviava fattura per l'acconto previsto nel decreto di liquidazione, all'Unione di Banche Italiane Spa presso l'Avvocato Maria Cristina Margutti in Milano in qualità di Avvocato precedente ;

- In data 10.01.2019 lo scrivente Ctù , verificata l'erronea dicitura riportata nella visura : " 2 errati elementi catastali in atti " , presentava istanza di terrifica al Catasto Terreni, Fg. 2 part. 371, affinché fosse rimosso tale contenuto indicato nelle riserve .

- In data 10.01.2019 lo scrivente Ctù effettuava ulteriori indagini presso gli Uffici Tecnici Comunali per la ricerca di eventuali atti amministrativi riguardanti l'immobile in oggetto;

- In data 11.01.2019 lo scrivente Ctù contattava telefonicamente la Titolare della "Immobilare S.p.A." , indicata nell'atto di provenienza del bene immobile trasferito alla Dielle Immobiliare Srl., per l'acquisizione di ulteriori notizie e informazioni sugli edifici oggetto di valutazione;

- In data 17.01.2019 lo scrivente Ctù iniziava le operazioni di primo accesso senza esito .

- In data 4 febbraio 2019 alle ore 16,00 lo scrivente, procedeva ad effettuare secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione, per dare corso alle operazioni peritali grazie alla presenza





I dati e i dettagli reperiti per tutte le unità immobiliari, sono stati fondamentali per determinare la valutazione del "subjet" e si possono brevemente riassumere come segue .

- ricerca della data di stipula del rogito,
- calcolo della consistenza immobiliare espressa in superficie commerciale rilevata graficamente dalle planimetrie catastali ;
- prezzo di vendita, come meglio specificato nella allegata relazione di accompagnamento al calcolo MCA-SDS .

Dal conteggio effettuato risulta che gli immobili in oggetto presentano il valore che segue come deriva dalla seguente considerazione .

IL VALORE DI STIMA E' UGUALE ALLA MEDIA DEI TRE VALORI DEI COMPARABILI CALCOLATI.

Superficie Commerciale complessiva, costituita dall'immobile principale

(P.T.-1-2), due Annessi e una corte adibita a giardino : mq. 520,40

Prezzo Calcolato : € 670.000,00

Valore della piscina : € 40.000,00

Oneri urbanistici per abusi edilizi da detrarre : € 30.000,00

**VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' : € 680.000,00**

Diconsi euro seicentottantamila/00 con valore medio unitario pari a

€ 1.300,00/mq. come risulta evidenziato nel foglio di calcolo Excel allegato alla presente.

Da quanto suesposto andremo al capitolo che segue.

#### ➤ STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI - PARERE SULLA COMODA

#### DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILI .

La promiscuità tra gli immobili e la piscina che da un punto posizionale si trovano collegati tra loro in un' area ristretta e in considerazione del



Castellano n. 3 Piano Terra.

Foglio 1 part. sub. 1, via del Castellano 3, Piano Terra,

Foglio 1 part. 1, Zc. 2, Categ. C/2, Classe 7, cons. 123 mq. sup.

Totale 163 mq. Rendita Euro 323,97

Foglio 1 part. Ente Urbano di 461 mq., (v. Elaborato planimetrico - Bene Comune non censibile alla part. 1 e a tutti i sub. della part. 1 - Giardino).

COMUNE DI PERUGIA - CATASTO TERRENI.

Foglio 1 part. 1, Ente Urbano di 1304 mq.

Foglio 1 part. 1, Ente Urbano di 352 mq.

Foglio 1 part. 3 Ente Urbano di 461 mq.

➤ CONFINI CATASTALI. I beni immobili nell'insieme confinano con Via Sandro Penna, Via Giuseppe Piermarini e Comune di Perugia salvo altri.

Da quanto sopra esposto vado al seguente capitolo.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO : EURO € 680.000,00**

corrispondente alla piena proprietà per l'intero .

( Diconsi euro seicentottantamila/00 ).

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia Li 04 maggio 2019

IL C.T.U.

Geom. Antonio Mariotti

Allegati:

- Verbali inizio operazioni peritali e primo accesso ;
- Documentazione rilasciata dal Comune di Perugia;
- Cartografia E.I.R.A. del 1968;
- Planimetrie redatte dal Ctu sulla base delle misure rilevate in loco;

Firma: Dr. MARIOTTI ANTONIO Emesso il: 04/05/2019 11:00:00

- Certificati rilasciati dall' Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia ;
- Documentazione catastale ;
- Documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Certificato rilasciato dall' Agenzia delle Entrate ;
- Visura camerale ;
- Valori OMI ;
- Dati cartografici Google maps ;
- Relazione di accompagnamento al MCA-SDS
- MCA-SDS con modello di calcolo excel ;
- Documentazione fotografica;
- Perizia ;
- Bando;
- Ricevuta postale racc. invio perizia alla parte esecutata.

