Tribunale di Perugia

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO R.G. 95-2015:

- OMISSIS - e dei soci - OMISSIS - e - OMISSIS -

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA STEFANIA MONALDI

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. ROBERTO MUZII

PERIZIA GIUDIZIARIA

Valutazione degli immobili acquisiti alla procedura del fallimento - OMISSIS - e dei soci - OMISSIS - e - OMISSIS -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
LOTTO N.1

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea De Filippo

****

Ill.mo G.D. **Dott.ssa Stefania Monaldi**, con ordinanza del 22/09/2025, nominava il sottoscritto **Dott. Ing. Andrea De Filippo** nato a Cosenza il 21/10/1975 - C.F. DFLNDR75R21D086I con domicilio professionale in Via Campo di Marte, 14H Perugia iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Perugia al n. A3170, C.T.U. nella procedura fallimentare **R.G. 95-2015** di - OMISSIS - e dei soci - OMISSIS - e - OMISSIS - per aggiornamento della stima tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà di - OMISSIS - e - OMISSIS - siti nel Comune di Umbertide in Via Roma,161 tenuto conto della sentenza che ha dichiarato l'inefficacia dell'atto di donazione nei confronti del Fallimento. Di seguito si riporta la narrazione delle operazioni relative alla procedura fallimentare:

- **La Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Scarl**, assistita dall'avv. Agata Nasini, promuoveva nel 2014, anteriormente alla data del fallimento, azione revocatoria (R.G. 952/14 Tribunale di Perugia) ex art. 2901 c.c. per far accertare e dichiarare l'inefficacia dell'atto pubblico di donazione datato 14/04/2011 con il quale i coniugi - OMISSIS - e - OMISSIS -, donavano alle proprie figlie, riservandosi il diritto di abitazione, la proprietà del complesso immobiliare sito in Umbertide, Via Roma n. 161 costituito dai seguenti immobili censiti al N.C.E.U. con i seguenti identificativi:
- Civile abitazione (A/7), foglio 44, part. 69 sub. 5 e part. 1017, sub 2 (graffate)
- 3 magazzini (C/2), foglio 44, part. 69, sub 7, sub 8 e sub. 9;
- Garage (C/6) foglio 44, part. 69, sub. 6; oltre diversi terreni;
- Nelle more del giudizio il Tribunale di Perugia dichiarava, con sentenza n. 95/2015 del 18/09/2015, il fallimento della società - OMISSIS - e dei soci illimitatamente responsabili - OMISSIS - e - OMISSIS -;
- In data **16 ottobre 2015** il G.D. autorizzava la curatela a costituirsi nel procedimento giudiziale R.G. 952/14 Tribunale di Perugia, formulando ogni domanda e difesa utile a tutela delle ragioni della massa con l'ausilio dell'Avv. Agata Nasini;

- Con sentenza **n. 298/2022 del 28 dicembre 2021**, pubblicata il 28 febbraio 2022 il G.I. dichiarava l'inefficacia dell'atto di donazione nei confronti del Fallimento;
- In data **27.09.2022** le sig.re - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS - notificavano al Fallimento, presso il domicilio eletto, atto d'appello avverso la suddetta sentenza;
- Con sentenza del **27 maggio 2024**, la Corte di Appello rigettava le domande della parte appellante con conseguente conferma della sentenza di primo grado e, nelle more, la sentenza diveniva definitivamente esecutiva;
- I beni oggetto dell'azione revocatoria, a seguito di variazioni catastali autorizzate dal G.E. nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare, coincidono con i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 111/2023 a cui veniva riunita la n. 112/2023 del Tribunale di Perugia, promossa in danno delle sig.re - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS -, così censiti al NC.E.U. del comune di Umbertide:

  1) **Foglio 44 particella 69 sub 5 graffato alla 1017 sub 2**;
  2) **Foglio 44 particella 69 sub 7**;
  3) **Foglio 44 particella 69 sub 11**;
  4) **Foglio 44 particella 69 sub 12**; **5) Foglio 44 particella 69 sub 10;** nonché distinti e censiti al Catasto Terreni del Comune di Umbertide al :
     6) **Foglio 44 particella 1007**;
     7) **Foglio 44 particella 1010**;
     8) **Foglio 44 particella 1013**;
     9) **Foglio 44 particella 1014**;
     10) **Foglio 44 particella 1015**;
     11) **Foglio 44 particella 1017**;
     12) **Foglio 44 particella 1236**;
     13) **Foglio 44 particella 1238**;
     14) **Foglio 44 particella 1240**;
     15) **Foglio 44 particella 1242;**
     16) **particella 69**;

17) **particella 1502**; con ogni accessorio e pertinenza e con i frutti come per legge.

Il sottoscritto nominato CTU in sede esecutiva redigeva in data 08.01.2025 due perizie relative a due distinti lotti dei beni oggetto della procedura esecutiva n. 111/2023 a cui veniva riunita la n. 112/2023 del Tribunale di Perugia coincidenti con quelli dell'azione revocatoria. Nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare lo Scrivente ha richiesto e ottenuto autorizzazione dal G.E. per procedere alla formazione di n.2 lotti con istanza n.2 del 05/01/2024 trasmessa allo Scrivente in data 23/01/2024 e delle relative operazioni di aggiornamento al Catasto Fabbricati, propedeutici al trasferimento dei lotti. (*Allegato n. 1: Autorizzazione del G.E. per la formazione dei lotti)*

- Dopo l'aggiornamento catastale gli immobili pignorati hanno assunto i seguenti identificativi definitivi suddivisi per lotto:

LOTTO N.1

A. CASALE CON PISCINA **Fg. 44 p.lla 69 sub 5 graff alla p.lla 1017 sub.2**;

B. MAGAZZINO **Fg. 44 p.lla 69 sub 7;**

C. CORTE ESCLUSIVA

Fg. 44 p.lla 69 sub 13 (deriva dalla ridefinizione al Catasto Fabbricati del BCNC fg. 44 p.lla 69 sub. 10 in area urbana)

Fg, **44 p.lla 1017 sub 3 (**deriva dalla variazione del BCNC fg. 44 p.lla 1017 sub. 1 in area urbana);

LOTTO N.2

A. VILLA

Foglio 44, particella 1502 sub 2(deriva dalla variazione del fg. 44 p.lla 69 sub. 11);

B. MAGAZZINO

Foglio 44, particella 1502 sub 3 (deriva dalla variazione del fg. 44 p.lla 69 sub. 12);
CORTE ESCLUSIVA

C. **Foglio 44, particella 1502 sub 1** (deriva dalla ridefinizione al Catasto Fabbricati del BCNC fg. 44 p.lla 69 sub. 10 in area urbana)

D. TERRENI AGRICOLI

Fg. 44 P.lle: 1007,1010, 1013, 1014, 1015, 1236,1238, 1240, 1242;

- Tramite l'avv. Nasini il sottoscritto Curatore ha richiesto al G.E. di dichiarare l'improcedibilità della procedura esecutiva immobiliare e disporre l'acquisizione degli elaborati peritali redatti dal CTU Ing. Andrea De Filippo;
- In data 24.04.2025 il G.E. Dott.ssa Sara Fioroni dichiarava l'improcedibilità della procedura esecutiva immobiliare n. 111/2023, a cui era stata riunita la n. 112/2023 del Tribunale di Perugia nulla disponendo in merito all'acquisizione degli elaborati peritali;
- Con autorizzazione del G.D sono state acquisite le perizie di stima redatto dal CTU Ing. Andrea De Filippo che tuttavia si riferiscono alla situazione di possesso antecedente alla sopra citata sentenza;
- Il curatore fallimentare Dott. Roberto Muzii ha ritenuto nominare l'Ing. Andrea De Filippo per l'adeguamento delle perizie di stima all'attuale valore di mercato dei beni immobili di proprietà di - OMISSIS - e - OMISSIS - tenuto conto della sentenza che ha dichiarato l'inefficacia dell'atto di donazione nei confronti del Fallimento.

Tutto ciò premesso il sottoscritto **Ing. Andrea De Filippo** ha proceduto all'aggiornamento della stima in base alle mutate condizioni temporali e di possesso degli immobili a seguito di sentenza n. 423/2024 del 18/06/2024 R.G. 563/2022 Rep. 565/2024 del 18/06/2024 registrata il 25/02/2025 e trascritta presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare della provincia di Perugia al RG. 34666 e R.P. 4059 in data 04/12/2025 in base alla quale la Corte di Appello ha dichiarato definitivamente l'inefficacia totale dell'atto pubblico di donazione del 14/04/2011 confermando la sentenza di primo grado. Di conseguenza i beni oggetto di azione revocatoria dell'atto di donazione che coincidono con quelli dell'esecuzione immobiliare n. 111/2023, a cui veniva riunita la n. 112/2023 del Tribunale di Perugia, promossa in danno delle sig.re - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS - sono stati riconsegnati nella piena disponibilità di - OMISSIS - e - OMISSIS - per il diritto di comproprietà pari ad ½ ciascuno, pertanto lo Scrivente CTU a seguito di annotazione trascritta presso i Servizi di

Pubblicità Immobiliare della provincia di Perugia al RG. 34666 e R.P. 4059 in data

04/12/2025, ha provveduto ad eseguire Voltura catastale n. 43759.1/2025 - Pratica n. PG0247162 in atti dal 18/12/2025.

Il sottoscritto **Ing. Andrea De Filippo** con domicilio professionale in Perugia- Via Campo di Marte,14H e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n.A3170 in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 22 settembre 2025 dal Curatore Fallimentare Dott. Roberto Muzii e dal Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente

RELAZIONE PERITALE AGGIORNATA

la quale benchè ridotta alla sola forma sommaria per brevità di spazio, sarà distinta nei seguenti capitoli essenziali:

1) DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

2) INDIVIDUAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA DEL LOTTO N.1

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI DEL LOTTO N.1.

3) ACCERTAMENTI VARI:

3.1 Accertamento allo stato attuale della proprietà;

3.2 Accertamento dello stato di possesso degli immobili;

3.3 Accertamento di eventuali gravami;

3.4 Accertamenti Edilizi ed Urbanistici;

3.5Accertamenti catastali;

4) VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL LOTTO N.1

5) RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

****

1) DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Come già dichiarato nelle precedenti perizie prodotte nella procedura di esecuzione immobiliare n. 111/2023 a cui veniva riunita la n. 112/2023 del Tribunale di Perugia, a giudizio dello Scrivente in base alla tipologia, natura, ubicazione, giacitura, destinazione urbanistica, accessibilità e consistenza dei beni in esame:

- gli immobili oggetto del fallimento risultano unità autonome e indipendenti dal punto di vista tecnico e funzionale ascrivibili all'interno di singoli lotti di vendita;
- la suddivisione del complesso immobiliare non pregiudicherebbe l'appetibilità sul mercato ma ne faciliterebbe la vendita rispetto alla formazione di un lotto unico, il cui valore non potrebbe essere maggiore della somma dei valori delle singole unità; pertanto è possibile la vendita del compendio immobiliare attraverso la formazione di **n. 2 LOTTI (LOTTO N.1 e LOTTO N.2)** suscettibili di autonomo e libero godimento in modo da rispettare le caratteristiche tecnico-economiche dei cespiti con il fine di poterne conservare ed eventualmente aumentare la intrinseca appetibilità commerciale. Infatti l'accesso al **LOTTO N.1** avviene a ovest, mediante un cancello elettrico comandato a distanza, direttamente da una strada di lottizzazione che attraversa la p.lla 1124 di proprietà del Comune di Umbertide mentre l'accesso al **LOTTO N.2** avviene a est,

mediante un cancello con apertura manuale, attraversando la stessa strada. (Fig.1)

Fig.1: Accessi ai due lotti del compendio immobiliare.

A ciascun lotto sono stati assegnati i beni secondo il seguente ordine (Fig.2):

Fig.2: Schema Formazione Dei Due Lotti.

- **<u>LOTTO N.1</u>** composto dai seguenti immobili censiti al NCEU (di colore rosso):

A. CASALE CON PISCINA **Fg. 44 p.lla 69 sub 5 graff alla p.lla 1017 sub.2**;

B. MAGAZZINO **Fg. 44 p.lla 69 sub 7;**

C. CORTE ESCLUSIVA

Fg. 44 p.lla 69 sub 13 (deriva dalla ridefinizione al Catasto Fabbricati del BCNC fg. 44 p.lla 69 sub. 10 in area urbana)

Fg, **44 p.lla 1017 sub 3 (**deriva dalla variazione del BCNC fg. 44 p.lla 1017 sub. 1 in area urbana);

- **LOTTO N.2** composto dai seguenti immobili censiti al NCEU (di colore blu): A. VILLA

Foglio 44, particella 1502 sub 3(deriva dalla variazione del fg. 44 p.lla 69 sub. 11);

B. MAGAZZINO

Foglio 44, particella 1502 sub 2 (deriva dalla variazione del fg. 44 p.lla 69 sub. 12);

CORTE ESCLUSIVA

C. **Foglio 44, particella 1502 sub 1** (deriva dalla ridefinizione al Catasto Fabbricati del BCNC fg. 44 p.lla 69 sub. 10 in area urbana) e dai seguenti terreni agricoli distinti al Catasto Terreni al

D. **Fg. 44 P.lle: 1007,1010, 1013, 1014, 1015, 1236,1238, 1240, 1242**;

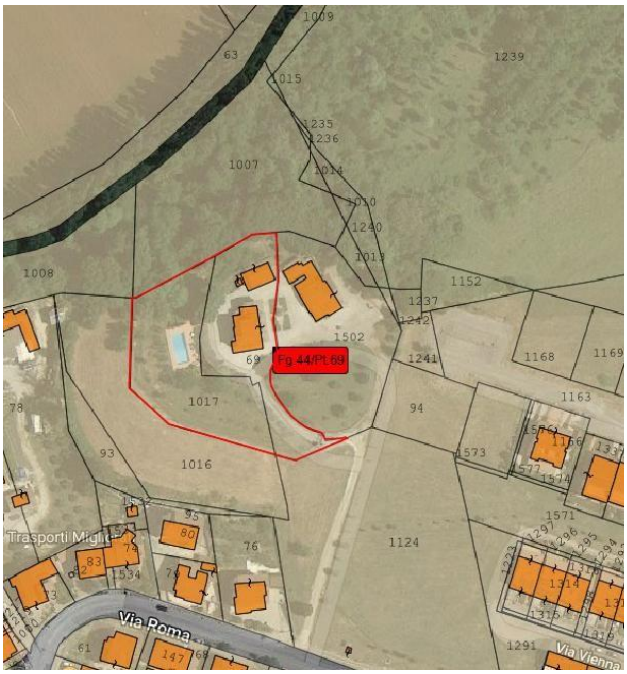
Le corti del casale e della villa attualmente censite come aree urbane, dopo la trascrizione e voltura dei decreti di trasferimento a cura e spese di ciascun aggiudicatario, dovranno essere soppresse e accorpate rispettivamente al casale nel caso del **LOTTO N.1** e alla villa nel caso del **LOTTO N.2** in modo tale che al termine dell'operazione risulteranno dotate di corte pertinenziale esclusiva. L'accorpamento delle aree urbane al casale e alla villa è possibile soltanto se ricorrono la condizione oggettiva (effettiva disponibilità ad uso esclusivo della porzione di cui trattasi) e soggettiva (omogeneità dei titoli di possesso, tra l'unità agli atti e l'area scoperta che si intende accorpare), pertanto è onere di ciascun aggiudicatario procedere alla fusione catastale delle corti esclusive ai fabbricati anche in

considerazione del fatto che sui beni sono presenti degli abusi edilizi da sanare prima dal punto di vista urbanistico.

Inoltre dopo l'aggiudicazione dei lotti sarà necessario materializzare sul terreno il confine catastale riportato in mappa tra le particelle 69 e 1502 mediante esecuzione di muro in comunione al fine di garantire la privacy tra i due fabbricati unifamiliari con rispettive corti esclusive con spese a carico di entrambi gli aggiudicatari, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

2) INDIVIDUAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito dalla piena proprietà a favore dei soci - OMISSIS - e - OMISSIS - di un compendio immobiliare che identifica il **LOTTO N.1** composto da un casale con annessa piscina, magazzino e corte esclusiva,sito nel comune di Umbertide – Via Roma,161, ubicato a pochi chilometri dal centro storico e posto in prossimità dello svincolo di Umbertide della strada SS 3 bis, ritornati nella disponibilità del fallimento della società "- OMISSIS - con sede legale in - OMISSIS - , - OMISSIS - a seguito di sentenza n. 423/2024 del 18/06/2024 R.G. 563/2022 Rep. 565/2024 del 18/06/2024 registrata il 25/02/2025 e trascritta presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare della provincia di Perugia al RG. 34666 e R.P. 4059 in data 04/12/2025 in base alla quale la Corte di Appello ha dichiarato definitivamente l'inefficacia totale dell'atto pubblico di donazione del 14/04/2011 confermando la sentenza di primo grado. Di conseguenza i beni oggetto di azione revocatoria dell'atto di donazione che coincidono con quelli dell'esecuzione immobiliare n. 111/2023, a cui veniva riunita la n. 112/2023 del Tribunale di Perugia, promossa in danno delle sig.re - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS - sono rientrati nella piena disponibilità del fallimento della società "- OMISSIS - con sede legale in - OMISSIS - , - OMISSIS - nonche' dei soci - OMISSIS - e - OMISSIS -, in persona del curatore DOTT. Muzii Roberto. (Fig.4)



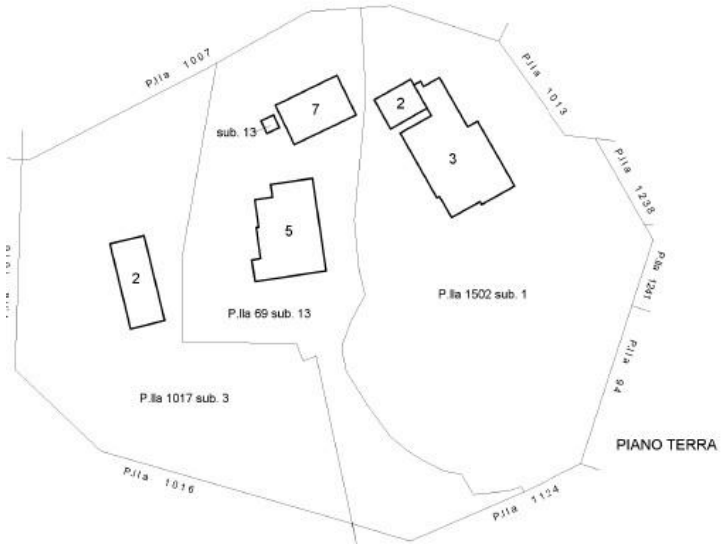


Fig.4:Localizzazione degli immobili oggetto della presente procedura fallimentare LOTTO N.1 (Terreni e Fabbricati).

Il **LOTTO N.1** è composto dai seguenti immobili censiti al NCEU:

A. Casale con piscina (**Fg. 44 P.lla 69 sub.5 graffata alla p.lla 1017 sub.2**);

B. Magazzino (**Fg. 44 P.lla 69 sub.7**);

C. Corte esclusiva composta da:

C1) Area urbana distinta al **Fg. 44 p.lla 69 sub 13** (deriva dalla variazione del BCNC fg. 44 p.lla 69 sub. 10);

C2) Area urbana distinta **Fg. 44 p.lla 1017 sub 3** (deriva dalla variazione del BCNC fg. 44p.lla 1017 sub. 1); successivamente al decreto di trasferimento da accorpare al casale.

I confini del **LOTTO N.1** sono quelli della p.lla 69 accorpata con la p.lla 1017 come riportato nella mappa del Catasto Terreni:

NORD

Fg.44 p.lla 1007

- *OMISSIS* -, - *OMISSIS* -;

EST

Fg.44p.lla1502

- *OMISSIS* -, - *OMISSIS* -;

SUD

- Fg.44 p.lla 1016

  - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

- Strada di lottizzazione che attraversa la p.lla 1124 di proprietà del Comune di Umbertide.

OVEST

Fg.44 p.lla 1016

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS –

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

salvo se altri.

Il **LOTTO N.1** è catastalmente individuato dai seguenti immobili così distinti al Catasto Fabbricati:

A. Casale con piscina

N.C.E.U. del Comune di Umbertide, ***Foglio n. 44, particella n. 69 Sub.5 graffata alla p.lla 1017 sub.2 -*** *Categoria: A/7 - Classe 1 - Consistenza 11,5 vani - Rendita: €. 950,28*

- *Indirizzo:* VIA ROMA Piano T-1-2-3*;*

Intestatari

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -;

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - – Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

Confinanti

NORD

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Fg.44 p.lla 1017 sub.3

Aree urbane intestate a - OMISSIS -, - OMISSIS -;

SUD

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Fg.44 p.lla 1017 sub.3

Aree urbane intestate a - OMISSIS -, - OMISSIS -;

EST

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Fg.44 p.lla 1017 sub.3

Aree urbane intestate a - OMISSIS -, - OMISSIS -;

OVEST

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Fg.44 p.lla 1017 sub.3

Aree urbane intestate a - OMISSIS -, - OMISSIS -; salvo se altri. (*Allegato n. 2: Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali aggiornate).*

B. Magazzino

N.C.E.U. del Comune di Umbertide, ***Foglio n. 44 particella n. 69 Sub.7 -*** *Categoria: C/2 - Classe 1 - Consistenza 75 mq - Rendita: €. 131,70 - Indirizzo:* VIA ROMA Piano T*; Intestatari*

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -;

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - – Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

Confinanti

NORD

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -;

SUD

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -;

EST

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -;

OVEST

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -;

salvo se altri.

(*Allegato n. 2: Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali aggiornate).*

C. CORTE ESCLUSIVA DA ACCORPARE AL CASALE CON PISCINA

C1) ***Area urbana censita al Foglio n. 44 particella n. 69 Sub.13– Superficie mq 1'676****;*

Intestatari

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -;

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - – Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

Confinanti

NORD

Fg.44 p.lla 1007

- OMISSIS -, - OMISSIS -;

EST

Fg.44 p.lla1502

- OMISSIS -, - OMISSIS -;

SUD

- Fg.44 p.lla 1016

  - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

Strada di lottizzazione che attraversa la p.lla 1124 di proprietà del comune di Umbertide.

OVEST

Fg.44 p.lla 1017 sub.3

- OMISSIS -, - OMISSIS -;

C2) ***Area urbana censita al Foglio n. 44 particella n. 1017 Sub.3– Superficie mq 2'150****;*

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -;

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - – Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

Confinanti

NORD

Fg.44 p.lla 1007

- OMISSIS -, - OMISSIS -;

EST

Fg.44 p.lla 69 sub.13
- OMISSIS -, - OMISSIS -;

SUD

- Fg.44 p.lla 1016

  - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

- Strada di lottizzazione che attraversa la p.lla 1124 di proprietà del comune di Umbertide.

OVEST

- Fg.44 p.lla 1016

  - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

salvo se altri. (*Allegato n. 2: Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali aggiornate).*

N.B.: Si fa presente che le unità immobiliari distinte al foglio 44:

1) *p.lla 69 sub.13 deriva da variazione catastale del 27/02/2024 per costituzione di area urbana che ha soppresso la p.lla 69 sub.10;*
2) *p.lla 1017 sub.3 deriva da variazione catastale del 27/02/2024 per costituzione di area urbana che ha soppresso la p.lla 1017 sub.1;*

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito dai diritti di piena proprietà a favore di - OMISSIS - e - OMISSIS - soci della fallita società - OMISSIS -, di un compendio immobiliare che identifica il **LOTTO N.1** formato da: un casale in muratura ristrutturato con annessa piscina e magazzino (ex tettoia) dotato di corte esclusiva. Il compendio immobiliare sorge in una zona periferica del centro abitato di Umbertide in posizione collinare a ridosso di un boschetto a monte del torrente e di terreni agricoli con destinazione seminativo e pascolo arborato. La zona ove è posto il complesso in esame è vicino il centro storico di Umbertide ubicata a circa 1 Km da esso, presenta prevalentemente carattere residenziale misto alla presenza di diversi terreni agricoli. Nelle vicinanze sono presenti le principali infrastrutture di carattere primario e secondario; infatti il complesso immobiliare è raggiungibile dalla SS 3 BIS che collega Perugia a Città di Castello dopo aver percorso Via Roma ed una strada di lottizzazione
che porta ad un ingresso carrabile per accedere al compendio. (Fig.5)

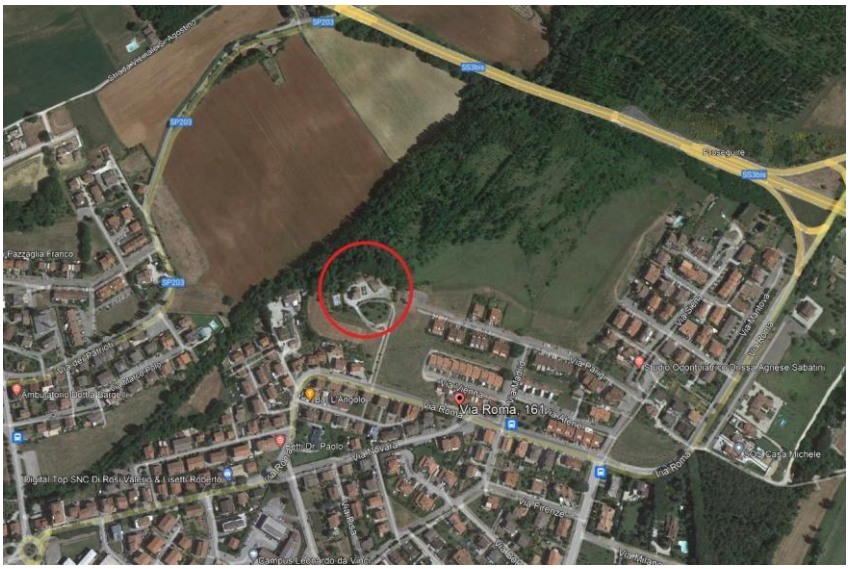


Fig.5:Localizzazione geografica del compendio immobiliare.

Gli edifici si trovano su un versante collinare in posizione dominante con panorama sulla valle del fiume Tevere che lambisce il centro abitato di Umbertide. La corte di pertinenza dei fabbricati presenta una giacitura in pendenza prevalentemente nella direzione estovest. L'intero perimetro del LOTTO n.1 è dotato di recinzione in parte con paletti di ferro e rete metallica tranne il confine con la corte esclusiva della villa che ricade nel LOTTO N.2. A questo proposito per rendere i due lotti autonomi e indipendenti è necessario materializzare sul terreno il confine catastale riportato in mappa tra le particelle 69 e 1502 mediante esecuzione di muro in comunione al fine di garantire la privacy tra i due fabbricati unifamiliari con rispettive corti esclusive con oneri e spese a carico di entrambi gli aggiudicatari, salvo diverso accordo scritto tra le parti. (*Allegato n. 3: foto n. 1-2-3-4-5)*

Di seguito si riporta la descrizione analitica dei beni che costituiscono il **LOTTO N.1**:

A. CASALE

L'antico casale distinto al Catasto Urbano al Foglio n. 44, particella n. 69 – Sub.5 graffato alla p.lla 1017 sub.2 di notevole pregio storico-architettonico si sviluppa su n.4 livelli fuori terra (terra, primo, secondo e terzo), presenta tre accessi indipendenti ed è circondato da una corte esclusiva formata catastalmente da n.2 aree urbane da accorpare dopo il decreto di trasferimento al casale.

Il fabbricato storico presenta una tipologia costruttiva in muratura di pietra e laterizio di spessore variabile da 35 a 70cm, solai di piano e di copertura con doppia orditura di travi

a vista in legno e pianelle, divisori interni in laterizio. Esternamente le pareti in muratura di pietra e laterizio a faccia vista si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione; la copertura a falde è dotata di pluviali e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane. L'accesso all'edificio avviene dalla corte esclusiva dopo aver attraversato una strada privata chiusa da un cancello carrabile elettrico realizzato in ferro battuto. (*Allegato n. 3: foto n. 6-7-8-9-10-11-12)*

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Fg.44 p.lla 69 sub.5 è composto da quattro livelli adibiti ad abitazione:piano terra, primo, secondo e terzo dotati di impianto idrico-sanitario, riscaldamento, elettrico, videocitofonico e del gas che si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. L'impianto autonomo di riscaldamento combinato con quello di produzione di ACS è alimentato da una caldaia con elementi di distribuzione che sono ventilconvettori e radiatori in alluminio.

I soffitti dei diversi piani sono stati realizzati con travi a legno in vista e pianelle mentre le pavimentazioni nei vani principali sono con mattonelle di cotto e nel bagno con piastrelle di ceramica.

Gli infissi perimetrali per l'areazione dei volumi afferenti e l'illuminazione delle corrispondenti superfici si trovano in un buono stato di conservazione e manutenzione. Essi sono costituiti da finestre o porte finestre a una/due ante dotate di vetro doppio in legno e persiane tranne alcune finestre prive di serramenti esterni e dotate di grate metalliche. Le porte interne sono in legno verniciate color testa di moro o legno-vetro. Il Piano Terra in buono stato di conservazione e manutenzione accessibile direttamente dalla corte comprende:

- **Un portico** di altezza netta pari a 2.50m con archi a tutto sesto e volte a crociera dal quale si accede all'abitazione e ad una taverna ;*Allegato n. 3: foto n. 13)*
- **Una taverna** con cucina in muratura di altezza netta pari a 2.70m accessibile dal portico mediante due porte finestre ad arco in legno dotate di vetro doppio. Il locale che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione presenta soffitto con travi in legno a vista a doppia orditura, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione in cotto, n.3 porte finestre e n.4 finestre in legno dotate di vetro doppio

e serramenti esterni. La taverna presenta due ambienti comunicanti tra loro mediante un'apertura: un soggiorno ed una cucina che sono riscaldati da un caminetto a legna presente in cucina; *Allegato n. 3: foto n. 14-15-16-17)*

- **un bagno** di altezza netta pari a 2.65m che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione con una finestra in legno priva di serramenti esterni e dotata di grate metalliche accessibile da un disimpegno accessibile dalla cucina mediante una porta in legno. Il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario e quello elettrico si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico e un bidet con rubinetteria in acciaio bicomando.*Allegato n. 3: foto n. 18)*
- **un disimpegno** di altezza netta pari a 2.65m adibito a lavanderia comunicante con il bagno, il ripostiglio, la cucina e con l'esterno mediante una porta metallica ad un'anta con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco.*Allegato n. 3: foto n. 19)*
- **un ripostiglio** di altezza netta pari a 2.65m comunicante con il disimpegno mediante una porta in legno ad un'anta con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco.*Allegato n. 3: foto n. 20)*
- **un magazzino adibito a locale tecnico** di altezza pari a 2.40m accessibile dal lato ovest dell'edificio mediante una porta metallica che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al suo interno sono presenti le centraline degli impianti tecnologici dell'intero edificio tra cui la caldaia ed i quadri elettrici.*Allegato n. 3: foto n. 21-22)*
- **un ingresso** all'abitazione principale di altezza netta 2,70m posto a sinistra della taverna direttamente comunicante con il portico, areato ed illuminato da una finestra in legno con vetro doppio dotato di grate metalliche con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco e soffitto con travi di legno a vista. Dall'ingresso comunicante con il vano scala si accede al piano primo del casale*Allegato n. 3: foto n. 23)*
- **un vano scala** interno che dall'ingresso collega il piano terra al piano primo areato ed illuminato da una finestra ad un'anta in legno con vetro singolo e priva di serramenti

esterni ma dotata di grate metalliche, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco e gradini rivestiti in cotto. *Allegato n. 3: foto n. 24)*

Il Piano Primo di altezza netta 2.70m in buono stato di conservazione e manutenzione è accessibile dall'ingresso del piano terra mediante una scala interna con gradini rivestiti in cotto. Tale piano suddiviso tra zona giorno e zona notte comprende:

- **un disimpegno** accessibile direttamente dalla scala interna che collega piano terra e primo. Le pareti ed il soffitto con travi in legno a vista sono tinteggiate di colore bianco mentre la pavimentazione è in cotto;*Allegato n. 3: foto n. 25)*
- **un soggiorno** accessibile direttamente dal disimpegno che comunica con la sala da pranzo mediante un arco a tutto sesto in mattoni di laterizio. Esso che si trova in buono stato di conservazione e manutenzione risulta areato ed illuminato da una finestra a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo e persiane esterne. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre il soffitto si presenta con travi in legno a vista e la pavimentazione è costituita da mattonelle di cotto. Il soggiorno è comunicante con una loggia mediante una porta finestra in legno a due ante verniciate di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo e persiane esterne. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento in buono stato di conservazione e manutenzione; *Allegato n. 3: foto n. 26-27);*
- **una sala da pranzo** comunicante con la zona notte, il soggiorno e con la cucina separata da essa. Essa che si trova in buono stato di conservazione e manutenzione risulta areata ed illuminata da n.2 finestre a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo e persiane esterne. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre il soffitto si presenta con travi in legno a vista e pianelle e la pavimentazione è costituita da mattonelle di cotto. La sala è comunicante con una loggia mediante una porta finestra in legno a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo e persiane esterne. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con camino in buono stato di conservazione e manutenzione; *Allegato n. 3: foto n. 28)*

- **una cucina** accessibile dalla sala da pranzo, con areazione e illuminazione naturale data da una finestra a un' anta in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo e dotata di persiana; il locale risulta pavimentato in cotto. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione. *Allegato n. 3: foto n. 29-30-31);*
- **una loggia** comunicante con il soggiorno e la sala da pranzo dotata di parapetto in muratura al disopra del quale si può notare un colonnato con archi a tutto sesto; essa risulta delimitata lateralmente da muri dove sono presenti due finestre ad un'anta priva di serramenti esterni e dotate di vetro singolo. Il soffitto è realizzato con travi in legno a vista e pianelle. ; *Allegato n. 3: foto n. 32)*
- **un disimpegno** accessibile dalla sala da pranzo necessario per accedere alla zona notte ed al piano secondo. Le pareti ed il soffitto con travi in legno a vista sono tinteggiate di colore bianco mentre la pavimentazione è in cotto;*Allegato n. 3: foto n. 33)*
- **una camera da letto** alla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e dotata di persiane esterne; le pareti sono tinteggiate di colore bianco così come il soffitto mentre la pavimentazione è in mattonelle di cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione. *Allegato n. 3: foto n. 34)*
- **un bagno** accessibile dal disimpegno, con areazione e illuminazione naturale data da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e dotata di persiane di legno; il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica di 1° scelta per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet, una vasca idromassaggio e la rubinetteria in acciaio. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione. *Allegato n. 3: foto n. 35-36)*

Il Piano Secondo mansardato di altezza variabile destinato a zona notte in buono stato di conservazione e manutenzione comprende:

- **un vano scala** interno con gradini rivestiti in cotto che collega piano primo e secondo areato ed illuminato da una piccola finestra ad un'anta in legno con vetro doppio priva di serramenti esterni dotata di soglia in materiale lapideo e architrave in legno;*Allegato n. 3: foto n. 37)*
- **un disimpegno** accessibile dal vano scala mediante una porta in legno-vetro dal quale si accede alle camere da letto e ad un secondo vano scala. Il soffitto si presenta con travi in legno a vista e pianelle, le pareti sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in cotto;*Allegato n. 3: foto n. 38)*
- **una camera da letto matrimoniale** con bagno alla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e dotata di persiane esterne; le pareti sono tinteggiate di colore bianco, il soffitto risulta a vista con travi e pianelle e la pavimentazione è in mattonelle di cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione. *Allegato n. 3: foto n. 39)*
- **un bagno** con accesso esclusivo dalla camera matrimoniale, con areazione e illuminazione naturale data da una piccola finestra a un'anta in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e priva di serramenti esterni; il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet, una doccia e la rubinetteria in acciaio bicomando. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione. *Allegato n. 3: foto n. 40)*
- **una camera da letto singola mansardata** posta ad ovest con altezza minima 1,60malla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale

lapideo, architravi in legno e dotata di persiane esterne; le pareti sono tinteggiate di colore bianco, il soffitto risulta a vista con travi e pianelle e la pavimentazione è in mattonelle di cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione ee manutenzione. *Allegato n. 3: foto n. 41)*

- **una camera da letto singola mansardata** posta ad est con altezza minima 1,60m alla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e dotata di persiane esterne; le pareti sono tinteggiate di colore bianco, il soffitto risulta a vista con travi e pianelle e la pavimentazione è in mattonelle di cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione. *Allegato n. 3: foto n. 42)*
- **un bagno** accessibile dal disimpegno, con areazione e illuminazione naturale data da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo e dotata di persiane di legno; il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica di 1° scelta per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet e la rubinetteria in acciaio monocomando. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione. *Allegato n. 3: foto n. 43)*
- **una camera da letto matrimoniale** alla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una piccola finestra ad una'anta e da n.2 finestre a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e dotata di persiane esterne; le pareti sono tinteggiate di colore bianco, il soffitto risulta a vista con travi e pianelle e la pavimentazione è in mattonelle di cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione. *Allegato n. 3: foto n. 44-45)*

Il Piano Terzo di altezza media pari a 2,30 m in buono stato di conservazione e manutenzione è una soffitta che comprende:

- **un vano scala** interno con gradini rivestiti in legno di larghezza 70cm che collega piano secondo e terzo;*Allegato n. 3: foto n. 46)*
- **un soggiorno** di altezza media 2.30m accessibile dalla scaletta interna e comunicante con un bagno che si trova in buono stato di conservazione e manutenzione; esso risulta areato ed illuminato da una finestra a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo architrave in legno e persiane esterne e da una finestra ad un'anta di legno priva di serramenti esterni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre il soffitto inclinato si presenta con travi in legno a vista e la pavimentazione è costituita da mattonelle di cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento in buono stato di conservazione e manutenzione; *Allegato n. 3: foto n. 47);*
- **un bagno** accessibile dal soggiorno, con areazione e illuminazione naturale data da una piccola finestra ad un'anta in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo e priva di persiane di legno; il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 1,60 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet e la rubinetteria in acciaio bicomando. E' presente l'impianto elettrico, quello idricosanitario e di riscaldamento in buono stato di conservazione e manutenzione. *Allegato n. 3: foto n. 48)*

La Superficie Commerciale del casale distinto al Catasto Fabbricati al Fg.44 p.lla 69 Sub.5 è di circa **365 mq** come risulta dalla seguente tabella:

PIANO TERRA

DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
LOGGIA	2,50	28,87	41,83	12,96	41,83	0,35	14,64
TAVERNA	2,70	25,11	31,82	6,71	31,82	1,00	31,82
DISIMPEGNO/LAVANDERIA	2,65	6,93	8,49	1,56	8,49	1,00	8,49
BAGNO	2,65	3,40	5,41	2,01	5,41	1,00	5,41
RIPOSTIGLIO	2,65	2,00	3,40	1,40	3,40	1,00	3,40
LOCALE TECNICO	2,40	4,56	6,66	2,10	6,66	0,25	1,67

INGRESSO ABITAZIONE	2,60	20,73	27,98	7,25	27,98	1,00	27,98
VANO SCALA PT-P1 (Parte)	-	4,14	5,45	1,31	5,45	1,00	5,45
		95,74	**131,04**		**131,04**		**98,86**

PIANO PRIMO

DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
VANO SCALA PT-P1 (Parte)	-	3,00	4,46	1,46	4,46	1,00	4,46
SOGGIORNO	2,70	22,29	28,03	5,74	28,03	1,00	28,03
SALA DA PRANZO	2,70	26,38	33,58	7,20	33,58	1,00	33,58
CUCINA	2,70	5,00	7,38	2,38	7,38	1,00	7,38
LOGGIA	2,70	30,80	41,87	11,07	41,87	0,35	14,65
DISIMPEGNO	2,70	3,80	4,69	0,89	4,69	1,00	4,69
CAMERA DA LETTO	2,70	10,73	14,77	4,04	14,77	1,00	14,77
BAGNO	2,70	6,22	9,65	9,65	15,87	1,00	15,87
VANO SCALA P1-P2 (Parte)	-	3,37	5,54	9,65	13,02	1,00	13,02
		111,59	**149,97**		**163,67**		**136,45**

PIANO SECONDO

DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA MEDIA INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
VANO SCALA P1-P2 (Parte)	-	2,61	6,08	3,47	6,08	1,00	6,08
DISIMPEGNO	2,70	13,98	17,46	3,48	17,46	1,00	17,46
CAMERA DA LETTO 1	2,65	11,54	15,65	4,11	15,65	1,00	15,65
BAGNO	2,65	2,73	4,37	1,64	4,37	1,00	4,37
CAMERA DA LETTO 2	2,05	13,67	19,15	5,48	19,15	0,80	15,32
CAMERA DA LETTO 3	2,08	13,13	17,97	4,84	17,97	0,80	14,38
BAGNO	2,10	3,96	5,89	1,93	5,89	0,80	4,71
CAMERA DA LETTO 4	2,52	19,46	25,75	6,29	25,75	0,80	20,60
VANO SCALA P2-P3	-	1,95	2,54	0,59	2,54	1,00	2,54
		83,03	**114,86**		**112,32**		**101,11**

PIANO TERZO

DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA MEDIA INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
VANO SCALA P2-P3	-	0,00	2,54	2,54	2,54	1,00	2,54
SOGGIORNO	2,3	17,63	27,11	9,48	27,11	0,80	21,69
BAGNO	2,1	3,00	5,48	2,48	5,48	0,80	4,38

		20,63	35,13		35,13		28,61
		TOTALE mq	431,00			TOTALE mq	365,03

B. MAGAZZINO (EX TETTOIA)

All'interno della corte esclusiva è presente un magazzino pertinenza del casale di altezza media pari a 3.70m e superficie lorda pari **93mq**. Il fabbricato di forma rettangolare, in origine tettoia aperta su tutti i lati, è caratterizzato da una tipologia costruttiva costituita da pilastri in mattoni pieni, tamponature in laterizio e copertura a due falde formata da capriate e travetti in legno con manto di copertura in coppi dotata di pluviali e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane. L'accesso all'edificio avviene direttamente dalla corte mediante tre grandi vetrate utilizzate per l'illuminazione e l'areazione naturale. E' presente l'impianto di illuminazione artificiale, pavimentazione in cotto e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco in buono stato di conservazione e manutenzione. Sul fronte nord è presente una tettoia a sbalzo in acciaio per il ricovero della legna.

(*Allegato n. 3: foto n. 49-50-51-52)*

La Superficie Commerciale dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Fg.44 p.lla 69 sub.7 è di **57 mq** come risulta dalla seguente tabella:

PIANO TERRA								
NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	MAGAZZINO	3,70	75,00	93,00	18,00	93,00	0,50	46,50
2	TETTOIA	3,00	35,00	35,00	0,00	35,00	0,30	10,50
			110,00	128,00		128,00		57,00

C. CORTE ESCLUSIVA DEL CASALE

La corte esclusiva è costituita catastalmente dalle due aree urbane 69/13 e 1017/3 che dopo l'aggiudicazione del LOTTO N.1, a spese dell'aggiudicatario, dovranno essere accorpate con il casale. Essa risulta delimitata da recinzione con paletti di ferro e rete metallica a nord, sud ed ovest mentre ad est è priva di recinzione. A tal proposito per rendere il lotto autonomo e indipendente dopo il trasferimento gli aggiudicatari devono provvedere a loro spese alla progettazione ed esecuzione di un muro di comunione tra i

due lotti che segua il confine catastale riportato in mappa tra le p.lle 69 e 1502, salvo diverso accordo scritto tra le parti. La corte esclusiva avente superficie complessiva pari **3'826 mq** che si trova in buono stato di conservazione e manutenzione risulta accessibile da un cancello elettrico comandato a distanza tramite un impianto videocitofonico; attraverso una strada privata in misto stabilizzato si raggiungono i fabbricati e la piscina. Il giardino presenta un andamento altimetrico irregolare con una zona pianeggiante in prossimità dei fabbricati sistemata in misto stabilizzato ed un'ampia zona verde caratterizzata dalla presenza di alberi da giardino di alto e medio fusto intorno alla piscina. *(Allegato n. 3: foto n. 53-54-55-56-57-58-59-60)*

D. PISCINA

La piscina ad uso pertinenziale che ricade nella p.lla 1017 è posta in posizione più bassa del casale e risulta collegata ad esso mediante una scaletta esterna con gradini rivestiti in cotto che attraversa la corte esclusiva. La piscina di 72mq presenta una sezione ad altezza variabile da 1,20m a 2,30m, uno spazio esterno di circa 153mq pavimentato con mattonelle di cotto, risulta circondata da un'ampia zona verde ed è collegata mediante scalette esterne con dei locali tecnici interrati di circa 13mq. (*Allegato n. 3: foto n. 61-62-63-64)*

****

3) ACCERTAMENTI VARI

3.1. Accertamento allo stato attuale della proprietà

Dalla ispezioni ipotecarie alla data del 21/12/2025 lo Scrivente accertava che il diritto ***di proprietà sui beni immobili acquisiti dalla procedura fallimentare pari alla quota in*** **comunione** di ½ intestato a - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - sui beni

descritti, risultano pervenuti attraverso i seguenti atti di trasferimento:

1) *Sentenza della Corte di Appello* del Tribunale di Perugia n. 423/2024 pubbl. il 18/06/2024 RG n. 563/2022 Repert. n. 565/2024 del 18/06/2024 Registrato il: 25/02/2025 n.885/2025 in base alla quale la Corte di Appello ha dichiarato definitivamente l'inefficacia totale dell'atto pubblico di donazione a rogito del notaio **SCHETTINO LUIGI** in Città di Castello, del **14/04/2011 rep. n. 9775/3356**

confermando la sentenza di primo grado con la quale viene riconsegnato, nella disponibilità di - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - per la quota pari ad ½ ciascuno, il diritto di proprietà del complesso immobiliare costituito da fabbricati di civile abitazione con annesse corti e terreni pertinenziali distinti al Catasto Fabbricati al **Fg. 44 p.lla 69 sub 5 graff alla p.lla 1017 sub.2**, **Fg. 44 p.lla 69 sub 7, Fg. 44 p.lla 69 sub 13**, Fg, **44 p.lla 1017 sub 3, Foglio 44, particella 1502 sub 3, Foglio 44, particella 1502 sub 2, Foglio 44, particella 1502 sub 1,** e dai seguenti terreni agricoli distinti al Catasto Terreni al **Fg. 44 P.lle: 1007,1010, 1013, 1014, 1015, 1236,1238, 1240, 1242**.

Le unità immobiliari citate provengono da quelle citate nell'atto di donazione che hanno subito variazioni catastali autorizzate nel corso della procedura esecutiva immobiliare R.G. 111/2023 riunita alla R.G. 112/2023.

2) *Sentenza del Tribunale di Perugia n. 298/2022* pubblicata il 28.02.2022, munita del provvedimento di correzione dell'errore materiale del 11.10.2022, n. cronol.7 851/2022, in base alla quale il Tribunale di Perugia si è pronunciato sulla causa iscritta al n.952/2014 tra il "fallimento della Societa' - OMISSIS - nonche' dei soci - OMISSIS - e - OMISSIS -" e contro - OMISSIS -, - OMISSIS - E - OMISSIS - dichiarando l'inefficacia parziale dell'atto pubblico di donazione a rogito del notaio **SCHETTINO LUIGI** in Città di Castello stipulato in data 14/4/11 da - OMISSIS - E - OMISSIS -, da una parte, e da - OMISSIS -, - OMISSIS - E - OMISSIS - dall'altra. La sentenza n. 298/20 22 non e' passata in cosa giudicata, in quanto avverso la stessa e' stata proposta impugnazione nei termini di legge

3) *Atto di donazione*, a rogito del notaio **SCHETTINO LUIGI** in Città di Castello, del **14/04/2011 rep. n. 9775/3356**, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il **09/05/2011** al n. 11871 reg. generale e n. 7938 reg. particolare, con il quale - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - donano, congiuntamente e solidamente per l'intero con riserva del diritto di abitazione per la quota pari ad ½ ciascuno, alle loro figlie

- *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - per la quota pari ad 1/3 ciascuno il diritto di proprietà del complesso immobiliare costituito da fabbricati di civile abitazione con annesse corti e terreni pertinenziali costituito dai seguenti immobili oggetto della presente procedura fallimentare distinti al Catasto Fabbricati al foglio 44, particella

69 sub 5 graffato alla p.lla 1017 sub.2, p.lla 69 sub.1 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 10-11-12), p.lla 69 sub.7, p.lla 69 sub.8 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 10-11-12), p.lla 69 sub.6 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 10-11-12), p.lla 69 sub.9 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 10-11-12) e al Catasto Terreni foglio 44 particelle 69 (con frazionamento del 20/10/2000 Pratica n. 136790 è stata variata ed ha originato la p.lla 1502), 1017, 1010, 1236, 1238, 1240, 1242, 1007, 1013, 1014, 1015, 1019.

4) <u>*Atto di compravendita*</u>, a rogito del notaio **CASELLI ANTONIO** in Umbertide del **28/09/1995 rep. n. 53372**, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 13/10/1995 al n. 20413/14267, con il quale - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - per la quota di proprietà pari ad 1/3 ciascuno vendono a - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - per la quota pari ad ½ ciascuno il complesso immobiliare costituito da fabbricati di civile abitazione con annesse corti e terreni pertinenziali costituito dai seguenti immobili oggetto della presente procedura fallimentare distinti al Catasto Fabbricati al foglio 44, particella

69 sub 5 graffato alla p.lla 1017 sub.2, p.lla 69 sub.1 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 10-11-12), p.lla 69 sub.7, p.lla 69 sub.8 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 10-11-12), p.lla 69 sub.6 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 10-11-12), p.lla 69 sub.9 (ha originato con variazione del

09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 10-11-12) e al Catasto Terreni foglio 44 particelle 69 (con frazionamento del 20/10/2000 Pratica n. 136790 è stata variata ed ha originato la p.lla 1502), 1017, 1007, 1013, 1014, 1015, 1019.

(Allegato n. 4: Atti di provenienza)

Con gli atti menzionati, venivano trasferivano **il diritto di proprietà pari alla quota di 1/2** ciascuno a favore di - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - sui seguenti immobili del **LOTTO N.1** ubicati nel comune di Umbertide – Via Roma,161 così censiti al Catasto

Fabbricati:

1) **Foglio 44 particella 69 sub 5 graffato alla 1017 sub 2**;

2) **Foglio 44 particella 69 sub 7**;

3) **Fg. 44 p.lla 69 sub 13 (**deriva dalla variazione del fg. 44 p.lla 69 sub. 10) 4) Fg, **44 p.lla 1017 sub 3 (**deriva dalla variazione del BCNC fg. 44p.lla 1017 sub. 1); nonché distinti e censiti al Catasto Terreni del Comune di Umbertide al **Foglio 44 p.lle 69-1017.**

3.2. Accertamento dello stato di possesso degli immobili

E' stato accertato dalle certificazioni anagrafiche rilasciate dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Umbertide alla data del **08/01/2026** che i fabbricati oggetto della presente procedura fallimentare ubicati in Via Roma,161 – Umbertide risultano occupati da - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - insieme alle loro figlie: - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - ed al figlio di quest'ultima - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - .*(Allegato n. 5: Certificati storici di residenza)*

****

3.3Accertamento di eventuali gravami: formalità, vincoli o oneri

Dalla verifica ipocatastale per immobile esperita tramite il servizio telematico SISTER in data 21/12/2025 e 04/02/2026 (*Allegato 6: Visure ipocatastali aggiornate)*, lo Scrivente

accertava a tutto il 04/02/2026, che sui beni oggetto di fallimento gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli cosi' distinte:

- **FG.44 P.LLA 69 SUB.5 GRAFFATA AL FG.44 P.LLA 1017 SUB.2, FG.44 P.LLA 69 SUB.7**

TRASCRIZIONI

1) **ANNOTAZIONE** alla trascrizione della sentenza n.423/2024 del Tribunale di Perugia pubblicata il 18/06/2024 Numero di repertorio 565/2024 trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia il **04/12/2025 al n. 34666 reg. generale e n. 4059 reg. particolare**, per inefficacia totale dell'atto di donazione a rogito del notaio **SCHETTINO LUIGI** in Città di Castello, del **14/04/2011 rep. n. 9775/3356**, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 09/05/2011 al n. 11871 reg. generale e n. 7938 reg. particolare. Con la sentenza n. 423/2024, pubblicata il 18.06.2024 con repertorio n. 5 65/2024, la corte di appello di Perugia, definitivamente pronunciando sulla causa civile iscritta al n. 563/2022 tra - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS - E Contro Il Fallimento Della Soci Eta' - OMISSIS - nonche' dei soci - OMISSIS - E - OMISSIS -, ha cosi' provveduto: "respinta ogni diversa domanda, istanza ed eccezione, cosi' decide: rigetta l'appello proposto da - OMISSIS -, - OMISSIS - E - OMISSIS -, e, per l'effetto, conferma la sentenza n. 298/2022 del Tribunale Di Perugia, pubblicata in data 28.2.2022; condanna le appellanti alle spese del giudizio di II grado in favore del fallimento della Societa' – OMISSIS - nonche' dei soci - OMISSIS - E - OMISSIS -, in persona del curatore DOTT. MUZII ROBERTO, che si liquidano in € 3.473,00, oltre il rimborso forfettario al 15%, iva e cpa come per legge; dichiara che sussistono i presupposti, ai sensi dell'a rt. 13, comma 1 quater del d.p.r. 115/2002, per il pagamento da parte delle appellanti del doppio del contributo unificato". **La sentenza n. 423/2024 e' passata in cosa giudicata, in quanto avverso la stessa non e' stata proposta impugnazione nei termini di legge.**
2) **ANNOTAZIONE** alla trascrizione della sentenza del Tribunale di Perugia del 11/10/2022 Numero di repertorio 674/2022 trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia il **14/06/2023 al n. 17017 reg. generale e n. 3080 reg. particolare**, per inefficacia parziale dell'atto di donazione a rogito del notaio **SCHETTINO LUIGI** in Città di Castello, del

14/04/2011 rep. n. 9775/3356, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 09/05/2011 al n. 11871 reg. generale e n. 7938 reg. particolare. Con tale annotazione e **sentenza n. 298/2022**, pubblicata il 28.02.2022, munita del provvedimento di correzione dell'errore materiale del 11.10.2022, n. cronol.7851/2022, mediante la sostituzione della frase "*atto di donazione*" con la seguente: "*atto pubblico di donazione datato 14.04.2011 a rogito del notaio Dott. Luigi Schettino, iscritto presso il Collegio Del Distretto Notarile Di Perugia, rep. n. 9.775, racc. n. 3.356, e trascritto presso la Conservatoria Dei Rr.Ii. Di Perugia in data 09.05.2011 al n. 11.871 reg. gen. e n. 7.938 reg.part.*"**il Tribunale Di Perugia**, si pronuncia in primo grado sulla causa iscritta al n**.952/2014** tra il "*Fallimento Della Societa' - OMISSIS - nonche' dei soci - OMISSIS - E - OMISSIS -*" *e contro - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS -*. Esso ha cosi' provveduto: "*letto l'art. 2901 c.c. dichiara l'inefficacia, nei confronti del fallimento della societa' - OMISSIS - nonche' dei soci - OMISSIS - E - OMISSIS -, dell'atto di donazione stipulato in data 14/4/11 da - OMISSIS - e - OMISSIS -, da una parte, e da - OMISSIS -, - OMISSIS - E - OMISSIS -, dall'altra; - condanna le convenute alla rifusione delle spese processuali sostenute dalla parte attrice che si liquidano in euro16.481,00 per compenso professionale , oltre iva, cap e borsuali forfetari pari al 15% come per legge; - ordina alla Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Perugia di procedere all'annotazione della presente sentenza a margine della trascrizione dell'atto di donazione del 14/4/11, ai sensi dell'art.2655, comma 1, cc*.". La sentenza n. **298/2022** non e' passata in cosa giudicata, in quanto avverso la stessa e' stata proposta impugnazione nei termini di legge.

3) **Verbale di Pignoramento Immobili** del **28/04/2023 Rep. N. 1584/2023** emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello con sede in Perugia trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 17/05/2023 al n. 14100/9894 a favore di Siena NPL 2018 srl con sede in Roma C.F. 14535321005 contro - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -;
4) **Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione del 17/02/2014 Rep. N.**

952/2014 emesso dal Tribunale Civile di Perugia trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 28/02/2014 al n. 4407/3388, a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio scarl con sede in Arezzo C.F. 00367210515 contro - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a GUBBIO

(PG) il - OMISSIS -, - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il

- OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

5) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2014 Rep. N. 655/2014 emesso dal Tribunale di Perugia trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 536 Registro Generale 4401del 28/02/2014 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena spa C.F. 00884060526 contro - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - , - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il

- OMISSIS - e - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - a garanzia della restituzione della somma di euro 160'000,00 per concessione di finanziamento pari a euro 423.031,81 con annotazione n.17365/2462 del 28/06/2021 derivante da restrizione dei beni del 23/03/2021;

6) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2014 Rep. N. 648/2014 emesso dal Tribunale di Perugia trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 535 Registro Generale 4400del 28/02/2014 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena spa C.F. 00884060526 contro - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a

- OMISSIS - il - OMISSIS - , - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il

- OMISSIS - e - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - a garanzia della restituzione della somma di euro 250'000,00 per concessione di finanziamento pari a euro 746'065,80 con annotazione n.2461 del 28/06/2021 derivante da restrizione dei beni;

7) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2013 Rep. N.

67/2013 trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 517 Registro Generale 4425 del 22/02/2013 emesso dalla Tribunale Sezione distaccata di Città di Castello a favore di Banca Carim spa – Cassa di Risparmio di Rimini spa con sede in Rimini C.F. 00205680408 contro - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - a garanzia della restituzione della somma di euro 258'622,72 per concessione di finanziamento pari a euro 320'000,00 (*Allegato 6:Visure ipo-catastali aggiornate)*

- **FG.44 P.LLA 69 SUB.13** (deriva dalla variazione del FG.44 P.LLA 69 SUBB.1-6-8 DEL 09/08/2011 e DI QUELLA del FG.44 P.LLA 69 SUB.10 DEL 27/02/2024)

TRASCRIZIONI

1) **Verbale di Pignoramento Immobili** del 28/04/2023 Rep. N. 1584/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello con sede in Perugia trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data **17/05/2023** al n. 14100/9894 a favore di Siena NPL 2018 srl con sede in Roma C.F. 14535321005 contro - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -;
2) **Verbale di Pignoramento Immobili** del 22/04/2023 Rep. N. 1649 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello con sede in Perugia trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data **23/05/2023** al n. 10316/14632 a favore di Berenice SPV srl con sede legale in Milano C.F. 10003140968 contro - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -;

ISCRIZIONI IPOTECARIE

3) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2013 Rep. N. 67/2013 emesso dalla Tribunale Sezione distaccata di Città di Castello trascritta ai n. 4425/517 del 22/02/2013a favore di Banca Carim spa – Cassa di Risparmio di Rimini spa con sede in Rimini C.F. 00205680408 contro - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a -

OMISSIS - il - OMISSIS - a garanzia della restituzione della somma di euro 258'622,72 per concessione di finanziamento pari a euro 320'000,00**.**

- **FG.44 P.LLA 1017 SUB.3** dal 27/02/2024 costituita per soppressione del **FG.44 P.LLA 1017 SUB.1**

TRASCRIZIONI

1) **Verbale di Pignoramento Immobili** del 22/04/2023 Rep. N. 1649 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello con sede in Perugia trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data **23/05/2023** al n. 10316/14632 a favore di Berenice SPV srl con sede legale in Milano C.F. 10003140968 contro - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -;

ISCRIZIONI IPOTECARIE

2) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2013 Rep. N. 67/2013 trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 517 Registro Generale 4425 del **22/02/2013** emesso dalla Tribunale Sezione distaccata di Città di Castello a favore di Banca Carim spa – Cassa di Risparmio di Rimini spa con sede in Rimini C.F. 00205680408 contro - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - a garanzia della restituzione della somma di euro 258'622,72 per concessione di finanziamento pari a euro 320'000,00

- **FG.44 P.LLA 1017, FG.44 P.LLA 69** (variata con il frazionamento del 20/10/2000 Pratica n. 136790 che ha originato la p.lla 1502)

TRASCRIZIONI

1) **ANNOTAZIONE** trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia il 04/12/2025 al n. 34666 reg. generale e n. 4059 reg. particolare per inefficacia totale dell'atto di donazione a rogito del notaio SCHETTINO LUIGI in Città di Castello, del 14/04/2011 rep. n. 9775/3356, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 09/05/2011 al n. 11871 reg. generale e n. 7938 reg. particolare. Con tale annotazione e sentenza della Corte di

Appello di Perugia n. 423/2024 del 18/06/2024 Rep. 565/2024 del 18/06/2024 RG n. 563/2024 Repert. n. 565/2024 del 18/06/2024 Registrato il: 25/02/2025 n.885/2025 è stato dichiarata definitivamente l'inefficacia totale dell'atto pubblico di donazione del 14/04/2011 confermando la sentenza di primo grado. Di conseguenza i beni oggetto di azione revocatoria dell'atto di donazione che coincidono con quelli dell'esecuzione immobiliare n. 111/2023, a cui veniva riunita la n. 112/2023 del Tribunale di Perugia, promossa in danno delle sig.re - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS - sono stati riconsegnati nella disponibilità del fallimento della società "- OMISSIS - con sede legale in - OMISSIS - , - OMISSIS - nonche' dei soci - OMISSIS - e - OMISSIS -.

2) **ANNOTAZIONE** trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia il **14/06/2023 al n. 17017 reg. generale e n. 3080 reg. particolare**, per inefficacia parziale dell'atto di donazione a rogito del notaio **SCHETTINO LUIGI** in Città di Castello, del **14/04/2011 rep. n. 9775/3356**, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 09/05/2011 al n. 11871 reg. generale e n. 7938 reg. particolare. Con tale annotazione e **sentenza n. 298/2022**, pubblicata il 28.02.2022, munita del provvedimento di correzione dell'errore materiale del 11.10.2022, n. cronol.7851/2022, mediante la sostituzione della frase "*atto di donazione*" con la seguente: "*atto pubblico di donazione datato 14.04.2011 a rogito del notaio Dott. Luigi Schettino, iscritto presso il Collegio Del Distretto Notarile Di Perugia, rep. n. 9.775, racc. n. 3.356, e trascritto presso la Conservatoria Dei Rr.Ii. Di Perugia in data 09.05.2011 al n. 11.871 reg. gen. e n. 7.938 reg.part*.". In base a tale sentenza **il Tribunale Di Perugia**, si pronuncia in primo grado sulla causa iscritta al n**.952/2014** tra il "*Fallimento Della Societa' - OMISSIS - nonche' dei soci - OMISSIS - E - OMISSIS -*" *e contro - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS* -. Esso ha cosi' provveduto: "*letto l'art. 2901 c.c. dichiara l'inefficacia, nei confronti del fallimento della societa' - OMISSIS - nonche' dei soci - OMISSIS - E - OMISSIS -, dell'atto di donazione stipulato in data 14/4/11 da - OMISSIS - e - OMISSIS -, da una parte, e da - OMISSIS -, - OMISSIS - E - OMISSIS -, dall'altra; - condanna le convenute alla rifusione delle spese processuali sostenute dalla parte attrice che si liquidano in euro16.481,00 per compenso*

professionale , oltre iva, cap e borsuali forfetari pari al 15% come per legge; - ordina alla Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Perugia di procedere all'annotazione della presente sentenza a margine della trascrizione dell'atto di donazione del 14/4/11, ai sensi dell art.2655, comma 1, cc.". La sentenza n. **298/2022** non e' passata in cosa giudicata, in quanto avverso la stessa e' stata proposta impugnazione nei termini di legge.

3) **Verbale di Pignoramento Immobili** del **28/04/2023 Rep. N. 1584/2023**emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello con sede in Perugia trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data **17/05/2023** al n. 14100/9894 a favore di Siena NPL 2018 srl con sede in Roma C.F. 14535321005 contro - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -;

4) **Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione del 17/02/2014Rep. N. 952/2014** emesso dal Tribunale Civile di Perugia trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data **28/02/2014** al n. 4407/3388, a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio scarl con sede in Arezzo C.F. 00367210515 contro - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il

- OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

5) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2014 Rep. N. 655/2014 emesso dal Tribunale di Perugia trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 536 Registro Generale 4401del **28/02/2014** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena spa C.F. 00884060526 contro - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a

- OMISSIS - il - OMISSIS - , - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il

- OMISSIS - e - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - a garanzia della restituzione della somma di euro 160'000,00 per concessione di finanziamento pari a euro 423.031,81 con annotazione n.17365/2462 del 28/06/2021 derivante da restrizione dei beni del 23/03/2021;

6) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2014 Rep. N. 648/2014 emesso dal Tribunale di Perugia trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 535 Registro Generale 4400del **28/02/2014** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena spa C.F. 00884060526 contro - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - , - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - a garanzia della restituzione della somma di euro 250'000,00 per concessione di finanziamento pari a euro 746'065,80 con annotazione n.2461 del 28/06/2021 derivante da restrizione dei beni;(*Allegato 6:Visure ipo-catastali aggiornate)*

******

A risposta al quesito n. 5 andremo a distinguere:

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

1) *Vincolo di carattere ambientale* che secondo il PRG Parte Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 16/04/2004 e successiva Variante alle N.T.A. del P.R.G. Parte Strutturale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 22 maggio 2008, indica che i terreni distinti al:

- **FG. 44 P.LLA 69** oggetto di fallimento posti in Via Roma,161 nel comune di Umbertide sono sottoposti ai seguenti ambiti di tutela:
  - **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA**: art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;
  - **CRINALI (Secondari):** art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G Parte Strutturale;
  - **AMBITI DELLE AREE BOSCATE:** in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
  - **DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE (verde privato):** in parte art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa
  - **AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO**

IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO: in parte art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

- **FG. 44 P.LLA 1017** oggetto della presente procedura fallimentare posta in Via Roma,161 nel comune di Umbertide è sottoposta ai seguenti ambiti di tutela:
  - **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA**: art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
  - **CRINALI (Secondari)**: art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G Parte Strutturale
  - **AMBITI DELLE AREE BOSCATE**: in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
  - **DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE** (verde privato): in parte art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa
  - **DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE PUBBLICO ED A VERDE ATTREZZATO (Verde Pubblico):** in parte art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa

2) *Vincolo di carattere sismico* che secondo il PRG Parte Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 16/04/2004 e successiva Variante alle N.T.A. del P.R.G. Parte Strutturale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 22 maggio 2008, indica che i terreni oggetto della presente procedura fallimentare sono stati dichiarati zona sismica e pertanto soggetto alle prescrizioni di cui alla legge02.02.1974 n° 64 e successive;
3) *Vincolo Idrogeologico* che secondo il PRG Parte Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 16/04/2004 e successiva Variante alle N.T.A. del P.R.G. Parte Strutturale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 22 maggio 2008, indica che i terreni oggetto della presente procedura fallimentare ricadono in parte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 e s.m.i. (zona agricola).

(Allegato n.7: Certificazione di destinazione urbanistica)

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA OVVERO RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Trattasi di n.3 ipoteche giudiziali, N.2 pignoramenti immobiliari.

3.4. Accertamenti Edilizi ed Urbanistici

Edilizi

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Umbertide, accertando che i fabbricati del **LOTTO N.1** sono stati oggetto di diversi interventi edilizi autorizzati dai seguenti titoli abilitativi suddivisi per immobile:

Casale (Fg.44 P.lla 69 sub.5)

- **Certificato di agibilità** n.18/2011 del 25/02/2011 rilasciato dal Comune di Umbertide a favore di - OMISSIS - e - OMISSIS - a seguito di C.E. n.215/1995 del 08/06/1995, C.E. n.434/1995 del 28/12/1995 e PdC n.17/2011 del 27/01/2011 per interventi edilizi relativi ad un edificio residenziale sito in Via Roma,161 distinto al foglio 44 particella n.69 sub.5;
- **Permesso di costruire** n.17/2011 del 27/01/2011 Pratica n.17/2011presentata in data 27/01/2011 intestata a - OMISSIS - e - OMISSIS - per il cambio di destinazione di vani al piano terra ed al piano sottotetto, modifiche interne e prospettiche al fabbricato di civile abitazione sito in Via Roma,161 che ricade nel terreno distinto al foglio 44 particella n.69;
- **Concessione edilizia** n.15722 del 28/12/1995 Pratica n.434/95presentata in data 16/12/1995 intestata a - OMISSIS - e - OMISSIS - per la riparazione di fabbricato danneggiato dal sisma- Variante alla concessione edilizia 215/95 del 07/06/95 e cambio di intestazione della concessione edilizia di un edificio sito in Via Roma,161 che ricade nel terreno distinto al foglio 44 particella n.69;
- **Rinnovo Concessione edilizian. 120 del 1991** con estremin.6257 del 07/06/1995

Pratica n.215/95presentata in data 24/05/1995intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS - per la riparazione e consolidamento di fabbricato danneggiato dal sisma del 24/05/1995 di un edificio sito in Via Roma,161 che ricade nel terreno distinto al foglio 44 particella n.69;

- **Concessione edilizia n.120 del 1991** intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS - di un edificio residenziale sito in Via Roma,161 che ricade nel terreno distinto al foglio 44 particella n.69;

Piscina (Fg.44 P.lla 1017 sub.2)

- **Concessione edilizia Prot.** n.15687 del 25/02/1997 Pratica n.336/96 presentata in data 03/12/1996 intestata a - OMISSIS - per la costruzione di una piscina ad uso privato sita in Via Roma,161 che ricade nel terreno distinto al foglio 44 particella n.1017;

Magazzino (Ex tettoia – Fg.44 P.lla 69 sub.7)

- **Concessione edilizia Prot.** n.14328 del 15/11/1996 Pratica n.307/96presentata in data 07/11/1996 intestata a - OMISSIS - per la ristrutturazione e adeguamento statico di tettoia per ricovero attrezzi (tettoia) sito in Via Roma,161 distinto al foglio 44 particella n.69 sub.7;

(Allegato n.8:Titoli abilitativi fabbricati)

Tenuto conto della certificazione di destinazione urbanistica e dal confronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi e quanto rilevato in loco in data 01/12/2023 sono state accertate le seguenti difformità edilizie suddivise per edificio:

- Casale (Fg.44 P.lla 69 sub.5)

Con riferimento agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo dell'immobile oggetto della presente procedura fallimentare (**PdC n.17/2011 del 27/01/2011**) risulta come difformità edilizia rispetto al rilievo dello stato di fatto la trasformazione di una finestra in portafinestra posta sul prospetto est del piano terra (Fig.6-7).

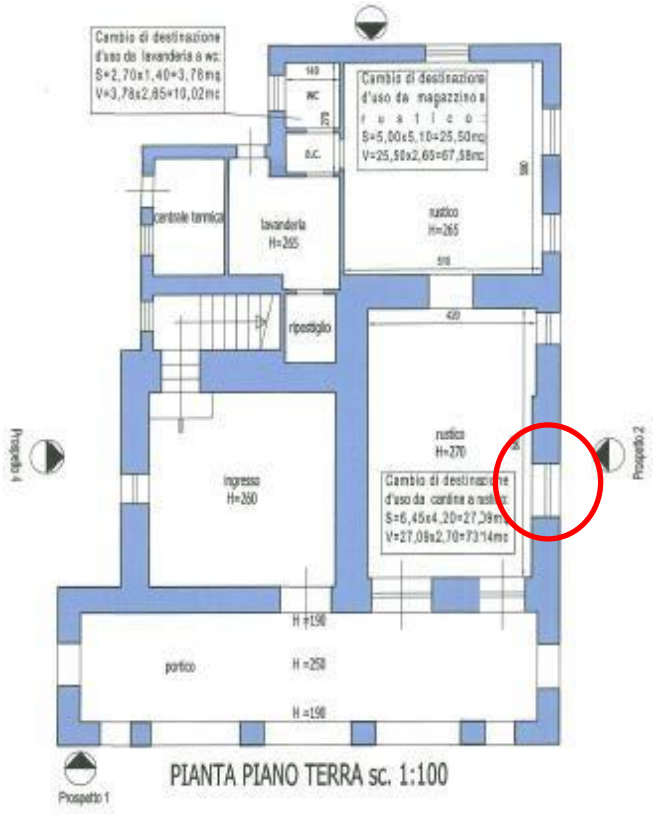


Fig.6: Stato assentito piano Terra casale.

Fig.7: Porta-finestra nella taverna del casale sul prospetto est.(01/12/2023)

La modifica prospettica sentito l'Ufficio Tecnico risulta <u>sanabile</u> previo accertamento di compatibilità paesaggistica con pagamento di oneri e sanzioni che ammontano a **2'000 euro** e di richiesta di permesso in sanatoria con pagamento di oneri e sanzioni che ammontano a **1'000 euro** oltre spese tecniche pari a **2'000 euro** portati in detrazione dal corrispondente valore di mercato.

- <u>Piscina (Fg.44 P.lla1017 sub.2)</u>

Con riferimento agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo dell'immobile oggetto della presente procedura fallimentare (**Concessione edilizia Prot. n.15687 del 25/02/1997 Pratica n.336/96 presentata in data 03/12/1996**) risulta come difformità edilizia rispetto al rilievo dello stato di fatto eseguito dal sottoscritto in data 01/12/2023 la realizzazione di scavo di sbancamento nella zona antistante l'accesso ai locali tecnologici con spostamento del vano scala che collega la piscina ai vani tecnici. (Fig.8-9-10-11-12-13).

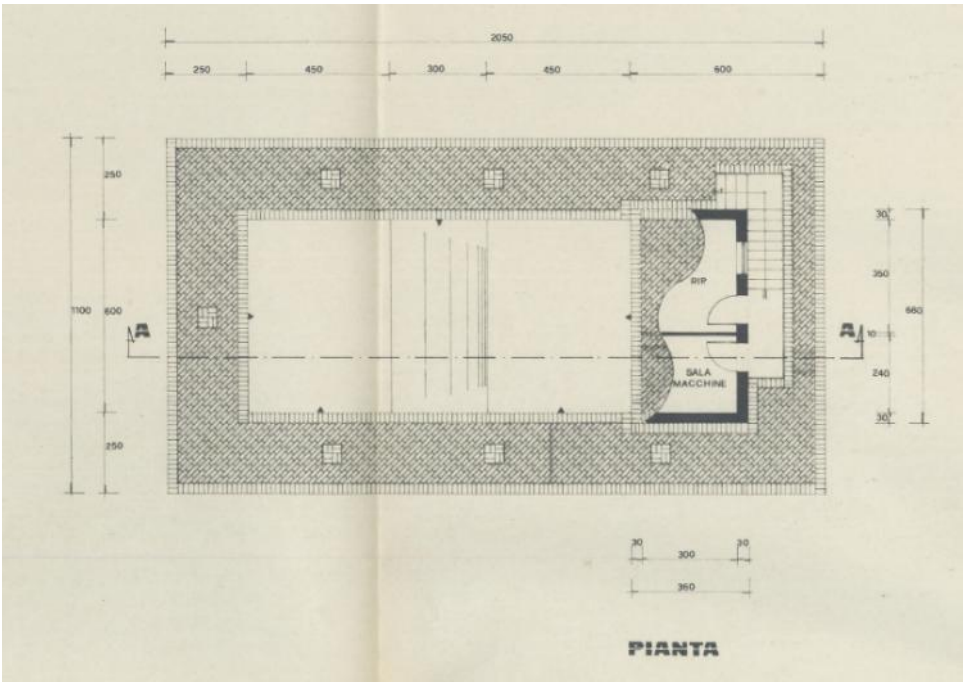


Fig.8: Stato assentito pianta piscina.

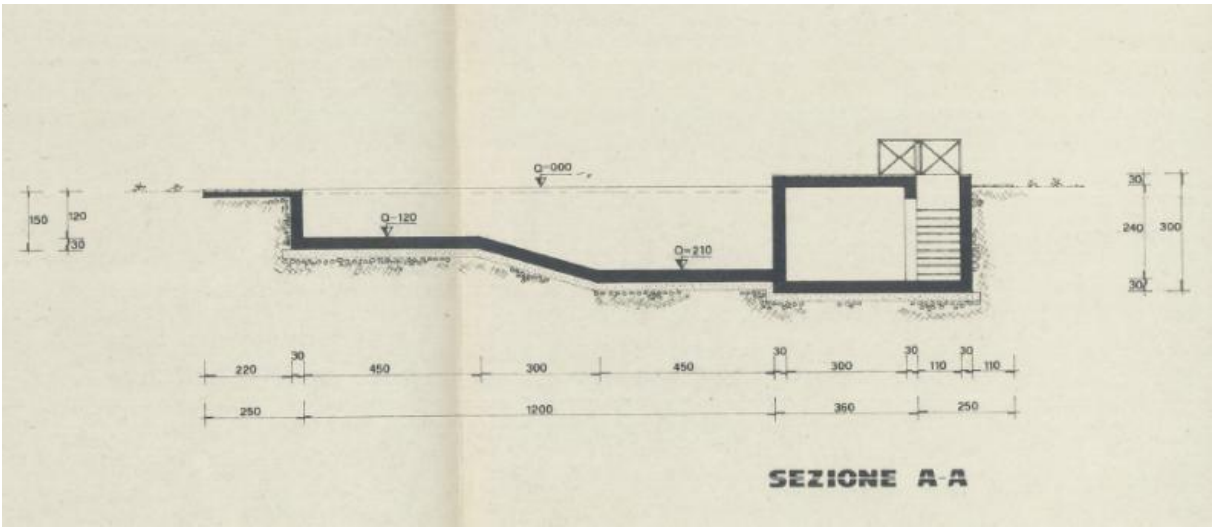


Fig.9: Stato assentito sezione piscina.

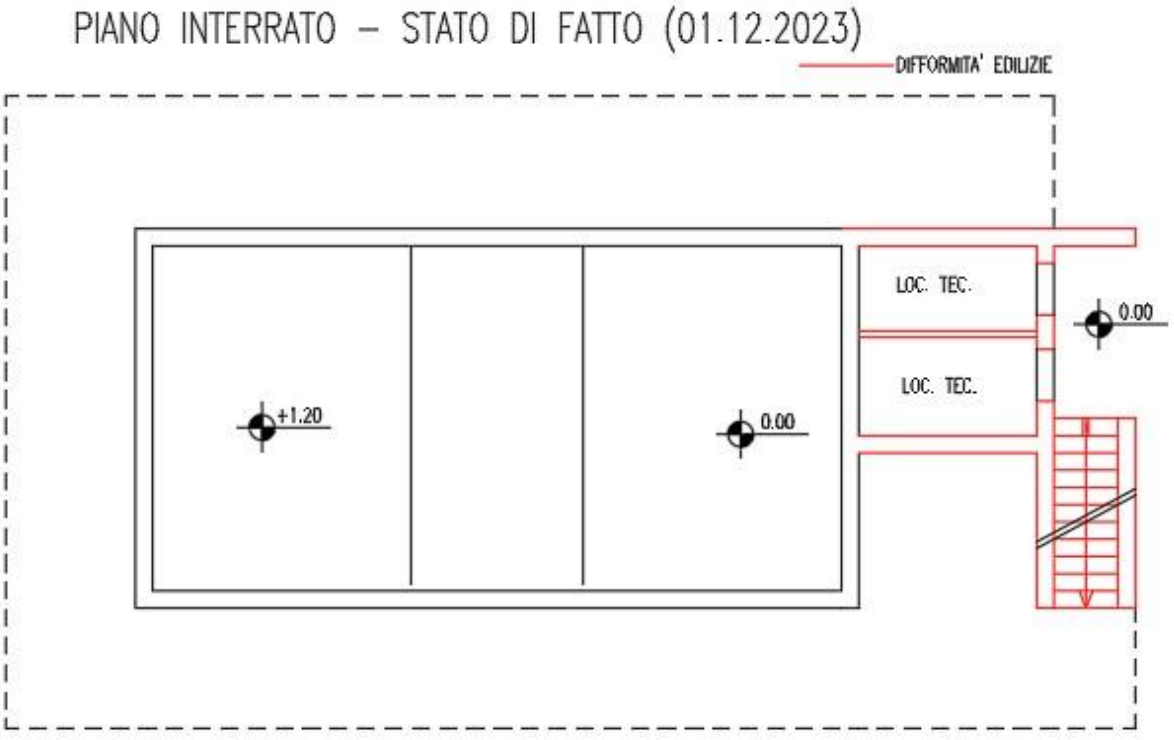


Fig.10: Stato di fatto piano interrato piscina.

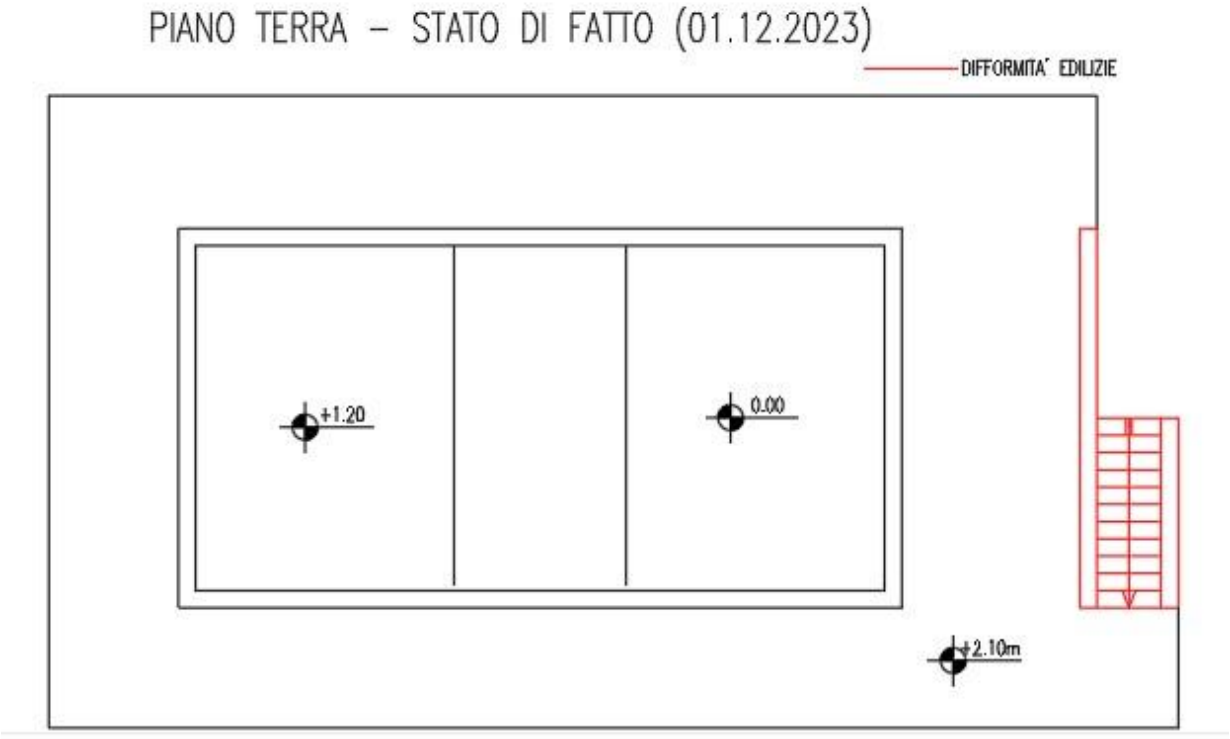


Fig.11: Stato di fatto piano terra piscina.

Fig.12: Stato di fatto piscina pertinenza del casale.(01/12/2023)

Fig.13: Stato di fatto Locali tecnici della piscina (01/12/2023).

La modifica delle sistemazioni esterne della piscina sentito l'Ufficio Tecnico risulta sanabile previo accertamento di compatibilità paesaggistica con pagamento di oneri e sanzioni che ammontano a **2'000 euro** e di richiesta di permesso in sanatoria con pagamento di oneri e sanzioni che ammontano a **1'000 euro** oltre spese tecniche pari a **2'000 euro** portati in detrazione dal corrispondente valore di mercato.

- Magazzino (Ex tettoia) (Fg.44 P.lla 69 sub.7)

Con riferimento agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo (**Concessione edilizia Prot. n.14328 del 15/11/1996 Pratica n.307/96 presentata in data 07/11/1996**) l'immobile oggetto della procedura fallimentare risulta difforme rispetto al rilievo dello stato di fatto eseguito dal sottoscritto in data 01/12/2023; infatti la tettoia è chiusa su tutti i lati con opere edili di tamponature e vetrate; pertanto l'intervento effettuato che presenta una superficie lorda di 93mq ed un'altezza media pari a 3,70m non si configura come opera pertinenziale ai sensi del'art.21 del R.R. 2/2015 ma bensì come nuova edificazione con aumento di volume e SUC.(Fig.14-1516-17)

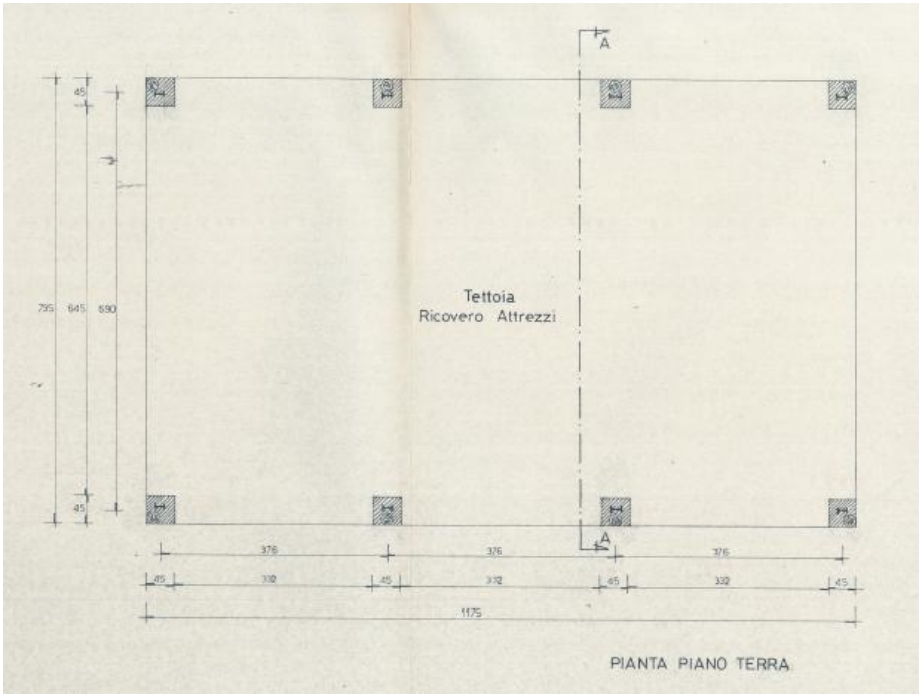


Fig.14: Stato assentito Piano terra Tettoia.

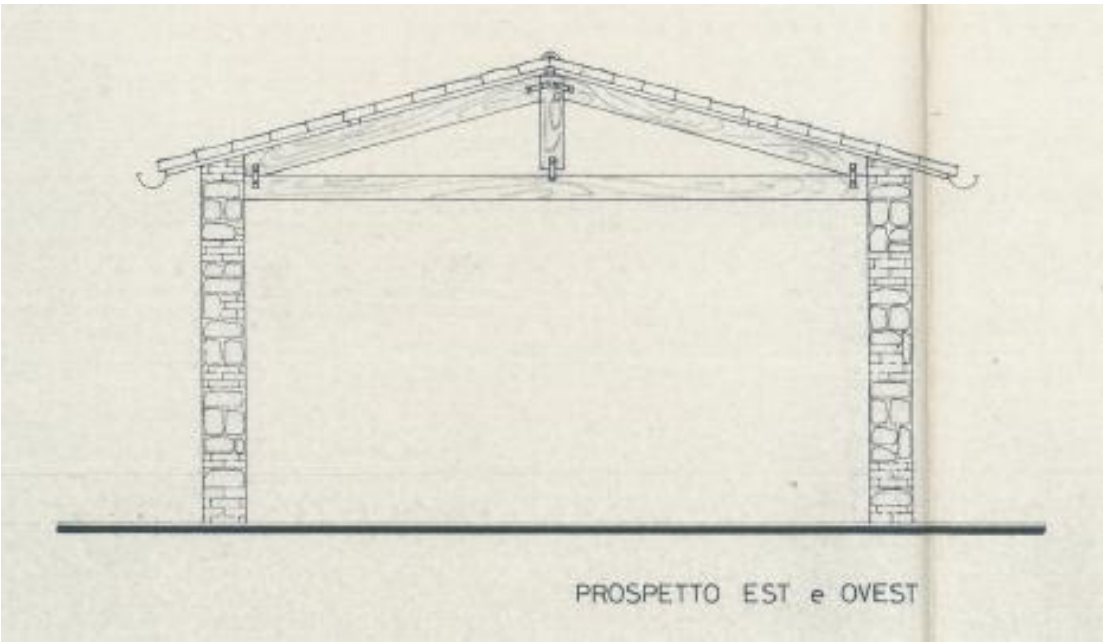


Fig.15: Stato assentito prospetto est-ovest tettoia

Fig.16: Stato di fatto tettoia (01/12/2023).

Fig.17: Stato di fatto tettoia (01/12/2023).

L'intervento eseguito si configura come variazione essenziale (aumento consistente della cubatura) ed essendo stato effettuato su immobile sottoposto a vincolo ambientale, è considerato in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 139 e 143 della L.R. 1/2015.

Ai sensi **dell'art.143 della L.R. 1/2015** comma:

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la **rimozione o la demolizione**, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. **Se il proprietario o il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione**, **il bene e l'area di sedime**, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive **sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune**. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.
4. L'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, definisce la consistenza dell'area da acquisire anche mediante precise indicazioni catastali e, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
5. **Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra euro duemila e euro ventimila, in rapporto alla gravità dell'abuso**, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'articolo 141, comma 2, quarto e quinto periodo, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima, in rapporto alla gravità dell'abuso. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del responsabile inadempiente.
6. I proventi delle sanzioni di cui al comma 5 spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.
7. Il comune può reiterare le sanzioni di cui al comma 5 per non più di due volte, qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

11. In caso di <u>opere di ampliamento eseguite su immobili legittimamente esistenti</u>, ovvero di opere realizzate nel lotto di pertinenza di edifici con SUC non superiore a trenta

metri quadri, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, provvede alla sola demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, a spese dei responsabili dell'abuso, senza procedere all'acquisizione dell'area. Al fine di procedere alla demolizione il dirigente o il responsabile del competente ufficio dispone, contestualmente all'adozione del relativo provvedimento, l'occupazione temporanea dell'area occorrente

all'espletamento dei lavori fissandone la relativa durata, prorogabile per motivate necessità, ed all'ultimazione dei lavori l'area è restituita agli aventi titolo. Inoltre ai sensi **dell'Articolo 142 del d.lgs. 42/2004** gli interventi edilizi sono stati realizzati in area soggetta a vincolo ambientale perchè ricadono all'interno di una fascia di rispetto di 150 metri dal torrente (Aree tutelate per legge). Pertanto ai sensi dell'art.167 comma 1 del d.lgs. 42/2004 il trasgressore è tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese perché tali lavori sono stati realizzati in assenza dell'autorizzazione paesaggistica e hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Pertanto a giudizio dello Scrivente tale intervento non risulta sanabile ed è necessario ripristinare lo stato dei luoghi come risulta dal titolo abilitativo rilasciato (**Concessione edilizia Prot. n.14328 del 15/11/1996 Pratica n.307/96**). Il ripristino dello stato dei luoghi prevede come interventi la rimozione delle vetrate e delle tamponature. I costi di rimozione e demolizione ammontono sommariamente ad **euro 10'000** da detrarre al corrispondente valore di mercato.

Secondo **l'art.144 della L.R. 1/2015** comma:

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina dopo la preventiva comunicazione di cui all'articolo 141, comma 2, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro seicento a euro seimila in ragione della gravità dell'abuso.

In questo caso, previo accertamento della sanzione pecunaria stabilita dal Comune, si considera il valore massimo pari a **6'000 euro** da detrarre al valore di mercato.

Urbanistici

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Umbertide, l'identificazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione; secondo le prescrizioni del P.R.G. Parte Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del16/04/2004, visto il P.R.G. Parte Operativa approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del16/04/2004, vista la Variante al P.R.G. Parte Operativa approvata con delibera del Consiglio Comunale n.107 del 15 dicembre 2005, vista la Variante alle N.T.A. del P.R.G. Parte Strutturale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 22 maggio 2008 e visto l'art. 57 delle N.T.A. del P.R.G. Parte Operativa, si evince che i terreni oggetto della presente esecuzione hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **Terreno distinto al FG. 44 P.LLA 69** oggetto di fallimento posti in Via Roma,161 nel comune di Umbertide sono sottoposti ai seguenti ambiti di tutela:
  - **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA**: art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;
  - **CRINALI (Secondari):** art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G Parte Strutturale;
  - **AMBITI DELLE AREE BOSCATE:** in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
  - **DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE (verde privato):** in parte art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa
  - **AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO:** in parte art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

- **Terreno distinto al FG. 44 P.LLA 1017** oggetto della presente procedura fallimentare posta in Via Roma,161 nel comune di Umbertide è sottoposta ai seguenti ambiti di tutela:
  - **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA**: art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
  - **CRINALI (Secondari)**: art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G Parte Strutturale
  - **AMBITI DELLE AREE BOSCATE**: in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
  - **DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE** (verde privato): in parte art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa
  - **DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE PUBBLICO ED A VERDE ATTREZZATO (Verde Pubblico):** in parte art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa

Inoltre i terreni oggetto del presente elaborato sono sottoposti a:

- *Vincolo di carattere sismico* che indica i terreni oggetto di procedura fallimentare dichiarati zona sismica e pertanto soggetto alle prescrizioni di cui alla legge 02.02.1974 n° 64 e successive;
- *Vincolo Idrogeologico* che indica una parte dei terreni oggetto della presente procedura fallimentare soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 e s.m.i..

(Allegato n. 7: Certificazione di destinazione urbanistica)

In particolare, secondo le prescrizioni contenute nelle NTA del **vigente P.R.G. Parte Strutturale** la disciplina urbanistica per le diverse zone è la seguente:

1. Per gli AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA secondo **l'art. 23** delle NTA Parte Strutturale del PRG:

- **Comma 5)** *Lungo la fascia fluviale gli interventi che possono essere realizzati sono quelli di conservazione finalizzati alla tutela e gestione di porzioni di ambienti fluviali che ancora oggi mantengono elevati livelli di qualità ambientale. Questi interventi devono riguardare le aree sorgive, e in generale le aree in montagna e collina, non antropizzate, che ancora oggi conservano elevati caratteri autoctoni in merito alla vegetazione ripariale presente, alle opere di contenimento del terreno, all'alveo naturale, all'utilizzo delle acque. L'obiettivo è quello di garantire la qualità delle acque, e nelle stagioni calde il minimo deflusso indispensabile al mantenimento dell'equilibrio ecologico. Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria delle rive, che comprende anche la piantumazione, lungo le sponde, di nuove alberature con le specie riportate nell'allegato C al PTCP "Abachi delle specie vegetali".*

- **Comma 7)** *Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, di cui al comma 6 lett. a, ai sensi dell'art. 48 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27, all'esterno delle macroaree, sono* ***vietati gli interventi di NC e l'eliminazione della vegetazione ripariale****. Il taglio della vegetazione ripariale è limitato ai casi di comprovata necessità di difesa idraulica, imposti ed attivati dagli Enti competenti in materia di polizia idraulica, da realizzare prioritariamente con interventi di ingegneria naturalistica, mentre è consentita l'attività agricola nel rispetto morfologico, idrogeologico, biochimico, strutturale e naturalistico del suolo. Sono inoltre ammessi gli interventi:*
- *per la ricostituzione della vegetazione ripariale;*
- *per la realizzazione di apposite piantagioni produttive;*
- *di ripristino ambientale;*
- *sul patrimonio edilizio esistente, e salvo diversa disciplina, sono consentiti: -in tutti gli edifici, gli interventi di cui all'art. 73, ad eccezione della lett. d6 ma compresa la demolizione degli edifici esistenti;*
- *gli interventi previsti agli artt. 74, 75, 76, 77, 78, 79, 79 bis e 79 ter;*

- *gli interventi necessari alla realizzazione o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo ed alla valorizzazione delle risorse idriche naturali; - gli interventi per la valorizzazione ambientale, da realizzare con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, quando il proponente dimostri l'impossibilità di soluzioni alternative.*

Sono altresì consentite le opere di sistemazione idraulica;

- *gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca, anche sportiva e all'itticoltura;*
- *gli interventi necessari alla realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto,secondo quanto previsto all'art. 20, nonché la sistemazione di aree di pertinenza di edifici;*
- *gli interventi necessari alla realizzazione di percorsi pedonali, itinerari ciclabili e percorsi a cavallo;*
- *gli interventi necessari alla realizzazione di punti attrezzati per la sosta, il ristoro e per l'osservazione del paesaggio, purchè realizzati in maniera compatibile e reversibile.*

Ai sensi dell'art.73 comma 1) il PRG – Parte strutturale classifica l'insediato sparso come segue:

a) edifici classificati come beni culturali sparsi che ricomprendono gli edifici di valore storico-architettonico-ambientale vincolati di cui al precedente art. 31 comma 1 lettera a) e gli edifici di valore architettonico e tipologico di cui al precedente art. 31 comma 1 lettera b);

b) edifici di valore tipologico

c) edifici da ripristinare e valorizzare

d) altri edifici.

Ai sensi dell'art.73 comma 6) sugli edifici classificati al comma 1 dello stesso articolo, fatti salvi ulteriori limiti prescritti ai successivi articoli, saranno ammessi i seguenti

interventi con riferimento alle categorie di cui all'art. 3 della L.R. n. 1/04 e successive modificazioni ed integrazioni:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e risanamento conservativo anche con opere sull'esterno degli edifici; d1) ristrutturazione edilizia, che non preveda la modifica dell'architettura e dei materiali dei prospetti e delle coperture, la modifica della sagoma, della superficie e/o della volumetria dell'immobile esistente, la demolizione di parte o di tutto l'edificio preesistente; d2) ristrutturazione edilizia che non preveda la modifica dell'architettura e dei materiali dei prospetti e delle coperture, la modifica della sagoma, della superficie e/o della volumetria dell'immobile esistente; d3) ristrutturazione edilizia senza modifica della volumetria esistente;

d4) ristrutturazione edilizia con aumento della superficie nei limiti prescritti dall'art. 35, comma 1, della L.R. n. 11/05, che non preveda la modifica dell'architettura e dei materiali dei prospetti e delle coperture; d5) ristrutturazione edilizia con aumento della superficie nei limiti prescritti dall'art. 35, comma 1, della L.R. n. 11/05; d6) ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione, anche con la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne nei limiti prescritti dall'art. 35, comma 1, della **L.R. n. 11/05**, fermo restando che deve essere mantenuto un punto di contatto con l'area di sedime del preesistente edificio; d7) ristrutturazione edilizia pesante consistente nella demolizione e ricostruzione, totale o parziale, a distanza non superiore a 50 ml. dal sedime esistente, anche con la modifica del numero delle unità immobiliari ma senza aumento delle superfici utili interne, sia per motivi di pubblica incolumità che nei casi di delocalizzazione previsti dalle normative vigenti.

e) ristrutturazione urbanistica, senza incremento delle volumetrie originarie con le prescrizioni di cui al precedente art. 66, comma 4.

Negli interventi di cui alle lettere d4, d5, e d6) per la parte di ampliamento sarà consentito raggiungere altezze in gronda superiori a 6,50 ml fino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente qualora questa sia superiore a 6,50.

Qualora negli ampliamenti di cui alle lettere d4) d5) e d6) del precedente comma 6, si prevedano altezze utili interne superiori a ml 3,50, sia al piano terra che ai piani soprastanti,la superficie utile coperta è conteggiata singolarmente per ciascun piano che si cumulano fra loro.

Ai sensi dell'art.35 L.R. 11/2005 (Interventi relativi agli edifici esistenti):

comma 1) "*Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di superficie utile coperta, purché la superficie utile coperta complessiva del singolo edificio oggetto di intervento,comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a quattrocentocinquanta metri quadri. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente.*

comma 2) *L'ampliamento di cui al comma 1 è comprensivo di quelli già realizzati in applicazione della normativa previgente*.

comma 3) *Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali cui al comma 1, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica previsti dal presente articolo, sono subordinati alla individuazione da parte del comune degli edifici sparsi nel territorio, ai sensi dell'articolo 33, comma 5.*

comma 4) *Per gli edifici di cui all'articolo 33, comma 5 sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione interna, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche del medesimo. Eventuali ampliamenti di tali edifici destinati a residenza sono consentiti nei limiti fissati dai comuni in sede di individuazione, in rapporto alle caratteristiche tipologiche e storico - architettoniche di ciascun edificio e, comunque con le limitazioni di cui al comma 1. Detti ampliamenti, qualora a seguito della loro realizzazione compromettano le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio esistente, possono costituire un organismo edilizio autonomo, purchè per l'edificio esistente sia già completato il recupero e la riqualificazione e gli*

ampliamenti siano realizzati a distanza non inferiore a dieci metri lineari e non superiore a trenta metri lineari dall'edificio esistente in ragione della tutela delle visuali godibili in direzione dell'edificio medesimo.

comma 7) *Gli interventi negli edifici destinati a residenza di cui ai commi 1 e 4 possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per servizi connessi all'attività agricola.*

2. Per gli AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO secondo **l'art. 25** delle NTA Parte Strutturale del PRG:

- comma 1) Il PRG – Parte strutturale sulla base del Progetto e sulla base degli studi effettuati in sede di redazione del PRG parte strutturale condotti secondo le indicazioni della "Procedura per la definizione delle fasce fluviali delle zone a rischio" dell'Autorità di bacino del Fiume Tevere individua e perimetra le aree soggette ad esondazione ripartendole in fascia A e fascia B in funzione dei tempi di ritorno valutati rispettivamente in 50 e 200 anni. Il PRG – Parte strutturale inoltre, ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 27/2000, individua per i corsi d'acqua una fascia di rispetto, all'esterno dei centri abitati, della profondità di m. 100 a partire dal piede degli argini e in loro assenza dal ciglio superiore dalla sponda. Tale fascia all'interno dei centri abitati è ridotta a 30 m. in presenza di Ambiti urbani di trasformazione integrati, e a 10 m. in presenza di Tessuti consolidati e di Ambiti a disciplina pregressa nel caso di alvei regimati.
- comma 2) Nelle fasce A di cui al precedente comma 1, sono ammessi:
  a) gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione;
  b) gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria, straordinaria, le opere interne agli edifici, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti al precedente art., gli interventi necessari all'adeguamento alla normativa antisismica, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche ed al rispetto delle norme in

materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienicosanitarie, funzionali, abitative e produttive. Gli interventi di cui sopra possono comportare aumento di volume ma non della superficie di sedime e devono essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica senza modifica delle condizioni di deflusso della piena, previo parere e verifica dell'autorità idraulica competente;

c) gli interventi volti alla messa in sicurezza delle aree e degli edifici esposti al rischio a condizione che tali interventi non pregiudichino le condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento;

d) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle infrastrutture e delle attrezzature esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumento di superficie e di volume;

e) gli interventi di ampliamento di opere pubbliche o di pubblico interesse, riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture lineari e/o a rete non altrimenti localizzabili, compresa la realizzazione di manufatti funzionalmente connessi, attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto con possibilità di realizzazione di modesti manufatti accessori a servizio degli stessi, a condizione che tali interventi non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso, non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile;

f) gli interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, alle condizioni di cui alla lettera e);

g) la realizzazione di manufatti di modeste dimensione al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature e attività esistenti, realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;

h) le pratiche per la corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio;

i) gli interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori di interferenza antropica;

j) le occupazioni temporanee, a condizione che non riducano la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;

k) gli interventi di manutenzione idraulica;

l) gli edifici e i manufatti finalizzati alla conduzione delle aziende agricole, purché realizzate in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;

m) gli interventi di difesa idraulica;

n) l'attività estrattiva nei limiti previsti dalle normative vigenti in materia;

o) gli interventi e le attività connessi alla navigazione nei tratti classificati, purchè ricompresi in piani di settore o regionali, ed a condizione che non costituiscano fonte di trasporto per galleggiamento di mezzi o materiali durante la piena.

È richiesto il parere di cui al RD n. 523/1904 rilasciato dall'autorità competente in materia idraulica relativamente agli interventi di cui alle lettere c), l), m) n), o), q) del presente comma.

Comma 3) Nelle fasce B di cui al precedente comma 1, sono ammessi:

a) tutti gli interventi consentiti nella Fascia A di cui al precedente comma 2;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti e relative aree di pertinenza, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, così come definiti dalle normative vigenti, nonché di ampliamento e modifica della destinazione d'uso, a condizione che tali interventi siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità di invaso, non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile;

c) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate, da realizzarsi secondo le modalità prescritte in sede di autorizzazione;

d) gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti alla data di adozione del presente PRG parte strutturale nelle zone omogenee A, B, D limitatamente al completamento di lotti residui in ambiti totalmente o parzialmente urbanizzati, limitatamente alle attrezzature di interesse pubblico di cui al D.I. 1444/68 subordinando

l'attuazione delle previsioni alla loro messa in sicurezza sulla base di un progetto approvato dall'autorità competente in materia idraulica che ne attesta anche la corretta esecuzione.

È richiesto il parere di cui al R.D. n. 523/1904 rilasciato dall'autorità competente in materia idraulica relativamente agli interventi di cui alla lettera b) del presente comma.

Comma 4) Fino all'approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico di cui all'art. 1 del D.L. 180/98 e sue successive modificazioni, nelle aree individuate dal piano Straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio molto elevato dell'Autorità di bacino del Fiume Tevere, perimetrate nell'elaborato "Carta dei contenuti territoriali ed urbanistici" valgono le limitazioni di cui agli artt. 2, 5 e 6 della normativa di attuazione del suddetto Piano Straordinario (PST).

Comma 5) Sono fatti salvi tutti i vincoli di cui al R.D. 523/1904, in particolare sono vietate edificazioni e scavi a distanza inferiore a 30 m. dai corsi d'acqua in cui sono realizzate opere idrauliche classificate, come specificato dalla D.G.R. n. 100/1993.

Comma 6) Il PRG – Parte strutturale individua e perimetra nell'allegato 2 "Carta della propensione al dissesto", inoltre, le aree soggette a dissesti geomorfologici e/o con propensione al dissesto, con particolare riferimento a quelle in frana ed in erosione, articolandole in funzione del livello di rischio nelle seguenti classi:

a) aree stabili o con bassa propensione al dissesto;

b) aree ad edificabilità condizionata che comprende:

- media propensione al dissesto;
- alta propensione al dissesto;

- contorno frane carta inventario P.U.T. (Tav. n.. 44 P.U.T.); - contorno aree in erosione carta inventario P.U.T. (Tav. n. 44 P.U.T.)

c) edificabilità sconsigliata - aree instabili.

Comma 11) Atteso che l'intero territorio comunale di Umbertide è sismicamente classificato come appartenente alla II Categoria, si dovrà sempre, nella progettazione di qualsiasi opera e struttura, tener conto delle azioni indotte dal sisma, secondo la normativa in vigore, valutando gli eventuali effetti locali prendendo anche in considerazione le indicazioni espresse nell'indagine di microzonazione sismica allegata al presente P.R.G.

3. Per gliAMBITI DELLE AREE BOSCATE secondo **l'art. 26**delle NTA Parte Strutturale del PRG:

comma 1) Il PRG Parte Strutturale individua e delimita in termini fondiari nella cartografia in scala 1:10.000 gli Ambiti delle aree boscate, e gli Ambiti delle aree degli usi civici tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. g) ed h) del D.Lgs 42/04, nelle quali sono vietati ogni altra destinazione del suolo, ed ogni intervento che comporti la eliminazione della vegetazione esistente finalizzata all'utilizzazione del terreno diversa da quella forestale. Gli interventi sui complessi vegetazionali ricadenti entro i suddetti Ambiti dovranno tendere alla conservazione e ricostruzione di una vegetazione in equilibrio con l'ambiente, favorendo l'insediamento e la diffusione delle specie autoctone nel rispetto delle biocenosi locali, con specifico riferimento all'Allegato C al vigente PTCP "Abachi delle specie vegetali".

Comma 3) In tali aree, nel rispetto di quanto previsto all'art. 15 della L.R. 27/2000 e dalla L.R. 28/2001, salvo più restrittivi vincoli per quelle che rientrano nel precedente art. 19, sono ammesse:

a) la ricostruzione e il reimpianto dei boschi distrutti o danneggiati dagli incendi con essenze autoctone; gli interventi colturali e di manutenzione dei soprassuoli boschivi; la ripulitura delle fasce di bosco lungo le strade; la riattivazione della viabilità forestale; la costituzione di fasce tagliafuoco;

b) la riattivazione della viabilità forestale e della sentieristica pedonale attraverso la sistemazione del fondo ed assestamenti di percorso, con l'esclusione di interventi di sterro e di riporti

c) le opere (torri, posti di avvistamento, serbatoi d'acqua, invasi e relative attrezzature) finalizzate al controllo del territorio ed alla prevenzione e l'estinzione degli incendi;

d) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 della L.R. n. 1/04 ed ai commi 1 e 8 dell'art. 35 della L.R. n.11/05, nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 77 e seguenti;

e) l'attività estrattiva, negli ambiti eventualmente previsti dal PRG, compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la caduta dei massi, con l'azione frangivento, nel rispetto delle modalità e procedure di cui alla L.R. 2/2000 e s.m.i. e relativo regolamento regionale n. 3/05 e s.m.i.

comma 4) Gli interventi di cui al comma 1, 2 ed al comma 3 lettere a), b), c) e d) dovranno essere effettuati in conformità alle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui alla L.R. n. 28/01 e relativo R.R. n. 7/2002.

Comma 5) **Negli Ambiti delle aree boscate, e negli Ambiti delle aree degli usi civici**, nel rispetto di quanto previsto all'art. 15 della L.R. 27/2000 e s.m.i. e dalla L.R. 28/2001 **è vietato**, salvo più restrittivi vincoli per quelle che rientrano nel precedente art. 19:

a) il prelievo non regolamentato di biomassa;

b) la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti a rete e puntuali. E' consentita la realizzazione solo per opere di rilevante interesse pubblico subordinata al rispetto di quanto prescritto al comma 2 del precedente art. 19, dimostrando l'impossibilità di soluzioni diverse ed alternative ed attuando tutte le opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità con la biocenosi. I suddetti interventi dovranno comunque garantire i requisiti di biopermeabilità prescritti al precedente art. 19 comma 4;

c) l'attività zootecnica di tipo intensivo e la realizzazione dei relativi impianti;

d) la realizzazione di opere e i movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio;

e) l'aratura con totale estirpazione della vegetazione esistente per destinare l'area all'allevamento;

f) la circolazione e la sosta dei motoveicoli ed autoveicoli al di fuori della rete viaria;

g) il deposito di rifiuti di qualsiasi genere e di scarti industriali;

h) la realizzazione di interventi di nuova edificazione entro una fascia di transizione di ml. 50 dal confine del bosco. Entro tale fascia saranno consentiti esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio rurale e sparso esistente, di cui al successivo art. 73 comma 6 lettere a), b), c), d1), d2) e d3), con le prescrizioni e le limitazioni relative alle diverse tipologie edilizie di cui all'art. 74 e successivi

i)nel caso di insediamenti edilizi a distanza inferiore a 50 m. dalle aree boscate, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 28/2001, è fatto divieto di introdurre specie arboree diverse da quelle indicate nell'elenco di cui al comma 1 del citato art. 15, salvo l'autorizzazione dell'ente competente per territorio;

j)recinzioni compatibili con l'ambiente, con le modalità e le prescrizioni di cui al successivo art. 83 per la protezione di tartufaie autorizzate e per una superficie massima di 5.000 mq. di terreni boscati a tal fine destinati, indipendentemente dall'ampiezza della proprietà.

4. Per gli AMBITI DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE (Verde Privato) secondo **l'art. 48** delle NTA Parte Operativa del PRG: comma

1) Il Sistema del verde urbano e territoriale di progetto, comprende:

- le aree destinate a verde pubblico di quartiere;
- le aree destinate a verde (parco) urbano attrezzato;
- le aree destinate a verde pubblico di compensazione;
- le aree destinate a verde privato ecologico e di mitigazione ambientale;
- le aree destinate a parco territoriale ed a parco agricolo. Le aree destinate ad orti urbani.

comma 2) Il PRG – Parte operativa individua nelle cartografie in scala 1:2000 le aree già realizzate e quelle di previsione relativamente a quelle che costituiscono lo standard relativo ai tessuti storici e consolidati con riferimento a:

- Verde pubblico (VP) a servizio degli insediamenti residenziali;
- Parchi attrezzati urbani e territoriali (VPT);
- Verde privato di pertinenza degli edifici (VPr);
- Orti urbani (VPo) comma 3) Le previsioni relative ai nuovi ambiti di trasformazione sono riportate e quantificate nelle singole schede d'ambito relative, con specifico riferimento a:
- Verde pubblico di compensazione (Vp), che costituisce la quantità di verde che svolge funzioni di riequilibrio ecologico e di potenziamento dell'equipaggiamento ambientale urbano;
- Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (Ve), da destinare ad uso condominiale nella realizzazione dei nuovi insediamenti.

5. Per gli AMBITI DELLE AREE A VERDE PUBBLICO ED AVERDE ATTREZZATO (Verde Pubblico) secondo **l'art. 49** delle NTA Parte Operativa del PRG:

comma 1)Le zone destinate dal PRG a verde pubblico (VP) ed a parco attrezzato urbano o territoriale (VPT) saranno attuate nel rispetto delle seguenti norme relative alle singole tipologie di spazi e di attrezzamento.

comma 2) In tutte le aree sono vincolate al mantenimento tutte le eventuali alberature di alto fusto esistenti, Espianti potranno essere autorizzati solo per necessità fitosanitarie o per sostituire esemplari alloctoni non acclimatati nelle biocenosi locali con esemplari autoctoni con specifico riferimento all'allegato C al PTCP vigente "Abachi per le specie vegetali".

Comma 3) Giardini pubblici. Sarà consentita la costruzione di attrezzature di gioco per i bambini e di chioschi di servizio o spazi coperti nella misura massima di 0,01mq./mq.di superficie coperta (Sc) complessiva e comunque p 2,00 ogni 800,00 mq. di giardino;

comma 4) Parchi pubblici. Saranno realizzati rispettando i seguenti criteri ed indirizzi:

a) sarà adibito a zone comunque libere, preferibilmente boscate, almeno il 50% della superficie dell'area;

b) sarà adibita a zona di passeggio libero e sosta senza giochi fissi o attrezzature, almeno il 15% dell'area;

c) sarà adibito a giochi per i bambini con attrezzature leggere almeno il 10% dell'area;

d) sarà adibito ad altre attrezzature per il tempo libero e lo svago non più del 10% dell'area.

e) nelle zone con copertura a prato non sarà consentita l'installazione di strutture anche se provvisorie.

Comma 5). I fabbricati esistenti all'interno di giardini e parchi potranno essere restaurati e recuperati unicamente per essere adibiti ad attività per il tempo libero

Comma 6). Boschi pubblici. Gli impianti a bosco individuati nella cartografia del PRG e ricadenti entro il perimetro di Parchi e giardini sono soggetti alle norme di tutela e disciplina degli usi contenute all'art. 26 Ambiti delle aree boscate delle NTA del PRG – parte strutturale.

Comma 7). Zone verdi attrezzate per lo sport ed il gioco. L'Amministrazione fisserà di volta in volta in sede di programmazione delle opere pubbliche e di aggiornamento del P.C.S. tipologia e dimensionamento degli impianti. Gli impianti sportivi dovranno essere inseriti in complessi di aree libere in modo da integrarsi con spazi ed aree di riposo e comunque a basso o nullo attrezzamento.

8.Nelle zone suddette, ove l'utilizzo delle stesse comporti la necessità di realizzare strutture ed attrezzature specifiche le stesse dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

RC ≤ 0,05; If ≤ 0,15 mc/mq.; H max. 10,00 ml.

Nel nostro caso non sono consentiti interventi di nuova costruzione ma soltanto quelli rivolti alla manutenzione e conservazione degli edifici esistenti di cui all'art. 73 e successivi delle NTA Parte Strutturale.

3.5. Accertamenti catastali

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini mediante il sistema telematico SISTER per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni che costituiscono il LOTTO N.1 , riscontrando che tutto quanto finora descritto è censito alle unità catastali definite dalle corrispondenti particelle di cui all'allegato 2) della presente relazione.

A. Casale con piscina

N.C.E.U. del Comune di Umbertide, ***Foglio n. 44, particella n. 69 Sub.5 graffata alla p.lla 1017 sub.2 -*** *Categoria: A/7 - Classe 1 - Consistenza 11,5 vani - Rendita: €. 950,28 - Indirizzo:* VIA ROMA Piano T-1-2-3*;*

Intestatari

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -;

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - – Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

Confinanti

NORD

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Fg.44 p.lla 1017 sub.3

Aree urbane intestate a - OMISSIS - e - OMISSIS -;

SUD

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Fg.44 p.lla 1017 sub.3

Aree urbane intestate a - OMISSIS - e - OMISSIS -;

EST

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Fg.44 p.lla 1017 sub.3

Aree urbane intestate a - OMISSIS - e - OMISSIS -;

OVEST

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Fg.44 p.lla 1017 sub.3

Aree urbane intestate a - OMISSIS - e - OMISSIS -; salvo se altri. (*Allegato n. 2: Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali aggiornate).*

B. Magazzino

N.C.E.U. del Comune di Umbertide, ***Foglio n. 44 particella n. 69 Sub.7 -*** *Categoria: C/2 - Classe 1 - Consistenza 75 mq - Rendita: €. 131,70 - Indirizzo:* VIA ROMA Piano T*;*

Intestatari

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -;

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - – Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

Confinanti

NORD

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Aree urbane intestate a - OMISSIS - e - OMISSIS -;

SUD

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Aree urbane intestate a - OMISSIS - e - OMISSIS -;

EST

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Aree urbane intestate a - OMISSIS - e - OMISSIS -;

OVEST

Fg.44 p.lla 69 sub.13

Aree urbane intestate a - OMISSIS - e - OMISSIS -; salvo se altri. (*Allegato n. 2: Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali aggiornate).*

C. CORTE ESCLUSIVA DA ACCORPARE AL CASALE CON PISCINA

C1) ***Area urbana censita al Foglio n. 44 particella n. 69Sub.13– Superficie mq 1'676****;*

Intestatari

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -;

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - – Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

Confinanti

NORD

Fg.44 p.lla 1007

- OMISSIS - e - OMISSIS -;

EST

Fg.44p.lla1502
- OMISSIS - e - OMISSIS -;

SUD

- Fg.44 p.lla 1016

  - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

Strada di lottizzazione che attraversa la p.lla 1124 di proprietà del comune di Umbertide.

OVEST

Fg.44 p.lla 1017 sub.3

- OMISSIS - e - OMISSIS -;

C2) ***Area urbana censita al Foglio n. 44 particella n. 1017Sub.3– Superficie mq 2'150****;*

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -;

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - – Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

Confinanti

NORD

Fg.44 p.lla 1007

- OMISSIS - e - OMISSIS -;

EST

Fg.44 p.lla 69 sub.13

- OMISSIS - e - OMISSIS -;

SUD

- Fg.44 p.lla 1016

  - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

Strada di lottizzazione che attraversa la p.lla 1124 di proprietà del comune di Umbertide.

OVEST

- Fg.44 p.lla 1016

  - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

  - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

salvo se altri.

(*Allegato n. 2: Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali aggiornate).*

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e quanto rilevato in loco risultano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto riferite al **LOTTO N.1**

- Casale (Fg.44 P.lla 69 sub.5 graffata alla p.lla 1017 sub.2)

  Esatta rappresentazione grafica perché a piano terra sul prospetto est è stata trasformata una finestra in portafinestra.

  Esatta rappresentazione grafica della piscina con i locali tecnici.

Le spese catastali previste ammontano ad **1'500 euro** da detrarre al corrispondente valore di mercato.

- Magazzino (Fg.44 P.lla 69 sub.7)

  Variazione di destinazione da magazzino a tettoia a seguito di ripristino dello stato dei luoghi

Le spese catastali previste ammontano ad **500 euro** da detrarre al corrispondente valore di mercato.

Oltre all'aggiornamento di tali difformità catastali dopo aver sanato gli abusi edilizi l'aggiudicatario del **LOTTO N.1** a proprie spese deve accorpare le due aree urbane al casale (**p.lla 69 sub.13 e p.lla 1017 sub.3**) derivanti dalla soppressione dei BCNC: **p.lla69 sub.10**e **p.lla 1017 sub.1** in modo tale che al termine dell'operazione quest'ultimo risulti dotato di corte pertinenziale esclusiva i cui confini sono quelli della **p.lla 69 unita alla p.lla 1017**. Le spese catastali previste ammontano a **500 euro** da detrarre al corrispondente valore di mercato.

In forza di tutto quanto finora riferito e descritto, si procede con il seguente capitolo:

4) VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL LOTTO N.1

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire alla data odierna ai beni immobili del **LOTTO N.1** oggetto della presente procedura fallimentare. Nella determinazione del più probabile valore di mercato, lo Scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di Stima Sintetico-Comparativo, cioè ricercare il valore venale del bene sulla base di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite d'immobili similari aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili.

○ DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale.

Per il computo della superficie commerciale ai sensi della norma UNI 10750 si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;

2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Nel nostro caso per il computo delle superfici commerciali lo Scrivente ha utilizzato i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili dei fabbricati;
- 100% delle superfici delle pareti perimetrali e di quelle divisorie sino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- 50% magazzino e locali deposito;
- 35% terrazze al livello dell'alloggio;
- 35% logge, porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale;
- 80% dei locali mansardati con Hm>1,80 collegati all'alloggio principale e abitabile;
- 10% della superficie di giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), con un peso massimo non superiore al 30% della superfice coperta abitabile;

- 25% locale tecnico non comunicante con i vani principali.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si considera lo stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. Quindi al fine della valutazione finale dell'immobile debbono essere considerate le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. A questo punto, una volta assegnato un prezzo al metro quadrato, questo verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

○ VALORE DEL CESPITE.

Per determinare il valore immobiliare di ogni singolo bene immobiliare, si farà riferimento ad una serie di elementi documentali di riscontro quali ad esempio: Borsa Immobiliare dell'Umbria; pubblicazioni di agenzie immobiliari; valori della Banca dati Quotazioni Immobiliari ecc.

Bisogna precisare che per determinare il valore venale dell'unità immobiliare all'attualità, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio viene elaborato attraverso il processo di stima sintetico-comparativo facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Gli immobili presi come campione per poter estimare il costo parametrico ottenuto hanno tutti le medesime caratteristiche dell'immobile trattato ed essi sono stati ricercati contattando telefonicamente agenzie immobiliari oppure su siti immobiliari specializzati.

A tal proposito sono state condotte tre tipologie di analisi:

1) Dall'analisi dei dati presenti nella **Agenzia delle Entrate Banca dati Quotazioni Immobiliari relativi al 1° semestre 2025** emergono le seguenti quotazioni:

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: PERUGIA

Comune: UMBERTIDE

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA%20A%20RIDOSSO%20DEL%20CENTRO%20STORICO

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	730	1000	L	2,5	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	800	L	1,9	2,7	L
Box	Normale	315	450	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	Normale	820	1100	L	2,7	3,5	L

2) Dall'analisi dei dati presenti nella **Borsa Immobiliare dell'Umbria relative al IV Trimestre 2025** emergono le seguenti quotazioni:

UMBERTIDE		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	850	1.200	550	800	300	500
	Semiperiferia	1.200	2.000	800	1.100	550	850	300	500
	Periferia	1.200	1.800	700	1.000	500	800	300	500
	Zona agricola	-	-	750	950	500	700	300	450

		min/mq €	max/mq €
NEGOZI	Centro storico	700	1.400
	Semiperiferia	600	1.300
	Periferia	500	1.250
UFFICI	Centro storico	550	1.050
	Semiperiferia	600	1.100
	Periferia	550	900

		Nuovo		Agibile		Da ristrutturare	
CAPANNONI	Artigianale / Industriale	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
		350	450	290	400	230	280

	min €	max €
TERRENI EDIFICABILI	25/m³	60/m³
TERRENI AGRICOLI	2.000/Ha	20.000/Ha

3) Dall'analisi delle **pubblicazioni dei siti immobiliari** emerge la seguente quotazione media per antichi casali del 1'800 con piscina, annessi pertinenziali e corte esclusiva

ANTICHI CASALI	min 1'800 €/mq	max 2'200 €/mq

Pertanto sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona, di tutte le variabili intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, oltre quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico quali:

- tipologia edilizia e strutturale;
- qualità dell'edificio;
- vetustà dell'immobile;
- ubicazione, accessibilità, caratteristiche architettoniche e panoramiche;
- orientamento e luminosità;
- stato di conservazione e manutenzione delle strutture;
- stato di conservazione e manutenzione delle finiture presenti (serramenti esterni e interni, tinteggiature, intonaci, porte, pavimenti, battiscopa, ecc.);
- stato di conservazione e manutenzione degli impianti tecnologici presenti e di quelli da fonti di energia rinnovabile;
- libertà dell'immobile da contratti di locazione o di comodato d'uso e della sussistenza di vincoli ex legge 1089/39;

- sussistenza di particolari rifiniture (porte blindate, doppi vetri, pavimenti, ecc.);
- presenza di cantina, fondo, soffitta/sottotetto;
- doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi;
- interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, ultimati da non oltre dieci anni;
- conformità degli impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza;
- conformità alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità alle norme antisismiche.
- morfologia, giacitura del giardino, stato di manutenzione e conservazione di pertinenza;
- presenza di soprassuolo o alberi di alto fusto;
- presenza di recinzione e di cancelli;
- vincoli presenti (affitto, comodato d'uso, vincoli storico-artistico, paesaggistico)
- forme di mercato, fase del segmento di mercato (espansione, contrazione, recessione, recupero) previo adattamento al caso particolare, utilizzando coefficienti correttivi in

presenza di adeguamenti e correzioni di stima in considerazione anche delle condizioni di affaccio, esposizione, luminosità e panoramicità e tenuto conto che:

a) la presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato ma considerato che sono presenti difformità edilizie e catastali che sarebbero a carico dell'assegnatario occorre porre in <u>detrazione</u> al valore degli immobili le seguenti voci:
   - Costi di rispristino dello stato dei luoghi rispetto allo stato assentito;
   - Sanzioni a titolo di oblazione per gli abusi commessi;
   - Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-ambientale e catastale;
b) trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi anche occulti e difetti che la costruzione potrebbe un domani presentare, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibili gli immobili viene fissata la riduzione ponderata pari al 5% del valore di mercato attuale decurtato delle detrazioni indicate in precedenza

si sono potuti determinare i seguenti <u>prezzi medi unitari e successivi totali</u>

UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	P.LLA	SUB	DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	PREZZO PARZIALE (€)
A)	44	69	5	PIANO TERRA	98,86	2.000,00	197.711,00 €
				PIANO PRIMO	136,45	2.000,00	272.909,00 €
				PIANO SECONDO	101,11	2.000,00	202.216,00 €
				PIANO TERZO	28,61	2.000,00	57.224,00 €
					365,03		730.060,00 €
						Valore di mercato allo stato attuale	**730.060,00 €**
DETRAZIONI							
Sanzione a titolo di oblazione per accertamento di conformità							1.000,00 €
Sanzione a titolo di oblazione per accertamento di compatibilità paesaggistica							2.000,00 €
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-ambientale							2.000,00 €
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale							1.000,00 €
							6.000,00 €
							724.060,00 €

UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	P.LLA	SUB	DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	PREZZO PARZIALE (€)
B)	44	69	7	MAGAZZINO (EX TETTOIA)	57,00	2.000,00	114.000,00 €
						Valore di mercato allo stato attuale	**114.000,00 €**
DETRAZIONI							
Spese di ripristino dello stato dei luoghi assentiti (tettoia)							10.000,00 €
Sanzione a titolo di oblazione per accertamento di compatibilità paesaggistica							6.000,00 €
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale da magazzino a tettoia							500,00 €
							16.500,00 €

							97.500,00 €
UNITA' IMMOBILIARE	**FOGLIO**	**P.LLA**	**SUB**	**DESCRIZIONE**	**SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)**	**PREZZO UNITARIO (€/mq)**	**PREZZO PARZIALE (€)**
C)	44	69	13	CORTE ESCLUSIVA LOTTO N.1 (AREA URBANA)	124,90	2.000,00	
	44	1017	3				249.798,00 €
						Valore di mercato allo stato attuale	**249.798,00 €**
DETRAZIONI							
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale della corte							500,00 €
							500,00 €
							249.298,00 €
UNITA' IMMOBILIARE	**FOGLIO**	**P.LLA**	**SUB**	**DESCRIZIONE**	**SUPERFICIE REALE (mq)**	**PREZZO UNITARIO (€/mq)**	**PREZZO PARZIALE (€)**
D)	44	1017	2	PISCINA PERTINENZIALE CON LOCALI ACCESSORI	85,00	424	36.000,00 €
						Valore di mercato allo stato attuale	36.000,00 €
							36.000,00 €
DETRAZIONI							
Sanzione a titolo di oblazione per accertamento di conformità							1.000,00 €
Sanzione a titolo di oblazione per accertamento di compatibilità paesaggistica							2.000,00 €
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-ambientale							2.000,00 €
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale della piscina							500,00 €
							5.500,00 €
							30.500,00 €
						UNITA' IMMOBILIARE	**VALORE DI MERCATO ATTUALE**
						A)	**730.060,00 €**

B)	**114.000,00 €**	
C)	**249.798,00 €**	
D)	**36.000,00 €**	
Valore di mercato allo stato attuale del LOTTO N.1		**1.129.858,00 €**
DETRAZIONI PER CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE		**IMPORTO**
A)		6.000,00 €
B)	16.500,00 €	
C)		500,00 €
D)		5.500,00 €
TOTALE DETRAZIONI		**28.500,00 €**
Valore A CORPO del LOTTO N.1		**1.101.358,00 €**
A detrarre riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi su €	1.101.358,00 €	**55.067,90 €**
Valore DA PORRE A BASE D'ASTA del LOTTO N.1		**1.046.290,10 €**
ARROTONDAMENTO		0,90 €
Valore DA PORRE A BASE D'ASTA del LOTTO N.1		**1.046.291,00 €**

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

5) RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Ing. Andrea De Filippo**, con domicilio professionale in Perugia, Via campo di Marte,14H iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3170, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che, all'attualità, il **valore da porre a base d'asta del LOTTO N.1** è pari a:

€1.046.291,00 (unmilionezeroquarantaseiduecentonovantunoeuro/00)

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia lì, 05/02/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea De Filippo

ALLEGATI

1. **Allegato 1:**Comunicazione di inizio operazioni peritali con sopralluogo e ricevute di consegna alle parti.
2. **Allegato 2:**Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali.
3. **Allegato 3:**Documentazione fotografica.
4. **Allegato 4:**Atti di provenienza.
5. **Allegato 5**: Certificati storici di residenza.
6. **Allegato 5:**Visure ipo-catastali aggiornate.
7. **Allegato 7:**Certificazione di destinazione urbanistica.
8. **Allegato 8:**Titoli abilitativi fabbricati.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea De Filippo