STUDIO TECNICO MORGANTI
VIA P. M. BULMETTI, 2 - 63078 - SPINETOLI (AP)
Partita IVA: 02405900446
Tel. 0736898061 – Cell. 348 3358956
e-mail: info@studiotecmorganti.it - PEC: antonio.morganti@geopec.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Ascoli Piceno

procedura n. FALLIMENTO 43/2019

Curatela del fallimento [redacted]



IX° RELAZIONE – FABBRICATI COMUNE DI PERUGIA

Spinetoli, 23/06/2021

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno
Sezione A/B
N. 584
Geometra Antonio Morganti

1. PREMESSE

1.1 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE

In data 17 giugno 2020, il sottoscritto **Geometra Antonio Morganti**, con studio in Spinetoli (AP), Via P. M. Bulmetti n. 2, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 564, assicurato con la compagnia [redacted] polizza n. 821509997, con scadenza in data 23/01/2022, a seguito di nomina accettata in data 18 giugno 2020, veniva incaricato dal Collegio dei Curatori del Fallimento [redacted] di redigere perizia di stima delle unità immobiliari urbane e terreni, facenti parte del patrimonio immobiliare della Fallita [redacted], meglio individuati negli elaborati peritali denominati:

--"Perizia di Stima Analitica Giurata", già redatto e giurato dal sottoscritto Geom. Morganti Antonio in data 14 agosto 2019 (Ufficio del Giudice di pace di Ascoli Piceno, R.G. n. 2579/2019) ubicati nei comuni di Ancona (AN), Ascoli Piceno (AP), Spinetoli (AP), Jesi (AN), Perugia (PG), Maltignano (AP) e Roma (RM), a cui si fa espresso rinvio;

--"Perizia di Stima Analitica Giurata", già redatto e giurato dal sottoscritto Geom. Morganti Antonio in data 14 agosto 2019 (Ufficio del Giudice di pace di Ascoli Piceno, R.G. n. 2578/2019) ubicati nei comuni di Ascoli Piceno (AP), Guidonia Montecelio (RM), Rocca di Mezzo (AQ) e Senigallia (AN), a cui si fa espresso rinvio.

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DELL'INCARICO

Unità Immobiliari Urbane - (Piena Proprietà)

1) Immobile sito in Comune di Ancona (AN), Via Russi n. 42, piano T, censito al foglio 117, particella 389 sub.

2) Immobile sito in Comune di Ancona (AN), Via Betti n. 16, piano S1, censito al foglio 97, particella 2383 sub. 24

3) Immobile sito in Comune di Ancona (AN), Via Betti n. 16, piano S1, censito al foglio 97, particella 2383 sub. 25

4) Immobile sito in Comune di Ancona (AN), Via Betti n. 16, piano T, censito al foglio 97, particella 2383 sub. 74

5) Immobile sito in Comune di Ancona (AN), Via Betti n. 16, piano T, censito al foglio 97, particella 2383 sub. 75

6) Immobile sito in Comune di Ancona (AN), Via Betti n. 16, piano T, censito al foglio 97, particella 2383 sub. 76

7) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via dei Platani n. 36, piano 7, censito al foglio 80, particella 295 sub. 31

8) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via dei Platani n. 36, piano 7, censito al foglio 80, particella 295 sub. 32

9) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via 3 Ottobre n. 7, piano S2, censito al foglio 104, particella 521 sub. 36

10) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via 3 Ottobre n. 7, piano S2, censito al foglio 104, particella 521 sub. 37

11) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via 3 Ottobre n. 7, piano S2, censito al foglio 104, particella 521 sub. 57

12) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via 3 Ottobre n. 7, piano S2, censito al foglio 104, particella 521 sub. 59

13) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Cola d'Amatrice n. 1, piano S1, censito al foglio 103, particella 319 sub. 34

14) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Cola d'Amatrice n. 7, piano S1, censito al foglio 103, particella 323 sub. 52

15) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Cola d'Amatrice n. 7, piano S1, censito al foglio 103, particella 323 sub. 53

16) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Foligno n. 3, piano S1, censito al foglio 104, particella 634 sub. 13

17) Immobile sito in Comune di Spinetoli (AP), Via Salaria, piano S1, censito al foglio 8, particella 178 sub. 27, graffata alle particelle 303 sub. 31 e 304 sub. 14 dello stesso foglio 8

18) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 20

19) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 21

20) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 22

21) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 34

22) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1 , censito al foglio 53, particella 1503 sub. 44

23) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 51

24) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 55

25) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 62

26) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 67

27) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 68

28) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 1/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1605 sub. 36

29) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 1/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1605 sub. 37

30) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 1/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1605 sub. 40

31) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 1/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1605 sub. 41

32) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 1/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1605 sub. 42

33) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 1/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1605 sub. 43

34) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 1/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1605 sub. 60

35) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Mario Lenti n. 3, piano S1, censito al foglio 53, particella 1502 sub. 25

36) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Mario Lenti n. 3, piano S1, censito al foglio 53, particella 1502 sub. 27

37) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Mario Lenti n. 3, piano S1, censito al foglio 53, particella 1502 sub. 49

38) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Mario Lenti n. 3, piano S1, censito al foglio 53, particella 1502 sub. 50

39) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 22

40) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 27

41) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 33

42) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 34

43) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 36

44) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 37

45) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 41

46) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 46

47) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Livatino n. 4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1664 sub. 22

48) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Livatino n. 4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1664 sub. 38

49) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Livatino n. 4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1664 sub. 40

50) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Livatino n. 4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1664 sub. 41

51) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Fava n. 6, piano S1, censito al foglio 53, particella 1665 sub. 10

52) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Fava n. 6, piano S1, censito al foglio 53, particella 1665 sub. 14

53) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Fava n. 6, piano S1, censito al foglio 53, particella 1665 sub. 19

54) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Fava n. 6, piano S1, censito al foglio 53, particella 1665 sub. 20

55) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 26

56) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 28

57) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 29

58) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 31

59) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 33

60) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 35

61) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 45

62) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 46

63) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 48

64) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 55

65) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 56

66) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 58

67) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 63

68) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 64

69) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 69

70) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 71

71) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 72

72) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano T, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 73

73) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano T, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 74

74) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1540 sub. 21

75) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1540 sub. 24

76) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1540 sub. 25

77) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1540 sub. 33

78) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 16

79) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 20

80) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 21

81) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 27

82) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 30

83) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 32

84) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 35

85) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 38

86) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 63

87) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 64

88) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 65

89) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 70

90) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via Tiberi n. 5, piano T, censito al foglio 234, particella 2200 sub. 1

91) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via Fausto Luciani n. 110, piano T, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 143

92) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano 1, censito al foglio 2, particella 119 sub. 2

93) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano 1, censito al foglio 2, particella 119 sub. 3

94) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano 2, censito al foglio 2, particella 119 sub. 4

95) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano 2, censito al foglio 2, particella 119 sub. 5

96) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano T, censito al foglio 2, particella 119 sub. 6

97) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano T, censito al foglio 2, particella 119 sub. 7

98) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano T, censito al foglio 2, particella 119 sub. 8

99) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano T, censito al foglio 2, particella 119 sub. 9

100) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Joan Miro n. 16, piano 4-5-S1, censito al foglio 978, particella 1340 sub. 37

101) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Salvador Dalì n. 32, piano S1, censito al foglio 978, particella 1340 sub. 116

102) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Joan Miro n. 21, piano S1, censito al foglio 978, particella 1416 sub. 137

103) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Lucrezia Romana n. 80, piano S1, censito al foglio 978, particella 1417 sub. 116

104) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Giovanni Silvagni n. 11, piano S1, censito al foglio 978, particella 1417 sub. 135

105) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Giovanni Silvagni n. 11, piano S1, censito al foglio 978, particella 1417 sub. 136

106) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Roberto Raviola n. 31, piano T, censito al foglio 1126, particella 2555 sub. 97

107) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Roberto Raviola n. 31, piano T, censito al foglio 1126, particella 2555 sub. 105

108) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Largo Guido Martina n. 7, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2550 sub. 62

109) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Largo Guido Martina n. 7, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2550 sub. 66

110) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Largo Guido Martina n. 7, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2550 sub. 76

111) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Largo Guido Martina n. 7, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2550 sub. 90

112) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Roberto Raviola n. 21, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2555 sub. 503

113) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Viale Aurelio Galleppini n. 29, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2557 sub. 56

114) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Viale Aurelio Galleppini n. 29, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2557 sub. 62

115) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Viale Aurelio Galleppini n. 29, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2557 sub. 63

116) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Viale Aurelio Galleppini n. 29, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2557 sub. 73

117) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Viale Aurelio Galleppini n. 29, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2557 sub. 84

118) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Viale Aurelio Galleppini n. 29, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2557 sub. 87

119) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Franco Donatelli n. 6, piano T, censito al foglio 1126, particella 2556 sub. 46

120) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Franco Donatelli, piano T, censito al foglio 1126, particella 2556 sub. 47

121) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Franco Donatelli, piano T, censito al foglio 1126, particella 2556 sub. 57

Terreni e Fabbricati ex rurali

1) PIENA PROPRIETÀ - **Terreni** siti in Comune di **Ascoli Piceno (AP)**, censito al foglio 109, particella 30/AA, particella 30/AB, particella 31, particella 59, particella 100/AA, particella 100/AB, particella 150, particella 310, particella 313, particella 620, particella 622, particella 623, particella 624, particella 625, particella 627, particella 650, particella 652

2) PIENA PROPRIETÀ - **Fabbricato** collabente ex rurale con accessori in Comune di **Ascoli Piceno (AP)**, Contrada Castagneti Alto (Via dell'Aspo), censito al foglio 109, particella 41

3) PIENA PROPRIETÀ - **Fabbricato** collabente ex rurale con accessori in Comune di **Ascoli Piceno (AP)**, Contrada Castagneti Alto (Via dell'Aspo), censito al foglio 109, particella 32

4) PIENA PROPRIETÀ - **Manufatti** collabenti ex rurale (pozzo- vasca) sito in Comune di **Ascoli Piceno (AP)**, Contrada Castagneti Alto (Via dell'Aspo), censito al foglio 109, particella 653

5) DIRITTI DI 1/5 - **Terreni** siti in **Comune di Guidonia Montecelio (RM**), censito al foglio 9, particella 370/AA, particella 370/AB, particella 372/AB, particella 372/AA, particella 380, foglio 12, particella 428, particella 513, particella 516, particella 212, particella 430, particella 70, foglio 9, particella 382, particella 384, particella 374, particella 376/AA, particella 376/AB, particella 378, foglio 12, particella 424, particella 437, particella 456, particella 459, particella 495, particella 517, particella 519, particella 520, particella 554

6) PIENA PROPRIETÀ - **Terreni** siti in Comune di **Guidonia Montecelio (RM**), censito al foglio 9, particella 354, particella 672, particella 673, particella 674, particella 678, particella 680

7) DIRITTI DI 2/80 - **Terreni** siti in Comune di **Rocca Di Mezzo (AQ)**, censito al foglio 19, particella 394, foglio 38, particella 497, foglio 43, particella 118, foglio 44, particella 51, particella 53

8) DIRITTI DI 1/10 - **Terreni** siti in Comune di **Rocca Di Mezzo (AQ)**, censito al foglio 17, particella 240, foglio 23, particella 755, particella 756, foglio 42, particella 280

9) DIRITTI DI 1/5 - **Terreni** siti in Comune di **Rocca Di Mezzo (AQ)**, censito al foglio 13, particella 1025, particella 1141, foglio 17, particella 44, foglio 19, particella 811, foglio 23, particella 631, particella 754, particella 758, foglio 36, particella 158, foglio 37, particella 670, foglio 38, particella 222, particella 380, particella 498, foglio 39, particella 130, foglio 41, particella 185, particella 216, particella 276, particella 581, foglio 42, particella 24, particella 343, particella 350

10) PIENA PROPRIETÀ - **Terreni** siti in Comune di **Senigallia (AN)**, censito al foglio 27, particella 952, particella 1213

11) PIENA PROPRIETÀ - **Terreni** siti in Comune di **Senigallia (AN)**, censito al foglio 27, particella 1061, particella 1067

Si precisa che con mail Pec dei Curatori in data 04/11/2020, è stato comunicato al sottoscritto di escludere dall'incarico l'immobile in Perugia via Tiberi n.5 sopra indicato al n. 90 (vedi **All. n. H.9**)

Esperiti gli opportuni accertamenti, visto l'elevato numero di immobili e la loro diversa natura, nonché, le difficoltà per alcuni di essi a completare le visite di sopralluogo per mancanza delle chiavi ed anche per i ritardi da parte dei pubblici uffici, per l'ottenimento dei documenti a seguito delle richieste di accessi agli atti, si è ritenuto utile procedere alla redazione di più relazioni contenenti uno o più lotti, che comprendono immobili di similari caratteristiche, omogeneità di accertamenti valutativi e costruttivi ed ubicazione.

Si è programmato pertanto di predisporre le seguenti n. 12 relazioni:

I – Relazione per i beni in Comune di Maltignano; *"intero fabbricato con corte"*

II – Relazione per i beni in Comune di Ascoli Piceno *" Terreni e fabbricati in località Tozzano "*

III – Relazione per il bene in Comune di Spinetoli (AP); *" Locale interrato"*

IV – Relazione per i beni in Comune di Senigallia (AN); *" Terreni"*

V – Relazione per i beni in Comune di Ascoli Piceno; *"Unità immobiliari via 3 Ottobre" + "Unità immobiliari via Foligno" + "Unità immobiliari via Cola D'Amatrice" + "Unità immobiliari via Dei Platani"*

VI – Relazione per i beni in Comune di Ancona; *"Unità immobiliari via Betti" + "Unità immobiliare via Russi"*

VII – Relazione per i beni in Comune di Guidonia Montecelio (RM); *"Terreni in piena proprietà e terreni con diritti parziali "*

VIII – Relazione per i beni in Comune di Rocca di Mezzo (AQ); *"Terreni in proprietà con diritti parziali "*

IX – Relazione per i beni in Comune di Perugia; *"Unità immobiliari in località Castel del Piano"*

X – Relazione per i beni in Comune di Roma; *"Unità immobiliari località Capannelle"*

XI – Relazione per i beni in Comune di Roma; *"Unità immob.ri località Torrino Mezzocammino"*

XII – Relazione per i beni in Comune di Jesi; "Unità immobiliari Box e fondaci"

LA PRESENTE – (IX°) - RELAZIONE, È RELATIVA AI FABBRICATI SITI IN COMUNE DI PERUGIA

IMMOBILI SOPRAINDICATI DAL NR. 55 AL NR. 89 + NR. 91

1.2 FINALITÀ DELLA STIMA

La presente stima è finalizzata alla vendita forzata dei beni oggetto del fallimento e, come stabilito dall'art. 568 C.P.C., il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato.

1.3 METODO DI ACCERTAMENTO E DI STIMA

Visto lo scopo e finalità per il quale è stata commissionata e redatta la presente relazione di valutazione immobiliare, il criterio di stima più consono da utilizzare, è quello che meglio determina il prezzo di mercato come disposto predetto art. 568 D.P.C., derivante dall'incontro tra domande ed offerte presenti sul mercato, che secondo gli standard estimativi internazionali ha la seguente definizione:

- Valore di mercato (market value) (IVS 2007 - IVS 1.3.1 e EVS S4.10) "*è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con equale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

Il Valore di mercato determinato, sarà poi assoggettato a quei adeguamenti, correzioni di stima e riduzioni praticati ordinariamente per l'assenza di garanzia, vizi ed altre decurtazioni applicate per i casi di vendita forzata (regolarizzazione urbanistica, stato d'uso, manutenzione, possesso, vincoli ed oneri giuridici, spese condominiali insolute).

La presente valutazione viene redatta attenendosi, quanto più possibile alle finalità ed obbiettivi generali posti dal Codice delle Valutazione Immobiliari V ediz. edito dalla Tecnoborsa, ovvero il conseguimento di condizioni di maggiore trasparenza ed equità del mercato immobiliare attraverso prassi e metodi condivisi a livello nazionale ed internazionale. Tutto ciò, nel contesto italiano, è un problema complesso soprattutto per difficoltà di reperimento di dati certi veritieri di mercato o riconoscere quelle situazioni che hanno determinato un prezzo che non è rappresentativo di quello della definizione del "Prezzo di Mercato". Quindi uno dei principali problemi che un valutatore deve affrontare è, laddove si sono formati, l'acquisizione e raccolta di prezzi veritieri di beni dello stesso settore di mercato di quelli oggetto di stima, sui quali basare le previsioni di prezzi futuri e la stima attuale. In particolare nella attuale fase di forte contrazione del mercato in

molti casi i dati certi sono pochi, non contemporanei e spesso condizionati da speculazioni o situazioni di necessità, che non rispecchiano le ideali condizioni delle definizioni dei prezzi di mercato sopraddette e stabilite dagli standards internazionali. Infatti da alcuni anni, nelle zone di ubicazione degli immobili si assiste ad un evidente incremento dell'offerta di immobili sia urbani, sia di terreni agricoli che di terreni edificabili. È notorio che molti di essi sono da molto tempo in vendita sul mercato, ma senza esito e per alcune particolari tipologie, senza aver ricevuto la minima offerta. Le tipologie più penalizzate sono i terreni, le aree edificabili se non poste in evidente ottima e particolare posizione, nonché le porzioni produttive. Anche quelle residenziali di non recente realizzazione e di maggior consistenza, hanno scarsa commercializzazione e valori ridotti rispetto al passato, considerato che hanno condizioni strutturali non più consone con le recenti nuove norme antisismiche, finiture ed impianti vetusti e scadenti prestazioni dal punto di vista energetico ed acustico.
Lo stato degli immobili è stato rilevato nei sopralluoghi, con accesso agli stessi, durante il quale sono state rilevate le principali misure, le caratteristiche costruttive, manutentive e scattate varie foto dello stato di fatto.

1.4 LIMITI E ASSUNZIONI

- La presente relazione costituisce valida base valutativa supportata dai riferimenti giustificativi di mercato e dalle ricerche e risultanze degli accertamenti tecnici ai fini della “Due-Diligence immobiliare”, secondo le indicazioni, limitazioni e finalità dell'incarico.

- La committenza e chi utilizzerà la presente stima, è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal fruitore sulla base del medesimo rapporto di valutazione. Né il Valutatore né altri soggetti, si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione acquisita o ricevuta errata od incompleta o non aggiornata.

- È vietata la pubblicazione completa o parziale, nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Le visure sia delle provenienze che dei gravami si estendono al ventennio precedente la stima.

È doveroso precisare che tutti i riferimenti di mercato e prezzi presi a confronto, sono relativi al periodo antecedente l'attuale emergenza sanitaria COVID 19, le cui ripercussioni sul mercato immobiliare non sono note né facilmente prevedibili, sia per la quantificazione che per la durata.

1.5 SISTEMI DI MISURA E RILEVAMENTI

Sono state adottate definizioni, criteri di misurazione e metodi di calcolo dei rapporti mercantili, in linea con le indicazioni del Codice delle Valutazione Immobiliari V ediz. Edito dalla Tecnoborsa.
In particolare:

- Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.
  La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.
- I rapporti mercantili superficiari sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo delle superfici principali.
  I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano sia nello spazio, da località a località e per segmento di mercato e anche, nel tempo, in base alle dinamiche di mercato.
- La misurazione e determinazione della consistenza della superficie commerciale è adotta la tipologia denominata “SEL” (superficie esterna lorda).

Per superficie esterna lorda (SEL) si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri – colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianti di sollevamento, ecc.), ove esistente, ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- La cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui dell'edificio;
- I condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

E non include:

- Le rampe d'accesso esterne non coperte;

- I balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
- il criterio di misurazione adottato e denominato “SIM” (sistema italiano di misurazione), con il quale la superficie viene così determinata:

a) - dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) - Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%
- balconi (con vista), 30%
- lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%
- portici, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,5 , 70%
- Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:
- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;
- Inoltre nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:
- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

- Tali coefficienti di ponderazione previsti dal predetto criterio “SIM”, sono stati in alcuni casi variati in funzione delle caratteristiche, degli usi ordinari ricorrenti nelle transazioni immobiliari locali ed anche in base alla loro consistenza in correlazione con la superficie principale e le minime dinamiche dell'attuale mercato.

1.6 DICHIARAZIONE DEL VALUTATORE

In applicazione agli Standards Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari V edizione di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ha effettuato costante aggiornamento della formazione professionale in materia delle valutazioni immobiliari e dell'estimo e ha conseguito la certificazione “Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558/14” Cert. n. IMQ-VI-1608005;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà.

2. QUESITO PER IL CTU

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE O DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Descriva l'Esperto l'immobile o gli immobili (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso Immobiliare con parti comuni, - caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

a) Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive (indicando se l'opera è sanabile), vincoli di qualsiasi natura (artistica, storica, inalienabilità, indivisibilità), asservimenti urbanistici e/o cessione di cubature, confini;

b) Dati catastali completi (intestazioni catastali, dati censuari, variazioni storiche, censuari aggiornati verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza di fallimento e, in particolare:

- in caso di discordanza con quelli indicati nell'atto di provenienza indicare la storia delle variazioni, indicare le eventuali operazioni catastali per l'aggiornamento (volture, allineamenti, rettifiche);

- in caso di discordanza con la situazione attuale dell'immobile riferire al curatore sugli aggiornamenti catastali da eseguire: frazionamenti, tipo mappale, DOCFA

c) Accessi;

d) Situazione igienico sanitaria: se l'immobile e agibile e/o abitabile; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali;

e) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

f) Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

g) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

h) Se il bene o i beni rientrino fra gli agglomerati industriale nell'ambito territoriale del Consorzio per la industrializzazione delle valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino;

i) formazione dei Lotto alla vendita

2) SITUAZIONE EDILIZIO — URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI

Acquisisca l'Esperto il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del DPR 6/06/2001 N. 380

Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle legge 47/1985 e 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile o degli immobili fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

Accerti sé l'immobile o gli immobili sono dotati o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27.03.2008

3) STATO DI POSSESSO
Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se é occupato da terzi ed a che titolo o dal fallito; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o con locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza, per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Indichi l'esistenza sul bene sottoposto ad esecuzione fallimentare di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
che permarranno sull'immobile anche successivamente all'aggiudicazione definitiva e che pertanto resteranno a carico dell'acquirente
- domande giudiziali (precisando se le causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- esistenza di dritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o di usi civici;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
- iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
- difformità catastali (a spese della procedura);
pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita.

5) STIMA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI
Determini L'ESPERTO il valore commerciale dell'immobile o degli immobili secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazione utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta
a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile o degli immobili);
b) lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile o degli immobili;
c) lo stato di possesso (sopra sub.3);
d) Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub.4) e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente (sopra sub.4);
e) Per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;

f) Per altri oneri e pesi, se del caso il valore finale del bene o dei beni, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando due diverse ipotesi in cui gli eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione del bene o dei beni ai fini della formazione del bando d'asta o del decreto di trasferimento dell'immobile o degli immobili;

Indichi l'esperto se la vendita è soggetta ad Iva, ove l'esperto non lo abbia precisato nel rispondere ai quesiti che precedono, egli dovrà in ossequio al "protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nel procedimenti giudiziali" sottoscritto in data 21/11/2014, indicare il valore di mercato o degli immobili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del codice delle valutazioni immobiliari producendo dati di confronto e calcolo, nonché le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile;

Inoltre l'espero stimatore dovrà:
a) prima di ogni altra attività, controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
b) comunicare per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al fallito, qualora occupi l'immobile o gli immobili oggetto della vendita, al curatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
c) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area sottoposta ad esecuzione fallimentare e di tutte le edificazioni soprastanti, d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospendere le operazioni peritali e, prontamente, informare i curatori presentando istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
d) acquisire — a ciò espressamente autorizzandolo — direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.); l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
e) in caso d'impossibilità ad accedere all'immobile o agli immobili, l'esperto estimatore relazionare tempestivamente ai curatori al fine di ottenere dal Giudice delegato l'autorizzazione ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 RD. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile o degli immobili a cura dell'ausiliario;
f) eccettuati le evenienze sopra indicate, non sospendere, in nessun caso, le operazioni peritali;
g) depositare, oltre all'originale in via telematica due copie della relazione oltre ad una depurata da riferimenti personologici;
h) allegare alla relazione almeno due fotografie esterne del bene o dei beni e almeno due interne, nonché la planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia

dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
i) depositare un cd contenente: i) la relazione per l'ufficio del Giudice Delegato completa di tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); ii) la perizia, per uso pubblicazione depurata da tutti i riferimenti personologici anche negli allegati (ad esempio, nota di trascrizione e iscrizione etc.) ed eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) iii) planimetria (planim.doc);
j) allegare alla relazione, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;
k) produrre, se occorre, certificato di destinazione urbanistica;
l) alimentare l'archivio del Portale dei Fallimenti (Fallco Web) — sezione inventari in relazione a tutti le unità immobiliari stimate.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO N. 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 26, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 36 – Blocco 2, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 9 e sub. 27 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,70** mq
Altezza utile m.l. 2,61
(vedi planimetria **"All. n. A.1"**)

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], contro [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667 (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.

Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO) (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)

Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)

Planimetrie:

- PLN_320_1475_26 (**allegato E.4**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,61.
CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,61.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 1:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,16/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **37,93**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 55,06**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.9 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto

appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento + garage + posto auto scoperto) --€/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento + garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Lotto: Lotto 1
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 26
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82, piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	15,70	100%	15,70
Superficie commerciale totale, m²			**15,70**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.732,94
Valore OMI: € 10.754,50
Valore Stimato: mq 15,70 x € 620,00 **€ 9.734,00**

VALORE STIMATO €. 9.734,00
(euro novemilasettecentotrentaquattro/00)

3.11 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 9.734,00** – 10% = € 8.760,60) =	€ 8.760,60
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 8.172,60

valore definitivo arrotondato € 8.200,00 (ottomiladuecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.12 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 1:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 26, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,70** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 36 – Blocco 2, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 9 e sub. 27 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.200,00 (ottomiladuecento/00)

LOTTO N. 2

3.13 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 28, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16, rendita € 23,24.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 38 – Blocco 2, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 11 e sub. 27 di proprietà di altre ditte, locale garage sub. 29 di proprietà [redacted] corsia di manovra comune.

3.14 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,60** mq
Altezza utile m.l. 2,61
(vedi planimetria **"All. n. A.2"**)

3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted] ., derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667 (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO) (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.17 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)
Planimetrie:

- PLN_320_1475_28 (**allegato E.5**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,61.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,61.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.18 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 2:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,22/1000

- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **39,63**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 58,14**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.21 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto

appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento + garage + posto auto scoperto) --€/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento + garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,

- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1**-” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.22 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «2»

Lotto: Lotto 2
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 28
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	15,60	100%	15,60
Superficie commerciale totale, m²			**15,60**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.928,24
Valore OMI: € 10.686,00
Valore Stimato : mq 15,60 x € 620,00 **€ 9.672,00**

VALORE STIMATO € 9.672,00
(euro novemilaseicentosettantadue/00)

3.23 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 9.672,00** – 10% = € 8.704,80) =	€ 8.704,80
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 8.116,80

valore definitivo arrotondato € 8.100,00 (ottomilacento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.24 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 2:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 28, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16, rendita € 23,24.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,60** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 38 – Blocco 2, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 9 e sub. 27 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.100,00 (ottomilacento/00)

LOTTO N. 3

3.25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 29, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 39 – Blocco 2, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 12 e sub. 30 di proprietà di altre ditte, sub 28 di proprietà [redacted] e corsia di manovra comune.

3.26 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,50** mq
Altezza utile m.l. 2,61
(vedi planimetria **"All. n. A.3"**)

3.27 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.28 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.

Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.29 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)

Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)

Planimetrie:
- PLN_320_1475_29 (**allegato E.6**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,61.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,61.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.30 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.31 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 3:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,22/1000

- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **39,59**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 58,09**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.32 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted] per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.33 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto

appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento + garage + posto auto scoperto) --€/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,

- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1**-” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.34 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «3»

Lotto: Lotto 3
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 29
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	15,50	100%	15,50
Superficie commerciale totale, m²			**15,50**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale:	€ 2.732,94
Valore OMI:	€ 10.617,50
Valore Stimato : mq 15,50 x € 620,00	**€ 9.610,00**

VALORE STIMATO € 9.610,00
(euro novemilaseicentodieci/00)

3.35 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 9.610,00** – 10% = € 8.649,00) =	€ 8.649,00
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 8.061.00

valore definitivo arrotondato € 8.050,00 (ottomilacinquanta/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.36 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 3:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 29, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,50** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 39 – Blocco 2, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 12 e sub. 30 di proprietà di altre ditte, sub 28 di proprietà [redacted] e corsia di manovra comune.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.050,00 (ottomilacinquanta/00)

LOTTO N. 4

3.37 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 31, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 20,14.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 41 – Blocco 2, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 30 di proprietà di altra ditta, vano scala e ascensore e corsia di manovra comune per due lati.

3.38 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,60** mq
Altezza utile m.l. 2,61
(vedi planimetria **"All. n. A.4"**)

3.39 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.40 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted]., derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.41 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)

Planimetrie:
- PLN_320_1475_31 (**allegato E.7**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,61.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,61.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.42 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.43 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 4:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,13/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **37,14**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 53,60**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.44 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.45 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto

appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento + garage + posto auto scoperto) --€/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento + garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,

- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.46 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «4»

Lotto: Lotto 4
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 31
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	14,60	100%	14,60
Superficie commerciale totale, m²			**14,60**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale:	€ 2.537,64
Valore OMI:	€ 10.001,00
Valore Stimato : mq 14,60 x € 620,00	**€ 9.052,00**

VALORE STIMATO € 9.052,00
(euro novemilacinquantadue/00)

3.47 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€. 9.052,00 – 10% = € 8.146,80) =		€ 8.146,80
PER CANCELLAZIONE VINCOLI, FORMALITÀ ECC.	- €	588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€	0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€	0,00
Residuano	€	7.558,80

valore definitivo arrotondato € 7.550,00
(settemilacinquecentocinquanta/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.48 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 4:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 31, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 20,14.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,60** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 38 – Blocco 2, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 30 di proprietà di altra ditta, vano scala e ascensore e corsia di manovra comune per due lati.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 7.550,00 (settemilacinquecentocinquanta/00)

LOTTO N. 5

3.49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 33, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita € 23,24.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 43 – Blocco 2, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario (bicicletta da adulto, passeggini, giocattoli, scatoloni, ecc.).
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 14, sub. 32 e sub. 34 di proprietà di altre ditte e corsia di manovra comune.

3.50 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,50** mq
Altezza utile m.l. 2,64
(vedi planimetria **"All. n. A.5"**)

3.51 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
Si specifica che in occasione del primo sopralluogo, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario (bicicletta da adulto, passeggini, giocattoli, scatoloni, ecc.). (Vedi **allegato H.1**)

3.52 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:

-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]

Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.

Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.53 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)

Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_320_1475_33 (**allegato E.8**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,64.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,64.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.54 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.55 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 5:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,24/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **40,09**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 59,02**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.56 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted] per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.57 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento + garage + posto auto scoperto) - -€/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento + garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.58 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «5»

Lotto: Lotto 5
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 33
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	15,50	100%	15,50
Superficie commerciale totale, m²			**15,50**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale:	€ 2.928,24
Valore OMI:	€ 10.617,50
Valore Stimato: mq 15,50 x € 620,00	€ 9.610,00

VALORE STIMATO € 9.610,00
(euro novemilaseicentodieci/00)

3.59 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 9.610,00** – 10% = € 8.649,00) =	€ 8.649,00
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 8.061,00

valore definitivo arrotondato € 8.050,00 (ottomilacinquanta/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.60 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 5:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 33, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita € 23,24.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,50** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 43 – Blocco 2, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario (bicicletta da adulto, passeggini, giocattoli, scatoloni, ecc.).
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 14, sub. 32 e sub. 34 di proprietà di altre ditte e corsia di manovra comune.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.050,00 (ottomilacinquanta/00)

LOTTO N. 6

3.61 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 35, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 45 – Blocco 2, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione del primo sopralluogo, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di una rete per letto matrimoniale.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 16 sub. 34 e sub. 36 di proprietà di altre ditte e corsia di manovra comune.

3.62 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,70** mq
Altezza utile m.l. 2,62
(vedi planimetria **"All. n. A.6"**)

3.63 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
Si specifica che in occasione del primo sopralluogo, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di una rete per letto matrimoniale. (Vedi **allegato H.1**)

3.64 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:

-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.65 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)
Visure catastali:

- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_320_1475_35 (**allegato E.9**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,62.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,62.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.66 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.67 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 6:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,25/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **40,36**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 59,51**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.68 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.69 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento + garage + posto auto scoperto) --€/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento + garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.70 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «6»

Lotto: Lotto 6
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 35
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	15,70	100%	15,70
Superficie commerciale totale, m²			**15,70**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.537,64
Valore OMI: € 10.001,00
Valore Stimato : mq 15,70 x € 620,00 **€ 9.734,00**

VALORE STIMATO € 9.734,00
(euro novemilasettecentotrentaquattro/00)

3.71 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€. 9.734,00 – 10% = € 8.760,60) =	€ 8.760,60
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
	Residuano € 8.172,60

valore definitivo arrotondato € 8.200,00 (ottomiladuecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.72 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 6:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 35, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,70** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 45 – Blocco 2, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione del primo sopralluogo, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di una rete per letto matrimoniale.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 16 sub. 34 e sub. 36 di proprietà di altre ditte e corsia di manovra comune.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.200,00 (ottomiladuecento/00)

LOTTO N. 7

3.73 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 45, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 10 – Blocco 3, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 25 e sub. 44 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

3.74 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,90** mq
Altezza utile m.l. 2,58
(vedi planimetria **"All. n. A.7"**)

3.75 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.76 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.

Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.77 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)

Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)

Planimetrie:
- PLN_320_1475_45 (**allegato E.10**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,58.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,58.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.78 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.79 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 7:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,16/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **37,87**

- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 54,97**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.80 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.81 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento + garage + posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento + garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020

- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1**-” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.82 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «7»

Lotto: Lotto 7
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 45
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	15,90	100%	15,90
Superficie commerciale totale, m²			**15,90**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.732,94
Valore OMI: € 10.891,50
Valore Stimato : mq 15,90 x € 620,00 **€ 9.858,00**

VALORE STIMATO € 9.858,00
(euro novemilaottocentocinquantotto/00)

3.83 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€. 9.858,00 – 10% = € 8.872,20) =	€ 8.872,20
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
	Residuano € 8.284,20

valore definitivo arrotondato € 8.300,00 (ottomilatrecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.84 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 7:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 45, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,90** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 10 – Blocco 3, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 25 e sub. 44 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.300,00 (ottomilatrecento/00)

LOTTO N. 8

3.85 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 46, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 13, superficie catastale mq 15, rendita € 20,14.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 35 – Blocco 2, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 47 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno.

3.86 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,20** mq
Altezza utile m.l. 2,46
(vedi planimetria **"All. n. A.8"**)

3.87 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.88 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]

Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.

Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.89 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)

Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)

Planimetrie:

- PLN_320_1475_46 (**allegato E.11**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,46.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,46.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.90 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.91 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 8:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,16/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **37,97**

- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 55,12**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.92 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted] per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.93 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto

appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento + garage + posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento + garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,

- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.94 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «8»

Lotto: Lotto 8
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 46
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	16,20	100%	16,20
Superficie commerciale totale, m²			**16,20**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.537,64
Valore OMI: € 11.097,00
Valore Stimato : mq 16,20 x € 620,00 **€ 10.044,00**

VALORE STIMATO € 10.044,00
(euro diecimilaquarantaquattro/00)

3.95 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€. 10.044,00 – 10% = € 9.039,60) =	€ 9.039,60
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00

Residuano € 8.451,60

valore definitivo arrotondato € 8.450,00
(ottomilaquattrocentocinquanta/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.96 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 8:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 46, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 13, superficie catastale mq 15, rendita € 20,14.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,20** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 35 – Blocco 2, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 47 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.450,00 (ottomilaquattrocentocinquanta/00)

LOTTO N. 9

3.97 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 48, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 33 – Blocco 2, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 47 e sub. 49 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

3.98 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,00** mq
Altezza utile m.l. 2,47
(vedi planimetria **"All. n. A.9"**)

3.99 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.100 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.

Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.101 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)

Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)

Planimetrie:
- PLN_320_1475_48 (**allegato E.12**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,47.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,47.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.102 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.103 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 9:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,23/1000

- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **39,90**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 58,63**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.104 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted] per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.105 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto

appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento + garage + posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento + garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.106 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «9»

Lotto: Lotto 9
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 48
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	16,00	100%	16,00
Superficie commerciale totale, m²			**16,00**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.537,64
Valore OMI: € 10.960,00
Valore Stimato : mq 16,00 x € 620,00 **€ 9.920,00**

VALORE STIMATO € 9.920,00
(euro novemilanovecentoventi/00)

3.107 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€. 9.920,00 – 10% = € 8.928,00) =	€ 8.928,00
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
	Residuano € 8.340,00

valore definitivo arrotondato € 8.300,00 (ottomilatrecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.108 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 9:

Garage,sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 48, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 33 – Blocco 2, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 47 e sub. 49 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.300,00 (ottomilatrecento/00)

LOTTO N. 10

3.109 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 55, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 26 – Blocco 2, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 54 di proprietà di altra ditta, garage sub. 56 di proprietà [redacted] corsia di manovra comune, terrapieno.

3.110 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,20** mq
Altezza utile m.l. 2,47
(vedi planimetria **"All. n. A.10"**)

3.111 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.112 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.113 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_320_1475_55 (**allegato E.13**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,47.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,47.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.114 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.115 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 10:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,24/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **40,18**

- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 59,14**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.116 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted] per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.117 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento + garage + posto auto scoperto) --€/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento + garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020

- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1**-” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.118 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «10»

Lotto: Lotto 10
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 55
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	16,20	100%	16,20
Superficie commerciale totale, m²			**16,20**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.537,64
Valore OMI: € 11.097,00
Valore Stimato : mq 16,20 x € 620,00 **€ 10.044,00**

VALORE STIMATO € 10.044,00
(euro diecimilaquarantaquattro/00)

3.119 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€. 10.044,00 – 10% = € 9.039,60) =	€ 9.039,60
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 8.451,60

valore definitivo arrotondato € 8.450,00
(ottomilaquattrocentocinquanta/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.120 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 10:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 55, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,20** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 26 – Blocco 2, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 54 di proprietà di altra ditta, garage sub. 56 di proprietà [redacted], corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.450,00 (ottomilaquattrocentocinquanta/00)

LOTTO N. 11

3.121 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 56, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 25 – Blocco 2, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 57 di proprietà di altra ditta, locale garage sub. 55 di proprietà [redacted] corsia di manovra comune, terrapieno.

3.122 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,70** mq
Altezza utile m.l. 2,47
(vedi planimetria **"All. n. A.11"**)

3.123 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.124 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.125 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_320_1475_56 (**allegato E.14**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,47.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,47.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.126 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.127 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 11:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,22/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **39,64**

- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 58,14**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.128 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.129 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento + garage + posto auto scoperto) --€/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento + garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020

- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1**-” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.130 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «11»

Lotto: Lotto 11
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 56
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	15,70	100%	15,70
Superficie commerciale totale, m²			**15,70**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.732,94
Valore OMI: € 10.754,50
Valore Stimato : mq 15,70 x € 620,00 **€ 9.734,00**

VALORE STIMATO € 9.734,00
(euro novemilasettecentotrentaquattro/00)

3.131 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€ **9.734,00** – 10% = € 8.760,60) =	€ 8.760,60
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 8.172,60

valore definitivo arrotondato € 8.200,00 (ottomiladuecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.132 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 11:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 56, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,70** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 25 – Blocco 2, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 57 di proprietà di altra ditta, locale garage sub. 55 di proprietà [redacted] corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.200,00 (ottomiladuecento/00)

LOTTO N. 12

3.133 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 58, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 23, superficie catastale mq 25, rendita € 35,64.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 23 – Blocco 3, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 22/02/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di alcuni scatoloni vuoti.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 57 e sub. 59 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

3.134 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **24,50** mq
Altezza utile m.l. 2,43
(vedi planimetria **"All. n. A.12"**)

3.135 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
Si specifica che in occasione del primo sopralluogo, la serranda di accesso risultava chiusa a chiave. All'apertura, avvenuta in data 22/02/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di n. 2 poltrone oltre a n. 2 elettrodomestici, in pessimo stato di manutenzione. (Vedi **allegati H.1 e H.3**)

3.136 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.137 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)

- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_320_1475_58 (**allegato E.15**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,43.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,43.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.138 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.139 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 12:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 2,01/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **61,72**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 98,24**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:
Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:
Nessuno.

3.140 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.141 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira

- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.142 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «12»

Lotto: Lotto 12
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 58
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1
Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	24,50	100%	24,50
Superficie commerciale totale, m²			**24,50**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 4.490,64
Valore OMI: € 16.782,50
Valore Stimato : mq 24,50 x € 620,00 **€ 15.190,00**

VALORE STIMATO € 15.190,00
(euro quindicimilacentonovanta/00)

3.143 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€ 15.190,00 – 10% = € 13.671,00) =	€ 13.671,00
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 13.083,00

valore definitivo arrotondato € 13.100,00 (tredicimilacento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.144 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 12:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 58, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 23, superficie catastale mq 25, rendita € 35,64.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: 24,50 mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 23 – Blocco 3, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 22/02/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di alcuni scatoloni vuoti.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 57 e sub. 59 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.
L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 13.100,00 (tredicimilacento/00)

LOTTO N. 13

3.145 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 63, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 18 – Blocco 3, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 62 di proprietà di altra ditta, locale garage sub. 64 di proprietà [redacted] corsia di manovra comune, terrapieno.

3.146 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,70** mq
Altezza utile m.l. 2,45
(vedi planimetria **"All. n. A.13"**)

3.147 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.148 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.149 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_320_1475_63 (**allegato E.16**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,45.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,45.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.150 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.151 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 13:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,23/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **39,83**

- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 58,53**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.152 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.153 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento + garage + posto auto scoperto) --€/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento + garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020

- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1**-” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.154 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «13»

Lotto: Lotto 13
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 63
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	15,70	100%	15,70
Superficie commerciale totale, m²			**15,70**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.732,94
Valore OMI: € 10.754,50
Valore Stimato : mq 15,70 x € 620,00 **€ 9.734,00**

VALORE STIMATO € 9.734,00
(euro novemilasettecentotrentaquattro/00)

3.155 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€ **9.734,00** – 10% = € 8.760,60) =	€ 8.760,60
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
	Residuano € 8.172,60

valore definitivo arrotondato € 8.200,00 (ottomiladuecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.156 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 13:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 63, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,70** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 18 – Blocco 3, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 62 di proprietà di altra ditta, locale garage sub. 64 di proprietà [redacted] corsia di manovra comune, terrapieno.
L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.200,00 (ottomiladuecento/00)

LOTTO N. 14

3.157 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 64, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 17 – Blocco 3, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione del primo sopralluogo, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di alcuni bancali in legno e numerosi sacchi di cemento per massetto.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 65 di proprietà di altra ditta, locale garage sub. 63 di proprietà [redacted] corsia di manovra comune, terrapieno.

3.158 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,00** mq
Altezza utile m.l. 2,45
(vedi planimetria **"All. n. A.14"**)

3.159 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
Si specifica che in occasione del primo sopralluogo, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di alcuni bancali in legno e numerosi sacchi di cemento per massetto. (Vedi **allegato H.1**)

3.160 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted] contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.161 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)
Planimetrie:

- PLN_320_1475_64 (**allegato E.17**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,45.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,45.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.162 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.163 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 14:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,22/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **39,63**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 58,14**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.164 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted] per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] acquista dalla Edilpima S.r.l. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.165 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da

tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,

- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1**-” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.166 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «14»

Lotto: Lotto 14
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 64
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	16,00	100%	16,00
Superficie commerciale totale, m²			**16,00**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.537,64
Valore OMI: € 10.960,00
Valore Stimato : mq 16,00 x € 620,00 **€ 9.920,00**

VALORE STIMATO € 9.920,00
(euro novemilanovecentoventi/00)

3.167 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 9.920,00** – 10% = € 8.928,00) =	€ 8.928,00
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
	Residuano € 8.340,00

valore definitivo arrotondato € 8.300,00 (ottomilatrecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.168 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 14:

Garage,sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 63, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 17 – Blocco 3, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione del primo sopralluogo, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di alcuni bancali in legno e numerosi sacchi di cemento per massetto.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 65 di proprietà di altra ditta, locale garage sub. 63 di proprietà [redacted] corsia di manovra comune, terrapieno.
L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.300,00 (ottomilatrecento/00)

LOTTO N. 15

3.169 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 69, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 12 – Blocco 3, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione del primo sopralluogo, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di una rete per letto matrimoniale.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 68 e sub. 70 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

3.170 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,00** mq
Altezza utile m.l. 2,43
(vedi planimetria **"All. n. A.15"**)

3.171 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
Si specifica che in occasione del primo sopralluogo, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di una rete per letto matrimoniale. (Vedi **allegato H.1**)

3.172 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.173 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)
Planimetrie:

- PLN_320_1475_69 (**allegato E.18**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,43.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,43.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.174 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.175 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 15:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,22/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **39,62**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 58,13**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.176 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.177 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da

tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,

- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1**-” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.178 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «15»

Lotto: Lotto 15
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 69
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	16,00	100%	16,00
Superficie commerciale totale, m²			**16,00**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.537,64
Valore OMI: € 10.960,00
Valore Stimato : mq 16,00 x € 620,00 **€ 9.920,00**

VALORE STIMATO € 9.920,00
(euro novemilanovecentoventi/00)

3.179 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 9.920,00** – 10% = € 8.928,00) =	€ 8.928,00
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
	Residuano € 8.340,00

valore definitivo arrotondato € 8.300,00 (ottomilatrecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.180 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 15:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 69, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 12 – Blocco 3, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione del primo sopralluogo, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di una rete per letto matrimoniale.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 68 e sub. 70 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.
L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.300,00 (ottomilatrecento/00)

LOTTO N. 16

3.181 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 71, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 22, superficie catastale mq 25, rendita € 34,09.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 64 – Blocco 2, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, con apertura manuale scorrevole orizzontalmente, con griglia metallica laterale. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica. In occasione dell'accesso, avvenuto in data 22/02/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di n. 5 ruote auto da fuoristrada oltre ad uno scatolone con piccoli ricambi auto.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali contatori utenze sub. 5 di proprietà comune alle unità del blocco 2, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

3.182 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **26,80** mq
Altezza utile m.l. 2,62
(vedi planimetria **"All. n. A.16"**)

3.183 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
Si specifica che in occasione del primo sopralluogo, la serranda di accesso risultava chiusa a chiave. All'apertura, avvenuta in data 22/02/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di n. 5 ruote auto da fuoristrada oltre ad uno scatolone con piccoli ricambi auto. (Vedi **allegati H.1 e H.3**)

3.184 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:

-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.185 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)
Visure catastali:

- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_320_1475_71 (**allegato E.19**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,62.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,62.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.186 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.187 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 16:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,90/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **58,65**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 92,67**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.188 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted] per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.189 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.

In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale, quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.190 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «16»

Lotto: Lotto 16
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 71
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	26,80	100%	26,80
Superficie commerciale totale, m²			**26,80**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 4.295,34
Valore OMI: € 18.358,00
Valore Stimato : mq 26,80 x € 620,00 **€ 16.616,00**

VALORE STIMATO € 16.616,00
(euro sedicimilaseicentosedici/00)

3.191 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€ 16.616,00 – 10% = € 14.954,40) =		€ 14.954,40
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.		- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		€ 0,00
	Residuano	€ 14.366,40

valore definitivo arrotondato € 14.400,00
(quattordicimilaquattrocento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.192 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 16:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 71, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 22, superficie catastale mq 25, rendita € 34,09.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **26,80** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 64 – Blocco 2, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, con apertura manuale scorrevole orizzontalmente, con griglia metallica laterale. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica. In occasione dell'accesso, avvenuto in data 22/02/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di n. 5 ruote auto da fuoristrada oltre ad uno scatolone con piccoli ricambi auto.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali contatori utenze sub. 5 di proprietà comune alle unità del blocco 2, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.
L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00)

LOTTO N. 17

3.193 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 72, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 22, superficie catastale mq 25, rendita € 34,09.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 65 – Blocco 3, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, con apertura manuale scorrevole orizzontalmente, con griglia metallica laterale. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica. In occasione dell'accesso, avvenuto in data 22/02/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di n. 2 poltrone oltre a n. 2 elettrodomestici, in pessimo stato di manutenzione.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali contatori utenze sub. 6 di proprietà comune alle unità del blocco 3, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

3.194 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **27,00** mq
Altezza utile m.l. 2,60
(vedi planimetria **"All. n. A.17"**)

3.195 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
Si specifica che in occasione del primo sopralluogo, la serranda di accesso risultava chiusa a chiave. All'apertura, avvenuta in data 22/02/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di n. 2 poltrone oltre a n. 2 elettrodomestici, in pessimo stato di manutenzione. (Vedi **allegati H.1 e H.3**)

3.196 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:

-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.197 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)
Visure catastali:

- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_320_1475_72 (**allegato E.20**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,62.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,62.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.198 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.199 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 17:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,89/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **58,37**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 92,15**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.200 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

3.201 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.202 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «17»

Lotto: Lotto 17
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 72
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 82 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	27,00	100%	27,00
Superficie commerciale totale, m²			**27,00**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 4.295,34
Valore OMI: € 18.495,00
Valore Stimato : mq 27,00 x € 620,00 **€ 16.740,00**

VALORE STIMATO € 16.740,00
(euro sedicimilasettecentoquaranta/00)

3.203 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€ **16.740,00** – 10% = € 15.066,00) =	€ 15.066,00
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 14.478,00

valore definitivo arrotondato € 14.500,00
(quattordicimilacinquecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.204 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 17:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 72, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 22, superficie catastale mq 25, rendita € 34,09.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **27,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 65 – Blocco 3, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Eburnea", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, con apertura manuale scorrevole orizzontalmente, con griglia metallica laterale. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica. In occasione dell'accesso, avvenuto in data 22/02/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di n. 2 poltrone oltre a n. 2 elettrodomestici, in pessimo stato di manutenzione.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali contatori utenze sub. 6 di proprietà comune alle unità del blocco 3, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.
L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 14.500,00 (quattordicimilacinquecento/00)

LOTTO N. 18

3.205 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Negozio allo stato grezzo, con locale tecnico annesso, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 73, cat. C/1, classe 8, consistenza mq 156, superficie catastale mq 160, rendita € 3.061,56.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale allo stato grezzo, a destinazione negozio sito al piano terra del Blocco 2, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità, composta da un unico ampio locale con w.c. e anti w.c., completamente allo stato grezzo, è sprovvista di impianti, pavimenti e rivestimenti. È annesso all'immobile, un locale tecnico, con accesso esclusivamente esterno.
Le tre porte di accesso al negozio (sud, ovest e nord), a doppia anta con apertura a battente, sono in alluminio con doppi vetri, così come le vetrate poste nel lato sud. In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/11/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale di cantiere (vernici, sacchi di cemento, sanitari, porte da interno e da esterno, scatoloni, ecc.).
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione. Si precisa che al momento del sopralluogo all'interno sono depositati materiali in legno e residui di vari materiali edili utilizzati presuntivamente durante la costruzione.
Il locale confina con: locale negozio sub. 74 di proprietà [redacted], vano scala e locale tecnico sub. 3 di proprietà comune, corte esterna comune.

3.206 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **176,20** mq
Altezza utile m.l. 3,18

Consistenza commerciale locale tecnico annesso: **0,60** mq (4,00 x 15%)
(vedi planimetria **"All. n. A.18"**)

3.207 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
Si specifica che in occasione del primo sopralluogo, l'accesso risultava chiuso a chiave. All'apertura, avvenuta in data 11/11/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale di cantiere (vernici, sacchi di cemento, sanitari, porte da interno e da esterno, scatoloni, ecc.). (Vedi **allegati H.1 e H.2**)

3.208 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.2**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca volontaria** di € 2.025.000,00 a garanzia del mutuo condizionato di € 1.350.000,00, a firma del Notaio [redacted] 07/06/2005 Repertorio n. 2267/821, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 14/06/2005 al N. di reg. part. 4666 (Generale n. 20357), a favore della Cassa di di Ascoli Piceno S.P.A. (AP), contro [redacted]
Riferito alle unità immobiliari in Perugia:
- Località Castel del Piano, terreno fg 320 p.lle 1474 – 1475 – 1476 – 1482, di mq 2.738
N.B.: In base all'Annotamento di Frazionamento in quota N. 874 del 22/02/2010, a rogito Notaio Marianna Calabrese 30/10/2009 Repertorio n. 5994/3579, all'unità immobiliare fg 320 p.lla 1475/73 spetta una quota di

capitale di € 114.400,00 ed una corrispondente quota d'ipoteca di € 171.600,00.
Vedi nota ISCR 2005_4666. (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione: € 35,00

- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted]., derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 700,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted].
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 1.029,00 + eventuali costi professionali

3.209 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)

Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)

Planimetrie:
- PLN_320_1475_73 (**allegato E.21**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,70 anziché quella rilevata ml 3,18 allo stato grezzo, pertanto potrà essere resa conforme in sede di ultimazione lavori.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 3,00 anziché quella rilevata ml 3,18 (allo stato grezzo), ma di fatto essendo allo stato grezzo avrebbe dovuto essere censito "in corso di costruzione".

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
L'immobile, attualmente allo stato grezzo, è privo d'impianti.

3.210 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)

- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.211 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 18:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 41,37/1000
- importo annuo spese ordinarie: nessuno
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = nessuna
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.212 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e

successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.2).**

3.213 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della intera singola porzione sopradescritta, nella attuale destinazione, è la ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata l'inesistenza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche, quindi sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ai locali commerciali e negozi.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet "Casa.it",
- annuncio n° 41332411 del 22/03/2021
- oggetto: negozio piano terra Via Madonna del Sale (Castel del Piano)
- Superficie mq. 40 -
- Prezzo €. 47.000,00 --€/mq 1.175,00 circa.

2 - Sito internet "Super Immobiliare",
- annuncio n° V000957.17344 del 12/10/2020
- oggetto: locale commerciale piano terra Via dell'Armonia (Castel del Piano)
- Superficie mq. 150 -
- Prezzo €. 140.000,00 --€/mq 933,00 circa.

3 - Sito internet "Casa.it",
- annuncio n° 36770295
- oggetto: ufficio/studio/ambulatorio Via Strozzacapponi 88 (Castel del Piano)

- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 120.000,00 --€/mq 1.333,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 60451430 del 17/05/2021
- oggetto: negozio (adibito a centro estetico) piano terra Via delle Caravelle
- Superficie mq. 130 -
- Prezzo €. 119.000,00 --€/mq 915,00 circa.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1** -” – Valori OMI Comune di Perugia).

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 1.375,00**

3.214 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE ---- «18»

Lotto: Lotto 18
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 73
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 76 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Negozio	176,20	100%	176,20
Locali tecnici	4,00	15%	0,60
Superficie commerciale totale, m²			**176,80**

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO - Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche ed ubicazioni degli immobili sopraindicati al precedente punto 3.213, rispetto a quello stimato. In particolare sono stati proporzionalmente riveduti i valori in aumento e/o diminuzione in base alle caratteristiche positive o negative che influenzano l'ordinario prezzo di mercato dei negozi (Ubicazione, esposizione, vetrine, dotazione di impianti epoca di costruzione ecc.). Da tale adeguamento, per il locale a destinazione negozio, una volta ultimato, si è determinato un **valore unitario di €/mq 1.050,00**.
A tale valore, attribuibile all'immobile finito, vanno detratti i costi per i lavori ed oneri per il completamento, ivi comprese le spese tecniche per il riavvio dei lavori e l'ottenimento dell'agibilità. Per la determinazione di tali costi si è fatto riferimento ai "Prezzi ed incidenza tipologie edilizie", edito dalla DEI tipografia del Genio Civile, nonché ad altre pubblicazioni specialistiche, ove viene determinata l'incidenza percentuale delle singole tipologie di lavorazioni ed opere che costituiscono l'intervento generale di una costruzione pluripiano prevalentemente civile. (**vedi All. n G2**)
Per una maggiore attendibilità è stata presa in esame, come detto, più di una tabella ed estrapolate le percentuali di incidenza delle voci delle lavorazioni mancanti e determinata la percentuale di quelle solo parzialmente presenti. Da tale elaborazione è scaturito che il costo per il completamento dei lavori è pari a circa il 41% dell'intero valore finale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE STIMATO ALLO STATO GREZZO attuale)
Il valore dell'immobile allo stato grezzo (attuale) come sopra specificato viene determinato dal valore allo stato "finito" ovvero mq 176,80 x € 1.050,00= € 185.640,00 decurtato del 41% corrispondente al costo per il completamento.
Pertanto €. 185.640,00 – 41% = €. 109.527,60

V A L O R E S T I M A T O € 109.527,60
(euro centonovemilacinquecentoventisette/60)

3.215 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – Essendo l'immobile allo stato grezzo, per gli oneri dovuti per le procedure autorizzative, spese professionali ed oneri finanziari legati ai tempi tecnici di realizzazione fino al completamento dell'opera. - decurtazione **5%**;

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 1.029,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 109.527,60** – 15% = € 93.098,46) =		€ 93.098,46
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.		-€ 1.029,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		€ 0,00
	Residuano	€ 92.069,46

valore definitivo arrotondato € 92.000,00 (novantaduemila/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.216 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 18:

Negozio allo stato grezzo, con locale tecnico annesso, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 73, cat. C/1, classe 8, consistenza mq 156, superficie catastale mq 160, rendita € 3.061,56.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **176,20** mq.
Consistenza commerciale locale tecnico annesso: **0,60** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale allo stato grezzo, a destinazione negozio sito al piano terra del Blocco 2 del fabbricato denominato "Porta Eburnea" in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 82, facente parte del nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità, composta da un unico ampio locale con w.c. e anti w.c., completamente allo stato grezzo, è sprovvista di impianti, pavimenti e rivestimenti. È annesso all'immobile, un locale tecnico, con accesso esclusivamente esterno.
Le tre porte di accesso al negozio (sud, ovest e nord), a doppia anta con apertura a battente, sono in alluminio con doppi vetri, così come le vetrate poste nel lato sud. In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/11/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale di cantiere (vernici, sacchi di cemento, sanitari, porte da interno e da esterno, scatoloni, ecc.).
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale negozio sub. 74 di proprietà [redacted] vano scala e locale tecnico sub. 3 di proprietà comune, corte esterna comune.
L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 92.000,00 (novantaduemila/00)

LOTTO N. 19

3.217 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Negozio sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI n. 86, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 74, cat. C/1, classe 8, consistenza mq 98, superficie catastale mq 101, rendita € 1.923,29.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locali a destinazione negozio sito al piano terra del Blocco 2, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani n° 86. L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è composta da tre ampi locali, un corridoio, un w.c. con anti w.c.
È provvista di impianto elettrico, del tipo sfilabile sottotraccia; impianto idrico con scalda acqua elettrico; impianto termico e di condizionamento con split murali; impianto antifurto; impianto telefonico e impianto TV.
Le porte di accesso esterno, a doppia anta, con apertura a battente, oltre ad ampie vetrate fisse, sono in alluminio con doppi vetri; le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione dei locali negozio è in parquet flottante con battiscopa dello stesso materiale; il w.c. e l'anti w.c. sono pavimentati con piastrelle in materiale ceramico (cm. 20 x 20). Tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate; il w.c. e l'anti w.c. sono rivestiti con piastrelle in materiale ceramico (cm. 20 x 20) fino all'altezza di m.l. 2,20. Il w.c. risulta provvisto di tazza e bidet, l'anti w.c. risulta provvisto di lavabo.
È annesso all'immobile, un locale tecnico, con accesso esclusivamente esterno.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno dei locali si rilevava la presenza di materiale d'arredo (scrivanie, sedie, armadietti) oltre a n. 2 porte in legno massello in esposizione.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.

Il locale confina con: locale negozio sub. 73 di proprietà [redacted], vano scala e ascensore comuni, locale contatori sub. 5 di proprietà comune, corte esterna comune.

3.218 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **100,30** mq
Altezza utile m.l. 2,81
Consistenza commerciale locale tecnico annesso: **0,60** mq (4,00 x 15%)
(vedi planimetria **"All. n. A.19"**)

3.219 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
Si specifica che in occasione del primo sopralluogo, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno dei locali si rilevava la presenza di materiale d'arredo (scrivanie, sedie, armadietti) oltre a n. 2 porte in legno massello in esposizione.

3.220 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.3**) sull'immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca volontaria** di € 2.025.000,00 a garanzia del mutuo condizionato di € 1.350.000,00, a firma del Notaio Marianna Calabrese 07/06/2005 Repertorio n. 2267/821, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il

14/06/2005 al N. di reg. part. 4667 (Generale n. 20357), a favore d[redacted], contro [redacted]
Riferito alle unità immobiliari in Perugia:
- Località Castel del Piano, terreno fg 320 p.lle 1474 – 1475 – 1476 – 1482, di mq 2.738
N.B.: In base all'Annotamento di Frazionamento in quota N. 875 del 22/02/2010, a rogito Notaio [redacted] 30/10/2009 Repertorio n. 5994/3579, all'unità immobiliare fg 320 p.lla 1475/74 spetta una quota di capitale di € 114.400,00 ed una corrispondente quota d'ipoteca di € 171.600,00.
Vedi nota ISCR 2005_4667. (**allegato C.9**)
Costi della cancellazione: € 35,00

- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted]., derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 600,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 929,00 + eventuali costi professionali

3.221 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 03-DIA n. 3139A del 10.08.2007 (**allegato D.4**)
- 03-DIA n. 3139A del 10.08.2007-eleaborati grafici (**allegato D.5**)
- 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri (**allegato D.6**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)

Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)

Planimetrie:
- PLN_320_1475_74 (**allegato E.22**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 3,00 anziché quella rilevata ml 2,81.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,83 anziché quella rilevata ml 2,81.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.222 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.223 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 19:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 25,25/1000
- importo annuo spese ordinarie: nessuno
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = nessuna
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.224 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di

Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.3).**

3.225 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
"H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata l'inesistenza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche, quindi sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ai locali commerciali e negozi.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet "Casa.it",
- annuncio n° 41332411 del 22/03/2021
- oggetto: negozio piano terra Via Madonna del Sale (Castel del Piano)
- Superficie mq. 40 -
- Prezzo €. 47.000,00 --€/mq 1.175,00 circa.

2 - Sito internet "Super Immobiliare",
- annuncio n° V000957.17344 del 12/10/2020
- oggetto: locale commerciale piano terra Via dell'Armonia (Castel del Piano)
- Superficie mq. 150 -
- Prezzo €. 140.000,00 --€/mq 933,00 circa.

3 - Sito internet "Casa.it",

- annuncio n° 36770295
- oggetto: ufficio/studio/ambulatorio Via Strozzacapponi 88 (Castel del Piano)
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 120.000,00 --€/mq 1.333,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 60451430 del 17/05/2021
- oggetto: negozio (adibito a centro estetico) piano terra Via delle Caravelle
- Superficie mq. 130 -
- Prezzo €. 119.000,00 --€/mq 915,00 circa.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1** -” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.226 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «19»

Lotto: Lotto 19
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 74
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 86 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Negozio	100,30	100%	100,30
Locali tecnici	4,00	15%	0,60
Superficie commerciale totale, m²			**100,90**

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO - Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche ed ubicazioni degli immobili sopraindicati al precedente punto 3.225, rispetto a quello stimato. In particolare sono stati proporzionalmente riveduti i valori in aumento e/o diminuzione in base alle caratteristiche positive o negative che influenzano l'ordinario prezzo di mercato dei negozi (Ubicazione, esposizione, vetrine, dotazione di impianti epoca di costruzione ecc.). Inoltre, si è tenuto conto che i riferimenti di mercato sopra indicati sono relativi a prezzi offerti in vendita, e pertanto soggetti allo sconto che ordinariamente è applicato per la definitiva formazione del prezzo. In provincia di Perugia, tale sconto, raggiunge percentuali prossime al 20%, come risulta dalle pubblicazioni specialistiche su portali internet (idealista.it).
Da tale adeguamento, per il locale a destinazione negozio, si è determinato un **valore unitario di €/mq 1.050,00**.

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 1.375,00**

Valore catastale: € 82.393,75
Valore OMI: € 138.737,50
Valore Stimato: mq 100,90 x € 1.050,00 **€ 105.945,00**

VALORE STIMATO € 105.945,00
(euro centocinquemilanovecentoquarantacinque/00)

3.227 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 929,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€.105.9450,00** – 10% = € 95.350,50) =		€ 95.350,50
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	-	€ 929,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		€ 0,00
	Residuano	€ 94.421,50

valore definitivo arrotondato € 94.400,00
(novantaquattromilaquattrocento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.228 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 19:

Negozio sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI n. 86, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 73, cat. C/1, classe 8, consistenza mq 156, superficie catastale mq 160, rendita € 1.923,29.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **100,30** mq.
Consistenza commerciale locale tecnico annesso: **0,60** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locali a destinazione negozio sito al piano terra del Blocco 2 del fabbricato denominato "Porta Eburnea" in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 86, sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani, facente parte del nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è composta da tre ampi locali, un corridoio, un w.c. con anti w.c.
È provvista di impianto elettrico, del tipo sfilabile sottotraccia; impianto idrico con scalda acqua elettrico; impianto termico e di condizionamento con split murali; impianto antifurto; impianto telefonico e impianto TV.
Le porte di accesso esterno, a doppia anta, con apertura a battente, oltre ad ampie vetrate fisse, sono in alluminio con doppi vetri; le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione dei locali negozio è in parquet flottante con battiscopa dello stesso materiale; il w.c. e l'anti w.c. sono pavimentati con piastrelle in materiale ceramico (cm. 20 x 20). Tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate; il w.c. e l'anti w.c. sono rivestiti con piastrelle in materiale ceramico (cm. 20 x 20) fino all'altezza di m.l. 2,20. Il w.c. è provvisto di tazza e bidet, l'anti w.c. è provvisto di lavabo.
È annesso all'unità, un locale tecnico, con accesso esclusivamente esterno.
In occasione del sopralluogo avvenuto in data 11/09/2020, all'interno dei locali si rilevava la presenza di materiale d'arredo (scrivanie, sedie, armadietti) oltre a n. 2 porte in legno massello in esposizione.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale negozio sub. 73 di proprietà [redacted], vano scala e ascensore comuni, locale contatori sub. 5 di proprietà comune, corte esterna comune.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 94.400,00
(novantaquattromilaquattrocento/00)

LOTTO N. 20

3.229 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Locali ad uso commerciale sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI n. 114 (catastalmente n. 110), piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 143, cat. D/8, rendita € 2.560,00.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locali commerciali attualmente destinati ad asilo, denominato "Ali d'angelo", siti al piano terra del Blocco 3, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani n° 114.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è composta da un ampio locale ad uso spazio gioco/refettorio, un locale dormitorio, una cucina, una sala riunioni, un w.c. bambini con locale fasciatoio, un w.c. personale con anti w.c. ed un locale spogliatoio.
L'unità è provvista di impianto elettrico, del tipo sfilabile sottotraccia, con impianto di emergenza; impianto idrico con scalda acqua elettrico; impianto termico con termosifoni in ghisa; impianto di condizionamento con split murali; impianto gas per uso domestico; impianto telefonico e impianto TV; impianto di sicurezza con estintori.
È dotata di n. 3 porte di accesso esterno, a doppia anta, con apertura a battente, oltre ad ampie vetrate fisse, con infissi in alluminio con doppi vetri; le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione di tutti i locali è con piastrelle in materiale ceramico (cm. 30 x 30) posate in diagonale, con battiscopa in legno. Tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate; i w.c. e la cucina sono rivestiti con piastrelle in materiale ceramico (cm. 20 x 20) fino all'altezza di m.l. 2,00. Entrambi i w.c. sono provvisti di tazza e lavabo.
È annesso all'immobile, un locale tecnico, con accesso esclusivamente esterno.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno dei locali si rilevava la presenza di materiale d'arredo (scrivanie, sedie,

armadietti, banchi, cucina, ecc.) ed attrezzature (giochi, materassini, fasciatoi, ecc.) inerenti all'attività che vi si svolge.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale negozio sub. 107 di proprietà di altra ditta, vano scala e locale tecnico sub. 4 di proprietà comune, corte esterna comune.

3.230 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **161,90** mq
Altezza utile m.l. 2,91
Consistenza commerciale locale tecnico annesso: **0,60** mq (4,00 x 15%)
(vedi planimetria **"All. n. A.20"**)

3.231 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
Si specifica che in occasione del primo sopralluogo, avvenuto in data 11/09/2020, l'accesso è stato consentito da una socia della [redacted] la quale dichiarava di occupare l'immobile dal 2013.
All'interno dei locali si rilevava la presenza di materiale d'arredo (scrivanie, sedie, armadietti, banchi, cucina, ecc.) ed attrezzature (giochi, materassini, fasciatoi, ecc.) inerenti all'attività che ivi si svolge.
(**allegato H.1**)
Da successive ricerche presso gli archivi della Società fallita, risulta stipulato un contratto di locazione con scrittura privata del 24 Maggio 2013, mediante il quale la [redacted]. concedeva in locazione i locali alla [redacted] Detto contratto, della durata di anni 6, dal 01/08/2013 al 31/07/2019, era stato concordato con un canone annuo di € 14.400,00 + I.V.A. (**allegato B.2**)
Mediante P.E.C. del 20 Ottobre 2020, la Società conduttrice comunicava formalmente al [redacted] la volontà di recedere dal contratto sopra riportato, a partire dal mese di Ottobre 2020. (**allegato B.3**)
In data 22/01/2021 al N. 000688-serie 3T (codice identificativo: T3H21T000688000OF) risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il contratto di locazione stipulato in data 19/12/2020 tra la ditta corrispondente al C.F. N° [redacted] e la ditta individuale [redacted], corrispondente al [redacted], per un canone annuo di € 12.000,00 della durata dal 01/01/2021 al 31/12/2026. (**allegato B.4**)

3.232 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.4**) sull'immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca volontaria** di € 2.025.000,00 a garanzia del mutuo condizionato di € 1.350.000,00, a firma del Notaio [redacted] 07/06/2005 Repertorio n. 2267/821, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 14/06/2005 al N. di reg. part. 4667 (Generale n. 20357), a favore della Cassa [redacted], contro [redacted]
Riferito alle unità immobiliari in Perugia:
- Località Castel del Piano, terreno fg 320 p.lle 1474 – 1475 – 1476 – 1482, di mq 2.738
N.B.: In base all'Annotamento di Frazionamento in quota N. 876 del 22/02/2010, a rogito Notaio [redacted] 30/10/2009 Repertorio n. 5994/3579, all'unità immobiliare fg 320 p.lla 1475/143 spetta una quota di capitale di € 114.400,00 ed una corrispondente quota d'ipoteca di € 171.600,00.
Vedi nota ISCR 2005_4669. (**allegato C.10**)
Costi della cancellazione: € 35,00

- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.

Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 1.000,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.

Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 1.329,00 + eventuali costi professionali

3.233 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004 (**allegato D.1**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007 (**allegato D.2**)
- 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici (**allegato D.3**)
- 05-Scia n. 2449 del 08.07.2013 + elaborati grafici (**allegato D.7**)
- 06-Agibilità n. 407 del 28.08.2013 sub 143 (**allegato D.8**)

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1475 (**allegato E.1**)
- Elaborato Planimetrico 320_1475 (**allegato E.2**)

Visure catastali:
- Visura catastale Perugia (**allegato E.3**)

Planimetrie:
- PLN_320_1475_143 (**allegato E.23**)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione di alcune lievi irregolarità quali:

✓ lo spostamento di n. 2 porte interne (da fasciatoio a w.c. bambini; da anti a spogliatoio);

✓ il minore spessore del muro divisorio tra la sala riunioni e il locale centrale termica;

✓ l'altezza del piano indicata in ml 3,00 anziché quella rilevata di ml 2,91.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione di alcune lievi irregolarità quali:

✓ lo spostamento di n. 2 porte interne (da fasciatoio a w.c. bambini; da anti a spogliatoio);

✓ il minore spessore del muro divisorio tra la sala riunioni e il locale centrale termica;

✓ l'altezza del piano indicata in ml 2,70 anziché quella rilevata di ml 2,91.

Si specifica inoltre che l'attuale categoria catastale (D8) risulta inappropriata rispetto all'attuale utilizzo dell'unità immobiliare che prevede la categoria D11.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.234 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1475 (**allegato H.4**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)

- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.235 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 20:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **22 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 42,29/1000
- importo annuo spese ordinarie: nessuno
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = nessuna
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Le difformità rispetto agli atti autorizzativi, sopra descritte, seppur di lieve entità, possono essere regolarizzate mediante presentazione di apposita pratica edilizia al Comune di Perugia, per la quale è presumibile un costo di € 1.000,00 (sanzione) ed € 1.200,00 (spese professionali).

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Le lievi modifiche interne sopra descritte, non comportano variazione della rendita catastale e pertanto ininfluenti ai fini della difformità catastale.

Si rileva però l'opportunità di effettuare la variazione della categoria catastale in quanto non appropriata alla tipologia e destinazione dei locali, mediante presentazione di apposita procedura DOCFA, con un costo presumibile di € 500,00 comprensivo di spese ed oneri professionali.

3.236 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di

Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.4).**

3.237 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
"H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata l'inesistenza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche, quindi sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ai locali commerciali e negozi.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:
1 - Sito internet "Casa.it",
- annuncio n° 41332411 del 22/03/2021
- oggetto: negozio piano terra Via Madonna del Sale (Castel del Piano)
- Superficie mq. 40 -
- Prezzo €. 47.000,00 --€/mq 1.175,00 circa.

2 - Sito internet "Super Immobiliare",
- annuncio n° V000957.17344 del 12/10/2020
- oggetto: locale commerciale piano terra Via dell'Armonia (Castel del Piano)
- Superficie mq. 150 -
- Prezzo €. 140.000,00 --€/mq 933,00 circa.

3 - Sito internet "Casa.it",

- annuncio n° 36770295
- oggetto: ufficio/studio/ambulatorio Via Strozzacapponi 88 (Castel del Piano)
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 120.000,00 --€/mq 1.333,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 60451430 del 17/05/2021
- oggetto: negozio (adibito a centro estetico) piano terra Via delle Caravelle
- Superficie mq. 130 -
- Prezzo €. 119.000,00 --€/mq 915,00 circa.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1** -” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.238 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «20»

Lotto: Lotto 19
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1475, sub. 143
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 114 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Locali commerciali	161,90	100%	161,90
Locali tecnici	4,00	15%	0,60
Superficie commerciale totale, m²			**162,50**

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO - Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche ed ubicazioni degli immobili sopraindicati al precedente punto 3.237, rispetto a quello stimato. In particolare sono stati proporzionalmente riveduti i valori in aumento e/o diminuzione in base alle caratteristiche positive o negative che influenzano l'ordinario prezzo di mercato dei negozi (Ubicazione, esposizione, vetrine, dotazione di impianti epoca di costruzione ecc.). Da tale adeguamento, per il locale a destinazione negozio, si è determinato un **valore unitario di €/mq 1.050,00**.

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 1.375,00**

Valore catastale:	€ 161.280,00
Valore OMI:	€ 223.437,50
Valore Stimato: mq 162,50 x € 1.050,00	**€ 170.625,00**

VALORE STIMATO € 170.625,00
(euro centosettanamilaseicentoventicinque/00)

3.239 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **5%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 1.329,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **500,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **2.200,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 170.625,00** – 10% = € 153.562,50) =		€ 153.562,50
(€ 170.625,00 x 5%) =		-€ 8.531,25
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.		-€ 1.329,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		-€ 2.200,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		-€ 500,00
	Residuano	€ 141.002,25

valore definitivo arrotondato € 141.000,00 (centoquarantunomila/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.240 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 20:

Locali ad uso commerciale sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI n. 114 (catastalmente n. 110), piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1475 sub. 143, cat. D/8, rendita € 2.560,00.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **161,90** mq.
Consistenza commerciale locale tecnico annesso: **0,60** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locali commerciali attualmente destinati ad asilo, denominato "Ali d'angelo", siti al piano terra del Blocco 3, facente parte del fabbricato denominato "Porta Eburnea" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani n° 114, facente parte del nel complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è composta da un ampio locale ad uso spazio gioco/refettorio, un locale dormitorio, una cucina, una sala riunioni, un w.c. bambini con locale fasciatoio, un w.c. personale con anti w.c. ed un locale spogliatoio.
È provvista di impianto elettrico, del tipo sfilabile sottotraccia, con impianto di emergenza; impianto idrico con scalda acqua elettrico; impianto termico con termosifoni in ghisa; impianto di condizionamento con split murali; impianto gas per uso domestico; impianto telefonico e impianto TV; impianto di sicurezza con estintori.
È dotata di n. 3 porte di accesso esterno, a doppia anta, con apertura a battente, oltre ad ampie vetrate fisse, con infissi in alluminio con doppi vetri; le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione di tutti i locali è con piastrelle in materiale ceramico (cm. 30 x 30) posate in diagonale, con battiscopa in legno. Tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate; i w.c. e la cucina sono rivestiti con piastrelle in materiale ceramico (cm. 20 x 20) fino all'altezza di m.l. 2,00. Entrambi i w.c. sono provvisti di tazza e lavabo.
È annesso all'unità, un locale tecnico, con accesso esclusivamente esterno.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno dei locali si rilevava la presenza di materiale d'arredo (scrivanie, sedie, armadietti, banchi, cucina, ecc.) ed attrezzature (giochi, materassini, fasciatoi, ecc.) inerenti all'attività che vi si svolge.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.

Il locale confina con: locale negozio sub. 107 di proprietà di altra ditta, vano scala e locale tecnico sub. 4 di proprietà comune, corte esterna comune.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 141.000,00 (centoquarantunomila/00)

LOTTO N. 21

3.241 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1540 sub. 21, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 7 – Blocco 1 – Scala B, facente parte del fabbricato denominato "Arco Etrusco" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 22 di proprietà di altra ditta, vano scala B, corsia di manovra comune, terrapieno.

3.242 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,00** mq
Altezza utile m.l. 2,58
(vedi planimetria **"All. n. A.21"**)

3.243 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.244 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.5**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.245 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1645 del 20.09.2004 **(allegato D.9)**
- 02-P.C. n. 1054 del 11.10.2006 **(allegato D.10)**
- 03-Collaudo prot 79017 del 07.03.2007 **(allegato D.11)**
- 03-DIA n. 2283A del 12.06.2007 **(allegato D.12)**
- 03-DIA n. 2283A del 12.06.2007-elaborati grafici **(allegato D.13)**
- 05-Certificato di Agibilità n. 122 del 20.02.2008 **(allegato D.14)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1540 **(allegato E.24)**
- Elaborato Planimetrico 320_1540 **(allegato E.25)**

Visure catastali:
- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**
Planimetrie:
- PLN_320_1540_21 **(allegato E.26)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,58.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,58.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.246 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1540 (**allegato H.5**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.247 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 21:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **13 ottobre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 2,37/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **55,48**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 135,29**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.2**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:
Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:
Nessuno.

3.248 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.5).**

3.249 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira

- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.250 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «21»

Lotto: Lotto 21
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1540, sub. 21
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 36 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	15,00	100%	15,00
Superficie commerciale totale, m²			**15,00**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale:	€ 2.732,94
Valore OMI:	€ 10.275,00
Valore Stimato : mq 15,00 x € 620,00	**€ 9.300,00**

VALORE STIMATO € 9.300,00
(euro novemilatrecento/00)

3.251 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 9.300,00** – 10% = € 8.370,00) =	€ 8.370,00
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	-€ 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 7.782,00

valore definitivo arrotondato € 7.800,00 (settemilaottocento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.252 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 21:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1540 sub. 21, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 7 – Blocco 1 – Scala B, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Arco Etrusco", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 34, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 22 di proprietà di altra ditta, vano scala B, corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 7.800,00 (settemilaottocento/00)

LOTTO N. 22

3.253 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1540 sub. 24, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 10 – Blocco 1 – Scala B, facente parte del fabbricato denominato "Arco Etrusco" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 23 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune e terrapieno.

3.254 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **17,80** mq
Altezza utile m.l. 2,62
(vedi planimetria **"All. n. A.22"**)

3.255 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.256 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.5**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.257 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1645 del 20.09.2004 **(allegato D.9)**
- 02-P.C. n. 1054 del 11.10.2006 **(allegato D.10)**
- 03-Collaudo prot 79017 del 07.03.2007 **(allegato D.11)**
- 03-DIA n. 2283A del 12.06.2007 **(allegato D.12)**
- 03-DIA n. 2283A del 12.06.2007-elaborati grafici **(allegato D.13)**
- 05-Certificato di Agibilità n. 122 del 20.02.2008 **(allegato D.14)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1540 **(allegato E.24)**
- Elaborato Planimetrico 320_1540 **(allegato E.25)**
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**

Planimetrie:
- PLN_320_1540_24 **(allegato E.27)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,62.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,62.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.258 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1540 (**allegato H.5**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.259 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 22:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **13 ottobre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 2,36/1000

- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **55,35**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 123,68**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.2**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.260 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted] per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.5).**

3.261 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto

appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020

- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1**-” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.262 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «22»

Lotto: Lotto 22
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1540, sub. 24
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 36 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	17,80	100%	17,80
Superficie commerciale totale, m²			**17,80**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.732,94
Valore OMI: € 12.193,00
Valore Stimato : mq 17,80 x € 620,00 **€ 11.036,00**

VALORE STIMATO € 11.036,00
(euro undicimilatrentasei/00)

3.263 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 11.036,00** – 10% = € 9.932,40) =	€ 9.932,40
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 9.344,40

valore definitivo arrotondato € 9.350,00
(novemilatrecentocinquanta/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.264 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 22:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1540 sub. 24, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **17,80** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 10 – Blocco 1 – Scala B, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Arco Etrusco", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 34, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 23 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 9.350,00 (novemilatrecentocinquanta/00)

LOTTO N. 23

3.265 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1540 sub. 25, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 11 – Blocco 1 – Scala B, facente parte del fabbricato denominato "Arco Etrusco" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 26 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune e terrapieno.

3.266 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **17,00** mq
Altezza utile m.l. 2,60
(vedi planimetria **"All. n. A.23"**)

3.267 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.268 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.5**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.269 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1645 del 20.09.2004 **(allegato D.9)**
- 02-P.C. n. 1054 del 11.10.2006 **(allegato D.10)**
- 03-Collaudo prot 79017 del 07.03.2007 **(allegato D.11)**
- 03-DIA n. 2283A del 12.06.2007 **(allegato D.12)**
- 03-DIA n. 2283A del 12.06.2007-elaborati grafici **(allegato D.13)**
- 05-Certificato di Agibilità n. 122 del 20.02.2008 **(allegato D.14)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1540 **(allegato E.24)**
- Elaborato Planimetrico 320_1540 **(allegato E.25)**
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**

Planimetrie:
- PLN_320_1540_25 **(allegato E.28)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,60.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,60.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.270 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1540 (**allegato H.5**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.271 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 23:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **13 ottobre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 2,35/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **55,26**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 72,12**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.2**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.272 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito N[redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.5).**

3.273 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da

tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,

- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in € 620 al mq.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1**-” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.274 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «23»

Lotto: Lotto 23
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1540, sub. 25
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 36 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	17,00	100%	17,00
Superficie commerciale totale, m²			**17,00**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.732,94
Valore OMI: € 11.645,00
Valore Stimato : mq 17,00 x € 620,00 **€ 10.540,00**

VALORE STIMATO € 10.540,00
(euro diecimilacinquecentoquaranta/00)

3.275 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 10.540,00** – 10% = € 9.486,00) =	€ 9.486,00
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 8.898,00

valore definitivo arrotondato € 8.900,00 (ottomilanovecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.276 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 23:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1540 sub. 25, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **17,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 11 – Blocco 1 – Scala B, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Arco Etrusco", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 34, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 26 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.900,00 (ottomilanovecento/00)

LOTTO N. 24

3.277 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1540 sub. 33, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 19 – Blocco 1 – Scala A, facente parte del fabbricato denominato "Arco Etrusco" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 32 e 34 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

3.278 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,70** mq
Altezza utile m.l. 2,58
(vedi planimetria **"All. n. A.24"**)

3.279 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.280 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.5**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]

Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.

Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.281 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-P.C. n. 1645 del 20.09.2004 **(allegato D.9)**
- 02-P.C. n. 1054 del 11.10.2006 **(allegato D.10)**
- 03-Collaudo prot 79017 del 07.03.2007 **(allegato D.11)**
- 03-DIA n. 2283A del 12.06.2007 **(allegato D.12)**
- 03-DIA n. 2283A del 12.06.2007-elaborati grafici **(allegato D.13)**
- 05-Certificato di Agibilità n. 122 del 20.02.2008 **(allegato D.14)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1540 **(allegato E.24)**
- Elaborato Planimetrico 320_1540 **(allegato E.25)**

Visure catastali:

- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**
Planimetrie:
- PLN_320_1540_33 **(allegato E.29)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,58.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,58.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.282 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1540 (**allegato H.5**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.283 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 24:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **13 ottobre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 2,52/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **72,68**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 268,38**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.2**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:
Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:
Nessuno.

3.284 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.5).**

3.285 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira

- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.286 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «24»

Lotto: Lotto 24
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1540, sub. 33
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 36 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	16,70	100%	16,70
Superficie commerciale totale, m²			**16,70**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.732,94
Valore OMI: € 11.439,50
Valore Stimato : mq 16,70 x € 620,00 **€ 10.354,00**

VALORE STIMATO € 10.354,00
(euro diecimilatrecentocinquantaquattro/00)

3.287 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 10.354,00** – 10% = € 9.318,60) =	€ 9.318,60
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 8.730,60

valore definitivo arrotondato € 8.700,00 (ottomilasettecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.288 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 24:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI (catastalmente Via dell'Armonia), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1540 sub. 33, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,70** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 19 – Blocco 1 – Scala A, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Arco Etrusco", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 32, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 32 e 34 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € € 8.700,00 (ottomilasettecento/00)

LOTTO N. 25

3.289 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Posto auto coperto sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 16, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16, rendita € 23,24.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 21 – Blocco 4, facente parte del fabbricato denominato "Porta Marzia" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la sosta di un'autovettura.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posto auto sub. 15 e locale garage sub. 17 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

3.290 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,50** mq
Altezza utile m.l. 2,36
(vedi planimetria **"All. n. A.25"**)

3.291 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la sosta di un'autovettura.

3.292 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.293 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-Permesso di Costruire n. 1948 del 13.10.2005 **(allegato D.15)**
- 02-D.I.A. 3138A del 10.08.2007 **(allegato D.16)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009 **(allegato D.17)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-collaudo **(allegato D.18)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-elaborati grafici **(allegato D.19)**
- 04-Agibilità n. 81 del 24.02.2010 **(allegato D.20)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1573 **(allegato E.30)**
- Elaborato Planimetrico 320_1573 **(allegato E.31)**
Visure catastali:

- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**

Planimetrie:

- PLN_320_1573_16 **(allegato E.32)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,36.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,36.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.294 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1573 (**allegato H.6**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.295 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 25:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **11 agosto 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,008/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **51,55**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 152,47**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.296 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

3.297 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto

appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,

- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei posti auto coperti è usualmente ridotta al 30% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei posti auto coperti, si applicherà il 30% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il posto auto coperto in €/mq 370,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.298 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «25»

Lotto: Lotto 25
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1573, sub. 16
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 160 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto	14,50	100%	14,50
Superficie commerciale totale, m²			**14,50**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 370,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 440,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 545,00**

Valore catastale: € 2.928,24
Valore OMI: € 7.902,50
Valore Stimato : mq 14,50 x € 370,00 **€ 5.365,00**

VALORE STIMATO € 5.365,00
(euro cinquemilatrecentosessantacinque/00)

3.299 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 5.365,00** – 10% = € 4.828,50) =	€ 4.828,50
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 4.240,50

valore definitivo arrotondato € 4.200,00 (quattromiladuecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.300 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 25:

Posto auto coperto, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 16, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16, rendita € 23,24.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,50** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto, distinto con l'interno n. 21 – Blocco 4, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Marzia", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 160, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la sosta di un'autovettura.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posto auto sub. 15 e locale garage sub. 17 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 4.200,00 (quattromiladuecento/00)

LOTTO N. 26

3.301 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Posto auto coperto sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 20, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 22 – Blocco 4, facente parte del fabbricato denominato "Porta Marzia" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la sosta di un'autovettura.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posto auto sub. 21 di proprietà [redacted] locale garage sub. 19 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune e terrapieno.

3.302 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,20** mq
Altezza utile m.l. 2,38
(vedi planimetria **"All. n. A.26"**)

3.303 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la sosta di un'autovettura.

3.304 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted]., derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.305 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-Permesso di Costruire n. 1948 del 13.10.2005 **(allegato D.15)**
- 02-D.I.A. 3138A del 10.08.2007 **(allegato D.16)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009 **(allegato D.17)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-collaudo **(allegato D.18)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-elaborati grafici **(allegato D.19)**
- 04-Agibilità n. 81 del 24.02.2010 **(allegato D.20)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1573 **(allegato E.30)**
- Elaborato Planimetrico 320_1573 **(allegato E.31)**
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**

Planimetrie:
- PLN_320_1573_16 **(allegato E.33)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,38.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,38.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.306 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1573 (**allegato H.6**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.307 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 26:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **11 agosto 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,034/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **52,88**

- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 113,71**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.308 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

3.309 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87

- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei posti auto coperti è usualmente ridotta al 30% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei posti auto coperti, si applicherà il 30% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il posto auto coperto in €/mq 370,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1**-” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.310 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «26»

Lotto: Lotto 26
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1573, sub. 20
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 160 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto	14,20	100%	14,20
Superficie commerciale totale, m²			**14,20**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 370,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 440,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 545,00**

Valore catastale: € 2.928,24
Valore OMI: € 7.739,50
Valore Stimato : mq 14,20 x € 370,00 **€ 5.254,00**

VALORE STIMATO € 5.254,00
(euro cinquemiladuecentocinquantaquattro)

3.311 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 5.254,00** – 10% = € 4.728,60) =	€ 4.728,60
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 4.140,60

valore definitivo arrotondato € 4.100,00 (quattromilacento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.312 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 26:

Posto auto coperto, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 20, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,20** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto, distinto con l'interno n. 22 – Blocco 4, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Marzia", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 160, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la sosta di un'autovettura.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posto auto sub. 21 di proprietà [redacted]e locale garage sub. 19 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 4.100,00 (quattromilacento/00)

LOTTO N. 27

3.313 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Posto auto coperto sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 21, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 17, superficie catastale mq 18, rendita € 26,34.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 23 – Blocco 4, facente parte del fabbricato denominato "Porta Marzia" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posto auto sub. 20 di proprietà di [redacted] posto auto sub. 22 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune e terrapieno.

3.314 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,90** mq
Altezza utile m.l. 2,38
(vedi planimetria **"All. n. A.27"**)

3.315 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.316 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA

Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.

Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.

Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli

Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]

Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;

- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.317 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-Permesso di Costruire n. 1948 del 13.10.2005 **(allegato D.15)**
- 02-D.I.A. 3138A del 10.08.2007 **(allegato D.16)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009 **(allegato D.17)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-collaudo **(allegato D.18)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-elaborati grafici **(allegato D.19)**
- 04-Agibilità n. 81 del 24.02.2010 **(allegato D.20)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1573 **(allegato E.30)**
- Elaborato Planimetrico 320_1573 **(allegato E.31)**
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**
Planimetrie:
- PLN_320_1573_21 **(allegato E.34)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,38.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,38.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.318 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1573 (**allegato H.6**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.319 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 27:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **11 agosto 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,149/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **58,77**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 152,53**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.320 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

3.321 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12

- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87

- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei posti auto coperti è usualmente ridotta al 30% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei posti auto coperti, si applicherà il 30% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.

Di conseguenza, si determina il valore unitario per il posto auto coperto in €/mq 370,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1**-” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.322 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «27»

Lotto: Lotto 27
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1573, sub. 21
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 160 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto	16,90	100%	16,90
Superficie commerciale totale, m²			16,90

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 370,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 440,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 545,00**

Valore catastale: € 3.318,84
Valore OMI: € 9.210,50
Valore Stimato : mq 16,90 x € 370,00 **€ 6.253,00**

VALORE STIMATO € 6.253,00
(euro seimiladuecentocinquantatre/00)

3.323 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 6.253,00** – 10% = € 5.627,70) =	€ 5.627,70
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 5.039,70

valore definitivo arrotondato € 5.000,00 (cinquemila/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.324 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 27:

Posto auto coperto, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 21, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 17, superficie catastale mq 18, rendita € 26,34.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,90** mq.
Descrizione dell'immobile e confini Posto auto coperto, distinto con l'interno n. 23 – Blocco 4, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Marzia", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 160, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posto auto sub. 20 di proprietà di [redacted] posto auto sub. 22 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 5.000,00 (cinquemila/00)

LOTTO N. 28

3.325 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Posto auto coperto sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 27, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 1 – Blocco 4, facente parte del fabbricato denominato "Porta Marzia" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di pannelli pubblicitari di grandi dimensioni.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posto auto sub. 28 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra e rampa di accesso comune, terrapieno.

3.326 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,50** mq
Altezza utile m.l. 2,39
(vedi planimetria **"All. n. A.28"**)

3.327 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di pannelli pubblicitari di grandi dimensioni.

3.328 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.329 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-Permesso di Costruire n. 1948 del 13.10.2005 **(allegato D.15)**
- 02-D.I.A. 3138A del 10.08.2007 **(allegato D.16)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009 **(allegato D.17)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-collaudo **(allegato D.18)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-elaborati grafici **(allegato D.19)**
- 04-Agibilità n. 81 del 24.02.2010 **(allegato D.20)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1573 **(allegato E.30)**
- Elaborato Planimetrico 320_1573 **(allegato E.31)**
Visure catastali:

- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**

Planimetrie:

- PLN_320_1573_27 **(allegato E.35)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,39.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,39.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.330 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1573 (**allegato H.6**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.331 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 28:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **11 agosto 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 0,989/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **58,03**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 58,03**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.332 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

3.333 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto

appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,

- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei posti auto coperti è usualmente ridotta al 30% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei posti auto coperti, si applicherà il 30% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il posto auto coperto in €/mq 370,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.334 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «28»

Lotto: Lotto 28
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1573, sub. 27
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 160 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto	14,50	100%	14,50
Superficie commerciale totale, m²			**14,50**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 370,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 440,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 545,00**

Valore catastale: € 2.928,24
Valore OMI: € 7.902,50
Valore Stimato : mq 14,50 x € 370,00 **€ 5.365,00**

VALORE STIMATO € 5.365,00
(euro cinquemilatrecentosessantacinque/00)

3.335 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 5.365,00** – 10% = € 4.828,50) =		€ 4.828,50
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	-	€ 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		€ 0,00
	Residuano	€ 4.240,50

valore definitivo arrotondato € 4.200,00 (quattromiladuecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.336 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 28:

Posto auto coperto, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 27, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,50** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto, distinto con l'interno n. 1 – Blocco 4, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Marzia", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 160, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di pannelli pubblicitari di grandi dimensioni.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posto auto sub. 28 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra e rampa di accesso comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 4.200,00 (quattromiladuecento/00)

LOTTO N. 29

3.337 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Posto auto coperto sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 30, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 18, rendita € 24,79.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 4 – Blocco 4, facente parte del fabbricato denominato "Porta Marzia" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura in sosta.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posti auto sub. 29 e sub. 31 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

3.338 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,50** mq
Altezza utile m.l. 2,39
(vedi planimetria **"All. n. A.29"**)

3.339 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura in sosta.

3.340 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.341 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-Permesso di Costruire n. 1948 del 13.10.2005 **(allegato D.15)**
- 02-D.I.A. 3138A del 10.08.2007 **(allegato D.16)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009 **(allegato D.17)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-collaudo **(allegato D.18)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-elaborati grafici **(allegato D.19)**
- 04-Agibilità n. 81 del 24.02.2010 **(allegato D.20)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1573 **(allegato E.30)**
- Elaborato Planimetrico 320_1573 **(allegato E.31)**
Visure catastali:

- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**
Planimetrie:
- PLN_320_1573_30 **(allegato E.36)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,39.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,39.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.342 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1573 (**allegato H.6**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.343 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 29:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **11 agosto 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,146/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **76,24**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 76,24**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.344 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted] per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not.[redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

3.345 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto

appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,

- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei posti auto coperti è usualmente ridotta al 30% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei posti auto coperti, si applicherà il 30% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il posto auto coperto in €/mq 370,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.346 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «29»

Lotto: Lotto 29
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1573, sub. 30
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 160 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto	16,50	100%	16,50
Superficie commerciale totale, m²			**16,50**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 370,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 440,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 545,00**

Valore catastale: € 3.123,54
Valore OMI: € 8.992,50
Valore Stimato : mq 16,50 x € 370,00 **€ 6.105,00**

VALORE STIMATO € 6.105,00
(euro seimilacentocinque/00)

3.347 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 6.105,00** – 10% = € 5.494,50) =	€ 5.494,50
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 4.906,50

valore definitivo arrotondato € 4.900,00 (quattromilanovecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.348 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 29:

Posto auto coperto, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 30, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 18, rendita € 24,79.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,50** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto, distinto con l'interno n. 4 – Blocco 4, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Marzia", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 160, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura in sosta.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posti auto sub. 29 e sub. 31 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 4.900,00 (quattromilanovecento/00)

LOTTO N. 30

3.349 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Posto auto coperto sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 32, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 6 – Blocco 4, facente parte del fabbricato denominato "Porta Marzia" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura in sosta.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posti auto sub. 31 e sub. 33 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

3.350 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,00** mq
Altezza utile m.l. 2,39
(vedi planimetria **"All. n. A.30"**)

3.351 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura in sosta.

3.352 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted]., derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli

Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.

Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.353 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-Permesso di Costruire n. 1948 del 13.10.2005 **(allegato D.15)**
- 02-D.I.A. 3138A del 10.08.2007 **(allegato D.16)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009 **(allegato D.17)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-collaudo **(allegato D.18)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-elaborati grafici **(allegato D.19)**
- 04-Agibilità n. 81 del 24.02.2010 **(allegato D.20)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1573 **(allegato E.30)**
- Elaborato Planimetrico 320_1573 **(allegato E.31)**

Visure catastali:
- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**

Planimetrie:

- PLN_320_1573_32 **(allegato E.37)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,39.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,39.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.354 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1573 (**allegato H.6**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.355 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 30:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **11 agosto 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 0,949/1000

- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **55,71**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 55,71**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.356 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted] per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

3.357 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto

appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,

- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei posti auto coperti è usualmente ridotta al 30% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei posti auto coperti, si applicherà il 30% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il posto auto coperto in €/mq 370,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.358 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «30»

Lotto: Lotto 30
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1573, sub. 32
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 160 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto	14,00	100%	14,00
Superficie commerciale totale, m²			**14,00**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 370,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 440,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 545,00**

Valore catastale: € 2.732,94
Valore OMI: € 7.630,00
Valore Stimato : mq 14,00 x € 370,00 **€ 5.180,00**

VALORE STIMATO € 5.180,00
(euro cinquemilacentoottanta/00)

3.359 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(**€ 5.180,00** – 10% = € 4.662,00) =	€ 4.662,00
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00
Residuano	€ 4.074,00

valore definitivo arrotondato € 4.100,00 (quattromilacento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.360 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 30:

Posto auto coperto, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 32, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto, distinto con l'interno n. 6 – Blocco 4, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Marzia", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 160, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura in sosta.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posti auto sub. 31 e sub. 33 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 4.100,00 (quattromilacento/00)

LOTTO N. 31

3.361 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 35, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 1 – Blocco 4, facente parte del fabbricato denominato "Porta Marzia" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è dotata di apertura a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 22/02/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario di cantiere (vernici).
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 34 e 36 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

3.362 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,00** mq
Altezza utile m.l. 2,36
(vedi planimetria **"All. n. A.31"**)

3.363 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 22/02/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario di cantiere (vernici).

3.364 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted] derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.365 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-Permesso di Costruire n. 1948 del 13.10.2005 **(allegato D.15)**
- 02-D.I.A. 3138A del 10.08.2007 **(allegato D.16)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009 **(allegato D.17)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-collaudo **(allegato D.18)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-elaborati grafici **(allegato D.19)**
- 04-Agibilità n. 81 del 24.02.2010 **(allegato D.20)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1573 **(allegato E.30)**
- Elaborato Planimetrico 320_1573 **(allegato E.31)**
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**
Planimetrie:

- PLN_320_1573_35 **(allegato E.38)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,36.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,36.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.366 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1573 (**allegato H.6**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.367 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 31:

Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti

Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **11 agosto 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,581/1000

- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **97,32**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 97,32**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.368 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

3.369 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto

appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.370 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «31»

Lotto: Lotto 31
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1573, sub. 35
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 160 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	16,00	100%	16,00
Superficie commerciale totale, m²			**16,00**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.732,94
Valore OMI: € 10.960,00
Valore Stimato : mq 16,00 x € 620,00 **€ 9.920,00**

VALORE STIMATO € 9.920,00
(euro novemilanovecentoventi/00)

3.371 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€ 9.920,00 – 10% = € 8.928,00) =	€ 8.928,00
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00

Residuano € 8.340,00

valore definitivo arrotondato € 8.300,00 (ottomilatrecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.372 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 31:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 35, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 1 – Blocco 4, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Marzia", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 160, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 22/02/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario di cantiere (vernici).
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 34 e 36 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 8.300,00 (ottomilatrecento/00)

LOTTO N. 32

3.373 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 38, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 4 – Blocco 4, facente parte del fabbricato denominato "Porta Marzia" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario (materasso, bici, piccoli oggetti, etc.).
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 37 e 39 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

3.374 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,00** mq
Altezza utile m.l. 2,36
(vedi planimetria **"All. n. A.32"**)

3.375 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario (materasso, bici, piccoli oggetti, etc.).

3.376 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:

-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.377 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-Permesso di Costruire n. 1948 del 13.10.2005 **(allegato D.15)**
- 02-D.I.A. 3138A del 10.08.2007 **(allegato D.16)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009 **(allegato D.17)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-collaudo **(allegato D.18)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-elaborati grafici **(allegato D.19)**
- 04-Agibilità n. 81 del 24.02.2010 **(allegato D.20)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1573 **(allegato E.30)**
- Elaborato Planimetrico 320_1573 **(allegato E.31)**
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**
Planimetrie:
- PLN_320_1573_35 **(allegato E.39)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,36.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,36.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.378 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1573 (**allegato H.6**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.379 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 32:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **11 agosto 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,548/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **95,30**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 95,30**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:
Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:
Nessuno.

3.380 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted] per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

3.381 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da

professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira

- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta della percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.

Di conseguenza, si determina il valore unitario per il box auto in €/mq 620,00.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.382 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «32»

Lotto: Lotto 32
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1573, sub. 38
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 160 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	14,00	100%	14,00
Superficie commerciale totale, m²			**14,00**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 620,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 550,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 685,00**

Valore catastale: € 2.732,94
Valore OMI: € 9.590,00
Valore Stimato : mq 14,00 x € 620,00 **€ 8.680,00**

VALORE STIMATO € 8.680,00
(euro ottomilaseicentottanta/00)

3.383 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€ 8.680,00 – 10% = € 7.812,00) =	€ 7.812,00
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00

Residuano € 7.224,00

valore definitivo arrotondato € 7.200,00 (settemiladuecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.384 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 32:

Garage, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 38, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 21,69.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale ad uso autorimessa, distinto con l'interno n. 4 – Blocco 4, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Marzia", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 160, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista ed impianto idrico.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario (materasso, bici, piccoli oggetti, etc.).
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 37 e 39 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 7.200,00 (settemiladuecento/00)

LOTTO N. 33

3.385 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Posto auto coperto sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 63, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 17, rendita € 23,24.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 11 – Blocco 4, facente parte del fabbricato denominato "Porta Marzia" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura ed un ciclomotore entrambi in sosta.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posto auto sub. 64 di proprietà della [redacted], locale garage sub. 62 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno.

3.386 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,40** mq
Altezza utile m.l. 2,40
(vedi planimetria **"All. n. A.33"**)

3.387 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura ed un ciclomotore entrambi in sosta.

3.388 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted] derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:

-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.389 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-Permesso di Costruire n. 1948 del 13.10.2005 **(allegato D.15)**
- 02-D.I.A. 3138A del 10.08.2007 **(allegato D.16)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009 **(allegato D.17)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-collaudo **(allegato D.18)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-elaborati grafici **(allegato D.19)**
- 04-Agibilità n. 81 del 24.02.2010 **(allegato D.20)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1573 **(allegato E.30)**
- Elaborato Planimetrico 320_1573 **(allegato E.31)**
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**
Planimetrie:
- PLN_320_1573_63 **(allegato E.40)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,40.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,40.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.390 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1573 (**allegato H.6**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.391 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 33:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti

Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **11 agosto 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,051/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **55,11**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 55,11**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:
Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:
Nessuno.

3.392 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted] per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

3.393 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da

professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] el 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira

- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei posti auto coperti è usualmente ridotta al 30% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei posti auto coperti, si applicherà il 30% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il posto auto coperto in € 370 al mq.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.394 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «33»

Lotto: Lotto 33
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1573, sub. 63
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 160 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto	15,40	100%	15,40
Superficie commerciale totale, m²			**15,40**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 370,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 440,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 545,00**

Valore catastale: € 2.928,24
Valore OMI: € 8.393,00
Valore Stimato : mq 15,40 x € 370,00 **€ 5.698,00**

VALORE STIMATO € 5.698,00
(euro cinquemilaseicentonovantotto/00)

3.395 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€ 5.698,00 – 10% = € 5.128,20) =	€ 5.128,20
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00

Residuano € 4.540,20

valore definitivo arrotondato € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.396 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 33:

Posto auto coperto, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 63, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 17, rendita € 23,24.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **15,40** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto, distinto con l'interno n. 11 – Blocco 4, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Marzia", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 160, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura ed un ciclomotore entrambi in sosta.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posto auto sub. 64 di proprietà della [redacted] locale garage sub. 62 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)

LOTTO N. 34

3.397 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Posto auto coperto sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 64, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16, rendita € 23,24.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 12 – Blocco 4, facente parte del fabbricato denominato "Porta Marzia" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti e di lucernaio. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura in sosta.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posti auto sub. 63 e sub. 65 di proprietà della [redacted], corsia di manovra comune, terrapieno.

3.398 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,50** mq
Altezza utile m.l. 2,40
(vedi planimetria **"All. n. A.34"**)

3.399 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura in sosta.

3.400 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.401 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-Permesso di Costruire n. 1948 del 13.10.2005 **(allegato D.15)**
- 02-D.I.A. 3138A del 10.08.2007 **(allegato D.16)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009 **(allegato D.17)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-collaudo **(allegato D.18)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-elaborati grafici **(allegato D.19)**
- 04-Agibilità n. 81 del 24.02.2010 **(allegato D.20)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1573 **(allegato E.30)**
- Elaborato Planimetrico 320_1573 **(allegato E.31)**
Visure catastali:

- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**
Planimetrie:
- PLN_320_1573_64 **(allegato E.41)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,40.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,40.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.402 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1573 (**allegato H.6**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.403 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 34:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti

Informazioni condominiali:
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **11 agosto 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,057/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **55,44**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 55,44**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:
Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:
Nessuno.

3.404 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted] per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not.[redacted]i 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]i [redacted] l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

3.405 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,

- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei posti auto coperti è usualmente ridotta al 30% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei posti auto coperti, si applicherà il 30% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.

Di conseguenza, si determina il valore unitario per il posto auto coperto in € 370 al mq.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.406 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «34»

Lotto: Lotto 34
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1573, sub. 64
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 160 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto	14,50	100%	14,50
Superficie commerciale totale, m²			**14,50**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 370,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 440,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 545,00**

Valore catastale: € 2.928,24
Valore OMI: € 7.902,50
Valore Stimato : mq 14,50 x € 370,00 **€ 5.365,00**

VALORE STIMATO € 5.365,00
(euro cinquemilatrecentosessantacinque/00)

3.407 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€ 5.365,00 – 10% = € 4.828,50) =	€ 4.828,50
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00

Residuano € 4.240,50

valore definitivo arrotondato € 4.200,00 (quattromiladuecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.408 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 34:

Posto auto coperto, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 64, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16, rendita € 23,24.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,50** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto, distinto con l'interno n. 12 – Blocco 4, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Marzia", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 160, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti e di lucernaio. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura in sosta.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posti auto sub. 63 e sub. 65 di proprietà della [redacted], corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 4.200,00 (quattromiladuecento/00)

LOTTO N. 35

3.409 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Posto auto coperto sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 65, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16, rendita € 23,24.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 13 – Blocco 4, facente parte del fabbricato denominato "Porta Marzia" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti e di lucernaio. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posto auto sub. 64 di proprietà della [redacted], posto auto sub. 66 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno.

3.410 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,50** mq
Altezza utile m.l. 2,50
(vedi planimetria **"All. n. A.35"**)

3.411 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di

locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)

3.412 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli
Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).

Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.413 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-Permesso di Costruire n. 1948 del 13.10.2005 **(allegato D.15)**
- 02-D.I.A. 3138A del 10.08.2007 **(allegato D.16)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009 **(allegato D.17)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-collaudo **(allegato D.18)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-elaborati grafici **(allegato D.19)**
- 04-Agibilità n. 81 del 24.02.2010 **(allegato D.20)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1573 **(allegato E.30)**
- Elaborato Planimetrico 320_1573 **(allegato E.31)**
Visure catastali:
- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**
Planimetrie:
- PLN_320_1573_65 **(allegato E.42)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.414 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1573 (**allegato H.6**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.415 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 35:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **11 agosto 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,057/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **62,04**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 62,04**

- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.
(**allegato F.3**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:
Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:
Nessuno.

3.416 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted] per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

3.417 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020

- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei posti auto coperti è usualmente ridotta al 30% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei posti auto coperti, si applicherà il 30% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il posto auto coperto in € 370 al mq.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi “**All. n. G.1**-” – Valori OMI Comune di Perugia).

3.418 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «35»

Lotto: Lotto 34
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1573, sub. 65
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 160 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto	14,50	100%	14,50
Superficie commerciale totale, m²			**14,50**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 370,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 440,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 545,00**

Valore catastale: € 2.928,24
Valore OMI: € 7.902,50
Valore Stimato : mq 14,50 x € 370,00 **€ 5.365,00**

VALORE STIMATO € 5.365,00
(euro cinquemilatrecentosessantacinque/00)

3.419 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€ 5.365,00 – 10% = € 4.828,50) =	€ 4.828,50
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00

Residuano € 4.240,50

valore definitivo arrotondato € 4.200,00 (quattromiladuecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.420 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 34:

Posto auto coperto, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 65, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16, rendita € 23,24.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **14,50** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto, distinto con l'interno n. 13 – Blocco 4, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Marzia", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 160, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti e di lucernaio. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: posto auto sub. 64 di proprietà della [redacted], posto auto sub. 66 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 4.200,00 (quattromiladuecento/00)

LOTTO N. 36

3.421 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Posto auto coperto sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 70, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 17, superficie catastale mq 19, rendita € 26,34.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 15 – Blocco 4, facente parte del fabbricato denominato "Porta Marzia" sito in Perugia, frazione Castel del Piano, Via Fausto Luciani.
L'unità immobiliare è compresa nel complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 2000, ubicato in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), in prossimità del polo ospedaliero. Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Regionale 220 "Pievaiola", che la collega all'Autostrada A1 e al Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura in sosta.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: locale garage sub. 69 e posto auto sub. 71 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

3.422 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **17,50** mq
Altezza utile m.l. 2,38
(vedi planimetria **"All. n. A.36"**)

3.423 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di

locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (**allegato B.1**)
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura in sosta.

3.424 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Perugia (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano trascritti pignoramenti.

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 0,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizioni
- **Ipoteca giudiziale** di euro 1.500.000,00 a garanzia del capitale di euro 8.983.723,23 a firma del Tribunale di Ascoli Piceno 29/01/2019 Repertorio n. 66/2, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 15/02/2019 al N. di reg. part. 475 (Generale n. 3828), a favore della [redacted]., derivante da decreto ingiuntivo.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.
Vedi nota ISCR 2017_2667. (**allegato C.7**)
Costi della cancellazione:
-per ipoteca 0,50% del prezzo dell'aggiudicazione (con minimo di € 200,00) + 94,00 --- costo presunto circa € 294,00 (salvo esatta determinazione all'avvenuta aggiudicazione)

Trascrizioni pregiudizievoli

Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 07/12/2020 al N. di registro particolare 18906 (Generale n. 27428).
Il Fallimento, a favore della [redacted]
Riferito, tra l'altro, alle Unità immobiliari in Perugia:
- foglio 320 particella 1475 sub 26 – 28 – 29 – 31 – 33 – 35 – 45 – 46 – 48 – 55 – 56 – 58 – 63 – 64 – 69 – 71 – 72 – 73 – 74 – 143;
- foglio 320 particella 1540 sub 21 – 24 – 25 – 33;
- foglio 320 particella 1573 sub 16 – 20 – 21 – 27 – 30 – 32 – 35 – 38 – 63 – 64 – 65 – 70.

Vedi nota TR 2020_18906 (FALLIMENTO). (**allegato C.11**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 588,00 + eventuali costi professionali

3.425 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 19/08/2020 ed eseguito il 11/11/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Perugia, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa ai fabbricati. I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

SITUAZIONE EDILIZIA
- 01-Permesso di Costruire n. 1948 del 13.10.2005 **(allegato D.15)**
- 02-D.I.A. 3138A del 10.08.2007 **(allegato D.16)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009 **(allegato D.17)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-collaudo **(allegato D.18)**
- 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-elaborati grafici **(allegato D.19)**
- 04-Agibilità n. 81 del 24.02.2010 **(allegato D.20)**

SITUAZIONE URBANISTICA
Edificio ricadente nel centro edificato della frazione Castel del Piano di Perugia.

SITUAZIONE CATASTALE
Estratti di mappa:
- Mappa catastale p.lla 1573 **(allegato E.30)**
- Elaborato Planimetrico 320_1573 **(allegato E.31)**

Visure catastali:
- Visura catastale Perugia **(allegato E.3)**

Planimetrie:
- PLN_320_1573_70 **(allegato E.43)**

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,38.

CONFORMITA' CATASTALE
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale ad eccezione dell'altezza del piano indicata in ml 2,50 anziché quella rilevata ml 2,38.

CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

3.426 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale sopralluogo 11/09/2020 (**allegato H.1**)
- Verbale sopralluogo 11/11/2020 (**allegato H.2**)
- Verbale sopralluogo 22/02/2021 (**allegato H.3**)
- Individuazione immobile foglio 320 p.lla 1573 (**allegato H.6**)
- Stralcio PRG (**allegato H.7**)
- Legenda PRG (**allegato H.8**)

3.427 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SUL LOTTO N. 36:
Domande giudiziali - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
Vincoli storici: Non presenti
Vincoli paesaggistici: Non presenti
Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici: Non presenti
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non presenti
Informazioni condominiali:
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **11 agosto 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,197/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **61,10**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 158,59**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

Nessuno.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Nessuno.

3.428 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

[redacted], per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. [redacted] 23/07/2004 Rep. 313453/35413, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 04/08/2004 al N. di R.P. 16092, mediante il quale la [redacted]i [redacted]. l'intera piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito nel comune di Perugia, Località Castel del Piano, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

3.429 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale

ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite aventi per oggetto appartamenti e garage in maniera unitaria. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 16/03/2020 – repertorio n° 757/630
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 57, piano terzo, fg 320 p.lla 1214 sub 32, mq 111 + garage, piano primo sottostrada, fg 320 p.lla 1214 sub 81, mq 17 + posto auto scoperto, piano terra, fg 320 p.lla 1236, mq 12
- Superficie commerciale complessiva mq. 123,10 [111 appartamento + 8,50 (17x50%) box + 3,60 (12x30%) posto auto scoperto] -
- Prezzo €. 150.000,00 (appartamento+garage+posto auto scoperto) -- €/mq 1.218,52 circa
- Prezzo €. 4.000,00 (per solo posto auto) -- €/mq 333,33

2 - Compravendita atto Notaio [redacted] del 10/04/2020 – repertorio n° 203/164
- oggetto: appartamento via Fausto Luciani 32, fg 320 p.lla 1540 sub 55, mq 90 + garage, fg 320 p.lla 1540 sub 39, mq 17
- Superficie commerciale complessiva mq. 98,50 [90 appartamento + 8,50 (17x50%) box] -
- Prezzo €. 115.000,00 (appartamento+garage) --€/mq 1.173,00 circa

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi gli annunci in vendita, relativi ad abitazioni con garage.
In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

1 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 85443572 del 13/02/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Elvira
- Superficie mq. 110 -
- Prezzo €. 135.000,00 --€/mq 1.227,00 circa.

2 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87574490 del 29/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto e cantina Via Elivira
- Superficie mq. 132 [110 appartamento + 11 (22x50%) box + 1 (5x25%) cantina] -
- Prezzo €. 155.000,00 --€/mq 1.174,00 circa.

3 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 82587319 del 20/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra Via Elvira
- Prezzo €/mq 1.103,00 circa.

4 - Sito internet “Tecnocasa”,
- annuncio n° 40353156 del 18/11/2020
- oggetto: appartamento a piano terra + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 90 -
- Prezzo €. 109.000,00 --€/mq 1.211,00 circa.

5 - Sito internet “MedioCasa”,
- annuncio n° EK – 76297474 del 26/04/2021
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani 87
- Superficie mq. 85 -
- Prezzo €. 105.000,00 --€/mq 1.235,00 circa.

6 - Sito internet “ElleCi Immobiliare”,
- annuncio n° EK – 84013312 del 12/04/2021
- oggetto: appartamento a piano terzo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 106 [99 appartamento + 7 (14x50%) box] -
- Prezzo €. 125.000,00 --€/mq 1.179,00 circa.

7 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 76300260 del 07/09/2020
- oggetto: appartamento a piano primo + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 110.000,00 --€/mq 1.571,00 circa.

8 - Sito internet “Immobiliare.it”,
- annuncio n° EK – 87510098 del 22/04/2021
- oggetto: appartamento a piano quarto + box auto Via Luciani
- Superficie mq. 70 -
- Prezzo €. 118.000,00 --€/mq 1.685,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei posti auto coperti è usualmente ridotta al 30% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei posti auto coperti, si applicherà il 30% del valore stimato e determinato delle unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.240,00.
Di conseguenza, si determina il valore unitario per il posto auto coperto in € 370 al mq.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate (vedi "**All. n. G.1**-" – Valori OMI Comune di Perugia).

3.430 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «36»

Lotto: Lotto 36
Comune: PERUGIA (PG)
Dati catastali: Fg. 320, num. 1573, sub. 70
Indirizzo: Via Fausto Luciani n. 160 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto	17,50	100%	17,50
Superficie commerciale totale, m²			**17,50**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 370,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 440,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 545,00**

Valore catastale: € 3.318,84
Valore OMI: € 9.537,50
Valore Stimato : mq 17,50 x € 370,00 **€ 6.475,00**

VALORE STIMATO € 6.475,00
(euro seimilaquattrocentosettantacinque/00)

3.431 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

a) - Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

b) - Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **0%**"

c) - Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

d) - Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 588,00** + eventuali costi professionali

e) - Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

f) - Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€ 6.475,00 – 10% = € 5.827,50) =	€ 5.827,50
Per cancellazione vincoli, formalità, ecc.	- € 588,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 0,00

Residuano € 5.239,50

valore definitivo arrotondato € 5.200,00 (cinquemiladuecento/00)

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

3.432 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 36:

Posto auto coperto, sito in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, VIA FAUSTO LUCIANI, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 320, particella 1573 sub. 70, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 17, superficie catastale mq 19, rendita € 26,34.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **17,50** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Posto auto coperto, distinto con l'interno n. 15 – Blocco 4, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Porta Marzia", in Comune di Perugia (PG), frazione Castel Del Piano, Via Fausto Luciani n. 160, facente parte del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale costruito nella seconda metà degli anni 2000. La località è ubicata in posizione periferica sud-ovest del capoluogo comunale, da cui dista circa 12 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) ed in prossimità del polo ospedaliero, ben collegata alla rete viaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea, con limitrofe zone a destinazione artigianale e commerciale, oltre a superfici a destinazione agricola.
L'unità è priva di impianti ed è dotata di lucernaio a bocca di lupo. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento levigato. Tutte le pareti risultano esclusivamente tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 11/09/2020, all'interno del posto auto si rilevava la presenza di un'autovettura in sosta.
Il fabbricato e l'unità immobiliare, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il posto auto confina con: locale garage sub. 69 e posto auto sub. 71 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

VALORE A BASE D'ASTA € 5.200,00 (cinquemiladucento/00)

4. RIEPILOGO E DICHIARAZIONI

4.1 - RIEPILOGO VALORE E PREZZO BASE D'ASTA DEI LOTTI

LOTTI	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	VALORE STIMATO	PREZZO BASE D'ASTA
LOTTO 1	Fg 320 p.lla 1475 sub 26	€ 9.734,00	€ 8.200,00
LOTTO 2	Fg 320 p.lla 1475 sub 28	€ 9.672,00	€ 8.100,00
LOTTO 3	Fg 320 p.lla 1475 sub 29	€ 9.610,00	€ 8.050,00
LOTTO 4	Fg 320 p.lla 1475 sub 31	€ 9.052,00	€ 7.550,00
LOTTO 5	Fg 320 p.lla 1475 sub 33	€ 9.610,00	€ 8.050,00
LOTTO 6	Fg 320 p.lla 1475 sub 35	€ 9.734,00	€ 8.200,00
LOTTO 7	Fg 320 p.lla 1475 sub 45	€ 9.858,00	€ 8.300,00
LOTTO 8	Fg 320 p.lla 1475 sub 46	€ 10.044,00	€ 8.450,00
LOTTO 9	Fg 320 p.lla 1475 sub 48	€ 9.920,00	€ 8.300,00
LOTTO 10	Fg 320 p.lla 1475 sub 55	€ 10.044,00	€ 8.450,00
LOTTO 11	Fg 320 p.lla 1475 sub 56	€ 9.734,00	€ 8.200,00
LOTTO 12	Fg 320 p.lla 1475 sub 58	€ 15.190,00	€ 13.100,00
LOTTO 13	Fg 320 p.lla 1475 sub 63	€ 9.734,00	€ 8.200,00
LOTTO 14	Fg 320 p.lla 1475 sub 64	€ 9.920,00	€ 8.300,00
LOTTO 15	Fg 320 p.lla 1475 sub 69	€ 9.920,00	€ 8.300,00
LOTTO 16	Fg 320 p.lla 1475 sub 71	€ 16.616,00	€ 14.400,00
LOTTO 17	Fg 320 p.lla 1475 sub 72	€ 16.740,00	€ 14.500,00
LOTTO 18	Fg 320 p.lla 1475 sub 73	€ 109.527,60	€ 92.000,00
LOTTO 19	Fg 320 p.lla 1475 sub 74	€ 105.945,00	€ 94.400,00
LOTTO 20	Fg 320 p.lla 1475 sub 143	€ 170.625,00	€ 141.000,00
LOTTO 21	Fg 320 p.lla 1540 sub 21	€ 9.300,00	€ 7.800,00
LOTTO 22	Fg 320 p.lla 1540 sub 24	€ 11.036,00	€ 9.350,00
LOTTO 23	Fg 320 p.lla 1540 sub 25	€ 10.540,00	€ 8.900,00
LOTTO 24	Fg 320 p.lla 1540 sub 33	€ 10.354,00	€ 8.700,00
LOTTO 25	Fg 320 p.lla 1573 sub 16	€ 5.365,00	€ 4.200,00
LOTTO 26	Fg 320 p.lla 1573 sub 20	€ 5.254,00	€ 4.100,00
LOTTO 27	Fg 320 p.lla 1573 sub 21	€ 6.253,00	€ 5.000,00
LOTTO 28	Fg 320 p.lla 1573 sub 27	€ 5.365,00	€ 4.200,00
LOTTO 29	Fg 320 p.lla 1573 sub 30	€ 6.105,00	€ 4.900,00

LOTTI	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	VALORE STIMATO	PREZZO BASE D'ASTA
LOTTO 30	Fg 320 p.lla 1573 sub 32	€ 5.180,00	€ 4.100,00
LOTTO 32	Fg 320 p.lla 1573 sub 38	€ 8.680,00	€ 7.200,00
LOTTO 33	Fg 320 p.lla 1573 sub 63	€ 5.698,00	€ 4.500,00
LOTTO 34	Fg 320 p.lla 1573 sub 64	€ 5.365,00	€ 4.200,00
LOTTO 35	Fg 320 p.lla 1573 sub 65	€ 5.365,00	€ 4.200,00
LOTTO 36	Fg 320 p.lla 1573 sub 70	€ 6.475,00	€ 5.200,00
	TOTALE	**€ 687.484,60**	**€ 578.900,00**

4.2 - DICHIARAZIONI DEL TECNICO

La presente valutazione è eseguita in conformità del Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari stipulato tra Tribunale di Ascoli Piceno in particolare attenendosi alle indicazioni di cui all'art. 2.
Il sottoscritto valutatore ha effettuato costante aggiornamento della formazione professionale in materia delle valutazioni immobiliari e dell'estimo ed ha conseguito la certificazione "Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558/14" Cert. n. IMQ-VI-1608005 di "livello avanzato".
È vietata la pubblicazione completa o parziale, nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Il sottoscritto tanto riferisce e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice e Curatori per qualsiasi chiarimento od ulteriore accertamento si rendesse necessario.
Inoltre la relazione completa di tutti gli allegati, verrà trasmessa alla cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno, in forma digitale tramite "P.C.T.", nonché, anche su cd-rom contenente copia con e senza dati personali delle parti e degli altri soggetti, ove presenti.

5. CONCLUSIONI

La presente valutazione è eseguita in conformità del Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari stipulato tra Tribunale di Ascoli Piceno in particolare attenendosi alle indicazioni di cui all'art. 2.
Il sottoscritto valutatore ha effettuato costante aggiornamento della formazione professionale in materia delle valutazioni immobiliari e dell'estimo ed ha conseguito la certificazione “Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558/14” Cert. n. IMQ-VI-1608005 di “livello avanzato”.
È vietata la pubblicazione completa o parziale, nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Il sottoscritto tanto riferisce e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice e Curatori per qualsiasi chiarimento od ulteriore accertamento si rendesse necessario.
La presente relazione, completa di tutti gli allegati, verrà trasmessa alla cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno, in forma digitale tramite “P.C.T.”. Inoltre, copia della stessa sarà depositata presso la cancelleria in formato cartaceo, nonché su cd-rom contenente copia con e senza dati personali delle parti e degli altri soggetti, ove presenti.

6. ALLEGATI

A.1 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 26
A.2 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 28
A.3 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 29
A.4 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 31
A.5 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 33
A.6 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 35
A.7 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 45
A.8 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 46
A.9 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 48
A.10 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 55
A.11 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 56
A.12 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 58
A.13 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 63
A.14 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 64
A.15 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 69
A.16 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 71
A.17 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 72

A.18 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 73
A.19 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 74
A.20 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1475 sub 143
A.21 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1540 sub 21
A.22 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1540 sub 24
A.23 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1540 sub 25
A.24 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1540 sub 33
A.25 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1573 sub 16
A.26 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1573 sub 20
A.27 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1573 sub 21
A.28 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1573 sub 27
A.29 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1573 sub 30
A.30 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1573 sub 32
A.31 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1573 sub 35
A.32 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1573 sub 38
A.33 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1573 sub 63
A.34 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1573 sub 64
A.35 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1573 sub 65
A.36 - Planimetria con misure rilevate fg 320 p.lla 1573 sub 70
B.1 - Richiesta esistenza contratti di affitto ecc. e risposta dell'agenzia Entrate
B.2 - Primo contratto di locazione asilo sub 143
B.3 - Recesso contratto asilo sub 143
B.4 - Secondo contratto asilo sub 143
C.1 - Relazione ventennale 1475 sub 26-28-29-31-33-35-45-46-48-55-56-58-63-64-69-71-72
C.2 - Relazione ventennale 1475 sub 73
C.3 - Relazione ventennale 1475 sub 74
C.4 - Relazione ventennale 1475 sub 143
C.5 - Relazione ventennale 1540
C.6 - Relazione ventennale 1573
C.7 - ISCR 2019_475
C.8 - ISCR 2005_4666
C.9 - ISCR 2005_4667
C.10 - ISCR 2005_4669
C.11 - TR 2020_18906 (FALLIMENTO)
D.1 - 01-P.C. n. 1646 del 20.09.2004
D.2 - 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007
D.3 - 02-P.C. n. 143 del 16.02.2007-eleaborati grafici
D.4 - 03-DIA n. 3139A del 10.08.2007 sub 74
D.5 - 03-DIA n. 3139A del 10.08.2007-elaborati grafici
D.6 - 04-Agibilità n. 660 del 04.12.2007 sub 74 ed altri
D.7 - 05-Scia n. 2449 del 08.07.2013 Asilo-sub 143
D.8 - 06-Agibilità n. 407 del 28.08.2013 Asilo-sub 143
D.9 - 01-P.C. n. 1645 del 20.09.2004
D.10 - 02-P.C. n. 1054 del 11.10.2006
D.11 - 03-Collaudo prot 79017 del 07.03.2007
D.12 - 03-DIA n. 2283A del 12.06.2007
D.13 - 03-DIA n. 2283A del 12.06.2007-elaborati grafici
D.14 - 05-Certificato di Agibilità n. 122 del 20.02.2008
D.15 - 01-Permesso di Costruire n. 1948 del 13.10.2005
D.16 - 02-D.I.A. 3138A del 10.08.2007

D.17 - 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009
D.18 - 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-collaudo
D.19 - 03-D.I.A. 3433A del 30.09.2009-elaborati grafici
D.20 - 04-Agibilità n. 81 del 24.02.2010
E.1 - Mappa catastale p.lla 1475
E.2 - Elaborato Planimetrico 320_1475
E.3 - Visura catastale Perugia
E.4 - PLN_320_1475_26
E.5 - PLN_320_1475_28
E.6 - PLN_320_1475_29
E.7 - PLN_320_1475_31
E.8 - PLN_320_1475_33
E.9 - PLN_320_1475_35
E.10 - PLN_320_1475_45
E.11 - PLN_320_1475_46
E.12 - PLN_320_1475_48
E.13 - PLN_320_1475_55
E.14 - PLN_320_1475_56
E.15 - PLN_320_1475_58
E.16 - PLN_320_1475_63
E.17 - PLN_320_1475_64
E.18 - PLN_320_1475_69
E.19 - PLN_320_1475_71
E.20 - PLN_320_1475_72
E.21 - PLN_320_1475_73
E.22 - PLN_320_1475_74
E.23 - PLN_320_1475_143
E.24 - Mappa catastale p.lla 1540
E.25 - Elaborato Planimetrico 320_1540
E.26 - PLN_320_1540_21
E.27 - PLN_320_1540_24
E.28 - PLN_320_1540_25
E.29 - PLN_320_1540_33
E.30 - Mappa catastale p.lla 1573
E.31 - Elaborato Planimetrico 320_1573
E.32 - PLN_320_1573_16
E.33 - PLN_320_1573_20
E.34 - PLN_320_1573_21
E.35 - PLN_320_1573_27
E.36 - PLN_320_1573_30
E.37 - PLN_320_1573_32
E.38 - PLN_320_1573_35
E.39 - PLN_320_1573_38
E.40 - PLN_320_1573_63
E.41 - PLN_320_1573_64
E.42 - PLN_320_1573_65
E.43 - PLN_320_1573_70
F.1 - Informazione condominiali Via Fausto Luciani 76-82-86-114
F.2 - Informazioni condominiali Via Fausto Luciani 36
F.3 - Informazioni condominiali Via Fausto Luciani 160
G.1 - Valori OMI

G.2 - Incidenza percentuale costi opere edili
H.1 - Verbale di sopralluogo 11/09/2020
H.2 - Verbale di sopralluogo 11/11/2020
H.3 - Verbale di sopralluogo 22/02/2021
H.4 - Individuazione immobile fg 320 plla 1475
H.5 - Individuazione immobile fg 320 plla 1540
H.6 - Individuazione immobile fg 320 plla 1573
H.7 - Stralcio PRG
H.8 - Legenda PRG
H.9 - Esclusione immobile PEC Perugia del 04.11.2020
I.1 - Foto 1 - p.lla 1475 sub 26
I.2 - Foto 2 - p.lla 1475 sub 26
I.3 - Foto 3 - p.lla 1475 sub 26
I.4 - Foto 4 - p.lla 1475 sub 28
I.5 - Foto 5 - p.lla 1475 sub 28
I.6 - Foto 6 - p.lla 1475 sub 28
I.7 - Foto 7 - p.lla 1475 sub 29
I.8 - Foto 8 - p.lla 1475 sub 31
I.9 - Foto 9 - p.lla 1475 sub 31
I.10 - Foto 10 - p.lla 1475 sub 31
I.11 - Foto 11 - p.lla 1475 sub 33
I.12 - Foto 12 - p.lla 1475 sub 33
I.13 - Foto 13 - p.lla 1475 sub 33
I.14 - Foto 14 - p.lla 1475 sub 35
I.15 - Foto 15 - p.lla 1475 sub 35
I.16 - Foto 16 - p.lla 1475 sub 35
I.17 - Foto 17 - p.lla 1475 sub 45
I.18 - Foto 18 - p.lla 1475 sub 45
I.19 - Foto 19 - p.lla 1475 sub 45
I.20 - Foto 20 - p.lla 1475 sub 46
I.21 - Foto 21 - p.lla 1475 sub 46
I.22 - Foto 22 - p.lla 1475 sub 46
I.23 - Foto 23 - p.lla 1475 sub 48
I.24 - Foto 24 - p.lla 1475 sub 48
I.25 - Foto 25 - p.lla 1475 sub 55
I.26 - Foto 26 - p.lla 1475 sub 55
I.27 - Foto 27 - p.lla 1475 sub 55
I.28 - Foto 28 - p.lla 1475 sub 56
I.29 - Foto 29 - p.lla 1475 sub 56
I.30 - Foto 30 - p.lla 1475 sub 56
I.31 - Foto 31 - p.lla 1475 sub 58
I.32 - Foto 32 - p.lla 1475 sub 58
I.33 - Foto 33 - p.lla 1475 sub 58
I.34 - Foto 34 - p.lla 1475 sub 63
I.35 - Foto 35 - p.lla 1475 sub 63
I.36 - Foto 36 - p.lla 1475 sub 63
I.37 - Foto 37 - p.lla 1475 sub 64
I.38 - Foto 38 - p.lla 1475 sub 64
I.39 - Foto 39 - p.lla 1475 sub 64
I.40 - Foto 40 - p.lla 1475 sub 69
I.41 - Foto 41 - p.lla 1475 sub 69

I.42 - Foto 42 - p.lla 1475 sub 69
I.43 - Foto 43 - p.lla 1475 sub 71
I.44 - Foto 44 - p.lla 1475 sub 71
I.45 - Foto 45 - p.lla 1475 sub 71
I.46 - Foto 46 - p.lla 1475 sub 72
I.47 - Foto 47 - p.lla 1475 sub 72
I.48 - Foto 48 - p.lla 1475 sub 72
I.49 - Foto 49 - p.lla 1475 sub 73 esterno
I.50 - Foto 50 - p.lla 1475 sub 73 esterno
I.51 - Foto 51 - p.lla 1475 sub 73 esterno
I.52 - Foto 52 - p.lla 1475 sub 73
I.53 - Foto 53 - p.lla 1475 sub 73
I.54 - Foto 54 - p.lla 1475 sub 73
I.55 - Foto 55 - p.lla 1475 sub 73
I.56 - Foto 56 - p.lla 1475 sub 73
I.57 - Foto 57 - p.lla 1475 sub 73
I.58 - Foto 58 - p.lla 1475 sub 73
I.59 - Foto 59 - p.lla 1475 sub 74
I.60 - Foto 60 - p.lla 1475 sub 74
I.61 - Foto 61 - p.lla 1475 sub 74
I.62 - Foto 62 - p.lla 1475 sub 74
I.63 - Foto 63 - p.lla 1475 sub 74
I.64 - Foto 64 - p.lla 1475 sub 74
I.65 - Foto 65 - p.lla 1475 sub 74
I.66 - Foto 66 - p.lla 1475 sub 74
I.67 - Foto 67 - p.lla 1475 sub 74
I.68 - Foto 68 - p.lla 1475 sub 74
I.69 - Foto 69 - p.lla 1475 sub 74
I.70 - Foto 70 - p.lla 1475 sub 74
I.71 - Foto 71 - p.lla 1475 sub 74
I.72 - Foto 72 - p.lla 1475 sub 143
I.73 - Foto 73 - p.lla 1475 sub 143
I.74 - Foto 74 - p.lla 1475 sub 143
I.75 - Foto 75 - p.lla 1475 sub 143
I.76 - Foto 76 - p.lla 1475 sub 143
I.77 - Foto 77 - p.lla 1475 sub 143
I.78 - Foto 78 - p.lla 1475 sub 143
I.79 - Foto 79 - p.lla 1475 sub 143
I.80 - Foto 80 - p.lla 1475 sub 143
I.81 - Foto 81 - p.lla 1540 sub 21
I.82 - Foto 82 - p.lla 1540 sub 21
I.83 - Foto 83 - p.lla 1540 sub 21
I.84 - Foto 84 - p.lla 1540 sub 24
I.85 - Foto 85 - p.lla 1540 sub 24
I.86 - Foto 86 - p.lla 1540 sub 24
I.87 - Foto 87 - p.lla 1540 sub 25
I.88 - Foto 88 - p.lla 1540 sub 25
I.89 - Foto 89 - p.lla 1540 sub 25
I.90 - Foto 90 - p.lla 1540 sub 33
I.91 - Foto 91 - p.lla 1540 sub 33
I.92 - Foto 92 - p.lla 1540 sub 33

I.93 - Foto 93 - p.lla 1573 sub 16
I.94 - Foto 94 - p.lla 1573 sub 16
I.95 - Foto 95 - p.lla 1573 sub 20-21
I.96 - Foto 96 - p.lla 1573 sub 20
I.97 - Foto 97 - p.lla 1573 sub 21
I.98 - Foto 98 - p.lla 1573 sub 27
I.99 - Foto 99 - p.lla 1573 sub 30
I.100 - Foto 100 - p.lla 1573 sub 32
I.101 - Foto 101 - p.lla 1573 sub 35
I.102 - Foto 102 - p.lla 1573 sub 35
I.103 - Foto 103 - p.lla 1573 sub 35
I.104 - Foto 104 - p.lla 1573 sub 35
I.105 - Foto 105 - p.lla 1573 sub 38
I.106 - Foto 106 - p.lla 1573 sub 38
I.107 - Foto 107 - p.lla 1573 sub 38
I.108 - Foto 108 - p.lla 1573 sub 63
I.109 - Foto 109 - p.lla 1573 sub 64
I.110 - Foto 110 - p.lla 1573 sub 65
I.111 - Foto 111 - p.lla 1573 sub 70

Spinetoli, lì 23/06/2021

