

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE PENALE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NEL PROCEDIMENTO PENALE N. 223/2020 R.G. DIB.

N. 851/2017 R.G.N.R.

Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Elisabetta Massini,

al sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli è stato conferito da I.V.G. Perugia, delegato alla vendita nominato, l'incarico di svolgere gli accertamenti relativi a porzioni immobiliari site in Comune di Corciano (PG), Frazione San Mariano, Loc. Chiugiana-La Commenda, via Santorre di Santarosa n. 16 (censita al C.F. al foglio n. 46 particella n. 549 sub. 7 e sub. 24), il tutto posto in confisca al Signor

, residente presso l'immobile oggetto di confisca, (

L'incarico è stato assegnato, sinteticamente, ai fini della valutazione delle porzioni immobiliari e segnatamente della acquisizione di ogni elemento ed atto, anche mediante ricerche presso gli Uffici Pubblici preposti (Comune, Regione Umbria, Agenzia delle Entrate, ecc.), utile e funzionale alla determinazione di una adeguata stima, propedeutica alla liquidazione dei beni.

L'incarico professionale è stato accettato con sottoscrizione e restituzione ad IVG Perugia, avvenuta in data 7/11/2025, della comunicazione di nomina, che contiene anche l'oggetto dettagliato dello stesso (**All. n. 1 – comunicazione e conferimento dell'incarico**).

* * * * *

OPERAZIONI PERITALI:

A seguito della sottoscrizione della nomina I.V.G. Perugia ha inviato allo scrivente la documentazione contenuta nel fascicolo telematico della procedura, con riferimento a quella utile per lo svolgimento dell'incarico ricevuto.

Dall'esame di detta documentazione (in particolare dal verbale di confisca del 21/02/2025, a seguito di sentenza n. 758/24 emessa il 6/05/2024 e divenuta irrevocabile il 23/05/2024) è emerso che il Sig. _____ è titolare del diritto di piena proprietà per l'intero su porzioni immobiliari facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, il tutto sito in Comune di Corciano, Frazione San Mariano, via Santorre di Santarosa n. 16.

La sentenza di confisca beni è stata trascritta a Perugia il 22/10/2024 al n. 21846 di formalità, pertanto la proprietà dei beni è stata trasferita al Demanio dello Stato.

Il primo accesso ai beni è avvenuto in data 2/02/2026, alla presenza di referenti di IVG Perugia; in quella occasione è stato effettuato il rilievo dimensionale e scattate le fotografie che verranno allegate alla presente relazione.

Contestualmente lo scrivente ha avviato tutte le attività necessarie per il corretto svolgimento e completamento dell'incarico, qui di seguito descritte:

- Nel novembre 2025 erano state acquisite dalla Agenzia delle Entrate – Territorio le visure catastali, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali delle porzioni immobiliari oggetto di stima;
- In data 10/11/2025 è stata acquisita dal servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate la copia dell'atto di cessione diritti Notaio Dr.ssa Leotta rep. 647/461 del 10/04/2015 con il quale il Sig. _____ divenuto pieno proprietario per l'intero dei beni poi colpiti dalla confisca (**All. n. 2 – copia atto di donazione e divisione**).

- In data 21/11/2025 è stata depositata telematicamente la richiesta di accesso agli atti al Comune di Corciano per la visione ed acquisizione delle pratiche edilizie riguardanti il fabbricato oggetto dell'incarico; la richiesta di accesso agli atti è stata protocollata al n. 42820 in data 21/11/2025 (pratica n. 225/25/Acc. Atti). L'ufficio in seguito ha inviato quanto richiesto per via telematica. Di quanto acquisito si dirà nel capitolo relativo alle indagini urbanistiche ed edilizie (**All. n. 3 - richiesta di accesso agli atti Comune di Corciano**).

- Da ultimo lo scrivente ha chiesto ed ottenuto dati ed informazioni dall'Amministratore del Condominio di via Santorre di Santarosa n. 16 (**All. n. 4 - richiesta e comunicazione Multiservice Immobiliare**).

Infine, compiuti tutti gli accertamenti tecnici ed estimativi necessari, effettuate le opportune verifiche ipocatastali e tecniche, si riporta ed illustra qui di seguito il lavoro svolto.

* * * * *

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELL'INCARICO:

Gli identificativi catastali del bene oggetto di stima sono indicati e contenuti nell'incarico ricevuto; essi sono ricavabili anche dalla lettura della nota di trascrizione della sentenza di confisca dei beni.

Le porzioni immobiliari colpite dal provvedimento di confisca sono attualmente censite al C.F. del Comune di Corciano al **Foglio n. 46** come qui di seguito:

particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita
549	7	A/2	3	5,5 vani	100 mq	€ 440,28
549	24	C/6	3	19 mq	23 mq	€ 50,04

Le unità immobiliari catastale di cui sopra corrispondono rispettivamente ad una porzione a destinazione abitativa, posta al piano secondo (contraddistinta con l'interno n.

7) ed un locale uso garage, al piano primo sottostrada.

Afferiscono ai beni anche i diritti pro quota su quanto condominiale per legge, sia riguardanti l'edificio sia l'area scoperta pertinenziale graffata all'edificio, corrispondente al Catasto Terreni alla particella n. 549 del foglio 46, ente urbano di superficie catastale totale, tra coperto e scoperto, pari a mq 2.300 (All. n. 5 – visure catastali C.F. e C.T.). Le parti comuni dell'edificio, tra cui sicuramente vanno annoverati tra l'altro l'atrio, il vano scala, l'ascensore, la rampa e corsia garage, non dispongono di identificazione catastale propria, quali beni comuni non censibili.

L'edificio fa a sua volta parte di un complesso immobiliare formato da cinque palazzine edificate l'una nelle immediate vicinanze dell'altra, denominato "Villaggio dei Tigli", di cui rappresenta l'edificio "D" (All. n. 6 – estratto di mappa).

2) PROVENIENZA IMMOBILIARE, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Le porzioni oggetto di stima sono state acquistate inizialmente dalla Sig.ra
o rep. 31824 del 18/10/1993; la vendita era stata
fatta dal precedente proprietario nonché soggetto che aveva curato la realizzazione del
complesso immobiliare

Dunque i beni sono stati di piena proprietà della Sig.ra
ino alla morte, ovvero fino al

1
Con il decesso della ... i beni sono stati trasferiti per i diritti di 1/3 ciascuno
agli eredi ovvero ai tre figli (...)

a dichiarazione di successione è stata registrata a Perugia al n. 37 vol. 9990 in data 8/01/2014 ed è stata trascritta a Perugia al n. 6852 di formalità in data 8/05/2014.

In data 16/04/2015 è stata trascritta anche la accettazione tacita di eredità, con formalità n. 6149.

Successivamente, con l'atto di cessione diritti già citato ed allegato (si veda l'allegato n. 2), a partire dal 10/04/2015 i beni oggetto di confisca sono divenuti di piena ed esclusiva proprietà del

Infine, con la sentenza n. 758/2024 del 6/05/2024 è stata data esecuzione alla confisca di € 216.245,00, ovunque rinvenuta nella disponibilità dell'imputato, colpendo quindi i beni immobili oggetto della presente relazione.

Quanto alle formalità pregiudizievoli, è stata eseguita una ispezione telematica per soggetto, con restrizione ai beni in Comune di Corciano e censiti al Catasto Fabbricati (All. n. 7 - elenco sintetico per nominativo e stampa note).

Dalla lettura e consultazione dell'elenco sintetico acquisito ed aggiornato a tutto il 22/06/2026 emerge l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONI:

1 - n. 7343 reg. part. del 27/04/2018 – Atto giudiziario – sequestro preventivo ex art.

321 c.p.p.: Formalità trascritta a favore del Demanio dello Stato, con sede in Roma, C.F. 80207790587, contro _____ er il diritto di piena proprietà per l'intero sulle due porzioni immobiliari oggetto di stima. La formalità fa riferimento al provvedimento n. 1874/2017 di repertorio, del 12/03/2018 del Tribunale di Spoleto.

2 - n. 21846 reg. part. del 22/10/2024 - Atto giudiziario - Sentenza di confisca dei

beni: Formalità trascritta a favore del Demanio dello Stato, con sede in Roma, C.F. 80207790587, contro _____ per il diritto di piena proprietà per l'intero sulle

due porzioni immobiliari oggetto di stima. La formalità fa riferimento alla sentenza n. 758/2024 emessa in data 6/05/2024 dal Tribunale di Spoleto.

- ISCRIZIONI:

1 - n. 1087 reg. part. del 16/04/2015 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario: Formalità iscritta a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, contro relativamente al diritto di piena proprietà per l'intero sulle due porzioni immobiliari oggetto di stima. La formalità è stata iscritta per una somma capitale di € 90.000,00 ed una somma totale € 180.000,00, con durata 25 anni.

Tutte le formalità di cui sopra saranno cancellate a seguito della vendita giudiziaria; l'iscrizione ipotecaria già oggi grava su bene la cui proprietà è stata trasferita al Demanio dello Stato, in forza di sentenza di confisca di beni.

3) DESCRIZIONE DEI BENI:

Le porzioni oggetto di stima fanno parte di una palazzina edificata alla metà degli anni '70 del secolo scorso, a sua volta facente parte di un complesso residenziale formato da cinque palazzine, edificate nello stesso periodo o negli anni immediatamente successivi, corrispondendo all'edificio "D" di detto complesso.

La palazzina, con accesso da via Santorre di Santarosa n. 16, comprende attualmente n. 25 porzioni a destinazione abitativa e n. 18 garage.

L'edificio non ha subito, a differenza di un altro attiguo, interventi di efficientamento o comunque di manutenzione straordinaria alle parti comuni, per cui appare nello stato e con le dotazioni che lo caratterizzano fin dall'epoca della sua realizzazione.

Presenta pareti esterne in mattoni faccia a vista, fatta eccezione del piano terra e del sottostrada, che presentano pareti intonacate e tinteggiate.

La conformazione dell'unità immobiliare abitativa e del locale uso garage si ricava dalla consultazione delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico (**All. n. 8 - planimetrie catastali**).

In particolare l'abitazione è formata da un ingresso-corridoio, cucina con terrazzo verandato, ampio soggiorno-salone con terrazzo coperto, disimpegno della zona notte, due camere da letto, una delle quali dotata di terrazzo coperto, bagno con finestra ed altro bagno di servizio, non finestrato. L'unità immobiliare presenta dotazioni e finiture risalenti all'epoca della edificazione, generalmente in mediocre stato conservativo, per usura e vetustà.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e tapparella esterna; le porte interne in legno tamburato. I bagni sono accessoriati, ma con dotazioni e sanitari in mediocre stato, anche per vetustà. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica o monocottura; le pareti sono tinteggiate; si notano diffusamente gli effetti dell'umidità di condensa, in corrispondenza delle porzioni di parete più fredde, con sviluppo di muffe. Per quanto dichiarato dal Sig.

Che abita e risiede nell'unità abitativa, le utenze sono autonome, tranne quella idrica, che è condominiale. Il riscaldamento è a radiatori ed è alimentato a gas metano; la caldaia è installata nel terrazzo verandato posto in adiacenza alla cucina; non possono essere fornite indicazioni precise sullo stato di efficienza del generatore termico né sulla presenza di corretti e regolari interventi di manutenzione e controllo. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,70 circa.

La porzione ad uso garage ha accesso dal piazzale condominiale e risulta ubicata all'inizio della corsia coperta, sul lato sinistro. Si tratta di unico locale, al grezzo, con porta basculante metallica e piccola finestra laterale, con affaccio verso l'esterno. L'altezza interna è pari a m 2,45 circa.

Riguardo al contesto i beni si trovano nell'abitato della frazione San Mariano di

Corciano, centro abitato che ha avuto un notevole sviluppo negli ultimi trenta anni, grazie alla favorevole collocazione in prossimità delle grandi vie di comunicazione; all'interno della frazione è possibile rintracciare tutti i principali servizi e dotazioni dei centri abitati.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico.

Riguardo alle **consistenze** si è fatto riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, utilizzati anche dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Per il computo della superficie commerciale si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 35 % dei terrazzi coperti (assimilabili a porticati) percentuale che si riduce al 30 % limitatamente alle porzioni scoperte dei terrazzi/balconi stessi;

Riguardo alla porzione a destinazione garage, ai fini della determinazione della superficie commerciale, alla consistenza effettiva si applica il coefficiente pari a 0,5, come da prassi usuale.

Per quanto esposto, si hanno le seguenti consistenze:

descrizione	piano	altezza interna	superficie (mq)	coeff.	superficie commerciale
locali abitativi	secondo	2,70 m	93,50 mq	1	93,50 mq
terrazzi coperti / portici	secondo	2,70 m	13,0 mq	0,35	4,55 mq
(porzioni di) terrazzi scoperti	secondo	-	2,28 mq	0,30	0,68 mq
garage	seminterrato	2,50 m	22 mq	0,5	11 mq
TOTALE					109,73 mq

Accertamenti condominiali: L'attuale amministratore di condominio, la società a precisato che spettano alle porzioni immobiliari oggetto di vendita giudiziaria n. 49,301 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

Ha anche allegato copia di un regolamento di condominio, non datato, composto di 40 articoli, verosimilmente redatto dalla ditta costruttrice, già allegato (si veda l'allegato n. 3). Il testo appare comunque superato in alcuni passaggi, tra cui quello nel quale si parla delle modalità di gestione dell'impianto di riscaldamento comune; infatti nella palazzina in oggetto vi è ormai la presenza di generatori termici autonomi per ciascuna unità immobiliare. Dalla comunicazione ricevuta si ricava anche che le spese di gestione ordinaria annua si attestano tra i 700 e gli 800 Euro. Per maggiori dettagli si rimanda alla comunicazione di cui all'allegato 3 già citato.

Del regolamento di condominio fornito dall'Amministratore non si trova traccia negli atti di provenienza, neppure in altri atti che hanno riguardato, recentemente, altre porzioni immobiliari della medesima palazzina; si può quindi supporre che esso non sia mai stato depositato.

Confini: parti comuni,

4) ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

L'edificio abitativo (palazzina "D"), parte di un complesso immobiliare ("Villaggio dei Tigli") comprendente cinque palazzine di conformazione e consistenza simili, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruzione n. 475 del 31/10/1974.
- Permesso di Costruzione (variante) n. 1343 del 15/01/1977 rilasciato a
- Concessione di eseguire attività edilizia (variante) pratica n. 2258 prot. 753 del

9/10/1979, rilasciata a

ella pratica è stata

trovata copia anche di un certificato di prevenzione incendi e di un certificato di collaudo, che tuttavia fanno riferimento alle prime due palazzine realizzate (palazzine "A" e "C") e quindi non a quella di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima.

- Concessione di eseguire attività edilizia (variante) pratica n. 2790 prot. 7680 del 25/11/1980, rilasciata a "Soc.

Le tavole di progetto allegate mostrano, per l'edificio "D", l'ultimo stato di progetto approvato, da tenere quindi in considerazione per la verifica della conformità edilizia e catastale dei beni oggetto di stima.

- Concessione di eseguire attività edilizia (variante) pratica n. 3406 prot. 4342 del 31/08/1982, rilasciata a "

Nella pratica è anche il certificato di collaudo delle strutture in c.a.o. relativo alle tre palazzine "B", "D", "E" redatto in data 21/09/1982 dal collaudatore In-

Vi è infine il permesso di abitabilità di case di nuova costruzione del 29/09/1982; per il fabbricato "D" il permesso riguarda, tra l'altro, tutti i vani utili del piano seminterrato (n. 18) e tutti i vani utili del secondo piano (n. 12 vani principali e n. 11 vani accessori), quindi anche le porzioni immobiliari oggetto di stima.

A complemento descrittivo si allega scansione di tutta la documentazione fornita dal Comune di Corciano (**All. n. 9 - fascicolo edilizio**).

Dal confronto tra gli elaborati progettuali, lo stato attuale e le planimetrie catastali (risalenti al 3/07/1981) emerge una sostanziale conformità.

5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILIARE:

In relazione alla tipologia dei beni ed allo scopo del presente elaborato peritale, diretto ad attribuire loro un valore di mercato da utilizzare per la vendita giudiziaria, essi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente si è basato sulla conoscenza del mercato di beni simili, siti nel comprensorio in cui ricadono quelli oggetto di stima (Frazione San Mariano - Località Chiugiana-La Commenda) ed in particolare la zona in cui si sviluppa il complesso immobiliare "Villaggio dei Tigli" e le palazzine poste nelle immediate vicinanze.

Riguardo ai riferimenti si precisa quanto segue:

- Il listino della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate indica, per il secondo semestre 2025, per le abitazioni civili in stato conservativo "normale", site nella zona "E5" suburbana del Comune di Corciano, un **valore di mercato oscillante da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.250,00, con un valore medio pari quindi ad €/mq 1.125,00**. Si può segnalare inoltre che il listino mostra valori sostanzialmente invariati nell'ultimo quadriennio.
- Riguardo alle offerte di vendita: si rileva la presenza in rete e sui siti delle agenzie immobiliari di una proposta riguardante un trilocale in via Santorre di Santarosa n. 22, al primo piano di palazzina ristrutturata con intervento "superbonus 110%" (si tratta della palazzina "E" del complesso residenziale), con garage al piano primo sottostrada. La richiesta è di €/mq 1.300,00 circa. Considerato che si tratta di una offerta di vendita, suscettibile di contrazione dei valori in fase di trattativa finalizzata alla vendita, tenuto conto dello stato manutentivo dell'edificio e del livello di piano, si potrebbe avere un valore ragguagliato e reso omogeneo al caso di cui ci si occupa, come da prospetto allegato (**All. n. 10 - prospetto dei comparabili**).
- Quanto alle compravendite, la ricerca, estesa agli ultimi 48 mesi e concentrata sul complesso immobiliare "Villaggio dei Tigli", composto da n. 5 palazzine, che comprendono un centinaio circa di unità immobiliari a destinazione abitativa, ha

permesso di rilevare la presenza di alcuni atti di compravendita. I più significativi ed utili sono stati considerati quattro atti, stipulati tra il settembre 2022 ed il febbraio 2025 (note di trascrizione n. 19280/2022, 4429/2024, 15517/2024, 5651/2025), riferibili a porzioni a destinazione abitativa facenti parte delle palazzine "A", "B", "C", "E", come da maggiori dettagli riportati nel prospetto già citato (si veda l'allegato n. 10).

Mediante applicazione di coefficienti correttivi, si è cercato di rendere omogenei gli importi richiesti ed i prezzi dichiarati, così da renderli direttamente confrontabili tra di loro e con il bene oggetto di stima.

I coefficienti applicati fanno riferimento a:

- correzione per offerta di vendita: l'importo riferito alla offerta di vendita è stato deprezzato del 5 %, al fine di tenere conto della contrazione media cui si va incontro durante le fasi di trattativa finalizzata alla compravendita;
- stato manutentivo: rispetto a questo aspetto gli atti di compravendita non forniscono indicazioni molto dettagliate e specifiche, tuttavia si può considerare che la porzione oggetto di stima presenta uno stato manutentivo pressoché ordinario per immobili realizzati negli anni '70 e non interessati successivamente da interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione. In due casi (porzioni facenti parte della palazzina "E"), invece, si specifica che ci si trova di fronte a porzioni immobiliari che fanno parte di palazzina recentemente riqualificata con superbonus 110% che ha previsto interventi multiformi e generalizzati; in questi casi si è considerata una decurtazione del 15 %.
- livello di piano: il coefficiente in oggetto tiene conto del livello di piano. Esso è pari a 0 per le porzioni ubicate al secondo piano, prevede una riduzione del 10 % rispetto alle porzioni ubicate al quarto piano ed un incremento del 5 % per le porzioni ubicate al piano primo.

Dunque, dopo l'applicazione dei coefficienti correttivi, si rileva una oscillazione dei

valori unitari da un minimo di €/mq 775,09 circa ad un massimo di €/mq 1.371,86 circa. Escludendo ai fini delle successive elaborazioni i due valori più discordanti (il più basso ed il più alto) ed utilizzando quindi i restanti tre valori, si ottiene un valore medio di €/mq 1.050,25, che può essere arrotondato ad €/mq 1.050,00.

Tale valore, peraltro, rientra nel range di oscillazione indicato da listino OMI, situandosi nella parte bassa della fascia di oscillazione.

Dunque in definitiva si ritiene che il valore di €/mq 1.050,00 rappresenti il più probabile valore unitario di mercato per i beni confiscati, da destinare alla vendita giudiziaria.

Il calcolo è riportato nella seguente tabella:

descrizione	piano	superficie commerciale	valore unitario	valore totale
locali abitativi	secondo	93,50 mq	€ 1.050,00	€ 98.175,00
terrazzi coperti / portici	secondo	4,55 mq	€ 1.050,00	€ 4.777,50
(porzioni di) terrazzi scoperti	secondo	0,68 mq	€ 1.050,00	€ 714,00
garage	seminterrato	11 mq	€ 1.050,00	€ 11.550,00
TOTALE		109.73 mq		€ 115.216,50

In definitiva il più probabile valore di mercato all'attualità dei diritti di piena proprietà per l'intero sulle due porzioni immobiliari precedentemente identificate e descritte risulta pari ad € 115.216,50, arrotondabile ai fini della vendita giudiziaria ad € 115.200,00.

6) FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA:

E' opportuno mantenere in unico lotto le due porzioni immobiliari confiscate poiché

l'abbinamento del garage alla abitazione fa incrementare la appetibilità commerciale di quest'ultima, tenuto anche conto del fatto che il numero dei garage presenti nella palazzina è inferiore a quello delle porzioni a destinazione abitativa.

Inoltre la consistenza, conformazione e distribuzione dei vani non rende consigliabile né opportuno proporre frazionamenti dell'unità a destinazione abitativa; dunque non risulta opportuno procedere a frazionamenti o a riconfigurazione dell'unità immobiliare catastale.

Tutto ciò premesso, si procede alla formazione di un unico lotto da destinare alla vendita giudiziaria, qui di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per l'intero, già spettanti a
....., su porzioni immobiliari site in Comune di
Corciano, Frazione San Mariano, Loc. Chiugiana - La Commenda, via Santorre di
Santarosa n. 16, facenti parte della palazzina "D" del complesso immobiliare "Villaggio
dei Tigli", censite al C.F. del Comune di Corciano al foglio n. 46 particella n. 549
subalterni 7 e 24, con diritti pro quota su quanto comune per legge e sulla corte
pertinenziale circostante l'edificio, censita al foglio n. 46 particella n. 549, ente urbano di
superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq 2.300. La porzione
abitativa, distribuita al piano secondo ed avente accesso dal vano scala condominiale,
dotato di ascensore, comprende ingresso-corridoio, cucina con terrazzo verandato, ampio
soggiorno-salone con terrazzo coperto, disimpegno della zona notte, due camere da letto,
una delle quali dotata di terrazzo coperto, bagno con finestra ed altro bagno di servizio,
non finestrato; presenta dotazioni ed impianti vetusti ed in mediocre stato. Il garage è
posto al piano sottostrada, con accesso da piazzale e corsia di accesso condominiale;
corrisponde a locale al grezzo, con porta metallica basculante. I beni sono utilizzati dal
..... che vi risiede; a confine con: parti comuni

Valore: € 115.200,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 9 luglio 2026

Allegati n. 10

e servizio fotografico illustrativo

il perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli

