



STUDIO TECNICO - PERITALE
Dott. Agr. GIOVANNI ALBERTI

STUDIO TECNICO - PERITALE
GEOMETRA RAOUL LACCHI

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Sezione Fallimentare

Procedura Fallimentare n.50/2019

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Curatore Fallimentare:

Dott. ANTONIO DI LEO - [REDACTED]

=====

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO BENI IMMOBILI

=====

In data 30.10.2019, presso lo studio del Curatore **Dott. ANTONIO DI LEO**, i sottoscritti professionisti Dott. Agr. **Giovanni Alberti** e Geometra **Raoul Lacchi**, venivano incaricati **STIMATORI** nella procedura fallimentare a margine, agli stessi ponendo il seguente quesito tecnico: *"provvedano i C.T.; esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere anche catastalmente e stimare i beni mobili, mobili registrati ed immobili ricadenti nel Fallimento, indicando i criteri della valutazione.*

Specificchino se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo alla loro formazione.



Provvedano i C.T. ad accertare la conformità degli immobili ai sensi

della Legge sul Condono Edilizio”.

I sottoscritti, accettato l'incarico, prestavano il rituale giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate, in osservanza al quesito tecnico ricevuto.

Dopo avere intrattenuto convegno preliminare con il curatore dr. Di Leo, per inquadrare le modalità di incarico ed il patrimonio economico oggetto di valutazione:

♦in data **02.12.2019** ore 8,45, i sottoscritti Consulenti, accompagnati dal curatore e dal geometra Francesco Sacco già presidente del C.d.A. della ditta Concordataria, si recavano in forma speditiva a **Perugia via Canali** e successivamente in **Perugia loc. Santa Lucia**, luoghi ove sono posti alcuni beni mobili ed immobili compresi nell'attivo fallimentare, ai fini di effettuare una preliminare ricognizione.

Ulteriore consistenza del patrimonio immobiliare oggetto di individuazione e valutazione ricade in comune di **Magione, Corciano, Tavernelle di Panicale** e **Paciano**.

♦♦In data **10.12.2019**, l'Ufficio, unitamente al curatore ed al geometra Sacco, si spostava in comune



di **Formigine (MO)**, luogo fuori regione, ove è presente l'ultimo coacervo di beni annoverabili nell'attivo fallimentare ovvero **quattro unità immobiliari ad uso non residenziale**, per le quali nella circostanza si procedeva alle necessarie misurazioni planimetriche, verifiche di consistenza, accertamenti urbanistici e catastali.

◆◆◆ Successivamente **in data 25.02.2020**, l'Ufficio, unitamente al curatore, si spostava in **Paciano (PG)**, ove è posto l'immobile ospitante la sede della ditta [REDACTED] onde identificare lo stesso, effettuare i rilievi planimetrici.

◆◆◆ nel contempo, appena prima e dopo il periodo di lockdown nazionale per effetto della pandemia Corona Virus Covid 19, l'Ufficio si recava rispettivamente:

-in comune di **Magione loc. Collesanto e loc. Villa**,
-in comune di **Corciano, loc. Mantignana**; -in comune di **Panicale fraz. Tavernelle**, onde identificare il patrimonio immobiliare ivi ubicato e ricadente nella massa fallimentare, ed altresì procedere alle preliminari misurazioni planimetriche delle consistenze immobiliari ed alla redazione di opportuna documentazione fotografica e verifica catastale.



Tutto ciò premesso ed in esito quindi ad un attento studio dei documenti già agli atti della Procedura Fallimentare, proceduto alla raccolta sul posto dei dati tecnici relativi ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Curatore, elaborati quindi i dati come sopra detto reperiti in loco unitamente a quelli emersi dalle documentazioni amministrative, tecniche ed economiche indagate ed acquisite presso gli uffici comunali, catastali notarili e della Conservatoria RR.II., gli scriventi ritengono essere in grado di riassumere tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto il criterio valutativo del patrimonio ricadente nella procedura fallimentare, con la seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine alla formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni si ritiene d'uopo trattare gli elementi di consistenza e quindi di fatto, andando a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

A) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

a.1 compendio immobiliare sito in **PERUGIA loc. Santa Lucia;**

a.1.1 descrizione dei cespiti e consistenze;



a.1.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

a.1.3 regolarità urbanistica;

a.1.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

a.1.5 vincoli ed oneri giuridici;

a.1.6 spese di gestione;

a.1.7 locazioni;

a.1.8 criteri di valutazione

a.2 unità immobiliari residenziali e garages site in PERUGIA Via Canali;

a.2.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

a.2.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

a.2.3 regolarità urbanistica;

a.2.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

a.2.5 vincoli ed oneri giuridici;

a.2.6 comodato d'uso o locazioni;

a.2.7 situazione contabile gestione condominiale – destinazione d'uso ;

a.3 Terreno edificabile sito in CORCIANO loc. Mantignana;

a.3.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

a.3.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

a.3.3 regolarità urbanistica;

a.3.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

a.3.5 vincoli ed oneri giuridici;

a.4 Terreno edificabile sito in MAGIONE loc. Collesanto;



	a.4.1 descrizione dei cespiti e consistenze;	
	a.4.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;	
	a.4.3 regolarità urbanistica;	
	a.4.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;	
	a.4.5 vincoli ed oneri giuridici;	

	a.5 Terreno edificabile sito in MAGIONE loc. Villa;	
	a.5.1 descrizione dei cespiti e consistenze;	
	a.5.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;	
	a.5.3 regolarità urbanistica;	
	a.5.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;	
	a.5.5 vincoli ed oneri giuridici;	

	a.6 unità Garages site in MAGIONE loc. Villa;	
	a.6.1 descrizione dei cespiti e consistenze;	
	a.6.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;	
	a.6.3 regolarità urbanistica;	
	a.6.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;	
	a.6.5 vincoli ed oneri giuridici;	

	a.7 [REDACTED] + n°1 Garage site in TAVERNELLE;	
	a.7.1 descrizione dei cespiti e consistenze;	
	a.7.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;	
	a.7.3 regolarità urbanistica;	
	a.7.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;	



a.7.5 vincoli ed oneri giuridici;

a.8 compendio edilizio e terreno (sede) sito in **PACIANO - Collevarche**;

a.8.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

a.8.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

a.8.3 regolarità urbanistica;

a.8.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

a.8.5 vincoli ed oneri giuridici;

a.9 n°4 U.I. uso uffici site in **FORMIGINE (MO)**;

a.9.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

a.9.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

a.9.3 regolarità urbanistica;

a.9.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

a.9.5 vincoli ed oneri giuridici;

a.10 [REDACTED]

a.10.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

a.10.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

a.10.3 regolarità urbanistica;

a.10.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

a.10.5 vincoli ed oneri giuridici;

B) CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI

C) VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

D) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI



E) CONCLUSIONI

Come qui di seguito.

A) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili ricadenti nella procedura Fallimentare, sono rappresentati da un coacervo di beni rispettivamente collocati nei comuni di Perugia, Magione (PG), Corciano (PG), Tavernelle di Panicale (PG), Paciano (PG) e Formigine (MO).

Prima di passare alla analitica descrizione di quanto oggetto di valutazione, è doveroso precisare che la massa immobiliare è composta da più beni, tra loro diversi per destinazione, consistenza, ubicazione e commerciabilità.

Pertanto nel prosieguo della descrizione, ogni entità immobiliare, verrà individuata con la definizione "**CESPITE**".

CESPITE n°1

a.1 compendio immobiliare sito in **PERUGIA loc. Santa Lucia**;

a.1.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

Quanto oggetto di trattazione, è costituito da un appezzamento di terreno di **mq.1.147** catastali, con soprastante una costruzione pluripiano, avente destinazione residenziale.

L'area ove sorge l'intervento è costituita da un lotto di terreno ubicato come detto in zona Santa Lucia, integrato in continuità con il tessuto



urbano, già definito e completamente edificato, prospiciente la strada comunale. Il lotto di completamento in oggetto, è inserito in un contesto caratterizzato da numerosi insediamenti immobiliari con destinazione residenziale, aventi fino a 7 piani fuori terra, edificati approssimativamente negli anni '70.

La struttura si eleva per n.8 livelli di piano, la cui destinazione urbanistica assentita è come autorimesse, posti auto, e civili abitazioni, con annessi spazi comuni.

Come visibile dalle foto di corredo *n.ri. 1-7*, la costruzione è caratterizzata da una struttura a telaio in cemento armato con orizzontamenti in latero cemento, del tutto priva di tamponature esterne, impianti, tramezzature e finiture, ovvero ancora ampiamente da ultimare; come anche gli spazi pertinenziali scoperti.

Il complesso immobiliare, ancora cinto da ponteggi metallici, è stato iniziato in data 23.09.2010 ed i lavori si sono susseguiti nelle varie fasi fino al completamento dello scheletrato strutturale.

In data 22.09.2016 è stata presentata una Scia (prat.0171935 del 23.09.2016) per il completamento del progetto autorizzato, ma per ragioni qui ora non



importanti, la [REDACTED] non ha di fatto dato seguito a nessuna opera.



Il complesso edilizio, è accessibile da strada comunale denominata via Monte Malbe, ciò collocato nella geografia urbana di detta città in zona periferica, di grande espansione, caratterizzata da importanti abitati residenziali ad edilizia intensiva, nonché insediamenti commerciali e direzionali in costruzione; uno tra tutti la ex area del tabacchificio, oggi in avanzato stato di realizzazione.

Nel circondario limitrofo sono insediati i depositi della ex municipalizzata ATAM, la Questura, il



Terminal del mini metrò di Pian di Massiano, il percorso verde ed i parchi Cico Mendez e Barton.

La zona, sotto un profilo viario, è completa di infrastrutture, disposta in una rete di collegamento reticolare ben praticabile, vicina allo svincolo stradale Perugia - Bettolle.

Indipendentemente dalle previsioni progettuali di finitura esterna, la costruzione è conformata planimetricamente per accogliere:

- ◆ piano Terra posti auto scoperti e coperti da zona pilotis,
- ◆ piano 1° - n. 4 appartamenti con terrazzi mq 380 residenziale + pertinenze;
- ◆ piano 2° - n. 4 appartamenti con terrazzi mq 390 residenziale + pertinenze;
- ◆ piano 3° - n. 4 appartamenti con terrazzi (*prop.* ██████████);
- ◆ piano 4° - n. 4 appartamenti con terrazzi (*prop.* ██████████);
- ◆ piano 5° - n. 4 appartamenti con terrazzi (*prop.* ██████████);
- ◆ piano 6° - n. 2 appartamenti con terrazzi e logge mq 390 residenziale + pertinenze;
- ◆ piano 7° n. 3 locali tecnici ed un locale termico;

Per maggiore chiarezza, va esplicitato che la palazzina costruita, **non fa capo per intero alla soc. ██████████** in quanto vi è un regime di comproprietà con la soc. ██████████ ██████████ con sede in ██████████ (██████) la quale vanta diritti del 50% sulle parti comuni e possiede in proprietà esclusiva una parte del piano terra, gli interi piani 3°,4°,5° e parte del settimo non residenziale.



Al riguardo della [REDACTED] la porzione di proprietà esclusiva di consistenza ricadente nell'attivo della Procedura Fallimentare, si compone degli spazi comuni sulla particella n.3128 e 3113 sub.1, n°8 posti auto scoperti (*p.lla 3127, 3118, 3119, 3120, 3121*), posti auto su portico pilotis (*part.3113 sub.8 e 9*), pertinenze (*part.lle 3129 e 3130*), interi piano primo, secondo, sesto con corpo scala comune ed infine parte del piano settimo non residenziale (*part.3113 sub.19*); il tutto meglio evidenziato nelle piante progettuali e nell'elaborato planimetrico catastale, all'uopo allegati.

Come visibile dalla foto che ha preceduto e maggiormente dalla documentazione fotografica (*n.01 fino a 45*) la costruzione è cinta da ponteggio metallico ed inoltre all'interno dell'area di cantiere si trova posizionata la grande gru (*Comedil CCT 91-5 TS12 matr. G8406014*) utilizzata in corso di costruzione, sempre appartenente alla ditta fallita. Il luogo versa in stato di abbandono, con l'area scoperta colonizzata da arbusti e piante infestanti a crescita spontanea.

L'area di cantiere, che di fatto corrisponde con la estensione della corte, si trova perimetrata con recinzione ancora efficiente in rete plastificata,



sorretta da elementi in legno (*foto n.11-20*) dotata di cancello carrabile con rampa di imbocco a salire in un punto di intersezione con la strada comunale; il tutto atto a rendere il luogo non accessibile.

Internamente è stato reso possibile praticare la scala interna di collegamento ai vari piani ai fini di ispezione; mentre la superficie dei vari livelli di piano è stata posta in sicurezza, ovvero inibita all'accesso mediante interposizione di transenne metalliche opportunamente ammortate tra loro (*foto n.23,26,*).

Il cavedio dell'ascensore è stato occluso ai vari piani mediante grata metallica con rete elettrosaldata mm.8 maglia 20x20, solidarizzata alle pareti, atta ad impedire eventuali pericoli di caduta dall'alto (*foto n.28-31*).

Si produce foto atlante del presente cespite (allegato n. 2).

a.1.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

Da indagine catastale, è risultato che la costruzione in argomento è censita alla sezione urbana (come fabbricato in costruzione), nella seguente maniera (allegato 1):

♦ **foglio** di mappa C.F. comune di Perugia **n.251**,
particelle:



3113 **sub. 9** in corso di costruzione rendita € 0,00;

3113 **sub.11** in corso di costruzione rendita € 0,00;

3113 **sub.12** in corso di costruzione rendita € 0,00;

3113 **sub.13** in corso di costruzione rendita € 0,00;

3113 **sub.14** in corso di costruzione rendita € 0,00;

3113 **sub.19** in corso di costruzione rendita € 0,00;

3113 **sub.20** in corso di costruzione rendita € 0,00;

3118 **di mq.12** area urbana rendita € 0,00;

3119 **di mq.12** area urbana rendita € 0,00;

3120 **di mq.12** area urbana rendita € 0,00;

3121 **di mq.12** area urbana rendita € 0,00;

3127 **di mq.12** area urbana rendita € 0,00;

3129 **di mq.51** area urbana rendita € 0,00;

3130 **di mq.49** area urbana rendita € 0,00;

ciò intestato a: [REDACTED] [REDACTED]. con sede in
[REDACTED].

Nonché foglio n.251 particella 3128 area urbana, di
mq.1.147, intestata a:

◆ [REDACTED] - Per diritti di 48.045/100.000

◆ [REDACTED] [REDACTED] - Per diritti di 10.391/20.000

A completamento della documentazione catastale si
produce planimetria vax scala 1:2.000 (allegato
n.3), fotografia aerea a colori con sovrapposizione
del reticolo catastale (allegato n. 4) ed elaborato
planimetrico (allegato n. 5).



a.1.3 regolarità urbanistica;

Dalla disamina delle documentazioni ufficiali reperite e messe a disposizione dalla soc. [REDACTED] [REDACTED] è emerso che il bene in parola è stato edificato come nuova costruzione, con **Permesso di Costruire n° 578 del 23/07/2010, intestato a [REDACTED]**, volturato con richiesta del 03/05/2011 e provvedimento n°62 del 25/02/2013 a nome di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] - cap. [REDACTED] [REDACTED].

Successivamente il Comune di Perugia ha rilasciato il **Permesso di Costruire n.330 del 17/05/2012** in Variante per modifiche interne e chiusura di spazi collettivi condominiali al piano terra.

Infine, è stata presentata una **SCIA** AL Comune di Perugia (**prat. 0171935 del 23/09/2016**) per completare le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne, nel rispetto dei progetti precedentemente autorizzati, ai sensi dell'art.122 comma 1 L.R. 1/2015.

L'area d'intervento ricade nel vigente P.R.G. nell'ambito di un più ampio comparto edificatorio classificato come **zona per Nuovi Insediamenti Residenziali "C6"** (art.89 T.U.N.A.), con indice



edificatorio pari a **mc/mq 3,00** ed un'estensione territoriale pari a mq 2.773, da cui deriva una volumetria massima ammissibile di comparto, pari a metri cubici 8.319.

Il progetto autorizzato ha previsto la demolizione totale del fabbricato esistente e la realizzazione di un complesso immobiliare a destinazione residenziale costituito da un edificio pluripiano, a completamento ed in continuità con il tessuto circostante, con un piano pilotis destinato ad autorimessa, sfruttando la volumetria edificabile, pari a mc 5.610, spettante alle particelle di proprietà di superficie pari a mq 1.870; la volumetria impegnata dagli edifici esistenti è pari a circa mc 1.800 su un totale ammissibile di metri cubici 2.709.

a.1.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

Si riporta di seguito, oltre a copia dell'atto di provenienza (allegato n. 6) la storia dei passaggi nel ventennio come derivante dalla relazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] (allegato n. 7):

STORIA DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO

1) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 18



febbraio 1974, rep. n. 113778, trascritto a Perugia
in data 21 febbraio 1974 al n. 3133 di formalità,
contro [REDACTED]

[REDACTED],
a favore della società:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
il signor [REDACTED] vendeva alla società
"[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]", il seguente bene
immobile sito in Perugia, strada Santa Lucia;
complesso immobiliare costituito da fabbricato da
cielo a terra e terreno scoperto annesso di mq.
1.910 e pertinenze, indicato al Nuovo Catasto Urbano
al foglio 251, particelle 509 sub. 1, 509 sub. 2,
509 sub. 3 e 1545 corte comune ai suddetti beni; ed
al Catasto Terreni al foglio 251, particelle 509 e
655 di ha. 0.19.10.

2) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto
dal notaio [REDACTED] in data 24 ottobre
2006, rep. n. 33598, trascritto a Perugia in data 4
novembre 2006 al n. 22315 di formalità,

a favore "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]", con



sede in [REDACTED],

contro " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ", con

sede in [REDACTED],

la società " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] "

trasferiva la propria sede sociale da [REDACTED] a
[REDACTED] ([REDACTED]).

3) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto
dal notaio [REDACTED] in data 30
ottobre 2009, rep. n. 36907, trascritto a Perugia in
data 11 novembre 2009 al n. 18660 di formalità,

a favore " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ", con

sede in [REDACTED],

contro " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ", con

sede in [REDACTED],

la società " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] "

trasferiva la propria sede sociale da [REDACTED]
a [REDACTED].

4) Con atto di fusione per incorporazione ricevuto
dal notaio [REDACTED] in data 21
marzo 2011, rep. n. 38943, trascritto a Perugia in



data 25 marzo 2011 al n. 5120 di formalità,

a favore "██████████ ██████████",

con sede in ██████████,

contro "██████████ ██████████ ██████████

██████████", con

sede in ██████████),

la società "██████████ ██████████ ██████████

██████████", con

sede in ██████████, veniva fusa per incorporazione

nella società "██████████ ██████████ ██████████

██████████", con sede in ██████████.

5) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto

dal notaio ██████████ in data 8

luglio 2016, rep. n. 8059, trascritto a Perugia in

data 29 luglio 2016 al n. 13382 di formalità,

a favore "██████████ ██████████",

con sede in ██████████,

contro "██████████ ██████████",

con sede in ██████████,

la società "██████████ ██████████ ██████████"

██████████", trasferiva la propria sede sociale da

██████████ a ██████████.

6) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto

dal notaio ██████████

in data 19 gennaio 2018, rep. n. 1656, iscritto



presso il Registro delle Imprese di Perugia in data 24 gennaio 2018, protocollo n. 3006/2018 del 23 gennaio 2018, la società "██████████ ██████████", con sede in ██████████ veniva posta in liquidazione, assumendo la denominazione "██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████".

a.1.5 vincoli ed oneri giuridici;

1. ipoteca volontaria iscritta a Perugia in data 13 ottobre 2011 al n. 4507 di formalità (in pari grado con l'ipoteca n. 4508) per euro 1.785.000,00 (unmilionesettecentottantacinquemila/00), a garanzia di apertura di credito in conto corrente dell'importo originario di euro 357.000,00 (trecentocinquantasettemila/00), a favore:

██████████
██████████, con sede in ██████████, ██████████,
C.F. ██████████;

contro:
██████████ ██████████ ██████████, con sede in ██████████ ██████████, C.F. ██████████

sui seguenti beni:
Catasto Fabbricati di Perugia
foglio 251, particella 509 sub. 1, cat. D/8,



foglio 251, particella 509 sub. 1, cat. D/8,

foglio 251, particella 509 sub. 2, cat. A/2,

foglio 251, particella 509 sub. 3, cat. A/10,

Catasto Terreni di Perugia

foglio 251, particella 1545, corte, mq. 1.440,

foglio 251, particella 509, corte, mq. 460,

foglio 251, particella 1293, corte, mq. 10;

ipoteca annotata di restrizione in data 26 luglio 2012 al n. 1866 di formalità relativamente ad altri beni;

ipoteche entrambe relative ad apertura di credito in conto corrente fondiario a [REDACTED] fino alla concorrenza dell'importo complessivo di euro 1.190.000,00 (unmilionecentonovantamila/00) della durata di 36 (trentasei) mesi dal 7 ottobre 2011 e quindi sino al 6 ottobre 2014, concessa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] alla società [REDACTED] ■

[REDACTED], con atto ricevuto dal notaio

[REDACTED] in data 6

ottobre 2011, rep. n. 18588, racc. n. 7187;

3. ipoteca volontaria iscritta a Perugia in data 13

ottobre 2011 al n. 4509 di formalità per euro



700.000,00 (settecentomila),

a favore:

[REDACTED], con sede in [REDACTED],

C.F. [REDACTED]

contro:

[REDACTED] [REDACTED], con sede in

[REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED]

sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati di Paciano

foglio 7, particella 343 sub. 6, D/7,

foglio 7, particella 343 sub. 7, A/10,

foglio 7, particella 343 sub. 5;

Catasto Fabbricati di Perugia

foglio 251, particella 509 sub. 1, cat. D/8,

foglio 251, particella 509 sub. 2, cat. A/2,

foglio 251, particella 509 sub. 3, cat. A/10,

Catasto Terreni di Perugia

foglio 251, particella 1545, corte, mq. 1.440,

foglio 251, particella 509, corte, mq. 460,

foglio 251, particella 1293, corte, mq. 10;

in dipendenza di apertura di credito in conto

corrente per la durata di mesi 24 (ventiquattro) per

la somma massima di capitale fino ad euro 350.000,00

(trecentocinquantamila), concesso da [REDACTED]



[REDACTED]

alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], con atto ricevuto dal notaio [REDACTED]

[REDACTED] in data 6 ottobre

2011, rep. n. 18589, racc. n. 7188;

ipoteca annotata di restrizione in data 26 luglio

2012 al n. 1867 di formalità relativamente ad altri

beni;

4. ipoteca giudiziale iscritta a Perugia in data 23

gennaio 2017 al n. 218 di formalità per euro

198.950,00 (centonovantottomilanovecentocinquanta)

di cui euro 136.776,64 (centotrentaseimilasette-

centosettantasei virgola sessantaquattro) per

capitale, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal

Tribunale di Rovigo in data 14 novembre 2016, rep.

n. 1750/2016,

a favore:

[REDACTED], con sede in [REDACTED],

C.F. [REDACTED]

contro:

[REDACTED] [REDACTED], con sede in

[REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED]

sui seguenti beni:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Fabbricati di Perugia



	foglio 252, particella 5383 sub. 13, cat. A/2,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 64, cat. A/2,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 80, cat. A/2,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 86, cat. C/6,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 151, cat. C/6,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 165, cat. C/2,	
	foglio 251, particella 3113 sub. 8, unità in corso di costruzione,	
	foglio 251, particella 3113 sub. 9, unità in corso di costruzione,	
	foglio 251, particella 3113 sub. 11, unità in corso di costruzione,	
	foglio 251, particella 3113 sub. 12, unità in corso di costruzione,	
	foglio 251, particella 3113 sub. 13, unità in corso di costruzione,	
	foglio 251, particella 3113 sub. 19, unità in corso di costruzione,	
	foglio 251, particella 3113 sub. 20, unità in corso di costruzione,	
	foglio 251, particella 3118, area urbana, mq. 12,	
	foglio 251, particella 3119, area urbana, mq. 12,	
	foglio 251, particella 3120, area urbana, mq. 12,	
	foglio 251, particella 3121, area urbana, mq. 12,	
	foglio 251, particella 3127, area urbana, mq. 12,	



foglio 251, particella 3129, area urbana, mq. 51,

foglio 251, particella 3130, area urbana, mq. 49,

per il diritto di piena proprietà;

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Catasto Fabbricati Perugia

foglio 251, particella 3128, area urbana, mq. 1.147,

per i diritti di 10391/20000 della piena proprietà.

Con riferimento a detta iscrizione ipotecaria si

precisa che la società [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED], con verbale di assemblea straordinaria

ricevuto dal notaio [REDACTED] in

data 8 luglio 2016, rep. n. 8059, trascritto a

Perugia in data 29 luglio 2016 al n. 13382 di

formalità, aveva trasferita la propria sede da

[REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED].

TRASCRIZIONI

1. Decreto di ammissione a concordato preventivo

emesso dal Tribunale di Perugia in data 18 luglio

2018, rep. n. 12/2018, depositato in data 19 luglio

2018, trascritto a Perugia in data 28 marzo 2019 al

n. 5554 di formalità

a favore

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED];



Contro

██████████, con sede in ██████████ C.F. ██████████

gravante i seguenti beni:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Fabbricati di Perugia

foglio **251**, particella **3113 sub. 9**, unità in corso di costruzione,

foglio **251**, particella **3113 sub. 11**, unità in corso di costruzione,

foglio **251**, particella **3113 sub. 12**, unità in corso di costruzione,

foglio **251**, particella **3113 sub. 13**, unità in corso di costruzione,

foglio **251**, particella **3113 sub. 14**, unità in corso di costruzione,

foglio **251**, particella **3113 sub. 19**, unità in corso di costruzione,

foglio **251**, particella **3113 sub. 20**, unità in corso di costruzione,

foglio **251**, particella **3118**, area urbana, mq. 12,

foglio **251**, particella **3119**, area urbana, mq. 12,

foglio **251**, particella **3120**, area urbana, mq. 12,

foglio **251**, particella **3121**, area urbana, mq. 12,

foglio **251**, particella **3127**, area urbana, mq. 12,



	foglio 251 , particella 3129 , area urbana, mq. 51,	
	foglio 251 , particella 3130 , area urbana, mq. 49,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 13, cat. A/2,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 64, cat. A/2,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 80, cat. A/2,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 86, cat. C/6,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 151, cat. C/6,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 165, cat. C/2,	
	Catasto Terreni Corciano	
	foglio 13, particella 1383, mq. 900,	
	foglio 13, particella 1384, mq. 900,	
	foglio 13, particella 1385, mq. 950,	
	foglio 13, particella 1402, mq. 910,	
	foglio 13, particella 1769, mq. 371,	
	foglio 13, particella 1770, mq. 393,	
	foglio 13, particella 1771, mq. 383,	
	foglio 13, particella 1772, mq. 219,	
	foglio 13, particella 1774, mq. 330,	
	Catasto Terreni Magione	
	foglio 23, particella 306, mq. 4.160,	
	foglio 23, particella 307, mq. 1.645,	
	foglio 33, particella 234, mq. 1.920,	
	foglio 33, particella 235, mq. 180,	
	Catasto Fabbricati Magione	
	foglio 22, particella 830 sub. 19, cat. C/6,	



foglio 22, particella 830 sub. 21, cat. C/6,

foglio 22, particella 830 sub. 26, cat. C/6,

Catasto Fabbricati Panicale

foglio 68, particella 899 sub. 95, cat. C/1,

foglio 68, particella 899 sub. 96, cat. C/1,

foglio 68, particella 899 sub. 77, cat. C/6,

Catasto Fabbricati Paciano

foglio 7, particella 343 sub. 11, cat. D/7,

per il diritto di piena proprietà;

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Catasto Fabbricati Città della Pieve

Foglio 45, particella 1016, cat. B/5,

per il diritto di proprietà superficaria

UNITA' NEGOZIALE N. 3

Catasto Fabbricati Perugia

foglio 251, particella 3128, area urbana, mq. 1.147,

per i diritti di 10391/20000 di piena proprietà.

Con riferimento a detta trascrizione si precisa che:

- l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 251 con la particella 3113 sub. 14 non è di proprietà della società " ██████████ ██████████

██████████", ma della società " ██████████ ██████████";

- non è stata indicata la particella 3113 sub. 8 del foglio 251 del Catasto Fabbricati del Comune di



Perugia, unità immobiliare in corso di costruzione,
di proprietà della predetta società [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]".

2. Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal
Tribunale Civile di Perugia in data 13 settembre
2019, rep. n. 51/2019, trascritta a Perugia in data
6 marzo 2020 al n. 4207 di formalità
a favore

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED];

Contro

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

gravante i seguenti beni:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Fabbricati di Perugia

foglio 251, particella 3113 sub. 9, unità in corso
di costruzione,

foglio 251, particella 3113 sub. 11, unità in corso
di costruzione,

foglio 251, particella 3113 sub. 12, unità in corso
di costruzione,

foglio 251, particella 3113 sub. 13, unità in corso
di costruzione,

foglio 251, particella 3113 sub. 14, unità in corso



	di costruzione,	
	foglio 251, particella 3113 sub. 19, unità in corso	
	di costruzione,	
	foglio 251, particella 3113 sub. 20, unità in corso	
	di costruzione,	
	foglio 251, particella 3118, area urbana, mq. 12,	
	foglio 251, particella 3119, area urbana, mq. 12,	
	foglio 251, particella 3120, area urbana, mq. 12,	
	foglio 251, particella 3121, area urbana, mq. 12,	
	foglio 251, particella 3127, area urbana, mq. 12,	
	foglio 251, particella 3129, area urbana, mq. 51,	
	foglio 251, particella 3130, area urbana, mq. 49,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 13, cat. A/2,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 64, cat. A/2,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 80, cat. A/2,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 86, cat. C/6,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 151, cat. C/6,	
	foglio 252, particella 5383 sub. 165, cat. C/2,	
	Catasto Terreni Corciano	
	foglio 13, particella 1383, mq. 900,	
	foglio 13, particella 1384, mq. 900,	
	foglio 13, particella 1385, mq. 950,	
	foglio 13, particella 1402, mq. 910,	
	foglio 13, particella 1769, mq. 371,	
	foglio 13, particella 1770, mq. 393,	



	foglio 13, particella 1771, mq. 383,	
	foglio 13, particella 1772, mq. 219,	
	foglio 13, particella 1774, mq. 330,	
	Catasto Terreni Magione	
	foglio 23, particella 306, mq. 4.160,	
	foglio 23, particella 307, mq. 1.645,	
	foglio 33, particella 234, mq. 1.920,	
	foglio 33, particella 235, mq. 180,	
	Catasto Fabbricati Magione	
	foglio 22, particella 830 sub. 19, cat. C/6,	
	foglio 22, particella 830 sub. 21, cat. C/6,	
	foglio 22, particella 830 sub. 26, cat. C/6,	
	Catasto Fabbricati Panicale	
	foglio 68, particella 899 sub. 95, cat. C/1,	
	foglio 68, particella 899 sub. 96, cat. C/1,	
	foglio 68, particella 899 sub. 77, cat. C/6,	
	Catasto Fabbricati Paciano	
	foglio 7, particella 343 sub. 11, cat. D/7,	
	per il diritto di piena proprietà;	
	UNITA' NEGOZIALE N. 2	
	Catasto Fabbricati Città della Pieve	
	Foglio 45, particella 1016, cat. B/5,	
	per il diritto di proprietà superficiaria	
	UNITA' NEGOZIALE N. 3	
	Catasto Fabbricati Perugia	



foglio 251, particella 3128, area urbana, mq. 1.147,
per i diritti di 10391/20000 di piena proprietà.

Con riferimento a detta trascrizione si precisa che:

- l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati
del Comune di Perugia al foglio 251 con la
particella 3113 sub. 14 non è di proprietà della
società [REDACTED]
[REDACTED];

- non è stata indicata la particella 3113 sub. 8 del
foglio 251 del Catasto Fabbricati del Comune di
Perugia, unità immobiliare in corso di costruzione,
di proprietà della predetta società [REDACTED]
[REDACTED].

Risulta inoltre la seguente trascrizione
relativamente ai beni oggetto della presente
relazione:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio ricevuto dal
notaio [REDACTED] in data 19
febbraio 2010, rep. n. 37398, trascritto in data 25
febbraio 2010 al n. 3148 di formalità,
a favore:

[REDACTED] A, con sede in [REDACTED] C.F.
[REDACTED]

contro:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E



██, con sede in ██████████

██████████, C.F. ██████████

relativo alla realizzazione del complesso edilizio residenziale a completamento del Comparto "C6", di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, su area distinta al Catasto terreni al foglio 251, particelle 509, 655 e 1293.

In particolare l'articolo 6 di detto atto d'obbligo prevede l'obbligo di cessione gratuita al Comune di Perugia delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 2 dello stesso limitatamente alla viabilità interna ed ai parcheggi pubblici a servizio del comparto ed a quelle relative alla rete di pubblica illuminazione.

In detto atto è inoltre previsto che le ulteriori opere di urbanizzazione, quali i parcheggi privati di uso pubblico, nonché le opere fognarie, sono all'esclusivo servizio del progettato insediamento e rimarranno di proprietà degli attuali titolari o loro aventi causa a qualsiasi titolo, con ogni onere relativo alla manutenzione ordinaria e straordinaria; al fine però di garantirne la fruizione pubblica la società proprietaria si è obbligata a costituire, entro 60 (sessanta) giorni dall'avvenuto positivo collaudo, servitù reale



perpetua e gratuita di uso pubblico a favore del Comune di Perugia e contro le aree ove ricadono le opere stesse. Inoltre la società costruttrice si è obbligata comunque a cedere gratuitamente al Comune di Perugia, entro trenta giorni dall'eventuale espressa richiesta di quest'ultimo, tutte le aree e le opere sopra indicate, qualora detto Ente ne ravvisasse l'opportunità per sopravvenute esigenze di interesse generale.

Si segnala infine che con contratto preliminare di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio ██████████ in data 30 ottobre 2009, rep. n. 36911, racc. n. 16818, trascritto a Perugia in data 9 novembre 2009 al n. 18519 di formalità

a favore:

██████████, nata a ██████████ il ██████████
██████████,

contro

██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████, con sede in ██████████
██████████,

C.F. ██████████

la società ██████████ ██████████ ██████████
██████████., si



obbligava a vendere alla signora [REDACTED]
[REDACTED], che si obbligava ad acquistare per sé e/o
per persona fisica o giuridica da nominare, la piena
proprietà di 12 (dodici) appartamenti che avrebbero
fatto parte del fabbricato destinato ad abitazione
in Perugia, alla strada Santa Lucia, fabbricato che
la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] avrebbe
realizzato previa demolizione del preesistente
fabbricato, distinto al Catasto Terreni di Perugia
al foglio 251, particelle 509, 655 e 1293,
appartamenti occupanti, in gruppo di quattro, gli
interi piani terzo, quarto e quinto, ciascuno dei
quali appartamenti avrebbe avuto annesso, in
proprietà esclusiva, un pertinenziale posto auto
esterno.
Al predetto contratto preliminare è stata data
esecuzione in forza dei seguenti atti:
- atto di individuazione catastale - compravendita
per persona da nominare e dichiarazione di nomina
ricevuto dal notaio [REDACTED] in
data 14 maggio 2012, rep. n. 40389, racc. n. 19668,
trascritto a Perugia in data 6 giugno 2012 ai n.ri
9550 e 9569 di formalità;



- atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 2 luglio 2012, rep. n. 40598, racc. n. 19833, trascritto a Perugia in data 23 luglio 2012 al n. 12359 di formalità, atti mediante i quali sono state trasferite alla società "[REDACTED]" le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, foglio 251, particella 3113 sub. 21, particelle graffate 3113 sub. 2 e 3117, particelle graffate 3113 sub. 3 e 3116, particelle graffate 3113 sub. 4 e 3115, particelle graffate 3113 sub. 5 e 3114, particelle 3113 sub. 6, 3113 sub. 7, 3113 sub. 10, particelle graffate 3113 sub. 14 e 3126, particelle graffate 3113 sub. 15 e 3125, particelle graffate 3113 sub. 16 e 3124, particelle graffate 3113 sub. 17 e 3123, particelle graffate 3113 sub. 18 e 3122, ed al Catasto Terreni del Comune di Perugia, foglio 251, particelle 3126, 3125, 3124, 3123, 3122, 3117, 3116, 3115 e 3114, con i proporzionali diritti di comproprietà pari a complessivi 507,28/1000 sull'area urbana distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 251, particella 3128, corrispondente alla particella 3128 del Catasto Terreni del medesimo foglio.

a.1.6 spese di gestione; non rilevate



a.1.7 locazioni; nessuna; essendo un fabbricato non ultimato;

a.1.8 criteri di valutazione

Nel caso di specie, stante la particolare e complessa situazione del bene, si è proceduto con **metodo analitico**, ovvero determinando il costo di costruzione dell'intera struttura su base metrico estimativa (si veda computo metrico - allegato n. 8), al cui risultato venivano addizionati i costi diretti necessari e funzionali per la realizzazione dell'opera (*spese di progettazione, oneri di urbanizzazione, demolizioni di fabbricati esistenti, parziali oneri finanziari, etc.*) e ulteriormente valutata la suscettività edificatoria dell'area (*mc di volumetria realizzabili*) al prezzo più probabile di mercato su base comparativa.

La sommatoria dei valori, veniva successivamente divisa per la intera superficie realizzata, ottenendo **"un valore a metro quadrato di costruito"**, il quale veniva per moltiplicazione rapportato alla sola superficie facente capo alla proprietà di [REDACTED] [REDACTED] ottenendo con ciò il valore sufficientemente attendibile del bene all'attualità.

a.2 unità immobiliari residenziali e garages site in PERUGIA Via Canali;

a.2.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

Quanto in argomento, ricade in un complesso



edilizio, posto in zona stazione Fontivegge, più precisamente in **via Luigi Canali n. 23**, zona residenziale, direzionale, ad alta concentrazione edilizia intensiva, ovvero in prospicenza con la sede del ministero delle Finanze, il centro parrocchiale Sant'Antonio da Padova ed il liceo artistico Bernardino Di Betto.

Le unità immobiliari sono comprese in un ben più ampio corpo di fabbrica ultimato nel 2008, elevato per otto (8) piani fuori terra adibiti a residenze ed uffici e tre interrati, destinati a fondi, garages e corsie di accesso (foto n.46-50).



La struttura è in cemento armato a telaio, solai in



latero cemento, tamponata con laterizio e rifinita con paramento "tipo lapideo" a faccia vista colore delle terre; le cui aperture prospettiche constano di serrandine avvolgibili color verde.

Il collegamento interno tra i vari livelli di piano, avviene mediante corpo scala e doppi ascensori condominiali.

L'accesso principale sia alla parte residenziale che alle autorimesse avviene direttamente dalla pubblica via Canali, peraltro latistante al complesso edilizio (foto n.46,47,122).

Si produce foto atlante dei cespiti che seguono (allegato n. 9).

CESPITE n°2

Appartamento al piano terra fg.252 part.5383 sub.13.

La U.I. avente destinazione abitativa, è accessibile da atrio condominiale (int.1/A), ed è caratterizzata da una consistenza orizzontale di circa mq.32,50, di altezza tra pavimento e soffitto pari a mt.2,70, costituita da un monocale "open space" predisposto con attacchi per uso cucina con annesso anti bagno e w.c. senza finestra, con affaccio su balcone scoperto che attesta sulla strada comunale via Canali.

Si rilevano finiture di tipo medio ben conservate, costituite da pavimenti in gres porcellanato chiaro



e relativo battiscopa nella zona giorno, monocottura ceramica nel bagno intonaci civili alle pareti, tinteggi a tempera bianca, porte in legno tamburato, infissi combinati in alluminio e interno legno, vetri termici, tapparelle avvolgibili a saliscendi. Sono presenti e funzionanti tutti gli impianti tecnologici convenzionali, ovvero idrico, elettrico, igienico sanitario, telefonico, citofonico e di riscaldamento autonomo a metano con termosifoni a massa radiante (foto n.54 fino a 66).

Il terrazzo scoperto ha una geometria regolare ed una superficie di circa **mq.8,75**, interessata da pavimenti in gres porcellanato; delimitata dalla pubblica via, da un muretto in cls alto circa 50 cm. sormontato da ulteriore recinzione in ringhiera metallica verniciata e rete ombreggiante (foto n.66-69).

Detto spazio scoperto, a causa sia del prolungato inutilizzo, presenta massicce incrostazioni a carico dei pavimenti ceramici; situazione aggravata anche della sua posizione terranea a ridosso della sede stradale, che ha favorito da parte di sconosciuti, l'impropria immissione di rifiuti eterogeni (foto 69).

In tale ambito è stato realizzato il box caldaia termica del riscaldamento autonomo (foto n.68).

Come visibile dalla documentazione fotografica,



l'U.I. si presenta non utilizzata da eventuali inquilini ed a piena disposizione della procedura fallimentare.

a.2.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

La U.i. è attualmente censita in catasto alla sezione urbana nel foglio di mappa n.252, particella n°5383 sub.13, piano terra, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 2, mq. 40, rendita € 335,70, ciò intestato alla ditta [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] per diritti di piena ed intera proprietà.

A confine, parti comuni interne, via Canali in affaccio, salvo se altri.

A completamento della individuazione catastale si produce planimetria vax (cfr. allegato n. 10), fotografia aerea a colori con sovrapposizione del reticolo catastale (cfr. allegato n. 11) e planimetria urbana del subalterno (cfr. allegato n. 12).

CESPITE n°3

Appartamento al piano 5° fg.252 part.5383 sub.64.

La U.I. avente destinazione abitativa contraddistinta con interno 30, è accessibile da atrio condominiale, mediante corpo scala ed ascensori di collegamento (foto n.70) ed è



caratterizzata da una consistenza orizzontale di circa **mq.88,90**, con altezza tra pavimento e soffitto pari a mt.2,70, costituita da un ampio soggiorno dotato di balcone, una cucina abitabile, un corridoio di disimpegno sul quale si distribuiscono due bagni senza finestra e due camere.

Lo stato di conservazione si può definire buono.

Si rilevano finiture di tipo medio ben conservate, costituite da pavimenti in parquet nella zona salone e camere, gres porcellanato chiaro nella cucina e nei bagni, intonaci civili alle pareti, tinteggi a tempera bianca, porte in legno tamburato, infissi combinati in alluminio e interno legno, vetri termici, tapparelle avvolgibili a saliscendi (*foto n.71-93*).

Il balcone di dotazione del soggiorno è pavimentato con gres porcellanato ed in esso è stato ricavato il box di alloggio della caldaia murale a metano che alimenta l'impianto di riscaldamento (*foto n.74-77*).

Sono presenti e funzionanti tutti gli impianti tecnologici convenzionali, ovvero idrico, elettrico, igienico sanitario, telefonico, citofonico e di riscaldamento autonomo a metano con termosifoni a massa radiante.

Alla data del sopralluogo, avvenuta il 26.06.2020,



come visibile dalla documentazione fotografica (la cui datazione è "2019" per errore di impostazione della fotocamera), l'U.I.

si presenta non utilizzata da eventuali inquilini, priva di arredi ed a piena disposizione della società proprietaria [REDACTED]

a.2.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

La U.I. è attualmente censita in catasto alla sezione urbana nel foglio di mappa n.252, particella n°5383 sub.64, piano 5°, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5, mq. 95, rendita € 839,24, ciò intestato alla ditta [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] per diritti di piena ed intera proprietà.

A confine, parti comuni interne, corridoio condominiale, via Canali in affaccio, salvo se altri.

A completamento della individuazione catastale si produce planimetria vax (cfr. allegato n. 10), fotografia aerea a colori con sovrapposizione del reticolo catastale (cfr. allegato n. 11) e planimetria urbane del subalterno (cfr. allegato n. 13).

CESPITE n°4

Appartamento al piano 6° fg.252 part.5383 sub.80.

La U.I. avente destinazione abitativa (int.38), è



accessibile da atrio condominiale, mediante corpo scala ed ascensori ed è caratterizzata da una consistenza orizzontale di circa **mq. 49,10**, di altezza tra pavimento e soffitto pari a mt.2,70.

Essendo l'immobile già locato a terzi (si veda contratto - allegato n. 14), previo appuntamento con l'inquilino, in data 06.08.2020, l'ufficio si recava ove sopra ai fini di effettuare l'accesso all'interno della Unità Immobiliare.

Qui trovava la presenza della signora [REDACTED], la quale già a conoscenza del mandato ricevuto, consentiva la ricognizione all'interno dell'appartamento, le misurazioni planimetriche e l'effettuazione del reportage fotografico.

La porzione immobiliare in trattazione, è costituita da un ampio pranzo soggiorno con accesso sul balcone, un piccolo disimpegno sul quale si distribuiscono un ripostiglio, un bagno senza finestra ed una camera matrimoniale, anche essa con porta finestra di accesso al balcone.

Il balcone di forma trapezoidale, ha una superficie di circa mq. 8,75.

Lo stato di conservazione si può definire buono; risultano finiture di tipo medio ben conservate, costituite da pavimenti in parquet nella zona salone



e camera, gres porcellanato nel bagno e nel balcone, intonaci civili alle pareti, tinteggi a tempera bianca, porte in legno tamburato, infissi combinati in alluminio e interno legno, vetri termici, tapparelle avvolgibili a saliscendi.

Il balcone di dotazione del soggiorno è pavimentato con gres porcellanato ed in esso è stato ricavato il box di alloggio della caldaia murale a metano che alimenta l'impianto di riscaldamento.

Sono presenti e funzionanti tutti gli impianti tecnologici convenzionali, ovvero idrico, elettrico, igienico sanitario, telefonico, citofonico e di riscaldamento autonomo a metano con termosifoni a massa radiante. (foto n.94-112)

a.2.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

La U.I. è attualmente censita in catasto alla sezione urbana nel foglio di mappa n.252, particella **n°5383 sub.80**, piano 6°, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 3, mq. 55, rendita € 503,55, ciò intestato alla ditta [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] per diritti di piena ed intera proprietà.

A confine, parti comuni interne, corridoio condominiale, distacchi di fabbricati in affaccio, salvo se altri.



A completamento della individuazione catastale si produce planimetria vax (cfr. allegato n. 10), fotografia aerea a colori con sovrapposizione del reticolo catastale (cfr. allegato n. 11) e planimetria urbana del subalterno (cfr. allegato n. 15).

CESPITE n°5

Autorimessa al piano S.1 fg.252, part. 5383 sub.86

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso garage, posta al piano primo sottostrada, accessibile sia esternamente da corsia carrabile condominiale (*foto n.122,123*), che internamente al complesso edilizio residenziale, mediante corpo scala e ascensori.

La consistenza di circa **mq.26,50**, è costituita da un unico locale di geometria rettangolare non diviso da tramezzature, avente altezza tra pavimento e solaio di circa mt. 2,60 (*foto n.124,125,126*).

Le finiture presenti, in ragione della intrinseca destinazione, sono di tipo essenziale, costituite da pavimenti in quarzo cemento, intonaci alle pareti, tinteggi a tempera.

E' presente l'impianto elettrico per illuminazione e forza motrice.

Alla data del sopralluogo, il garage era libero, nella piena disponibilità della ditta Fallita.



La U.I. è attualmente censita in catasto alla sezione urbana nel foglio di mappa n.252, particella n°5383 sub.86, piano S.1°, categoria C/6, classe 6, consistenza, mq. 25, rendita € 118,79, ciò intestato alla ditta [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] per diritti di piena ed intera proprietà.

A confine, parti comuni interne, corridoio condominiale, salvo se altri.

A completamento della individuazione catastale si produce planimetria vax (cfr. allegato n. 10), fotografia aerea a colori con sovrapposizione del reticolo catastale (cfr. allegato n. 11) e planimetria urbana del subalterno (cfr. allegato n. 16).

CESPITE n°6

Autorimessa al piano S.3 fg.252, part.5383 sub.151

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso garage, posta al piano 3°sottostrada, accessibile sia esternamente da corsia carrabile condominiale, che internamente al complesso edilizio residenziale, mediante corpo scala e ascensori.

La consistenza di circa **mq.16,60**, è costituita da un unico locale di geometria irregolare (*a lama di coltello*) non diviso da tramezzature, avente altezza tra pavimento e solaio di circa mt. 2,50.



Le finiture presenti, in ragione della intrinseca destinazione, sono di tipo essenziale, costituite da pavimenti in quarzo cemento, intonaci alle pareti, tinteggi a tempera.

E' presente l'impianto elettrico per illuminazione e forza motrice (foto n.113 fino alla n.121).

Alla data del sopralluogo, il garage non era libero, e quindi non nella piena disponibilità della procedura, in quanto già concesso in locazione alla signora [REDACTED], ciò unitamente all'appartamento già descritto posto al piano 6°, distinto al fg.252 part.5383 sub.80; il tutto meglio desumibile dal contratto di affitto (si veda contratto - allegato n. 14).

La U.i. è attualmente censita in catasto alla sezione urbana nel foglio di mappa n.252, particella **n°5383 sub.151**, piano S.3°, categoria C/6, classe 6, consistenza, mq. 16, rendita € 76,02, ciò intestato alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] per diritti di piena ed intera proprietà.

A confine, parti comuni interne, salvo se altri.

A completamento della individuazione catastale si produce planimetria vax (cfr. allegato n. 10), fotografia aerea a colori con sovrapposizione del



reticolo catastale (cfr. allegato n. 11) e planimetria urbana del subalterno (cfr. allegato n. 17).

CESPITE n°7

fondo al piano S.1 fg.252, part.5383 sub.165

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso fondo, posta al piano 3°sottostrada, accessibile internamente al complesso edilizio residenziale, mediante corpo scala e ascensori.

La consistenza di circa **mq. 7,08**, è costituita da un unico e piccolo locale senza finestre di geometria rettangoliforme non diviso da tramezzature, avente altezza tra pavimento e solaio di circa mt. 2,50.

Le finiture presenti, in ragione della intrinseca destinazione, sono di tipo essenziale, costituite da pavimenti, intonaci alle pareti, tinteggi a tempera.

E' presente l'impianto elettrico per illuminazione e forza motrice.

Alla data del sopralluogo, il fondo era libero, nella piena disponibilità della Procedura.

La U.i. è attualmente censita in catasto alla sezione urbana nel foglio di mappa n.252, particella **n°5383 sub.165**, piano S.3°, categoria C/2, classe 6, consistenza, mq. 7, rendita € 15,18, ciò



intestato alla ditta [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] per diritti di piena ed intera proprietà.

A confine, parti comuni interne, corridoio condominiale, salvo se altri.

Si produce foto atlante del presente cespite (allegato n. 9).

A completamento della individuazione catastale si produce planimetria vax (cfr. allegato n. 10), fotografia aerea a colori con sovrapposizione del reticolo catastale (cfr. allegato n. 11) e planimetria urbana del subalterno (cfr. allegato n. 18).

a.2.3 regolarità urbanistica;

Il fabbricato di Via Canali n.23, cui afferiscono le unità immobiliari sopra descritte, è stato costruito su area risultante dalla demolizione di vecchi edifici preesistenti, in forza ed in conformità del permesso di costruire **n.2169** rilasciato dal Comune di Perugia in data 15.12.2004 e successiva variante **n.695** del 27.06.2008.

La costruzione dell'immobile veniva ultimata in data 22.08.2008.

Successivamente, veniva richiesta dalla impresa [REDACTED] con istanza prot.228411



del 28.11.2007, l'immobile è stato dichiarato "agibile" con rilascio di relativo **certificato n°46 del 28.01.2009**, ai sensi dell'art.30 della L.R.n°1 del 18.02.2004.

a.2.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

Si riporta di seguito la storia dei passaggi nel ventennio come derivante dalla relazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] (allegato n. 19):

STORIA DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO

C.F. FOGLIO 252, PARTICELLA 2068

C.T. FOGLIO 252, PARTICELLA 442

1) con atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 19 dicembre 1987, rep. n. 232958, trascritto a Perugia in data 8 gennaio 1988 al n. 338 di formalità, a favore

"[REDACTED]", con sede in [REDACTED]

contro

[REDACTED],
[REDACTED];

i signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] vendevano alla società "[REDACTED]" l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 252, particella 2068 ed al Catasto Terreni



di detto Comune al foglio 252, particella 442;

2) con atto di fusione mediante incorporazione ricevuto dal notaio [REDACTED]

[REDACTED] in data 21 dicembre 1989, rep. n. 224502,

trascritto a Perugia in data 8 febbraio 1990 al n.

2305 di formalità,

a favore "[REDACTED]", con sede in

[REDACTED] contro "[REDACTED]", con sede in [REDACTED]

la società "[REDACTED]", con sede in Perugia,

veniva fusa per incorporazione nella società

"[REDACTED]", con sede in [REDACTED]

3) con atto di trasformazione ricevuto dal notaio

[REDACTED] in data 5 febbraio

1990, rep. n. 225575, trascritto a Perugia in data

13 marzo 1990 al n. 3863 di formalità,

a favore "[REDACTED]", con sede in [REDACTED]

contro "[REDACTED]", con sede in

[REDACTED] la società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]" si

trasformava in società per azioni assumendo la

denominazione "[REDACTED]";

4) con atto di compravendita ricevuto dal notaio

[REDACTED] in data 19 dicembre 2002,

rep. n. 63734, trascritto a Perugia in data 17



gennaio 2003 al n. 1625 di formalità,

a favore "████████████████████", con sede in
██████████;

contro "██████████", con sede in ██████████

la società "██████████" vendeva alla società
"██████████" l'immobile distinto al
Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio
252, particella 2068 ed al Catasto Terreni di detto
Comune al foglio 252, particella 442 ente urbano di
mq. 920.

C.F. FOGLIO 252, PARTICELLE GRAFFATE 165 e 539 sub.

2 E PARTICELLA 539 SUB. 1

C.T. FOGLIO 252, PARTICELLA 165

1) con atto di compravendita ricevuto dal notaio
██████████ in data 9 aprile
1981, rep. n. 23998, trascritto a Perugia in data 15
aprile 1981 al n. 5198 di formalità,

a favore

"██████████", con sede in ██████████

per i diritti di 1/2 (un mezzo),

██████████ nato ad ██████████
██████████,

per i diritti di 1/4 (un quarto),

██████████ nata a ██████████,

per i diritti di 1/4 (un quarto);



contro

██████,

██████,

██████,

i signori ██████████

██████████, vendevano alla società "██████████"
"██████████" la quale acquistava per i diritti di 1/2 (un
mezzo) ed ai signori ██████████
coniugi in comunione legale i quali acquistavano per
i diritti di 1/2 (un mezzo), la piena proprietà di
immobili siti in Comune di Perugia, via Luzzatti
(già via della Ferrovia n. 7) indicati al Catasto
Fabbricati al foglio 252, particelle graffate 165 e
539 sub. 2 e particella 539 sub. 1, ed al Catasto
Terreni al foglio 252, particella 165 di mq. 330;

2) con verbale di assemblea straordinaria ricevuto
dal notaio ██████████ in data 28



1994 rep. n. 180144/25181, trascritto a Perugia in data 7 maggio 1994 al n. 6267 di formalità, a favore di:

██████████, nato a ██████████ il ██████████, per 1/6 (un sesto) in comunione legale con ██████████ ██████████ nata a ██████████ ██████████), ██████████ ██████████ nato a ██████████, per 1/6 (un sesto) (in comunione legale con ██████████ ██████████), ██████████, nato a ██████████, per 1/6 (un sesto) (in comunione legale con ██████████ ██████████, nata a ██████████);

contro:

██████████, con sede in ██████████; la società ██████████ vendeva ai signori ██████████ ██████████ coniugato in regime di comunione legale con ██████████ ██████████ coniugato in regime di comunione legale con ██████████ ██████████ i diritti di 1/2 (un mezzo) su fabbricato da cielo a terra con piccolo scoperto e legnaia in Perugia, Via della Ferrovia 7, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 252, particelle graffate 165 e 539 sub. 2 e particella 539 sub. 1;

6) con atto di compravendita ricevuto dal notaio



██████████ di Perugia in data 31 luglio 2003,
rep. n. 64673/15465, trascritto a Perugia in data 29
agosto 2003 al n. 15198 di formalità,
a favore:

██████████, con sede ██████████

Contro:

██████████ per
6/12,

R ██████████
██████████
per 2/12 in comunione legale,

██████████
██████████ per
2/12 in comunione legale,

██████████
██████████,
per 2/12 (in comunione legale);

i signori ██████████
██████████
██████████, vendevano alla società ██████████

██████████, l'immobile sito in Comune di
Perugia, via Canali distinto al Catasto Fabbricati
al foglio 252, particelle graffate 165 e 539 sub. 2
e particella 539 sub. 1, ed al Catasto Terreni di
detto Comune al foglio 252, particella 165 ente



urbano di mq. 330.

C.F. Foglio 252, particelle graffate 163, 540 sub. 2 e 541 sub. 2 e particelle graffate 540 sub. 1 e 541 sub. 1

C.T. Foglio 252, particella 163

1) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 30 luglio 1999, rep. n. 73584/18369, trascritto a Perugia in data 13 agosto 1999 al n. 11557 di formalità;

a favore di:

[REDACTED] nato a [REDACTED]

per 1/2 (in comunione legale con [REDACTED], nata a [REDACTED]),

[REDACTED], nato a [REDACTED],

per 1/2 (in comunione legale con [REDACTED] [REDACTED], nata in [REDACTED]);

contro:

[REDACTED], nato a [REDACTED]

per 2/8,

[REDACTED], nato a [REDACTED]

per 2/8,

[REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED] per 1/8,

[REDACTED], nata a [REDACTED] per

1/8,



██████████, nata a ██████████

per 1/8,

██████████, nata a ██████████

per 1/8;

i signori ██████████

██████████

██████████, vendevano la piena ed intera proprietà

dell'immobile sito in Comune di Perugia, Via

Luzzatti 4 (già Via della Ferrovia 9) costituita da

Fabbricato da cielo a terra di due piani fuori terra

con corte annessa ove insistevano 3 piccoli corpi

destinati ad accessori ed annessi, censiti al

Catasto Fabbricati al foglio 252, particelle

graffate 163, 540 sub. 2 e 541 sub. 2, e particelle

graffate 540 sub. 1 e 541 sub. 1, al signor ██████████

██████████ coniugato in regime di comunione legale con

la signora ██████████, il quale acquistava i

diritti di 1/2, ed al signor ██████████,

coniugato in regime di comunione legale con la

signora ██████████, il quale acquistava i

restanti diritti di 1/2;

(in realtà le quote trasferite dai signori ██████████

██████████ erano

pari a 2/18 ciascuno, mentre la quota trasferita

della signora ██████████ era pari a 3/18, così



come pervenute in seguito a successione legittima

del signor ██████████, nato a ██████████

██████████ e deceduto il ██████████, come

risulta da dichiarazione di successione n. 24, vol.

806, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia

il 1° febbraio 1993, trascritta a Perugia in data 17

settembre 1993 al n. 11840 di formalità);

2) con atto di compravendita ricevuto dal notaio

██████████ in data 31 luglio 2003,

rep. n. 64673/15465, trascritto a Perugia in data 29

agosto 2003 al n. 15199 di formalità,

a favore:

██████████, con sede ██████████

contro:

██████████, nato a ██████████ e

██████████ nata in ██████████

██████████ per i diritti di 2/4 (in comunione legale),

██████████

██████████

██████████ per i diritti di 2/4 (in comunione legale);

i signori ██████████

██████████ vendevano alla

società ██████████, l'immobile sito

in Comune di Perugia, via Luzzatti, distinto al

Catasto Fabbricati al foglio 252, particelle



graffate 540 sub. 1 e 541 sub. 1, e particelle
graffate 540 sub. 2, 541 sub. 2 e 163 ed al Catasto
Terreni al foglio 252, particella 163, ente urbano
di mq. 450.

**C.F. Foglio 252, particelle 164 sub. 1, 164 sub. 2,
164 sub. 3 e 543**

C.T. Foglio 252, particelle 164 e 159

1) in seguito a successione legittima del signor

████████████████████, ██████████
██████████, i beni in oggetto venivano devoluti
ai figli signori ██████████

per i diritti di 1/2 ciascuno, gravati
dall'usufrutto uxorio a favore del coniuge signora

██████ █████ ██████████, come risulta da
dichiarazione di successione n. 77, vol. 315,
presentata all'Ufficio del Registro di Perugia,
trascritta a Perugia in data 1° luglio 1946 al n.
1915 di formalità,

contro:

████████████████████
██████████.

a favore:

████████████████████ per 1/2,

████████████████████ per 1/2,

████████████████████, coniuge, per l'usufrutto



legale;

2) in seguito a successione legittima del signor

██████████, ██████████

██████████, i diritti di

1/2 allo stesso spettanti sui beni in oggetto

venivano devoluti al coniuge ██████████ per i

diritti di 4/12 e alla sorella ██████████ per i

diritti di 2/12, come risulta da dichiarazione di

successione n. 10, vol. 711, presentata all'Ufficio

del Registro di Perugia, trascritta a Perugia in

data 6 maggio 1989 al n. 6238 di formalità,

contro:

██████████

██████████;

a favore:

██████████

(██████████),

██████████

(██████████);

3) in seguito a successione legittima della signora

██████████, nata a ██████████

██████████, i diritti di 8/12 alla

stessa spettanti sui beni in oggetto venivano

devoluti alle figlie signore ██████████ e

██████████ per i diritti di 4/12 ciascuna,



[REDACTED],

a favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

non risulta trascritta accettazione espressa o tacita dell'eredità;

5) con atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 30 giugno 2003, rep. n. 64548/15383, trascritto a Perugia in data 30 luglio 2003 al n. 13604 di formalità,

a favore:

[REDACTED], con sede [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED], per 4/12,

[REDACTED],

per 4/12,

[REDACTED],

per 1/12,

[REDACTED]

[REDACTED], per 1/12,



[REDACTED]

[REDACTED], per 1/12,

[REDACTED],

per 1/12;

i signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] vendevano alla società
[REDACTED], la piena proprietà
dell'immobile sito in Perugia, via Canali, distinto
al Catasto Fabbricati al foglio 252, particelle 164
sub. 1, 164 sub. 2, 164 sub. 3 e 543, ed al Catasto
Terreni al foglio 252, particella 164 ente urbano di
mq. 520 e particella 159 di mq. 645.

**C.F. FOGLIO 252, PARTICELLE 5383 SUB. 13, 5383 SUB.
64, 5383 SUB. 80, 5383 SUB. 86, 5383 SUB. 151 e 5383
SUB. 165**

1) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio
[REDACTED] in data 20 dicembre 2010,
rep. n. 117799, trascritto a Perugia in data 23
dicembre 2010 al n. 20985 di formalità,
a favore:

[REDACTED] [REDACTED], con sede in
[REDACTED] ([REDACTED]),

contro:

[REDACTED], con sede in [REDACTED]



la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] [REDACTED], le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati di Perugia al foglio 252, particella 5383 sub. 80, cat. A/2, particella 5383 sub. 64, cat. A/2, particella 5383 sub. 13, cat. A/2, particella 5383 sub. 86, cat. C/6, particella 5383 sub. 151, cat. C/6 e particella 5383 sub. 165, cat. C/2, aventi come beni comuni non censibili le particelle 5383 sub. 1, 5383 sub. 2, 5383 sub. 3, 5383 sub. 4, 5383 sub. 5, 5383 sub. 6, 5383 sub. 7 e 5383 sub. 8, del foglio 252 del Catasto Fabbricati.

2) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 8 luglio 2016, rep. n. 8059, trascritto a Perugia in data 29 luglio 2016 al n. 13382 di formalità, a favore "[REDACTED] [REDACTED]", con sede in [REDACTED] contro "[REDACTED] [REDACTED]", con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), la società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]", trasferiva la propria sede sociale da [REDACTED] ([REDACTED]) a [REDACTED]

3) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio [REDACTED]



in data 19 gennaio 2018, rep. n. 1656, iscritto presso il Registro delle Imprese di Perugia in data 24 gennaio 2018, protocollo n. 3006/2018 del 23 gennaio 2018, la società " [REDACTED] [REDACTED] ", con sede in [REDACTED] veniva posta in liquidazione.

a.2.5 vincoli ed oneri giuridici;

ISCRIZIONI

1. ipoteca volontaria iscritta a Perugia in data 21 dicembre 2004 al n. 10214 di formalità per euro 14.000.000,00 (quattordicimilioni/00), a favore:

[REDACTED]
[REDACTED],

contro:

[REDACTED], con sede in [REDACTED]

sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati di Perugia

Foglio 252 particelle graffate 165 e 539/2 cat. A/2,

Foglio 252 particella 539 sub. 1 cat. A/4,

Foglio 252 particelle graffate 540 sub. 2 e 541 sub.

2 cat. A/4,

Foglio 252 particelle graffate 540 sub. 1, 541 sub.

1 e 163 cat. A/4,

Foglio 252 particella 164 sub. 1 cat. A/3,



Foglio 252 particella 164 sub. 2 cat. A/3,

Foglio 252 particella 164 sub. 3 cat. A/3,

Foglio 252 particella 543 cat. C/2,

Foglio 252 particella 2068 cat. C/3,

Catasto Terreni Perugia,

Foglio 252 particelle 165, 163, 164, 159 e 442;

in dipendenza di mutuo dell'importo originario di euro 7.000.000,00 (settemilioni/00) della durata di anni 30 (trenta) concesso dalla [REDACTED]

[REDACTED]. alla società [REDACTED] [REDACTED], con atto ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 17 dicembre 2004, rep. n. 66629.

A margine della predetta ipoteca risultano i seguenti annotamenti in forza dell'atto ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 7 agosto 2008, rep. n. 116005:

annotamento n. 4846 del 17 settembre 2008 -

Frazionamento in quota

all'appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio **252**, particella **5383**

sub. 13 costituente la **Quota n. 7** compete una quota di mutuo di originari euro 65.000,00 (sessantacinquemila) in linea capitale, con una iscrizione ipotecaria di euro 130.000,00



(centotrentamila);

all'appartamento distinto al Catasto Fabbricati del
Comune di Perugia al foglio **252**, particella **5383**

sub. 64 costituente la **Quota n. 47** compete una quota

di mutuo di originari euro 160.000,00

(centosessantamila) in linea capitale, con una

iscrizione ipotecaria di euro 320.000,00

(trecentoventimila/00).

Dette quote di mutuo sono state accollate dalla

società " ██████████ ██████████ " in

forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio

██████████ in data 20 dicembre 2010,

rep. n. 117799, trascritto a Perugia in data 23

dicembre 2010 al n. 20985 di formalità, sopra

citato;

annotamento n. 4847 del 17.09.2008 - Restrizione

beni

sono state svincolate, tra l'altro, le unità

immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del

Comune di Perugia:

Foglio 252, particella 5383 sub. 80, cat. A/2, vani 3,

Foglio 252, particella 5383 sub. 86, C/6, mq. 25,

Foglio 252, particella 5383 sub.151, C/6, mq. 16,

Foglio 252, particella 5383 sub. 165, C/2, mq. 7,

Foglio 252 particelle 5383 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,



8 Beni comuni non censibili;

2. ipoteca volontaria iscritta a Perugia in data 22 febbraio 2013 al n. 522 di formalità per euro 700.000,00 (settecentomila/00), a garanzia di credito dell'importo originario di euro 357.000,00 (trecentocinquantasettemila/00), in forza di atto ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 19 febbraio 2013, rep. n. 23396, a favore:

[REDACTED],

con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),

C.F. [REDACTED]

contro:

[REDACTED] [REDACTED], con sede in

[REDACTED] ([REDACTED]),

C.F. [REDACTED]

sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati Magione

foglio 22, particella 830 sub. 6, cat. A/2,

foglio 22, particella 830 sub. 17, cat. C/6,

foglio 22, particella 830 sub. 18, cat. C/6,

foglio 22, particella 830 sub. 19, cat. C/6,

foglio 22, particella 830 sub. 21, cat. C/6,

foglio 22, particella 830 sub. 25, cat. C/6,

foglio 22, particella 830 sub. 26, cat. C/6,



Catasto Fabbricati di Perugia

foglio **252**, particella **5383 sub. 80**, cat. A/2,

foglio **252**, particella **5383 sub. 151**, cat. C/6,

Catasto Terreni Corciano

foglio 13, particella 1383,

foglio 13, particella 1384,

foglio 13, particella 1385,

foglio 13, particella 1402,

foglio 13, particella 1769,

foglio 13, particella 1770,

foglio 13, particella 1771,

foglio 13, particella 1772,

foglio 13, particella 1774;

3. ipoteca giudiziale iscritta a Perugia in data 23

gennaio 2017 al n. 218 di formalità per euro

198.950,00 (centonovantottomilanovecentocinquanta)

di cui euro 136.776,64 (centotrentaseimila-

settecentosettantasei virgola sessantaquattro) per

capitale, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal

Tribunale di Rovigo in data 14 novembre 2016, rep.

n. 1750/2016,

a favore:

████████████████████, con sede in ██████████ (██████),

C.F. ██████████

contro:



foglio 251, particella 3118, area urbana, mq. 12,

foglio 251, particella 3119, area urbana, mq. 12,

foglio 251, particella 3120, area urbana, mq. 12,

foglio 251, particella 3121, area urbana, mq. 12,

foglio 251, particella 3127, area urbana, mq. 12,

foglio 251, particella 3129, area urbana, mq. 51,

foglio 251, particella 3130, area urbana, mq. 49,

per il diritto di piena proprietà;

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Catasto Fabbricati Perugia

foglio 251, particella 3128, area urbana, mq. 1.147,

per i diritti di 10391/20000 della piena proprietà.

Con riferimento a detta iscrizione ipotecaria si

precisa che la società ██████████ ██████████

██████████, con verbale di assemblea straordinaria

ricevuto dal notaio ██████████ in

data 8 luglio 2016, rep. n. 8059, trascritto a

Perugia in data 29 luglio 2016 al n. 13382 di

formalità, aveva trasferito la propria sede da

██████████ (██████) a ██████████

TRASCRIZIONI

1. Decreto di ammissione al concordato preventivo in

forza di atto emesso dal Tribunale di Perugia in

data 18 luglio 2018, depositato in data 19 luglio

2018, rep. n. 12/2018, trascritto a Perugia in data



28 marzo 2019 al n. 5554 di formalità

a favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

Contro

[REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

gravante i seguenti beni:

Si omette per sinteticità l'elenco dei beni della presente nota in quanto già precedentemente riportato nell'ambito del cespite n. 1 S. Lucia.

2. Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale Civile di Perugia in data 13 settembre 2019, rep. n. 51/2019, trascritta a Perugia in data 6 marzo 2020 al n. 4207 di formalità

a favore

[REDACTED]

[REDACTED];

Contro

[REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

gravante i seguenti beni:



Si omette per sinteticità l'elenco dei beni della presente nota in quanto già precedentemente riportato nell'ambito del cespite n. 1 S. Lucia.

Risultano inoltre le seguenti trascrizioni relativamente ai beni oggetto della presente relazione:

1. Con atto ricevuto dal notaio [REDACTED] di Perugia in data 31 dicembre 2003, rep. n. 27705, trascritto a Perugia in data 16 gennaio 2004 ai n.ri 975 e 976 sono state costituite **servitù reciproche di distanza** a favore ed a carico di parte del terreno ove sorge il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, all'epoca distinto con la particella 159 del foglio 252 del Catasto Terreni del Comune di Perugia e della confinante proprietà all'epoca distinta con la particella 488 del foglio 252 del Catasto Terreni del Comune di Perugia.

2. Atto unilaterale d'obbligo edilizio ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 18 novembre 2004, rep. n. 66496, trascritto a Perugia in data 23 novembre 2004 al n. 22561 di formalità, a favore:

[REDACTED], con sede in [REDACTED]

contro:



████████████████████, con sede in ██████████
avente ad oggetto la realizzazione delle opere di
urbanizzazione, la loro cessione gratuita,
unitamente ad alcune aree, al Comune e talune
disposizioni relative ai posti auto pubblici.

La società costruttrice "████████████████████
██████████" nell'atto di compravendita ricevuto dal
notaio ██████████ in data 20 dicembre
2010, rep. n. 117799, meglio sopra citato, manlevava
la parte acquirente società ██████████ -
██████████" dall'adempimento di qualsiasi
obbligo ed onere derivanti dall'atto unilaterale
d'obbligo sopra richiamato, precisando che le opere
di urbanizzazione erano state eseguite e che
sarebbero state completate a tutte cura e spese
della società venditrice "████████████████████
██████████".

La società venditrice "████████████████████"
provvederà a cedere gratuitamente in proprietà al
Comune di Perugia le opere di cui all'art. 2 del
detto atto unilaterale d'obbligo che sono pertanto
escluse, anche sotto il profilo di diritti
condominiali, dalla vendita.

3. regolamento di condominio allegato all'atto
ricevuto dal notaio ██████████ in data



28 agosto 2008, rep. n. 116012, trascritto a Perugia in data 1° settembre 2008 al n. 14846 di formalità.

a.2.6 comodato d'uso o locazioni;

Alla data di sopralluogo è risultato che la U.I. posta al piano 6°, meglio distinta con la particella n°5383 sub.80 è stata concessa in locazione alla signora [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per una durata di anni 2 a partire dall'01.03.2011 all'01.04.2013, rinnovato; ad un canone annuo di € 4.800,00, ciò comprensivo del locale garage fog.252 **part.5383 sub.151** posto al piano terzo sottostrada.

a.2.7 situazione contabile gestione condominiale – destinazione d'uso;

Essendo tali unità immobiliari poste all'interno di un importante complesso condominiale (*"le Torri Bianche"*) ed al fine di avere un quadro puntuale sulla situazione economica gestionale delle stesse, i consulenti hanno effettuato accertamenti presso l'attuale amministratore del condominio dott. [REDACTED], ponendo allo stesso le seguenti richieste:

- ◆ *la quota millesimale di ciascuna U.I.;*
- ◆ *la spesa mensile ordinaria di condominio che fa capo ad ogni singola U.I.;*
- ◆ *se per il complesso edilizio sono previsti lavori di straordinaria manutenzione deliberati o in previsione di carattere necessario e/o*



indifferibile;

◆ *gli eventuali debiti riepilogati per esercizi, facenti capo alle singole U.I.;*

◆ *il regolamento di condominio.*

L'amministratore tramite mail, rispondeva a stretto tempo in data 28.04.2020, fornendo le seguenti informazioni che si riportano testualmente:

Egredi Ctu, come da vostra richiesta comunico

• che non sono deliberati e nemmeno in previsione lavori di straordinaria manutenzione condominiale e nemmeno interventi necessari ed indifferibili.

• Vi comunico che è pendente un giudizio legale promosso dal condominio ██████████ contro ██████████ seguita dall'Avv. ██████████ per conto del condominio che ci legge per conoscenza ed è a disposizione per ogni chiarimento.

• Vi fornisco le altre informazioni richieste divise per unità immobiliari precisando che il condominio è servito da acqua centralizzata e che tali quota non comprendono il consumo della stessa che negli ultimi anni negli appartamenti è stato pari a metri cubi zero:

• appartamento piano terra fg.252 **part.5383 sub.13** – Millesimi **3,649** su 950,343 **quota mensile Euro 17,76,**

debito dal 01.10.2019 al 30.04.2020 Euro 124,32 salvo conguagli

debito dal 01.10.2018 al 30.09.2019 Euro 225,85

debito dal 01.10.2017 al 30.09.2018 Euro 215,55

debito dal 01.10.2016 al 30.09.2017 Euro 235,30



	<ul style="list-style-type: none"> • appartamento piano 5° fg. 252 part. 5383 sub. 64 – Millesimi 12,115 su 	
	950,343 quota mensile Euro 32,80;	
	debito dal 01.10.2019 al 30.04.2020 Euro 229,60 salvo conguagli	
	debito dal 01.10.2018 al 30.09.2019 Euro 444,35	
	debito dal 01.10.2017 al 30.09.2018 Euro 414,55	
	debito dal 01.10.2016 al 30.09.2017 Euro 474,08	

	<ul style="list-style-type: none"> • Appartamento al piano 6° fg.252 part.5383 sub.80 – Millesimi 7,875 su 	
	950,343 quota mensile Euro 20,23;	
	debito dal 01.10.2019 al 30.04.2020 Euro 141,61 salvo conguagli	
	debito dal 01.10.2018 al 30.09.2019 Euro 210,25	
	debito dal 01.10.2017 al 30.09.2018 Euro 195,55	
	debito dal 01.10.2016 al 30.09.2017 Euro 225,00	

	<ul style="list-style-type: none"> • Autorimessa al piano S.1 fg.252, part.5383 sub.86 – Millesimi 1,733 su 	
	950,343 quota mensile Euro 3,30;	
	debito dal 01.10.2019 al 30.04.2020 Euro 23,10 salvo conguagli	
	debito dal 01.10.2018 al 30.09.2019 Euro 38,50	
	debito dal 01.10.2017 al 30.09.2018 Euro 33,60	
	debito dal 01.10.2016 al 30.09.2017 Euro 43,32	

	<ul style="list-style-type: none"> • Autorimessa al piano S.3 fg.252, part.5383 sub.151 – Millesimi 1,006 su 	
	950,343 quota mensile Euro 2,71	
	debito dal 01.10.2019 al 30.04.2020 Euro 18,97 salvo conguagli	
	debito dal 01.10.2018 al 30.09.2019 Euro 33,10	



debito dal 01.10.2017 al 30.09.2018 Euro 31,60

debito dal 01.10.2016 al 30.09.2017 Euro 34,59

• fondo al piano S.1 fg.252, **part.5383 sub.165** – Millesimi **0,333** su

950,343 **quota mensile Euro 0,47**

debito dal 01.10.2019 al 30.04.2020 Euro 3,24 salvo conguagli

debito dal 01.10.2018 al 30.09.2019 Euro 5,45

debito dal 01.10.2017 al 30.09.2018 Euro 4,95

debito dal 01.10.2016 al 30.09.2017 Euro 5,96

Si precisa che dal 01.10.2016 al 26.04.2020 non risultano versamenti da parte di [REDACTED] e che al 30.09.2016 [REDACTED] aveva integralmente pagato tutte le quote condominiali inclusi i conguagli gestionali per il periodo contabile del condominio 01.10.2015 - 30.09.2016.

Esaminando il regolamento di condominio dello stabile, è stato possibile accertare con segnato riferimento al contenuto della pagina n.6 **"DIVIETI SULLE PARTI PRIVATE"**, che **"gli appartamenti debbono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazioni civili o uffici o di studio professionale o ambulatorio medico privato"** (in tal caso sarà obbligo e cura del singolo proprietario conseguire tutte le autorizzazioni amministrative necessarie, condizione essenziale affinché la destinazione diversa da quella strettamente residenziale possa essere considerata autorizzata dal condominio; mentre per tutte indistintamente le unità immobiliari, viene espressamente vietata la destinazione a gabinetto di cura per malattie



infettive contagiose, sedi di partito o sindacali o di associazioni, circoli, ritrovi, scuole in genere (e in particolare di musica, canto e ballo), e a qualsiasi uso che produca emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli o nocive, nonché a qualsiasi altra destinazione contraria ai regolamenti comunali di igiene, di piano regolatore, di polizia urbana e dei vigili del fuoco.

CESPITE n°8

a.3 Terreno edificabile sito in **CORCIANO loc. Mantignana;**

a.3.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

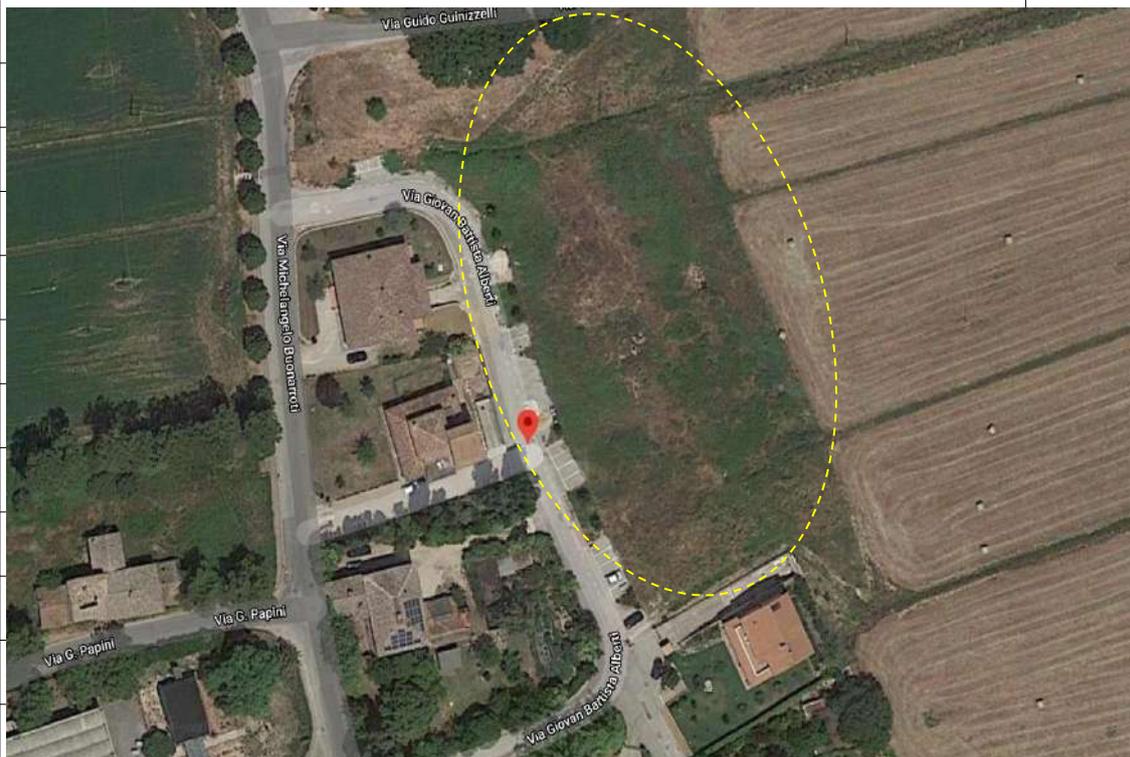
La consistenza in argomento, è costituita da appezzamento di terreno pianeggiante, di natura edificabile, della superficie di **mq. 5356**, posto in **via Giovan Battista Alberti**, in zona di espansione della frazione **Mantignana**, limitrofamente ad un edificato di recente costruzione, facente parte di un piano attuativo, con opere di urbanizzazione completate ed in corso le procedure amministrative per la definitiva consegna e presa in carico da parte del Comune di Corciano delle aree pubbliche.

Si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Corciano (allegato n. 20).

Come visibile dalla documentazione fotografica, detti terreni sono comodamente accessibili con ogni mezzo dalla via principale **[REDACTED]**, che consente l'immissione con i due imbocchi della



strada di lottizzazione via G.B. Alberti, già dotata di aree di parcheggio bitumate e delimitate con segnaletica a terra; ciò a confine con il terreno de-quo (foto n.127-130).



Attualmente il terreno si presenta pressoché allo stato originario di coltura agraria, ovvero non definito nella materializzazione dei lotti, privo di opere di soprassuolo, picchettamenti o altro tipo di opere di accantieramento.

Sul fronte stradale, l'area è stata perimetrata con una recinzione amovibile di tipo metallico zincata del tipo da cantiere (foto n.130).

Si produce foto atlante del presente cespite



(allegato n. 21).

I terreni sopradetti, confinano con: strada di
lottizzazione, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]
salvo se altri.

a.3.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

Alla sezione rurale del catasto, detti terreni sono
individuabili nella seguente maniera: foglio n.13:

particella n.1383 di mq. 900,00

particella n.1384 di mq. 900,00

particella n.1385 di mq. 950,00

particella n.1402 di mq. 910,00

particella n.1769 di mq. 371,00

particella n.1770 di mq. 393,00

particella n.1771 di mq. 383,00

particella n.1772 di mq. 219,00

particella n.1774 di mq. 330,00

sommano mq.5.356,00

Ciò è intestato alla ditta [REDACTED] -
[REDACTED], per diritti di piena
ed intera proprietà.

A completamento della individuazione catastale si
produce planimetria vax (cfr. allegato n. 22),
fotografia aerea a colori con sovrapposizione del
reticolo catastale (cfr. allegato n. 23).



a.3.3 regolarità urbanistica;

I terreni in oggetto, ricadono nel vigente P.R.G. del comune di Corciano, in zona C/6 e parte in zona agricola E1 (CDU - cfr. allegato n. 20).

La zona C/6 è vocata a nuovi insediamenti residenziali rappresentate dalle particelle n.ri 1383, 1384, 1385, 1402 le quali fanno capo ad un piano attuativo approvato con delibera del consiglio comunale n.70 del 01.09.2005 e sottoposte a convenzione urbanistica, con atto di sottomissione stipulato il 14.11.2005 a rogito del segretario Comunale di Corciano rep.5306, trascritto a Perugia il 22.11.2005 al n.22154.

Le particelle di cui sopra, costituiscono "i lotti" n°2-3-4-5 del piano attuativo, con una assegnazione di volumetria edificabile pari a mc 3.600, ovvero:

Lotto n. 2 = mc 850;

Lotto n. 3 = mc 850;

Lotto n. 4 = mc 1.000;

Lotto n. 5 = mc 900;

Sommano mc 3.600

I terreni ricadenti al di fuori della zona edificabile, ovvero E1 (aree di particolare interesse agricolo) sono quelli indicati con le particelle n.1769,1770,1771,1772,1774.



Risulta che alla data del 28.04.2016, il comune di Corciano, con delibera del consiglio comunale n.33/2016 deliberava l'acquisizione a titolo gratuito dei terreni relativi al tracciato stradale ed alle aree pubbliche.

a.3.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

Si riporta di seguito la storia dei passaggi nel ventennio come derivante dalla relazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] (allegato n. 24):

STORIA DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO

C.T. FOGLIO 13, PARTICELLE 1383 (ex 444/b), 1384 (ex 444/c), 1385 (ex 444/d) e 1402 (ex 1386/a, ex 444/e)

1) con atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 10 marzo 1983, rep. n. 144931, trascritto a Perugia in data 28 marzo 1983 al n. 4174 di formalità,

contro [REDACTED]
[REDACTED],

a favore "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] il signor [REDACTED] vendeva alla società "[REDACTED]", il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Corciano al foglio 13, particelle 444, 446, 447, 448, 449, 451, 473 e 474.

2) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto



dal notaio [REDACTED] in data 2 settembre 1993, rep. n. 22702, trascritto a Perugia in data 28 ottobre 1993 al n. 13644 di formalità, a favore "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] contro "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] la società "[REDACTED]" trasferiva la propria sede sociale da [REDACTED] a [REDACTED]

3) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 18 dicembre 2007, rep. n. 111851, trascritto a Perugia in data 8 gennaio 2008 al n. 459 di formalità, a favore "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], contro "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] la società "[REDACTED]", vendeva alla società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], l'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Corciano al foglio 13, particella 1385 di mq. 950.

In detto atto la parte venditrice precisava che in data 14 novembre 2005, con atto ricevuto dal Segretario Comunale di Corciano, rep. n. 5306, trascritto a Perugia in data 22 novembre 2005 al n. 22154 di formalità, aveva formalizzato con il Comune suddetto convenzione urbanistica ai sensi della



Legge 865/1967 e art. 26 Legge Regione Umbria n. 11/2005, relativa alla lottizzazione di cui l'area compravenduta fa parte; rimaneva convenuto che tutte le opere di urbanizzazione e sistemazione previste da detta convenzione rimanessero ad esclusiva cura, carico e spese della società venditrice, con obbligo di tenere indenne la società acquirente da qualsiasi ingerenza e responsabilità in merito.

In particolare si faceva rilevare che tra gli obblighi nascenti dalla convenzione di lottizzazione vi è quello di provvedere alla rimozione dell'attuale linea telefonica aerea che attraversa l'area compravenduta, obbligo che dovrà essere assolto sollecitamente in modo da non impedire o ritardare l'utilizzazione edificatoria dell'area stessa.

Le parti facevano risultare che l'area compravenduta costituisce il lotto n. 4 della lottizzazione di che trattasi cui è stata riconosciuta volumetria urbanistica di mc. 1.000 (metri cubi mille).

4) Con contratto preliminare di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 10 dicembre 2009, rep. n. 117181, trascritto a Perugia in data 8 gennaio 2009 al n. 375 di formalità,



a favore "██████████ ██████████
██████████,
contro "██████████", con sede in ██████████
la società "██████████", prometteva di vendere alla
società "██████████ ██████████
██████████, l'appezzamento di terreno
distinto al Catasto Terreni del Comune di Corciano
al foglio 13, particelle 1383, 1384 e 1402.
Con successivo atto di compravendita ricevuto dal
notaio ██████████ in data 30
giugno 2010, rep. n. 118545, trascritto a Perugia in
data 14 luglio 2010 al n. 11541 di formalità,
a favore "██████████ ██████████
██████████,
contro "██████████", con sede in ██████████
le parti davano esecuzione al preliminare di
compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal
notaio ██████████ in data 10
dicembre 2009, rep. n. 117181, sopra citato, e
pertanto la società "██████████ ██████████" vendeva alla
società "██████████ ██████████
██████████, l'appezzamento di terreno
distinto al Catasto Terreni del Comune di Corciano
al foglio 13, particella 1383, 1384 e 1402.
In detto atto la parte venditrice precisava che in



data 14 novembre 2005, con atto ricevuto dal Segretario Comunale di Corciano, rep. n. 5306, trascritto a Perugia in data 22 novembre 2005 al n. 22154 di formalità, formalizzava con il Comune suddetto convenzione urbanistica ai sensi della Legge 865/1967 e art. 26 Legge Regione Umbria n. 11/2005, relativa alla lottizzazione di cui l'area compravenduta fa parte e di cui costituisce i lotti nn. 2, 3 e 5; rimaneva convenuto che tutte le opere di urbanizzazione e sistemazione previste da detta convenzione rimanessero ad esclusiva cura, carico e spese della società venditrice, con obbligo di tenere indenne la parte acquirente da qualsiasi ingerenza e responsabilità in merito.

Garantiva la parte venditrice che la volumetria edificatoria assentita sui terreni in oggetto ai sensi della sopra menzionata convenzione è pari a complessivi mc. 2.700 (metri cubi duemilasettecento) di cui 850 relativi alla particella 1383, 850 alla particella 1384 e 1.000 alla particella 1402.

La parte venditrice rimaneva altresì obbligata a rimuovere e/o far rimuovere i tratti di linea elettrica e telefonica aeree che attraversano i lotti compravenduti e che erano ostativi alla loro trasformazione edilizia; la società venditrice, come



rappresentata in atto, dichiarava di aver già inoltrato ad [REDACTED]

e ad [REDACTED], con raccomandate consegnate alle Poste il 22 giugno 2010 le formali istanze di spostamento immediato di dette linee, dichiarandosi obbligata a provvedere nei tempi tecnici strettamente occorrenti.

5) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 8 luglio 2016, rep. n. 8059, trascritto a Perugia in data 29 luglio 2016 al n. 13382 di formalità,

a favore "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],

contro "[REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED],

la società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]", trasferiva la propria sede sociale da [REDACTED] ([REDACTED]) a [REDACTED]

6) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 19 gennaio 2018, rep. n. 1656, iscritto presso il Registro delle Imprese di Perugia in data 24 gennaio 2018, protocollo n. 3006/2018 del 23 gennaio 2018, la società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]", con sede in [REDACTED] veniva



posta in liquidazione.

C.T. FOGLIO 13, PARTICELLE 1769 (ex 90/b), 1770 (ex 90/c), 1771 (ex 90/d), 1772 (ex 90/e) e 1774 (ex 88/b)

1) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 30 maggio 1975, rep. n. 120422, trascritto a Perugia in data 3 giugno 1975 al n. 4826 di formalità,

contro [REDACTED], con sede in [REDACTED]

a favore "[REDACTED]
[REDACTED]", con sede in [REDACTED]

la società [REDACTED], vendeva, infra maggiore consistenza, alla "[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]", il terreno all'epoca distinto al Catasto Terreni del Comune di Corciano al foglio 13, particelle 88 e 90.

2) Con atto di fusione per incorporazione ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 31 agosto 1982, trascritto a Perugia in data 28 settembre 1982 al n. 11537 di formalità,

a favore "[REDACTED]
[REDACTED]", con sede in [REDACTED]



[REDACTED],

contro "[REDACTED]

[REDACTED]",

la società "[REDACTED]

[REDACTED]", veniva fusa per

incorporazione nella società "[REDACTED]

[REDACTED]", con sede in [REDACTED] la quale diveniva

pertanto intestataria dei terreni all'epoca distinti

al Catasto Terreni di Corciano al foglio 13,

particelle 88 e 90.

3) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto

dal notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 8

marzo 2001, rep. n. 82810, trascritto a Perugia in

data 9 aprile 2001 al n. 5534 di formalità,

a favore "[REDACTED]

[REDACTED]",

con sede in [REDACTED]

contro "[REDACTED]

[REDACTED]", con

sede in [REDACTED] ([REDACTED]),

la società "[REDACTED]

[REDACTED]",

mutava la propria denominazione in "[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]";

trascrizione successivamente rettificata con nota in data 6 agosto 2009 al n. 13674 di formalità, in quanto per mero errore materiale, nella nota di trascrizione del 9 aprile 2001, n. 5534 di formalità, nell'indicare la sede del soggetto a favore veniva indicato il Comune di Umbertide anziché il Comune di Corciano.

4) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 31 marzo 2010, rep. n. 117944, trascritto a Perugia in data 26 aprile 2010 al n. 6480 di formalità,

a favore "[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED],

contro "[REDACTED]
[REDACTED]",

con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),

la società "[REDACTED]
[REDACTED]"

vendeva alla società "[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]", con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),
l'appezzamento di terreno in oggetto.

5) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 8



luglio 2016, rep. n. 8059, trascritto a Perugia in data 29 luglio 2016 al n. 13382 di formalità,

a favore " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],

contro " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],

la società " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]", trasferiva la propria sede sociale da [REDACTED] ([REDACTED]) a [REDACTED]

6) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 19 gennaio 2018, rep. n. 1656, iscritto presso il Registro delle Imprese di Perugia in data 24 gennaio 2018, protocollo n. 3006/2018 del 23 gennaio 2018, la società " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]", con sede in [REDACTED] veniva posta in liquidazione.

a.3.5 vincoli ed oneri giuridici;

1. ipoteca volontaria iscritta a Perugia in data 22 febbraio 2013 al n. 522 di formalità per euro 700.000,00 (settecentomila), a garanzia di credito dell'importo originario di euro 357.000,00 (trecentocinquantasettemila) in forza di atto di concessione a garanzia di credito ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 19



febbraio 2013, rep. n. 23396,

a favore:

[REDACTED],

con sede in [REDACTED],

C.F. [REDACTED]

contro:

[REDACTED] [REDACTED], con sede in

[REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED]

sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati Magione

foglio 22, particella 830 sub. 6, cat. A/2,

foglio 22, particella 830 sub. 17, cat. C/6,

foglio 22, particella 830 sub. 18, cat. C/6,

foglio 22, particella 830 sub. 19, cat. C/6,

foglio 22, particella 830 sub. 21, cat. C/6,

foglio 22, particella 830 sub. 25, cat. C/6,

foglio 22, particella 830 sub. 26, cat. C/6,

Catasto Fabbricati di Perugia

foglio 252, particella 5383 sub. 80, cat. A/2,

foglio 252, particella 5383 sub. 151, cat. C/6,

Catasto Terreni Corciano

foglio 13, particella 1383,

foglio 13, particella 1384,

foglio 13, particella 1385,

foglio 13, particella 1402,



a favore:

████████████████████, con sede in ██████████

C.F. ██████████

contro:

████████████████████, con sede in ██████████

C.F. ██████████

meglio sopra citata.

CESPITE n° 9

a.4 Terreno edificabile sito in **MAGIONE loc. Collesanto;**

a.4.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

La consistenza in questione è posta in zona collinare, lungo la strada che dal vocabolo Pucciarella conduce alla frazione di Collesanto, allocata alla sinistra della stessa rispetto a chi sale (*foto n.131-134*).

Trattasi di un appezzamento particellare di complessivi **mq. 5.805**, di forma geometrica irregolare, e si articola con morfologia declive, che digrada da Est verso Ovest.

Il terreno ricade nella geografia urbana del comune di Magione, in zona periferica pressoché agricola, caratterizzata da insediamenti in piccolo borgo, con costruzioni ad edilizia non intensiva a vocazione residenziale.



L'accesso, come detto avviene da strada comunale, la quale è abbastanza stretta e procede a doppio senso. Il terreno di discreta esposizione, attualmente si trova allo stato originario campestre, in parte incolto ed in parte piantumato da ulivi; altresì non interessato da movimentazioni delle terre o opere di accantieramento.



Sotto un profilo urbanistico, il terreno è privo totalmente di opere di urbanizzazione.

Sotto un profilo meramente mercantile, anche in ragione della oggettiva allocazione del bene, del momento congiunturale della economia nazionale e della stasi del mercato locale, si ritiene un



cespiti in questo momento di non particolare
appetenza, qualora venga edificato.

Si produce foto atlante del presente cespiti
(allegato n. 25).

a.4.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

Da quanto accertato, la consistenza in argomento, è
catastalmente individuabile nel foglio di mappa del
censuario di Magione n. 23, con le seguenti
particelle:

n° 306, di mq.4.160 qualità pascolo arborato e
pascolo, classe 2, reddito dominicale € 3,22,
reddito agrario 1,50;

n° 307, di mq.1.645 qualità seminativo arborato,
classe 3, reddito dominicale € 5,10, reddito agrario
5,95;

Ciò intestato in piena ed intera proprietà a: ██████
██████ - ██████.

A confine: strada comunale, ██████, ██████
██████ su più lati, salvo se altri.

A completamento della individuazione catastale si
produce planimetria vax (cfr. allegato n. 26),
fotografia aerea a colori con sovrapposizione del
reticolo catastale (cfr. allegato n. 27).

a.4.3 regolarità urbanistica;

Nel PRG vigente presso il comune di Magione, parte



del terreno è ricompresa in una zona ben più vasta, soggetta a piano attuativo soggetto ad approvazione comunale.

Della complessiva superficie di mq.5.805,00, solo mq.2.300,00 ricadono in zona **C4 residenziale di espansione soggetta a lottizzazione** (con funzione principale residenziale) ed i restanti 3.505,00 annoverati come terreno agricolo (cfr. CDU allegato n. 28).

In questa zona C4, ovvero relativamente alla parte edificabile in ragione dei parametri urbanistici è possibile edificare una superficie complessiva di mq.2.300,00 (**S**uperficie **U**tile **C**operta), che rapportata all'indice di edificabilità previsto in 0,50 comporta **mq 1.150,00** con una altezza massima fuori terra di mt.8,00.

Essendo come detto, l'area priva di opere di urbanizzazione, il piano di lottizzazione da presentare a cura dei proprietari del comparto soggetto ad approvazione dal Comune di Magione, dovrà prevedere tutte le infrastrutture primarie, secondarie e gli spazi pubblici inerenti.

Da informazioni assunte presso aziende edili e referenziati studi professionali della zona, l'incidenza delle opere di urbanizzazione, su aree



similari già eseguite si attesta in circa € 35/40 per metro quadrato.

a.4.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

Si riporta di seguito la storia dei passaggi nel ventennio come derivante dalla relazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] (allegato n. 29):

STORIA DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO

1) Da data anteriore al 1° gennaio 1963 proprietario del bene in oggetto era:

" [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

2) Il "[REDACTED] [REDACTED]" in forza di deliberazione del proprio Consiglio di Amministrazione in data 22 aprile 1994, del Consiglio di Amministrazione della "[REDACTED]" in data 6 maggio 1994 e di nuova deliberazione del proprio Consiglio di Amministrazione in data 26 novembre 1997, nonché di approvazione della Commissione di Vigilanza sui Fondi Pensione in data 10 dicembre 1997, comunicata con lettera 12 dicembre 1997 Prot. n. 4665, mutava la propria denominazione assumendo quella di "[REDACTED] [REDACTED]"



██████████".

3) Con atto di conferimento in società ricevuto dal notaio ██████████ in data 20 ottobre 2006, rep. n. 86458, trascritto a Perugia in data 6 novembre 2006 al n. 22454 di formalità,

contro "██████████
██████████,

a favore "██████████
██████████,

il "██████████" (già "██████████
██████████") conferiva, infra maggiore consistenza, il terreno in oggetto nella società "██████████".

4) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio ██████████ ██████████ ██████████ in data 5 ottobre 2011, rep. n. 26379, trascritto a Perugia in data 3 novembre 2011 al n. 18503 di formalità,

a favore ██████████ ██████████",
con sede in ██████████,

contro "██████████
██████████", con sede in ██████████

la società "██████████
██████████", vendeva alla società ██████████

██████████ ██████████", con sede in



██████████ (██████████), l'appezzamento di terreno in oggetto;

5) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio ██████████ in data 8 luglio 2016, rep. n. 8059, trascritto a Perugia in data 29 luglio 2016 al n. 13382 di formalità, a favore ██████████ ██████████", con sede in ██████████ contro ██████████ ██████████", con sede in ██████████, la società ██████████ ██████████ ██████████ ██████████", trasferiva la propria sede sociale da ██████████ a ██████████

6) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio ██████████ in data 19 gennaio 2018, rep. n. 1656, iscritto presso il Registro delle Imprese di Perugia in data 24 gennaio 2018, protocollo n. 3006/2018 del 23 gennaio 2018, la società "██████████ ██████████ ██████████", con sede in ██████████, veniva posta in liquidazione.

a.4.5 vincoli ed oneri giuridici;

ISCRIZIONI

NESSUNA

TRASCRIZIONI

1. Decreto di ammissione al concordato preventivo in



forza di atto emesso dal Tribunale di Perugia in data 18 luglio 2018, depositato in data 19 luglio 2018, rep. n. 12/2018, trascritto a Perugia in data 28 marzo 2019 al n. 5554 di formalità

a favore

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED];

Contro

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

gravante i seguenti beni:

Si omette per sinteticità l'elenco dei beni della presente nota in quanto già precedentemente riportato nell'ambito del cespite n. 1 S. Lucia.

2. Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale Civile di Perugia in data 13 settembre 2019, rep. n. 51/2019, trascritta a Perugia in data 6 marzo 2020 al n. 4207 di formalità

a favore

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED];

Contro

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]



gravante i seguenti beni:

Si omette per sinteticità l'elenco dei beni della presente nota in quanto già precedentemente riportato nell'ambito del cespite n. 1 S. Lucia.

CESPITE n°10

a.5 Terreno edificabile sito in MAGIONE loc. Villa;

a.5.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

Il terreno oggetto della presente trattazione, è collocato in zona medio collinare, con posizione sotto strada, rispetto al percorso di Viale Magione, in prossimità del centro abitato della frazione Villa.

Trattasi di una consistenza di mq.2.100, dalla geometria regolare, avente morfologia leggermente declive, attualmente in stato di terreno campestre, con colture agrarie non interessata da nessun tipo di utilizzo (*foto n.135-138*).

L'accesso avviene da strada privata a fondo cieco, che si diparte dalla principale strada comunale Viale Magione (*foto n.135*).

Il terreno di discreta esposizione, altresì non interessato da movimentazioni delle terre o opere di accantieramento.

Sotto un profilo legato alla sua edificabilità, il terreno è privo totalmente di opere di



foglio di mappa n°33, con i numeri:

♦ **234**, qualità seminativo, classe 2, di **mq. 1.920**,
reddito dominicale € 8,92 e reddito agrario € 8,92;

♦ **235**, qualità seminativo arborato, classe 3, di
mq.180, reddito dominicale € 0,56 e reddito agrario
€ 0,65; ciò intestato in piena ed intera proprietà
a: ██████████ ██████████ con sede in ██████████

I terreni confinano con: ██████████
██████████, salvo
se altri.

A completamento della individuazione catastale si
produce planimetria vax (cfr. allegato n. 31),
fotografia aerea a colori con sovrapposizione del
reticolo catastale (cfr. allegato n. 32).

a.5.3 regolarità urbanistica;

Il terreno in oggetto è ricompreso in una zona ben
più estesa, soggetta a piano attuativo da approvarsi
da parte del Comune di Magione.

Della superficie complessiva delle due particelle,
mq.1920, ricadono in zona **C/4 residenziale di**
espansione soggetta a lottizzazione; mentre mq. 180
ricadono in zona B/4, ma sostanzialmente con
destinazione a strada (CDU - cfr. allegato n. 33).

In questa zona C/4, in ragione dei parametri
urbanistici è possibile edificare una superficie



complessiva di mq.1.920, (**S**uperficie **U**tile **C**operta),
che rapportata all'indice di edificabilità previsto
in 0,50 comporta **mq 960,00** con una altezza massima
fuori terra di mt.8,00.

Tradotto in consistenza volumetrica, essendo la
S.U.C. mq.960 rapportata ad una altezza di piano di
mt.3,00, determina un volume complessivo di **mc**
2.880.

Essendo come detto, l'area priva di opere di
urbanizzazione, il piano di lottizzazione da
presentare a cura dei proprietari del comparto
soggetto ad approvazione dal Comune di Magione,
dovrà prevedere tutte le infrastrutture primarie,
secondarie e gli spazi pubblici inerenti.

Da informazioni assunte presso aziende edili e
referenziati studi professionali della zona,
l'incidenza delle opere di urbanizzazione, su aree
similari già eseguite si attesta in circa € 35/40
per metro quadrato.

a.5.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

Si riporta di seguito la storia dei passaggi nel
ventennio come derivante dalla relazione notarile a
firma del Notaio [REDACTED]
(allegato n. 34):

STORIA DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO



con sede in [REDACTED]

il "[REDACTED]" (già

"[REDACTED]
[REDACTED]") vendeva alla

società [REDACTED] [REDACTED]",

con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), gli appezzamenti di
terreno in oggetto.

4) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto
dal notaio [REDACTED] in data 8
luglio 2016, rep. n. 8059, trascritto a Perugia in
data 29 luglio 2016 al n. 13382 di formalità,

a favore [REDACTED] [REDACTED]",

con sede in [REDACTED]

contro [REDACTED] [REDACTED]",

con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),

la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]", trasferiva la propria sede sociale da

[REDACTED] ([REDACTED]) a [REDACTED]

5) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto
dal notaio [REDACTED]

in data 19 gennaio 2018, rep. n. 1656, iscritto
presso il Registro delle Imprese di Perugia in data

24 gennaio 2018, protocollo n. 3006/2018 del 23

gennaio 2018, la società "[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]", con sede in [REDACTED] veniva



a favore

Contro

gravante i seguenti beni:

Si omette per sinteticità l'elenco dei beni della presente nota in quanto già precedentemente riportato nell'ambito del cespite n. 1 S. Lucia.

Si segnala che con atto ricevuto dal notaio [redacted] [redacted] in data 8 novembre 1988, rep. n. 116612, trascritto a Perugia in data 20 gennaio 1989 al n. 1243 di formalità, a favore COMUNE DI MAGIONE,

contro "[redacted] [redacted]", con sede in [redacted]

il "[redacted] [redacted]" vendeva al Comune di Magione il terreno distinto con la particella 94 del foglio 33 del Catasto Terreni di Magione e concedeva al Comune di Magione il diritto di passaggio sulla particella 235 (già 94/c) del foglio 33, già destinata a strada.



a.6 unità Garages site in **MAGIONE loc. Villa;**

a.6.1 **descrizione dei cespiti e consistenze;**

Quanto in trattazione è costituito da n°3 unità immobiliari aventi destinazione garages ed uscenti da un ben più ampio corpo di fabbrica condominiale, vocato per la civile abitazione.

L'edificio principale, realizzato tra il 2004 ed il 2007, è posto prospiciente, in posizione sopra strada di Viale Magione, **via Villa Alta**, elevato da cielo a sottosuolo per n°4 quattro livelli di piano, di cui quello più basso ospitante autorimesse; mentre i superiori sono utilizzati come appartamenti di civile abitazione.



La struttura è in cemento armato a telaio, solai in latero cemento, manto di copertura in elementi di laterizio (tegol-coppo), murature perimetrali a cassa vuota con interposto isolamento termico; finiture superficiali prospettiche con paramento esterno intonacato e pitturato (foto sotto n.139).

Esaminando le consistenze al piano garage, si evince che le stesse sono accessibili da corsia carrabile coperta, che centralmente taglia in due il piano terra (foto n.141,142,143) distribuendo a destra e sinistra le autorimesse e le parti comuni.

Si produce foto atlante del presente cespite (allegato n. 35).

CESPITE n° 11

Garage n.1 - fg.22 part.830 sub.19

Ciò è rappresentato da un locale di geometria rettangolare, posto al piano terra di circa **mq.18**, con altezza tra pavimento e solaio di mt.3,00, delimitato da una porta metallica di larghezza carrabile del tipo basculante.

Nella parte fondale è presente una porta pedonale, che conduce all'interno di un piccolo spazio privo di finestre uso fondo. Detto spazio è un volume tecnico, che non risulta nella raffigurazione planimetrica catastale (foto n.154,155,160).





Vista corsia – ingresso 1° garage

Come visibile dalla documentazione fotografica n.ri 154-160, tale locale è ben conservato ed in funzione della propria intrinseca destinazione ha finiture essenziali, ovvero pavimento in cemento quarzo industriale, intonaci alle pareti, tinteggi a tempera.

Sommaria è la dotazione di impianti tecnologici, nel cui novero si comprende quello idrico ed elettrico per illuminazione, predisposto in canalizzazioni a vista, fuori traccia (foto n. 158-160).

CESPITE n°12

Garage n. 2 - fg. 22 part. 830 sub. 21

Ciò è rappresentato da un locale unico di geometria rettangolare, posto al piano terra di circa **mq. 25**,



con altezza tra pavimento e solaio di mt.3,00, delimitato da una porta metallica di larghezza carrabile del tipo basculante (foto n.143).



Tale locale è ben conservato ed in funzione della propria intrinseca destinazione possiede finiture ed impianti essenziali, analoghi a quelli descritti per il garage precedente.

CESPITE n°13

Garage n. 3 - fg. 22 part. 830 sub. 26

Ciò è rappresentato da un locale finestrato di geometria regolare, posto al piano terra di circa **mq.22**, con altezza tra pavimento e solaio di mt.3,00, delimitato da una porta metallica di larghezza carrabile del tipo basculante (foto n.144-145).



Nella parte cantonale destra, il garage presenta una apertura nel solaio delimitata da parapetto,



il quale secerne una scaletta a chiocciola in legno, che cala in uno spazio interrato privo di finiture ed impianti, costituente un volume tecnico ricavato per aerare ed isolare dal terrapieno fondale, stante il dislivello di quota rispetto alla strada comunale (foto n.146,148,149,150,151,152).

Tale vano intercluso, non fa parte della consistenza raffigurata catastalmente e progettualmente, quindi non verrà considerata ai fini della valutazione della U.I.

Come visibile dalla documentazione fotografica



n.146,147, tale locale è ben conservato ed in funzione della propria intrinseca destinazione possiede finiture ed impianti essenziali, analoghi a quelli descritti per il garage precedente.

Per tutte le U.I. fanno capo i proporzionali diritti condominiali corte esterna dell'edificio, sulla corsia carrabile interna, sui corselli di collegamento alle scale comuni ed ascensore.

a.6.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

Dalle risultanze catastali, le unità garages in questione, sono allibrate presso la sezione fabbricati, censuario di Magione, nel foglio n.22 con le particelle :

◆ n°830 sub.19, categoria C/6, consistenza mq. 18, rendita € 25,10;

◆ n°830 sub.21, categoria C/6, consistenza mq. 25, rendita € 34,86;

◆ n°830 sub.26, categoria C/6, consistenza mq. 22, rendita € 30,68; ciò intestato in piena ed intera proprietà a: [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED]

A completamento della individuazione catastale si produce planimetria vax (cfr. allegato n. 31), fotografia aerea a colori con sovrapposizione del reticolo catastale (cfr. allegato n. 32) e



planimetrie urbane dei vari subalterni (cfr. allegato n. 36-37-38).

a.6.3 regolarità urbanistica;

Il complesso edilizio cui afferiscono le tre U.I. oggetto di estimazione, è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- ◆ PDC 04/054 del 29.01.2004;
- ◆ DIA n.298 del 05.01.2005;
- ◆ DIA in sanatoria n.5910 del 05.03.2007;
- ◆ cert. Agibilità n.765007 del 07.05.2007.

a.6.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

Si riporta di seguito la storia dei passaggi nel ventennio come derivante dalla relazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] (allegato n. 39):

STORIA DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO

C.T. FOGLIO 22, PARTICELLA 830 (ex 148/a)

1) in seguito a successione legittima del signor [REDACTED] [REDACTED], il terreno in oggetto veniva devoluto al figlio [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], con diritto di usufrutto uxorio per la quota di 1/2 (un mezzo) a favore del coniuge [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], come risulta da dichiarazione



di successione n. 36 vol. 527, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia, trascritta a Perugia in data 4 luglio 1974 al n. 7135 di formalità,

Contro:

██████████, nato a ██████████
██████ e deceduto a ██████████;
a favore di:

██
con l'usufrutto al coniuge per 1/2:

██████████, nata a ██████████.

2) In data ██████████ decedeva la signora ██████████ ricongiungendosi l'usufrutto alla nuda proprietà.

C.T. FL. 22 P.LLA 825 (ex 210) e 827 (ex 491, ex 210)

1) da data anteriore al trentennio proprietario dei terreni in oggetto era il signor:

██
██████████

al medesimo pervenuti come segue:

con atto di compravendita ricevuto dal notaio ██████████ in data 31 gennaio 1959, rep. n. 21363, trascritto a Perugia in data 19 febbraio 1959 al n. 1095 di formalità, contro:



██████████, nata a ██████████;

a favore

██████████ nato a ██████████ il ████

██████████,

██████████, nato a ██████████ il ██████████

██████████,

la signora ██████████ vendeva il terreno in

oggetto ai signori ██████████

██████████, i quali acquistavano per i diritti di 1/2

ciascuno;

in seguito a successione legittima del signor

██████████

██████████, i diritti di 1/2

venivano devoluti alle figlie ██████████ ██████████ nata a

██████████ e ██████████ ██████████

nata a ██████████, con usufrutto

uxorio per i diritti di 1/3 a favore del coniuge

██████████, nata a ██████████

██████████,

come risulta da dichiarazione di successione n. 9,

volume 467, presentata a Perugia e trascritta a

Perugia il 4 giugno 1968 al n. 4951 di formalità;

con atto di compravendita ricevuto dal notaio ██████████

██████████ in data 12 luglio 1974, rep.

n. 27959, trascritto a Perugia in data 1° agosto



1974 al n. 8739 di formalità, contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED],

a favore

[REDACTED]

[REDACTED],

le signore

[REDACTED]

[REDACTED] vendevano i diritti di 1/2 sul terreno in oggetto al signor [REDACTED].

2) Con atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio [REDACTED]

in data 13 ottobre 2004, rep. n. 34097, trascritto a

Perugia in data 19 ottobre 2004 al n. 20276 di

formalità,

a favore

[REDACTED]

[REDACTED], in regime di

separazione dei beni,

contro

[REDACTED]

[REDACTED], C.F. [REDACTED],



il signor [REDACTED] vendeva al signor [REDACTED], la piena proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Magione al foglio 22, particelle 825 di mq. 25 e 827 di mq. 5.

C.T. FL. 22 P.LLA 826 (ex 490/b)

1) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 10 gennaio 1996, rep. n. 26080, trascritto a Perugia in data 26 gennaio 1996 al n. 1570 di formalità;

a favore di:

[REDACTED]

[REDACTED], C.F. [REDACTED],

per i diritti di 1/2 (un mezzo),

[REDACTED],

C.F. [REDACTED],

per i diritti di 1/2 (un mezzo),

contro:

[REDACTED]

[REDACTED],

per i diritti di 1/2 (un mezzo),

[REDACTED], nata a [REDACTED]

[REDACTED], C.F. [REDACTED],

per i diritti di 1/2 (un mezzo);

i signori [REDACTED] vendevano, infra maggiore consistenza, la piena ed intera



proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Magione al foglio 22, particella 490 ai signori [REDACTED], i quali acquistavano per i diritti di 1/2 ciascuno.

2) Con atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio [REDACTED] in data 13 ottobre 2004, rep. n. 34096, trascritto a Perugia in data 19 ottobre 2004 al n. 20275 di formalità, a favore

[REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni, contro

[REDACTED], nato a [REDACTED], [REDACTED], C.F. [REDACTED],

per i diritti di 1/2 (un mezzo), [REDACTED], nata a [REDACTED],

C.F. [REDACTED], per i diritti di 1/2 (un mezzo),

i signori [REDACTED] vendevano al signor [REDACTED], la piena proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Magione al foglio 22, particelle 826 di mq. 8.

C.T. FL. 22, P.LLE 825, 826, 827 e 830



1) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio

[REDACTED] in data 13 dicembre 2004,

rep. n. 314890, trascritto a Perugia in data 11

gennaio 2005 al n. 589 di formalità,

a favore:

[REDACTED] [REDACTED], con sede in

[REDACTED],

contro:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di

separazione dei beni,

il signor [REDACTED] vendeva, infra maggiore

consistenza, alla società [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], il terreno distinto al Catasto Terreni

del Comune di Magione al foglio 22, particelle 825,

826, 827 e 830.

In detto atto le parti convenivano:

- la società acquirente si impegnava a realizzare, a

propria cura e spese, lungo il confine della

particella 831 con la residua proprietà del

venditore, la messa a dimora di una barriera verde

con alberi e siepi dell'altezza di m. 3 ed una

recinzione di m. 1,80, appoggiata sul muretto fuori

terra di cm. 30;

- la società acquirente si impegnava, altresì a



realizzare un passaggio pedonale dalla proprietà del

signor ██████████ sul confine con la p.lla n.ro 834;

- la parte venditrice autorizzava la società acquirente a costruire il piano interrato a distanza inferiore di quella prevista dalle norme del Piano Regolatore;

- le parti convenivano che l'edificio verrà costruito conformemente al progetto approvato per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia dal Comune di Magione, riservandosi la società acquirente di effettuare varianti in ordine alle eventuali suddivisioni, fermo rimanendo l'ingombro dell'edificio e delle altezze e purché non comportino aumenti di cubatura, con la seguente eccezione:

- poiché sul confine tra la proprietà venduta e la p.lla n.ro 149 insiste una scala al servizio del fabbricato non di proprietà del venditore, qualora vi siano problemi in ordine alla demolizione o spostamento di tale scala, la società acquirente è autorizzata ad arretrare l'ingombro dell'edificio verso la proprietà residua del venditore per un massimo di m. 1,20.

2) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio ██████████ in data 11 marzo



2005, rep. n. 316131, iscritto presso il Registro delle Imprese di Perugia in data 15 aprile 2005, protocollo n. 10318/2005 del 12 aprile 2005, non trascritto, la società ██████████ ██████████

██████████", variava la propria denominazione sociale in ██████████ ██████████

3) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio ██████████ in data 8 luglio 2016, rep. n. 8059, trascritto a Perugia in data 29 luglio 2016 al n. 13382 di formalità,

a favore "██████████ ██████████",

con sede in ██████████

contro "██████████ ██████████",

con sede in ██████████,

la società "██████████ ██████████ ██████████ ██████████

██████████", trasferiva la propria sede sociale da

██████████ (██████████) a ██████████

4) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio ██████████

in data 19 gennaio 2018, rep. n. 1656, iscritto

presso il Registro delle Imprese di Perugia in data

24 gennaio 2018, protocollo n. 3006/2018 del 23

gennaio 2018, non trascritto, la società "██████████

██████████ ██████████ ██████████", con sede in

██████████ veniva posta in liquidazione.



a.6.5 vincoli ed oneri giuridici;

ISCRIZIONI

1. ipoteca volontaria iscritta a Perugia in data 22 febbraio 2013 al n. 522 di formalità per euro 700.000,00 (settecentomila), a garanzia di credito dell'importo originario di euro 357.000,00 (trecentocinquantasettemila), in forza di atto di concessione a garanzia di credito ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 19 febbraio 2013, rep. n. 23396,
a favore:

[REDACTED],
con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),
C.F. [REDACTED]

contro:
[REDACTED] [REDACTED], con sede in
[REDACTED], C.F. [REDACTED]

sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati Magione

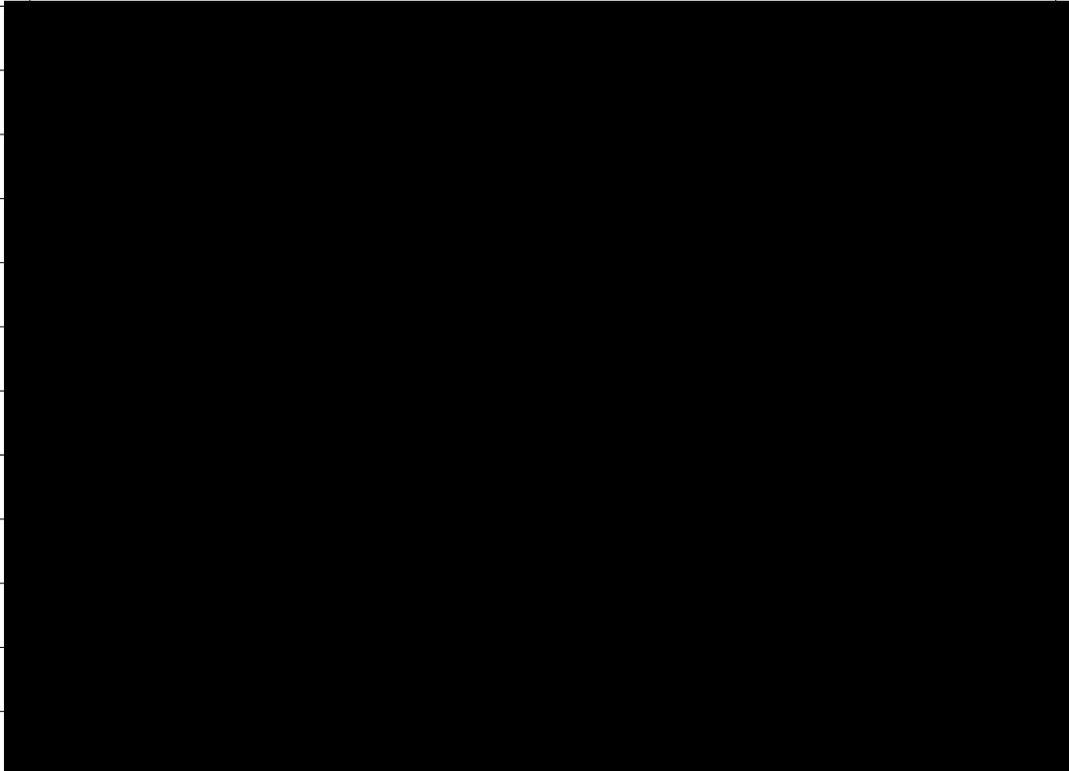
foglio 22, particella 830 sub. 6, cat. A/2,
foglio 22, particella 830 sub. 17, cat. C/6,
foglio 22, particella 830 sub. 18, cat. C/6,
foglio 22, particella **830 sub. 19**, cat. C/6,
foglio 22, particella **830 sub. 21**, cat. C/6,
foglio 22, particella 830 sub. 25, cat. C/6,



fabbrica realizzato recentemente tra gli anni 2008 e 2011, avente forma geometrica a "C" ed elevato per quattro piani fuori terra ed uno interrato, rispettivamente destinati ad uffici, negozi, abitazioni, garage, fondi e parti comuni in genere (foto n. 161,163,169,171).

La struttura è costituita da scheletrato in cemento armato gettato in opera, solai in latero cemento, manto di copertura in tegol-coppo, tamponature perimetrali in muratura a cassa vuota con interposto l'isolante termico.

Le facciate perimetrali, sono rifinite con paramento in mattoni a faccia vista, nelle quali sono alloggiati infissi e serramenti in alluminio, dotati di vetri camera atermici.



Nel caso di specie, la consistenza oggetto di
valutazione è costituita da [REDACTED]

[REDACTED] ed un
locale ad uso garage posto al piano interrato.

Si produce foto atlante del presente cespite (all. n. 40).

CESPITE n°14





CESPITE n°15



CESPITE n°16

Garage P.S1. fog.68 part.899 sub.77

L'ultima U.I. oggetto di valutazione posta nel complesso "Piazza Affari", è posta al piano interrato ed ha destinazione garage.

L'accesso avviene dall'esterno per tramite di una rampa carrabile (foto n.161,162,200,201) che immette nella corsia coperta (foto n.203); ma anche dall'interno del fabbricato condominiale, tramite collegamento di corpo scala ed ascensore.

La consistenza de-qua, è rappresentata da un unico locale della superficie pari a **mq.32,00**, con altezza utile tra pavimento e solaio di mt. 2,50, posto in



zona d'angolo in fondo alla corsia carrabile delimitato da porta metallica tipo basculante (foto n.202,203).



In ragione della intrinseca destinazione, il locale presenta finiture essenziali di tipo civile, tra cui pavimenti in quarzo cemento, intonaci alle pareti, tinteggi a tempera; nonché l'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, posto in canalizzazioni a vista fuori traccia (foto n.204,205).

Lo stato conservativo del cespite, può definirsi buono.

Anche in questo caso, al momento del sopralluogo, la U.I. era libera da arredi, non locata, occupata solo da materiale edile in accantonamento facente capo



alla fallita ditta [REDACTED] e quindi di fatto nella piena disponibilità della procedura.

a.7.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

dalle risultanze conseguite con gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Perugia, le U.I. sono individuabili alla sezione urbana del catasto, al foglio di mappa n°68 del censuario di Panicale, con le particelle:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

♦ **899 sub. 77**, categoria C/6, classe 2, piano S.1° consistenza mq. 32, rendita € 49,58;

ciò intestato in piena ed intera proprietà a: [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED]

A completamento della individuazione catastale si produce planimetria vax (cfr. allegato n. 41), fotografia aerea a colori con sovrapposizione del reticolo catastale (cfr. allegato n. 42) e planimetrie urbane dei subalterni (cfr. allegati n. 43-44-45).

a.7.3 regolarità urbanistica;

Il complesso edilizio, cui appartengono le due U.I. commerciali, è stato edificato in forza di regolari



autorizzazioni rilasciate dal comune di Panicale e
più precisamente:

- ◆ PDC n. 4687 del 21/10/2004;
- ◆ DIA n. 11218 del 09/08/2007;
- ◆ PDC n. 4249 del 07/07/2008;
- ◆ DIA n. 11471 del --/08/2008;
- ◆ DIA n. 15044 del 20/10/2008;
- ◆ DIA n. 4151 del 18/03/2009;
- ◆ Cert. Agibilità n. 11854 del 20/01/2011;
- ◆ Cert. Agibilità n. 13844 del 14/02/2011.

a.7.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

Si riporta di seguito la storia dei passaggi nel
ventennio come derivante dalla relazione notarile a
firma del Notaio [REDACTED]
(allegato n. 46):

STORIA DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO

C.T. FOGLIO 68, PARTICELLA 698

1) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio
[REDACTED] in data 29 gennaio 1993,
rep. n. 25462, trascritto a Perugia in data 19
febbraio 1993 al n. 2410 di formalità,
a favore
[REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]);
contro
[REDACTED], con sede in [REDACTED]



(■),

la società "■■■■■■■■■■" vendeva alla società "■■■■■■■■■■" l'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Panicale al foglio 68, particella 698.

C.F. FOGLIO 68, PARTICELLE 206 sub. 3, 206 sub. 4, 206 sub. 5, 1934

con i diritti sulla particella 206 sub. 6 bene comune non censibile (corte)

C.T. FOGLIO 68, PARTICELLE 206, 602 e 346

1) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio ■■■■■■■■■■ in data 30 aprile 1993, rep. n. 26497, trascritto a Perugia in data 26 maggio 1993 al n. 7004 di formalità, a favore

■■■■■■■■■■, con sede in ■■■■■■■■■■ (■);

contro

■■■■■■■■■■, con sede in ■■■■■■■■■■ (■),

la società "■■■■■■■■■■" vendeva alla società "■■■■■■■■■■" gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Panicale al foglio 68, particelle 206 sub. 3, 206 sub. 4, 206 sub. 5, 1934, ed al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 68, particelle 206, 602 e 346, con i diritti sul bene comune non censibile distinto al Catasto



Fabbricati del Comune di Panicale al foglio 68,
particella 206 sub. 6.

C.T. FOGLIO 68, PARTICELLE 899 E 513

1) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio
[REDACTED] in data 19 giugno 1993,
rep. n. 27048, trascritto a Perugia in data 9 luglio
1993 al n. 8945 di formalità,
a favore

[REDACTED], con sede in [REDACTED];

contro

[REDACTED]

[REDACTED],

il signor [REDACTED] vendeva alla società "[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]" l'appezzamento di terreno
distinto al Catasto Terreni del Comune di Panicale
al foglio 68, particelle 899 e 513.

C.F. FOGLIO 68, PARTICELLA 205

1) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio
[REDACTED] in data 7 ottobre 1994,
rep. n. 30866, trascritto a Perugia in data 28
ottobre 1994 al n. 14064 di formalità,
a favore

[REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]);

contro

[REDACTED], con



sede in [REDACTED] ([REDACTED]),

il "[REDACTED]"

vendeva alla società "[REDACTED]"

l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Panicale al foglio 68, particella 205.

C.F. FOGLIO 68, PARTICELLA 899 sub. 20 (ora particelle 899 sub. 95 e 899 sub. 96) e PARTICELLA 899 SUB. 77

1) Con contratto preliminare di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 13 gennaio 2011, rep. n. 38675, trascritto a Perugia in data 28 gennaio 2011 al n. 1739 di formalità,

a favore

[REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED])

contro

[REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]);

la società "[REDACTED]" prometteva di vendere alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]" le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Panicale al foglio 68, particelle 899 sub. 20 e 899 sub. 77.

2) Con atto di dazione in pagamento ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 11 maggio



2011, rep. n. 39149, trascritto a Perugia in data 3
giugno 2011 al n. 9905 di formalità,

a favore

██████████ ██████████, con sede in

██████████ (████)

contro

██████████, con sede in ██████████ (████);

la società "██████████", per liberarsi

parzialmente dall'obbligo del pagamento di

complessivi euro 480.000,00 (quattrocentottantamila)

comprensivi di IVA dalla medesima dovuti alla

società cooperativa per l'esecuzione di lavori edili

citati nelle premesse all'atto e di cui alle fatture

in premessa descritte, cedeva e trasferiva alla

società ██████████ ██████████" le

unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del

Comune di Panicale al foglio 68, particelle 899 sub.

20 e 899 sub. 77.

3) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto

dal notaio ██████████ in data 8

luglio 2016, rep. n. 8059, trascritto a Perugia in

data 29 luglio 2016 al n. 13382 di formalità,

a favore "██████████ ██████████",

con sede in ██████████

contro "██████████ ██████████",



con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),

la società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]", trasferiva la propria sede sociale da
[REDACTED] ([REDACTED]) a [REDACTED]

4) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto
dal notaio [REDACTED] [REDACTED]
in data 19 gennaio 2018, rep. n. 1656, iscritto
presso il Registro delle Imprese di Perugia in data
24 gennaio 2018, protocollo n. 3006/2018 del 23
gennaio 2018, la società "[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]", con sede in [REDACTED], veniva
posta in liquidazione.

a.7.5 vincoli ed oneri giuridici;

ISCRIZIONI

1. **ipoteca volontaria** iscritta a Perugia in data 30
gennaio 2013 al n. 254 di formalità per euro
640.000,00 (seicentoquarantamila), a garanzia di un
mutuo fondiario dell'importo di euro 320.000,00
(trecentoventimila), di cui all'atto ricevuto dal
notaio [REDACTED] in data 23 gennaio
2013, rep. n. 23328,
a favore:

[REDACTED],

con sede in [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]),

C.F. [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

2. Decreto di ammissione a concordato preventivo

emesso dal Tribunale di Perugia in data 18 luglio 2018, rep. n. 12/2018, depositato il 19 luglio 2018, trascritto a Perugia in data 28 marzo 2019 al n. 5554 di formalità

a favore

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED];

Contro

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

gravante i seguenti beni:

Si omette per sinteticità l'elenco dei beni della presente nota in quanto già precedentemente riportato nell'ambito del cespite n. 1 S. Lucia.

3. Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal

Tribunale Civile di Perugia in data 13 settembre 2019, rep. n. 51/2019, trascritta a Perugia in data 6 marzo 2020 al n. 4207 di formalità

a favore

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED];



della società [REDACTED] e sul terreno
distinto al Catasto Terreni di Panicale al foglio
68, particella 207, di proprietà della società

2. Regolamento di condominio allegato all'atto di
compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED]
[REDACTED] in data 5 febbraio 2009, trascritto a
Perugia in data 10 febbraio 2009 al n. 2616 di
formalità.

CESPITE n°17

a.8 compendio edilizio e terreno (sede) sito in **PACIANO - Collevarche;**

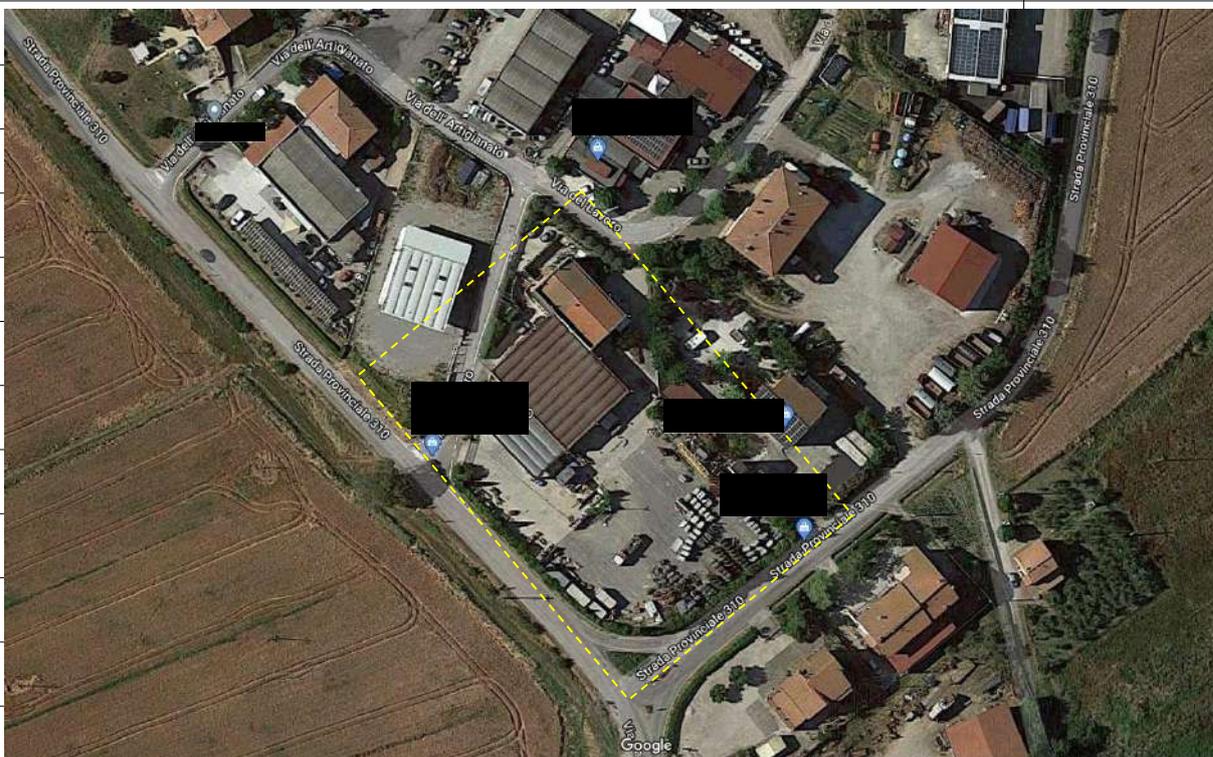
a.8.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

L'oggetto della presente trattazione, è
rappresentato da alcune porzioni di immobile con
annessa corte circostante perimetrata, utilizzate
per destinazione e funzione come magazzino
attrezzature, automezzi ed uffici, per lo
svolgimento della attività di impresa edile.

Tale immobile è posta nella geografia urbana del
Comune di Paciano, in loc. Collevarche, via Del
Lavoro, zona periferica ove insistono insediamenti
prevalentemente artigianali, serviti da un buon
collegamento viario, in quanto raggiungibile sia con
percorrenza della Strada Provinciale da Lepricchio a



Paciano, che da quella denominata da Panicale a Paciano.



Il compendio edilizio è costituito da un capannone principale, una palazzina uffici realizzata in aderenza ed una tettoia di ultima realizzazione; anche essa adiacente al corpo principale.

Si produce foto atlante del presente cespite (allegato n. 47).

Zona Capannone-magazzino

La consistenza è rappresentata da un capannone a pianta rettangolare di circa **mq.529,66**, realizzato in struttura di c.a. prefabbricato, con altezza interna utile di mt.5,00, tamponato in muratura e



tinteggiato. L'utilizzo è come magazzino materiali, attrezzature e mezzi meccanici.

La struttura orizzontale è anche essa in orditure in c.a. prefabbricate, su cui poggia la copertura in tegoli di fibro cemento e controsoffitto camera in elementi ondulati sempre in fibro cemento (foto n.214, 215).



L'accesso può avvenire in maniera disgiunta ed agevolmente con qualsiasi mezzo, tramite due ingressi carrabili delimitati da cancellate, rispettivamente ubicati a valle ed a monte della ampia corte scoperta (foto n.206,217).

Il capannone è dotato di tre porte carrabili e due



finestrature, che conferiscono alla superficie una agevole fruizione, nonché una buona aerazione ed illuminazione naturale.

Lo stato generale della struttura, tenuto conto della oggettiva epoca costruttiva oramai quarantennale, appare discreto, privo di particolari finiture se non quelle essenziali, costituite da pavimenti in cemento quarzo industriale, intonaci alle pareti, tinteggi a tempera, porte ed infissi in ferro (foto n.224,225).

E presente l'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice.

A livello conservativo, tenuto conto della intrinseca destinazione, si rileva uno stato delle finiture che andrebbe rivitalizzato con opere di manutenzione.

Uffici al piano terra

Ciò è rappresentato da una porzione di un fabbricato dalla minor consistenza, costruito in aderenza al capannone principale e ad esso accessibile tramite una apertura pedonale di collegamento (foto n.225).

L'accesso principale avviene dalla corte esclusiva (foto n.216), che immette in una superficie di circa **mq.116,55**, dalla altezza utile di circa mt.3,40, suddivisa con tramezzature leggere in laterizio, che



danno luogo ad ingresso, due uffici, un w.c. senza finestra, un corridoio ove si articolano due vani finestrati uso magazzino, un ripostiglio ed un archivio; quest'ultimi senza finestra.

A livello conservativo, si rileva una discreta situazione, pur presentandosi alla vista situazioni di piccolo degrado ordinario cagionate dalla vetustà costruttiva e dal prolungato inutilizzo.

Sono presenti finiture civili non di lusso, tra cui: pavimenti in quarzo cemento color rosso e gres porcellanato, battiscopa in legno intonaci civili alle pareti, tinteggiature a tempera, porte in legno tamburato ed alluminio, finestre in alluminio e ferro.

Sono presenti gli impianti tecnologici convenzionali, tra cui quello idrico, igienico sanitario, telefonico, citofonico, elettrico in parte fuori traccia e di riscaldamento a convettori elettrici di aria calda.

Detti locali sono occupati da qualche vecchio arredo in disuso, archivio documenti, magazzino attrezzatura minuta e parti di ricambio (foto n.226-237).

Uffici al piano primo

Tale consistenza, ricade per obbligo di struttura al di sopra dei locali anzi descritti del piano terra.



L'accesso avviene unicamente dall'interno della corte esclusiva, mediante una scala esterna indipendente ad unico rampante (foto n.216-221).



Internamente si ha una superficie orizzontale di circa **mq.116,55** ed altezza utile dei vani di circa mt.3,00, suddivisa da tramezzature sia murarie che amovibili in alluminio, caratterizzanti ingresso, disimpegno, due w.c. due uffici ed un locale oblungo pluriuso.

A livello conservativo si rileva un discreto stato generale, caratterizzato da finiture non recenti, ma sufficientemente mantenute, tra cui pavimenti in gres porcellanato nei bagni, marmoresina nei vani principali, intonaci civili alle pareti, tinteggi a



tempera, porte in legno tamburato, infissi in alluminio.

Sono presenti altresì gli impianti tecnologici convenzionali, nel cui novero si comprendono: idrico, elettrico, igienico sanitario, telefonico, ed di riscaldamento a termosifoni, alimentato da caldaietta murale a metano (foto n.241-258).

Zona tettoiata magazzino

Quanto in argomento è rappresentato da una struttura in cemento armato prefabbricato, realizzata circa nell'anno 2001, in aderenza al capannone principale, elevata per un solo piano, avente funzione di tettoia magazzino (foto n.206-214).



L'accesso, come per il restante complesso edilizio, avviene dall'ingresso posto a valle su via del Lavoro (foto n.206); strada di penetrazione rispetto alla principale Strada Prov.310 Castiglione, che per due lati confina con la corte scoperta.

La consistenza di geometria rettangolare è rappresentata da un'area di sedime pari a **mq.189,00**, con altezza utile dal suolo di mt.5, aperta su tre lati, intelaiata su quattro pilastri, e coperta da orditure in travi tipo "omega" e copponi in fibrocemento (foto n.208-211).

La costruzione si presenta in buono stato, priva di finiture, fatta eccezione per la pavimentazione in quarzo cemento carrabile.

Corte scoperta

Come citato in premessa, la proprietà oltre che dei fabbricati edificati, è dotata di una ampia corte scoperta pressoché pianeggiante, posta a quota superiore della S.P.310 Castiglione, dalla quale è perimetrata su due lati.

Trattasi di una superficie di circa **mq.2.914**, interamente confinata con muretti di recinzione in cemento armato, soprastante rete metallica e siepe sempreverde.

La attinenza scoperta è stata oggetto di



sistemazioni importanti, tra cui l'originaria asportazione della coltre agraria, la formazione del piano mediante massicciata, la creazione del piano di usura carrabile, in parte con conglomerato bituminoso ed in parte con quarzo cemento tipo industriale (foto n.207-220).

E' presente anche una rete di illuminazione esterna a favore del piazzale, con pali del tipo stradale e fari alogeni sulle pareti dei fabbricati.

La parte latistante la Strada Provinciale e parte di via Del Lavoro (sviluppo circa 140 ml.), sono state cinte con muretto in C.a. gettato in opera alto circa 70/115 centimetri, su cui è stata infissa una recinzione in paletti e rete metallica, schermata con siepe e teli oscuranti.

Inoltre sono presenti sistemazioni idriche di irrigazione per il mantenimento della siepe.

Gli accessi a monte ed ad valle del lotto sono delimitati da due cancellate carrabili metalliche.

Attualmente, l'area scoperta è in parte occupata da ponteggi, materiali ed attrezzature edili facenti capo alla ditta fallita [REDACTED] che peraltro sono stati dall'Ufficio inventariati, come anche quelli all'interno del capannone principale e adiacenti uffici e trattati con separata relazione estimativa.



La parte residuale dell'area scoperta, circostante alla zona ove è presente la zona tettociata, ospita attualmente materiali ed attrezzature aziendali di esclusiva proprietà della soc. [REDACTED] (foto n.207-212), comprese quelle pervenute alla stessa a suo tempo, da affitto di ramo di azienda dalla [REDACTED] e regolati da apposito contratto della durata di anni 5 con data di efficacia 15/07/2017.

a.8.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

Dalle risultanze degli accertamenti conseguiti presso l'ufficio del territorio, i beni in questione sono individuabili alla sezione fabbricati del censuario di Paciano, al foglio di mappa n°7 particella:

◆343, subalterno 11, categoria D/7, rendita € 3.640,90;

ciò intestato in piena ed intera proprietà a: [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED]

A confine: S.P.310 su due lati, [REDACTED] su più lati, salvo se altri.

A completamento della individuazione catastale si produce planimetria vax (cfr. allegato n. 48), fotografia aerea a colori con sovrapposizione del reticolo catastale (cfr. allegato n. 49), visura catastale al CT area urbana (cfr. allegato n. 50)



planimetria urbana del subalterno (cfr. allegato n. 51).

a.8.3 regolarità urbanistica;

Il fabbricato principale e sue pertinenze edilizie, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Paciano, ovvero:

- ◆ conc. edilizia 02.01.1979 n. 123 prot. 2088/78;
- ◆ variante n.250 prot.2471 del 30.01.81;
- ◆ variante n.303 prot.1704 del 02.07.81;
- ◆ certificato agibilità in data 02.09.89;
- ◆ DIA n.1/2001 prot.434 del 26.01.2001;
- ◆ concessione 17/2001 prot.841 del 27.02.2001.

Non si rilevano situazioni di difformità edilizia di cui alla legge 47/1985 e S.M.I.

L'area cui appartiene il complesso edilizio, nel vigente P.R.G. parte operativa, adottato con delibera di C.C. n°17/2009, approvato con ulteriore delibera di C.C. n°51/2009 e pubblicato sul B.U.R. in data 06.04.2010, l'area in esame risulta essere individuata con simbologia **DB**, ovvero ambiti delle attività produttive industriali, artigianali esistenti da consolidare e di completamento, con attuazione in modo diretto.

E' prevista una edificazione con un rapporto pari al



50% della superficie del lotto, una altezza fuori terra massima di mt.9,00, un arretramento dai confini di mt.5,00 ed un distacco tra i prospetti dei fabbricati di mt.10,00 (*possono essere consentite altezze maggiori nel caso di comprovate necessità tecniche delle aziende per l'installazione di volumi tecnici, sempreché questi non interferiscano con importanti visuali paesaggistiche*).

L'arretramento di eventuali costruzioni dalle strade Provinciali è di mt.10,00, mentre dalle altre mt.7,50.

Oltre agli opifici per attività industriali ed artigianali è consentita nelle sottozone DB la costruzione di laboratori per attività di ricerca ed analisi, per il deposito e lo stoccaggio merci ivi compresi i silos e le rimesse di mezzi meccanici, nonché per attività espositive di prodotti industriali, uffici e servizi al personale.

Sono ivi consentite attività commerciali, che però non dovranno mai superare il 30% della superficie destinata ad attività produttiva e comunque non potranno essere mai superiori ai 150 mq.

Per un maggior riscontro, si faccia riferimento all'art.19 delle Norme di attuazione del PRG di Paciano (cfr. allegato n. 52).

••Va precisato che originariamente l'insediamento



edilizio era costituito da un lotto di terreno di mq.3.850 che oltre alle odierne costruzioni sopra descritte, inglobava una volumetria destinata all'alloggio del custode.

Tale consistenza coperta ed una rata di terreno perimetrale, sono state alienate dalla

alla sig.ra

in data 29.12.1998 a rogito del notaio dott. repertorio

n.61.069 e rese indipendenti dalla maggiore consistenza originaria; pertanto nei calcoli urbanistici attuali tesi alla verifica di eventuali residui di superficie edificabile, si dovrà prescindere da tale parte ceduta con la vendita.

Dalle verifiche Urbanistiche, nonché da una misurazione fisica delle costruzioni ivi presenti, si è potuto stabilire che il complesso edilizio ha la seguente situazione edificatoria:

- Indice fondiario 0,5;
 - Lotto attuale mq.2.914,00 x 0,5 = mq.1.457,00;
- Sedime capannone mq. 535,60 +
sedime uffici mq. 121,20 +
sedime tettoia mq. 189,00 = realizzato mq.845,80
- SUPERFICIE REALIZZABILE mq. 1.457,00 -
SUPERFICIE REALIZZATA mq. 845,80 =



SUPERFICIE ANCORA EDIFICABILE mq. 611,20

a.8.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

Si riporta di seguito la storia dei passaggi nel ventennio come derivante dalla relazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] (allegato n. 53):

STORIA DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO

1) Con atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio [REDACTED] di Perugia in data 19 dicembre 1996, rep. n. 34497, trascritto a Perugia in data 10 gennaio 1997 al n. 734 di formalità, a favore:

[REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED]

contro:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] - in liquidazione volontaria, con sede in [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED]

la società "[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]" vendeva, infra maggiore consistenza, alla società "[REDACTED] [REDACTED]", con sede in [REDACTED] le unità immobiliari distinte



al Catasto Fabbricati del Comune di Paciano al foglio 7, particelle 343 sub. 1, 343 sub. 2, 343 sub. 3 e 343 sub. 4.

2) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 24 aprile 1997, rep. n. 2211, iscritto presso il Registro delle Imprese di Perugia in data 9 giugno 1997, protocollo n. 12859/1997 del 28 maggio 1997, non trascritto, la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]", trasferiva la propria sede sociale da [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]);

3) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 11 marzo 2005, rep. n. 316131, iscritto presso il Registro delle Imprese di Perugia in data 15 aprile 2005, protocollo n. 10318/2005 del 12 aprile 2005, non trascritto, la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]", modificava la propria denominazione sociale in [REDACTED] [REDACTED]

4) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 8 luglio 2016, rep. n. 8059, trascritto a Perugia in data 29 luglio 2016 al n. 13382 di formalità, a favore "[REDACTED] [REDACTED]", con sede in [REDACTED]



sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati di Paciano

foglio 7, particella 343 sub. 6, D/7,

foglio 7, particella 343 sub. 7, A/10,

foglio 7, particella 343 sub. 5;

Catasto Fabbricati di Perugia

foglio 251, particella 509 sub. 1, cat. D/8,

foglio 251, particella 509 sub. 2, cat. A/2,

foglio 251, particella 509 sub. 3, cat. A/10,

Catasto Terreni di Perugia

foglio 251, particella 1545, corte, mq. 1.440,

foglio 251, particella 509, corte, mq. 460,

foglio 251, particella 1293, corte, mq. 10;

in dipendenza di apertura di credito in conto corrente per la durata di mesi 24 (ventiquattro) per la somma massima di capitale fino ad euro 350.000,00 (trecentocinquantamila), concesso da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con atto ricevuto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 6 ottobre 2011, rep. n. 18589, racc. n. 7188.

L'ipoteca è stata annotata di restrizione in data 26 luglio 2012, relativamente ad altri beni posti in Comune di Perugia.



con sede in ██████████ C.F. ██████████;

gravante i seguenti beni:

Si omette per sinteticità l'elenco dei beni della presente nota in quanto già precedentemente riportato nell'ambito del cespite n. 1 S. Lucia.

a.9 n°4 U.I. uso uffici site in **FORMIGINE (MO)**;

a.9.1 descrizione dei cespiti e consistenze;

Quanto oggetto di trattazione è costituito da n°4 unità immobiliari aventi destinazione ufficio, censite con caratteristiche e consistenza propria, ma uscenti da un ben più ampio complesso edilizio condominiale, denominato centro commerciale "Quattro Passi" (foto n.260-263).

Il centro è collocato lungo la strada comunale pressoché rettilinea denominata Quattro Passi da cui prende il nome; zona artigianale - commerciale, del Comune di Formigine, caratterizzata da insediamenti di media intensità edilizia, con presenza prevalente di capannoni, loro pertinenze, parcheggi ed aree verdi di standard (foto aerea).

Nelle vicinanze dell'immobile in questione, sono presenti altresì esercizi commerciali, impianti e servizi primari e viabilità tangenziali cittadine.

Detto centro commerciale, risulta di recente



edificazione, elevato su due piani per la zona commerciale, mentre la zona uffici, realizzata in una palazzina di forma ottagonale (foto n.259-264) a lato della "agorà commerciale" (foto n.260-261) si eleva per quattro livelli di piano.



E' inoltre presente un piano interrato, accessibile da rampa carrabile esterna, ma collegato internamente con scala ed ascensore, ove sono posti box garage e posti auto, al completo servizio degli esercenti attività e loro frequentatori.

Esternamente si ha una viabilità carrabile che collega tutta la perimetralità del complesso edilizio, lo stesso dotato altresì di superfici ivi



adiacenti asfaltate e delimitate a terra, per la manovra e parcheggio.

Alla struttura del complesso edilizio, oltre che le attività commerciali insediate, nella parte retrostante (via Guido Rossa) è inglobato un hotel residence.

Sotto un profilo ingegneristico, il complesso edilizio presenta caratteristiche ordinarie, ovvero è stato realizzato con struttura portante in cemento armato tipo prefabbricato, copertura piana e manto in guaina bituminosa.

Esternamente le tamponature prospettiche sono state realizzate con pannelli prefabbricati in calcestruzzo dalla finitura liscia, intercalati con finestrate continue in vetro ed alluminio.

L'accesso ai n°4 cespiti in parola avviene in via principale dall'ampio ingresso esterno della palazzina ottagonale, ma può avvenire anche dall'interno del centro commerciale tramite passaggi pedonali, corpo scale e/o ascensore condominiali.

Le U.I. sono poste tutte al piano secondo, di cui n°3 distribuite su un corridoio di collegamento interno non a tutti comune (*foto n.273*), mentre il quarto è distribuito sul disimpegno della scala condominiale (*foto n.287-290*).



Si produce foto atlante del presente cespite (allegato n. 54).

CESPITE n°18

Ufficio fg.45 p.lla 170 sub.141 – Piano 2°

La consistenza in parola è ubicata in zona d'angolo rispetto alla geometria ottagonale della palazzina cui appartiene (*cf. pianta catastale allegata*) con affaccio prospettico completamente su via quattro Passi.

L'ufficio ha una forma geometrica di trapezio rettangolo, della superficie di **mq. 67,00** ed altezza utile di mt.3,00 non diviso da tramezzature, fatta eccezione per un modesto ambito ove è stato ricavato un piccolo disimpegno con intercluso w.c. (*foto n.267-272*).

Lo stato di conservazione è buono, anche in ragione della recente costruzione del complesso edilizio, presentando finiture medie di tipo civile, costituite da pavimenti in gres porcellanato color sabbia con analoghi battiscopa, intonaci civili alle pareti, tinteggi a tempera, controsoffitti in lastre ignifughe, porte in legno tamburato, infissi in alluminio elettrocolorato verde e vetri atermici.

Sono presenti e funzionanti gli impianti tecnologici convenzionali realizzati sotto traccia, tra cui quello idrico, elettrico, igienico sanitario,



telefonico, citofonico e di riscaldamento e raffrescamento di tipo centralizzato; con elementi ventil convettori nei vani principali e termo arredo nei bagni.

CESPITE n°19

Ufficio fg.45 p.lla 170 sub.142 – Piano 2°

La consistenza in parola è ubicata in zona centrale rispetto alla geometria ottagonale della palazzina cui appartiene (*cf. pianta catastale allegata*) con affaccio prospettico completamente su via quattro Passi.

L'ufficio ha una forma geometrica rettangoliforme (terminante a cuspide nelle pareti vetrate di affaccio) della superficie di **mq. 48,00** ed altezza utile di mt.3,00 non diviso da tramezzature, fatta eccezione per un modesto ambito ove è stato ricavato un piccolo disimpegno con intercluso w.c.

Lo stato di conservazione, livello di finitura, impianti e quanto altro, è esattamente uguale alla U.I. trattata in precedenza (*foto n.274-281*).

CESPITE n°20

Ufficio fg.45 p.lla 170 sub.143 – Piano 2°

La consistenza in parola è ubicata in zona centrale rispetto alla geometria ottagonale della palazzina cui appartiene (*cf. pianta catastale allegata*) con affaccio prospettico, completamente su via quattro Passi.



L'ufficio ha una forma geometrica di trapezio rettangolo, della superficie di **mq. 69,00** ed altezza utile di mt.3,00 non diviso da tramezzature, fatta eccezione per un modesto ambito ove è stato ricavato un piccolo disimpegno con intercluso w.c.

Lo stato di conservazione, livello di finitura, impianti e quanto altro, è esattamente uguale alla U.I. trattata in precedenza (foto n.282-286).

CESPITE n°21

Ufficio fg.45 p.lla 170 sub.146 – Piano 2°

La consistenza in parola, accessibile in questo caso da atrio scala (foto n.288,289), è ubicata in zona centrale rispetto alla geometria ottagonale della palazzina cui appartiene (cfr. pianta catastale allegata) con affaccio prospettico su copertura tetto e distacchi del medesimo edificato (foto n.290-296).

L'ufficio ha una forma geometrica rettangolare della superficie di **mq. 45,00** ed altezza utile di mt.3,00 non diviso da tramezzature, fatta eccezione per un modesto ambito ove è stato ricavato un piccolo disimpegno con intercluso w.c.

Lo stato di conservazione, livello di finitura, impianti e quanto altro, è esattamente uguale alla U.I. trattata in precedenza (foto n.291,292,293,294,298,299).

Si precisa che alla data del sopralluogo, le U.I.



erano tutte inutilizzate, prive di arredi e nella piena disponibilità della società proprietaria [REDACTED]

a.9.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti;

Dalle indagini condotte presso la agenzia del Territorio, le U.I. oggetto di stima, sono individuabili al catasto fabbricati, censuario di Formigine (MO) al foglio di mappa n°45 particella 170 subalterni:

◆ **141**, categ. A/10 vani 3, mq.67 rendita € 673,98;

◆ **142**, categ. A/10 vani 2,5, mq.48 rendita € 561,65;

◆ **143**, categ. A/10 vani 3, mq.69 rendita € 673,98;

◆ **146**, categ. A/10 vani 2, mq.45 rendita € 449,32;

ciò intestato in piena ed intera proprietà a: [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED].

Dall'esame della documentazione catastale reperita, rispetto allo stato dei luoghi, è stata rilevata una lieve difformità all'unità sub.143, la stessa rappresentata da una apertura nel muro di confinamento con il sub.144; situazione che sarà immediatamente sanabile riportando in pristino lo stato progettualmente autorizzato.

A completamento della individuazione catastale si produce visura catastale (cfr. allegato n. 55), planimetria vax scala 1:2.000 (cfr. allegato n. 56),



fotografia aerea a colori con sovrapposizione del reticolo catastale (allegato n. 57) e planimetrie urbane dei subalterni (allegati n. 58-59-60-61).

a.9.3 regolarità urbanistica;

Dagli accertamenti condotti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Formigine (MO), è emerso che il complesso edilizio a cui appartengono le n°4 unità immobiliari facenti capo alla [REDACTED] [REDACTED] e stato edificato in forza dei sottostanti titoli abilitativi e precisamente:

- ◆Pratica n.190233 prot.8994 del 29.04.2005 (PDC);
- ◆Prot.25329 del 26/10/2006 (PDC in variante essenziale);
- ◆Pratica n.5136 prot.25982 del 02/11/2006 (D.I.A);
- ◆Pratica n.11219 del 12/05/2017 (Rilascio cert. Di conformità edilizia ed agibilità).

Non si rilevano situazioni di difformità edilizia di cui alla legge 47/1985 e S.M.I.

a.9.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;

Si riporta di seguito la storia dei passaggi nel ventennio come derivante dalla relazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] (allegato n. 62):

STORIA DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO

C.T. FOGLIO 45, PARTICELLA 160 (ex 23 ex foglio 47,



particella 8727)

C.F. FOGLIO 45, PARTICELLE 160 SUB. 2, 160 SUB. 3,
160 SUB. 5, 160 SUB. 6, 160 sub. 7 e 160 SUB. 1

1) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio
[REDACTED] in data 13 aprile 1973,
rep. n. 30241, trascritto a Modena in data 7 maggio
1973 al n. 6835 di formalità,
a favore:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED],

contro:

[REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED],

il signor [REDACTED] vendeva al signor
[REDACTED] il terreno sito in Comune di
Formigine e da identificare in censo rustico di
detto Comune come segue: Sezione Unica - foglio 47,
mappale 8727 (che sostituiva il 2747/b) di ha.
2.20.54.

Con successiva variazione catastale la particella
8727 del foglio 47 di ha. 2.20.54 veniva soppressa
dando origine alla particella 23 del foglio 45 di
ha. 2.20.54.

2) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio
[REDACTED] in data 17 febbraio



████████████████████ in data 6 aprile 1988,
rep. n. 47406, trascritto a Modena in data 4 maggio
1988 al n. 5341 di formalità,
a favore:

████████████████████,
████████████████████, con sede in ██████████ (██████), C.F.

████████████████████
contro:

████████████████████, nato a ██████████ il ████████
████████████████████, C.F. ██████████;

il signor ██████████ vendeva alla società
"████████████████████"
████████████████████" il terreno distinto al Catasto
Terreni del Comune di Formigine al foglio 45,
particella 117.

2) Con atto ricevuto dal notaio ██████████ ██████████ di
Bologna in data 16 ottobre 1990, rep. n. 2528,
trascritto a Modena in data 7 dicembre 1990 al n.
15561 di formalità,
a favore:

████████████████████, con sede in ██████████ ██████████,
C.F. ██████████

████████████████████
contro:

████████████████████,
████████████████████, con sede in ██████████ (██████),



C.F. [REDACTED]

la società "[REDACTED]
[REDACTED]", con sede in [REDACTED]
[REDACTED], si trasformava in società a responsabilità
limitata sotto la denominazione "[REDACTED]", con
sede in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]).

3) Con atto di fusione ricevuto dal notaio [REDACTED]
[REDACTED] in data 2 aprile 1996, rep. n.
12086, trascritto a Modena in data 2 luglio 1996 al
n. 7965 di formalità,
a favore:

[REDACTED]
[REDACTED], con sede in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]),
C.F. [REDACTED]

contro:

[REDACTED], con sede in [REDACTED]
[REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED], con sede in [REDACTED],
C.F. [REDACTED]

le società "[REDACTED]", con sede in [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED], con sede in
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), venivano fusa per
incorporazione nella società "[REDACTED]
[REDACTED]", con
sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]



Con il medesimo atto ricevuto dal notaio [REDACTED]
[REDACTED] in data 2 aprile 1996, rep. n.
12086, trascritto a Modena in data 2 luglio 1996 al
n. 7966 di formalità,

a favore:

[REDACTED]
[REDACTED], con sede in [REDACTED]
[REDACTED], C.F. [REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED], con sede in [REDACTED],
C.F. [REDACTED]

la società incorporante "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]" mutava
la propria ragione sociale in "[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]".

4) Con atto di trasformazione ricevuto dal notaio
[REDACTED] in data 18 ottobre 1996,
rep. n. 13254, trascritto a Modena in data 5 maggio
1997 al n. 5859 di formalità,

a favore:

[REDACTED], con sede in [REDACTED]
[REDACTED], C.F. [REDACTED]

contro:



[REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED]

[REDACTED], C.F. [REDACTED]

la società "[REDACTED]

[REDACTED]", con sede in

[REDACTED] ([REDACTED]), si trasformata in società

a responsabilità limitata assumendo la denominazione

"[REDACTED]", con sede in [REDACTED]

[REDACTED] ([REDACTED]).

5) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio

[REDACTED] in data 17 febbraio

2004, rep. n. 106558, trascritto a Modena in data 9

marzo 2004 al n. 4734 di formalità,

a favore:

[REDACTED], con sede in [REDACTED]

([REDACTED]), C.F. [REDACTED]

contro:

[REDACTED], con sede in [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] (BO), C.F. [REDACTED]

la società "[REDACTED]" vendeva alla

società "[REDACTED]" le unità

immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del

Comune di Formigine al foglio 45, particelle 166

sub. 2 e 166 sub. 1.

7) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto



dal notaio [REDACTED] in data 20 ottobre 2007, rep. n. 34919, iscritto presso il Registro delle Imprese di Milano in data 6 novembre 2007, protocollo n. 396131/2007 del 6 novembre 2007, non trascritto, la società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]", trasferiva la propria sede sociale da [REDACTED] ([REDACTED]) a [REDACTED] C.F. FOGLIO 45, PARTICELLE 170 SUB. 141, 170 SUB. 142, 170 SUB. 143 e 170 SUB. 146

1) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 4 maggio 2015, rep. n. 122693, trascritto a Modena in data 19 maggio 2015 al n. 7748 di formalità, a favore:

[REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED]

contro:

[REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

la società "[REDACTED]" vendeva alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]", le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati di Formigine al foglio 45, particella 170 sub. 141, cat. A/10, particella 170 sub. 142, cat. A/10, particella 170 sub. 143, cat.



A/10, particella 170 sub. 145 (poi alienata terzi) e
particella 170 sub. 146, cat. A/10,

aventi come beni comuni non censibili le particelle
170 sub. 15, 170 sub. 39, 170 sub. 40, 170 sub. 127,
170 sub. 170 e particella 179 del foglio 45 del
Catasto Fabbricati.

La vendita veniva fatta ed accettata ai seguenti
patti e condizioni:

- E' assolutamente vietato adibire le porzioni di
fabbricato compravendute al commercio di generi
alimentari (compresi gastronomia, forno e
rosticceria), di articoli di bassa profumeria, di
prodotti per l'igiene della casa e della persona,
all'attività di bar e ristorazione, all'attività di
tabaccheria, ricevitoria, ed edicola, di attività di
"phone - center" ed altre assimilabili e di
"lavanderia automatica a gettone".

- La parte acquirente si impegnava a rispettare il
predetto divieto e a farlo rispettare ai propri
aventi causa e/o locatori impegnandosi ad inserire
una clausola corrispondente nei futuri contratti di
vendita e/o locazione dell'immobile in contratto.

- La medesima società acquirente confermava di
essere a conoscenza che il tratto di terreno già
destinato a viabilità e di uso pubblico,



identificato dal mappale 178 del foglio 45, resta di proprietà della società alienante, ma dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune di Formigine ed a tale proposito dichiarava espressamente di accettare che tutte le spese di manutenzione di tale tratto stradale, fino alla sua acquisizione da parte del Comune di Formigine, resteranno ad esclusivo carico delle parti acquirenti delle singole unità immobiliari nella misura stabilita dalle sopra menzionate tabelle millesimali.

2) Con delibera dell'assemblea dei soci risultante da verbale ricevuto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 8 luglio 2016, rep. n. 8059, trascritto a Modena in data 29 luglio 2016 al n. 13212 di formalità, a favore "[REDACTED] [REDACTED]", con sede in [REDACTED] contro "[REDACTED] [REDACTED]", con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), la società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]" [REDACTED], trasferiva la propria sede sociale da [REDACTED] ([REDACTED]) a [REDACTED].

3) Con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 19 gennaio 2018, rep. n. 1656, iscritto



anni e 3 mesi, concesso alla società da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], con atto ricevuto dal notaio [REDACTED]

[REDACTED] in data 28 gennaio

2016, rep. n. 21967, racc. n. 9820.

TRASCRIZIONI

1. Decreto di ammissione a concordato preventivo

emesso dal Tribunale di Perugia in data 18 luglio

2018, rep. n. 12/2018, depositato il 19 luglio 2018,

trascritto a Modena in data 16 aprile 2019 al n.

6978 di formalità

a favore

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED];

Contro

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

gravante i seguenti beni:

Catasto Fabbricati di Formigine

foglio 45, particella 170 sub. 141, A/10,

foglio 45, particella 170 sub. 142, A/10,

foglio 45, particella 170 sub. 143, A/10,

foglio 45, particella 170 sub. 146, A/10.



2. Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale Civile di Perugia in data 13 settembre 2019, rep. n. 51/2019, trascritta a Modena in data 17 marzo 2020 al n. 5039 di formalità a favore

[REDACTED]

[REDACTED];

Contro

[REDACTED],

con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

gravante i seguenti beni:

Catasto Fabbricati di Formigine

foglio 45, particella 170 sub. 141, A/10,

foglio 45, particella 170 sub. 142, A/10,

foglio 45, particella 170 sub. 143, A/10,

foglio 45, particella 170 sub. 146, A/10.

Risultano inoltre le seguenti trascrizioni relativamente ai beni oggetto della presente relazione:

1. Convenzione per urbanizzazione di aree

industriali risultante da scrittura privata

autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio [REDACTED]

[REDACTED] in data 7 ottobre 1976, rep. n.

32718, trascritta a Modena in data 7 dicembre 1976

al n. 13031 di formalità,



corte all'epoca distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Formigine al foglio 45, particella 160, servitù per l'elettrodotto denominato V. Quattro Passi a 15.000/380/220 Volts in cavo sotterraneo e impianto di terra. L'elettrodotto e l'impianto di terra posati a una profondità di metri 0,50 - 1,50 circa sono costituiti da nr. 2 cavi sotterranei a media tensione, nr. 3 cavi sotterranei a bassa tensione e nr. 1 corda di rame sotterranea. La servitù è inamovibile. La servitù conferisce all'Enel la facoltà di:

- far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso con i mezzi necessari alla messa in opera dell'impianto e di compiere i relativi lavori;
- scavare, posare tubazioni ed eseguire tutti i lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto e dell'impianto di terra;
- abbattere le piante che sono di impedimento alla messa in opera dell'elettrodotto e dell'impianto di terra.

La parte concedente si è obbligata a non eseguire scavi che possano compromettere la sicurezza dell'impianto, a non piantare alberi di alto fusto a meno di metri 1 e non erigere manufatti a meno di



metri 1 dalla zona occupata, a non collocare condutture interrato nella zona occupata.

3. Regolamento di condominio allegato all'atto ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 22 novembre 2006, rep. n. 33712, trascritto a Modena in data 4 dicembre 2006 al n. 28102 di formalità.

CESPITE n°22

a.10 [REDACTED]

a.10.1 descrizione dei cespiti e consistenze;





a.10.2 individuazione catastale e coerenze del cespite;

a.10.3 regolarità urbanistica;

a.10.4 provenienza, proprietà e stato di possesso;



















a.10.5 vincoli ed oneri giuridici:



=====

B) - CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI

Nel presente capitolo si andrà a determinare il valore venale da attribuire in data odierna ai beni immobili oggetto della presente procedura estimativa.

Nella determinazione dei più probabili valori di mercato, gli scriventi, hanno ritenuto opportuno in molti casi adottare i criteri di stima per comparazione diretta e cioè ricercare il valore venale sulla base di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite su beni similari; tenendo altresì presenti in maniera analitica tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei beni in parola (*ubicazione, stato d'uso, conservazione, vetustà, accessibilità, infrastrutture, viabilità, servitù, varianti agli strumenti*



urbanistici, ecc.), che concorrendo nel giudizio di stima, influiscono in maniera crescente o decrescente, nella attribuzione del **"PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"**, tutto ciò naturalmente riferito a situazioni **"ordinarie"** e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente.

Nel particolare, essendovi nella massa attiva dei beni ricadenti nella procedura, immobili posti in diverse località e regioni, si è cercato per quanto possibile di effettuare indagini di mercato, presso referenziati tecnici locali, uffici comunali, nonché consultando i dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'agenzia delle entrate e dove possibile visionare dati oggettivi comparabili (es. atti di acquisto della zona o di beni simili), al fine di determinare per quanto meglio possibile il più probabile valore di mercato al momento.

Per l'immobile posto in **Perugia loc. Santa Lucia**, essendo una importante costruzione ancora non ultimata e quindi priva di possibili comparazioni mercantili, si è proceduto ad una stima analitica composta, ovvero sia, attribuendo in primo luogo un valore al suolo nudo edificabile (*volumetria potenziale*) con assommato il suo costo di costruzione calcolato su base di computo metrico, ulteriormente



addizionando tutti i costi accessori documentati
(*spese di acquisizione, oneri di urbanizzazione pagati, rilevazioni topografiche, progettazioni varie, oneri finanziari*) necessari per aver portato l'opera allo stato di compimento in cui attualmente sta e giace.

Dalla determinazione dei valori complessivi si è proceduto a dividere per la consistenza totale e moltiplicare per quella facente capo alla società **██████████** discriminando quella facente capo alla altra ditta comproprietaria (*non oggetto di procedure*) denominata **██████████** con sede in **██████████** (████).

Al riguardo della situazione immobiliare osservabile nel capoluogo, è stato possibile accertare che tale mercato, ha subito gli effetti di una incertezza e stasi, che segue il trend nazionale, ovvero un affievolimento della domanda, una offerta significativa di beni posti in vendita e quindi conseguenza di una flessione verso il basso dei prezzi immobiliari praticati in passato.

E' da notare che, limitrofanente alla costruzione in accantieramento oggetto di stima, è in fase di ultimazione un enorme complesso edilizio a carattere prevalentemente residenziale (*zona ex tabacchificio*) il quale genererà una offerta di immobili importante a prezzi medi; ciò provocando un consistente



soddisfacimento alla richiesta immobiliare della zona, andando così a calmierare il "trend" dei prezzi su immobili simili posti nel circondario.

Di tutta evidenza per l'immobile oggetto di stima, è la sua oggettiva situazione, la quale presenta ultimato soltanto lo scheletro strutturale in cemento armato, ciò comportando necessariamente un importante impegno economico per portarlo in condizioni di ultimazione (*ascensori tamponature, infissi, paramenti, opere in ferro, tramezzature, pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, infissi esterni, porte interne etc. impianto idrico, termico, elettrico, sistemazioni esterne dell'area, viabilità parcheggi*) ovvero in condizioni di collocazione sul mercato in unità immobiliari frazionate.

L'imponente struttura, in termini di domanda si rivolge ad un mercato ristretto, che esclude figure diverse da un imprenditore puro o impresa edile strutturata, tenuto conto che per portare a termine l'opera, necessita di notevoli risorse finanziarie.

Il costo di costruzione a finire dell'opera potrebbe oscillare presuntivamente tra 900/1.100 €. al metro quadrato che porterebbe una incidenza finale intorno ai 2.000 €/mq. assommata al prezzo di acquisto, al quale per formare "il prezzo di vendita" dovrebbe ancora assommarsi da parte



dell'impresa circa un 10% per spese generali e circa un 15% per utile.

A fronte di costi di costruzione "certi" tra quelli sostenuti dalla ditta fallita (o dall'acquisto del bene dalla procedura) e quelli che dovrà sostenere un futuro investitore, assommata alla percentuale di utile da parte dello stesso, determina che il prezzo a cui dovrebbero essere venduti gli appartamenti risulta elevato, rispetto alla attuale richiesta di mercato.

Elemento di ulteriore demerito a carico del bene, è la sua situazione di comproprietà con la soc. ██████████ con sede in ██████████ (██████).

E' ben vero che tale comproprietà è già definita dagli atti catastali, ma lo è altrettanto il fatto che, il complesso edilizio non può essere ultimato solo per la parte ricadente nella procedura e questo spinge e costringe un normale investitore, qualora acquisti, a confrontarsi con la soc. Relax s.r.l. sulle modalità di eventuale completamento.

Non conoscendo in nessun modo la situazione della soc. ██████████, è comunque da ritenersi alquanto ripida la possibilità che in maniera semplice un imprenditore investa su una struttura indefinita, dagli ingenti costi di completamento e dalla



limitata disponibilità per effetto della gravata comproprietà.

Ultima ma non meno importante è la situazione determinata dalla pandemia da Covid 19, la quale ha generato pesante incertezza economica e di molto rallentato gli investimenti nel mattone, con conseguente riduzione delle transazioni immobiliari contribuendo a generare ulteriore svalutazione del mercato edilizio.

Nello specifico caso del complesso edilizio artigianale sito in **Paciano (PG) Fraz. Collevarche**, la ricerca del più probabile valore di mercato, ha comportato un criterio misto, ovvero comparativo per quanto riguarda i corpi di fabbrica edilizi ed analitico, volto a determinare il valore non indifferente della attinenza scoperta, la quale oltre ad essere ancora parzialmente edificabile, presenta ingenti opere di sistemazione perimetrale, di suolo e sottosuolo, le quali sono state in fase di stima analizzate nel dettaglio per rendere meglio comprensibile e supportata, l'attribuzione del valore finale.

Tale bene utilizzato come sede aziendale (*uffici e magazzino attrezzature e materiali*) si colloca in un contesto già edificato e contornato di piccole attività ben



avviate che assorbono la clientela del circondario.

Pur tuttavia, il bene in ragione della sua funzionalità è reimpiegabile sul mercato anche per altre attività, oltre a quella edilizia per cui all'epoca venne realizzato.

Di contro, l'oggettiva vetustà delle costruzioni e la non felice collocazione rispetto a zone di piano ben più visibili e poste in vicinanza di arterie stradali di collegamento.

La commerciabilità di questo genere di bene deve ritenersi media, rivolta ad imprenditori locali, i quali intravedano un utilizzo immediato per l'insediamento di una attività già in essere, o ancora meglio un ottimizzazione logistica di quella esistente.

Meno probabile, suscita interesse commerciale per un investitore alloctono, il quale ricerca posizioni più vicine a centri abitati maggiormente importanti, o a ridosso di strade extraurbane di maggiore visibilità e di più agevole raggiungibilità.

Si conclude che ferme restando le potenzialità oggettive ed il valore intrinseco determinato, criticità negoziale che il bene potrebbe patire è data dalla limitata commerciabilità della zona; risentendo oltremodo di far parte di una procedura



fallimentare.

Segnatamente agli immobili residenziali posti in **Perugia via Canali**, sono state effettuate ricerche mercantili ed attento per quanto possibile a dati negoziali comparabili di recente pratica.

Purtuttavia tali immobili non hanno peculiarità di elevato spicco, caratterizzati da unità immobiliari di piccola o piccolissima metratura, capaci di soddisfare solo nel caso dell'appartamento di maggiore superficie nuclei famigliari piccoli di max due/tre persone, mentre negli altri casi, gli appartamenti si attagliano a soggetti single.

A favore, si rileva la qualità costruttiva buona, la recente epoca realizzativa del complesso condominiale, la qualità dei residenti.

La zona è posta in prossimità della stazione Centrale, non particolarmente apprezzata per la presenza di risacche di delinquenza comune, legata a spaccio e prostituzione; ma che da recenti impegni politici con i comitati di quartiere, l'amministrazione comunale ha intrapreso un progetto di riqualificazione.

Sia pure in maniera minore, anche questo tipo di immobili collocati in tale contesto di "supercondominio" hanno risentito e risentono delle



contrazioni del settore, che "tiene" nonostante la asfitticità del quadro economico generale, ma emergono segnali di indebolimento della crescita, cagionati dalla incertezza lavorativa, dalla carenza di liquidità e dal sempre più difficile accesso al credito.

In questo ultimo periodo, dove a causa del virus si è manifestata una crisi immediata, che per converso prevede un tempo lungo di ripresa; vede affermarsi un rallentamento delle negoziazioni, con ricaduta sui valori di mercato, che hanno oscillato nella misura variabile negativa del 15% fino al 20/25%, rispetto all'anno precedente.

Per gli immobili posti in comune di **Panicale**, **Frazione Tavernelle** valgano le considerazioni finali esposte nella trattazione degli immobili di Perugia via Canali che ha preceduto.

E' risultato per gli immobili posti in **Formigine (MO)**, una decrescita significativa del valore mercantile, in quanto il centro commerciale (cd."Quattro Passi"), ha perso ulteriori attività al suo interno, tra tutti quella trainante del supermercato alimentare, facendo piombare il complesso, una situazione di difficoltà gestionale, così grave per la salita dei costi condominiali



(corrente elettrica, pulizie, manutenzioni, vigilanza, amministrazione etc.), da indurre il ceto proprietario a valutarne una prossima chiusura.

Il centro già dalla sua origine, stante le informazioni ricevute in loco, aveva avuto difficoltà sin da subito a prendere quota e mercato per le attività insidiate, le quali nel giro di pochi anni, hanno chiuso battenti.

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono poste in zona periferica rispetto alla logistica del centro commerciale, dotate di accesso disgiunto dallo stesso, che comunque ne consentirebbe una normale fruizione anche se lo stesso dovesse essere chiuso.

Di non particolare pregio la forma e le dimensioni planimetriche dei locali, che limitano arredamenti e spazi lavorativi ad attività di ufficio con necessità di multi postazioni operative, spazi di riunione, zona aspetto e stanze direzionali.

Si ritiene, in funzione della situazione attuale, delle condizioni oggettive intrinseche e di quelle estrinseche, abbastanza limitata la richiesta di acquisto per questi beni in quel contesto.











C) VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

a.1 compendio immobiliare sito in PERUGIA loc. Santa Lucia;

• analisi costo costruzione		
su base stato di avanzamento		
lavori e computo metrico	€	978.253,20
• spese accessorie		
sondaggi geognostici	€	13.000,00
progettazione	€	100.000,00
atti notarili	€	9.000,00
oneri urbanizzazione	€	50.000,00
oneri costi di costruzione	€	30.000,00
oneri compensativi	€	27.000,00
fidejussioni	€	10.000,00
spese tecniche accessorie	€	15.000,00
pubblicità	€	3.000,00
progett. impianti e scarichi	€	<u>5.000,00</u>
Sommano	€	262.000,00
• valore dell'aera in funzione della capacità		



edificatoria (metro cubo di volume)

mq 5.610 x €/mq 50,00 = € 280.500,00

STIMA COMPLESSIVA € 1.520.753,20

Proporzioni:

◆ stima tot. € 1.502.753,20

◆ costruito metri quadrati 1.999,22

◆ € 760,68 (valore a mq.)

◆ Superficie di proprietà [REDACTED]. mq. 1.010,10

STIMA BENI [REDACTED]

Vu per €/mq 952,954 x mq 1.010,10 = € 769.118,66

Valore che si arrotonda come usuale in €. 770.000,00

a.2 unità immobiliari residenziali e garages site in PERUGIA Via Canali;

• Appartamento al piano terra

Superficie residenziale

mq. 32,50 x €/mq 1.200,00 = € 39.000,00

Terrazzo

mq. 15,30 x €/mq 400,00 = € 6.120,00

VALORE € 45.120,00

Valore che si arrotonda come usuale in €. 45.000,00

• Appartamento al piano 5°

Superficie residenziale

mq. 88,90 x €/mq 1.500,00 = € 133.350,00

Terrazzo



mq. 7,50 x €/mq 500,00 = € 3.750,00

VALORE € 137.100,00

Valore che si arrotonda come usuale in € 137.000,00

• Appartamento al piano 6°

Superficie residenziale

mq. 49,10 x €/mq 1.500,00 = € 73.650,00

Terrazzo

mq. 8,75 x €/mq 500,00 = € 4.375,00

VALORE € 78.025,00

Valore che si arrotonda come usuale in € 78.000,00

• Garage al piano S.1

mq. 26,50 x €/mq 600,00 = € 15.900,00

Valore che si arrotonda come usuale in € 16.000,00

• Garage al piano S.3

mq. 16,60 x €/mq 600,00 = € 9.960,00

Valore che si arrotonda come usuale in € 9.950,00

• Fondo al piano S.1

mq. 7,80 x €/mq 400,00 = € 3.900,00

Valore che si arrotonda come usuale in € 3.900,00

TOTALE GENERALE € 289.850,00



a.3 Terreno edificabile sito in CORCIANO loc. Mantignana;

Trattandosi di terreno già costituito in lotti edificabili, ai quali è stata assegnata una volumetria ben individuabile, il parametro di stima è il metro cubo (**€/mc**) di volume realizzabile, moltiplicato per il relativo valore unitario.

• **Lotto n. 2**

Area edificabile fg.13 part.1383

mc 850 x €/mc 40,00 = € 34.000,00

Area agricola fg.13 part.1769

mq 371 x €/mq 12,00 = € 4.452,00

€ 38.452,00

Valore che si arrotonda come usuale in € 38.500,00

• **Lotto n. 3**

Area edificabile fg.13 part.1384

mc 850 x €/mc 40,00 = € 34.000,00

Area agricola fg.13 part.1770

mq 393 x €/mq 12,00 = € 4.716,00

€ 38.716,00

Valore che si arrotonda come usuale in € 38.700,00

• **Lotto n. 4**

Area edificabile fg.13 part.1385

mc 1.000 x €/mc 40,00 = € 40.000,00



Area agricola fg.13 part.1771

mq 383 x €/mq 12,00 = € 4.596,00

€. 44.596,00

Valore che si arrotonda come usuale € 44.600,00

• **Lotto n. 5**

Area edificabile fg.13 part.1402

mc 900 x €/mc 40,00 = € 36.000,00

Area agricola fg.13 part.1772 e 1774

mq 549 x €/mq 12,00 = € 6.588,00

€. 42.588,00

Valore che si arrotonda come usuale € 42.600,00

=====

TOTALE GENERALE € 164.400,00

a.4 Terreno edificabile sito in MAGIONE loc. Collesanto;

La valutazione è stata effettuata in funzione della volumetria realizzabile su di una S.U.C. di 2300 mq pari a mq 1.150, applicando come parametro di stima il metro cubo (€/mc), moltiplicato per il relativo valore unitario.

• Volumetria edificabile

mc 1.150 x €/mc 25,00 = € 28.750,00

• terreno agricolo

mq 3.505 x €/mq 2,00 = € 7.010,00



TOTALE STIMA € 35.760,00

Valore che si arrotonda come usuale €. 35.700,00

a.5 Terreno edificabile sito in MAGIONE loc. Villa;

La valutazione è stata effettuata in funzione della volumetria realizzabile su di una S.U.C. di 1.920 mq pari a mq 960, applicando come parametro di stima il metro cubo (**€/mc**), moltiplicato per il relativo valore unitario.

- Volumetria edificabile

mc 960 x €/mc 40,00 = **€ 38.400,00**

Valore STIMA € 38.400,00

a.6 unità Garages site in MAGIONE loc. Villa;

valutazione eseguita per comparazione diretta, in funzione della destinazione e dei valori medi a metro quadrato (mq) di superficie commerciale rilevati sul mercato locale in base ad informazioni assunte da dati comparabili, nonché presso referenziati studi tecnici ed agenzie immobiliari della zona di Magione.

- Garage piano terra - fog. 22 part. 830 sub. 19

mq 18 x €/mq 500,00 = **€ 9.000,00**

VALORE € 9.000,00



• Garage piano terra - fog. 22 part. 830 sub. 21

mq 25 x €/mq 500,00 = € 12.500,00

VALORE € 12.500,00

• Garage piano terra - fog. 22 part. 830 sub. 26

mq 22 x €/mq 500,00 = € 11.000,00

VALORE € 11.000,00

TOTALE GENERALE € 32.500,00

a.7 [REDACTED] + n°1 Garage site in TAVERNELLE;

Valutazione eseguita per comparazione diretta, in funzione della destinazione e dei valori medi a metro quadrato (mq) di superficie commerciale rilevati sul mercato locale in base ad informazioni assunte da dati comparabili, nonché presso referenziati studi tecnici ed agenzie immobiliari della zona di Panicale.

[REDACTED]

[REDACTED] ■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ■ [REDACTED]

[REDACTED]



Garage piano P1S- fog. 68 part. 899 sub. 77

mq 32 x €/mq 550,00 = € **17.600,00**

Valore €. 17.600,00

TOTALE GENERALE € [REDACTED]

a.8 compendio edilizio e terreno (sede) sito in **PACIANO - Collevarche;**

Nello specifico, la stima ha comportato un criterio misto, ovvero comparativo per quanto riguarda gli stabili edificati ed analitico, volto a determinare il valore non indifferente della attinenza scoperta, la quale presenta ingenti opere di sistemazione perimetrale, di suolo e sottosuolo, che se non analizzate nel dettaglio potrebbero rendere non comprensibile l'attribuzione del valore finale.

Da rilievi planimetrici anche strumentali e successivi conteggi a parte calcolati, si è addivenuto alle seguenti determinazioni estimative.

Come di seguito:

• Capannone unico livello di piano

mq 529,66 x €/mq 180,00 = € 95.337,90

• Tettoia/Capannone

mq 189,00 x €/mq 100,00 = € 18.900,00

• Uffici al piano terra

mq 116,55 x €/mq 250,00 = € 29.136,30

• Uffici al piano primo



	mq	116,55 x €/mq	380,00	= € 44.287,18
		• Suolo nudo		
	mq	2.914 x €/mq	8,00	= € 23.312,00
		• Massicciata		
	mc	1.410 x €/mq	17,60	= € 24.816,00
		• Carrato consolidato in inerte stabilizzato		
	mc	705 x €/mq	52,00	= € 36.660,00
		• Asfalto (binder 5 cm. + tappetino d'usura cm.3) è stata effettuata una svalutazione da usura del 45%.		
	mq	1.660x5 x €/mq	1,92 -45%	= € 8.764,80
	mq	1.660x3 x €/mq	2,21 -45%	= € 6.053,19
		• Pavimento esterno in quarzo cemento tipo industriale (mq 1433 x 0,15 h = mq 214,95)		
	Cls = mc	214,95 x €/mc	65	= € 13.971,75
		Finitura mm.6 (detrazione usura del 35%)		
	mq	1.433 x €/mq	11,80 -35%	= € 10.991,11
		• Recinzione in rete metallica (detrazione usura del 30%)		
	ml.	168,25 x €/ml	17,50 -30%	= € 2.061,06
		• Impianto di irrigazione siepe di confine, cancelli carrabili, muri, cordoli		
	A corpo			= € 5.500,00
		VALORE TOTALE DI STIMA		€ 319.791,29
		Valore che si arrotonda come usuale in € 320.000,00		

		225		

Emesso Da: NAMIRAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a927a3682ccf8e3



a.9 n°4 U.I. uso uffici site in FORMIGINE (MO);

valutazione eseguita per comparazione diretta, in funzione della destinazione e dei valori medi a metro quadrato (mq) di superficie commerciale rilevati sul mercato locale in base ad informazioni assunte da dati comparabili, nonché presso referenziati studi tecnici ed agenzie immobiliari della zona di Formigine (MO).

• Ufficio p.2°- fog. 45 part. 170 sub. 141

$$\text{mq } 67 \times \text{€}/\text{mq } 800,00 = \text{€ } 53.600,00$$

Valore € 53.600,00

• Ufficio p.2°- fog. 45 part.170 sub.142

$$\text{mq } 48 \times \text{€}/\text{mq } 800,00 = \text{€ } 38.400,00$$

Valore € 38.400,00

• Ufficio p.2°- fog. 45 part.170 sub.143

$$\text{mq } 69 \times \text{€}/\text{mq } 800,00 = \text{€ } 55.200,00$$

Valore € 55.200,00

• Ufficio p.2°- fog. 45 part.170 sub.146

$$\text{mq } 45 \times \text{€}/\text{mq } 700,00 = \text{€ } 31.500,00$$

Valore € 31.500,00

TOTALE GENERALE € 178.700,00



a.10 [REDACTED]



D) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

In ragione di quanto sopra esposto e determinato, preso atto della oggettiva situazione delle varie consistenze immobiliari, andremo a dire che in base alla natura, disposizione, funzionalità ed ubicazione dei beni oggetto della presente scrittura, a giudizio degli scriventi stimatori, è conveniente effettuare la formazione di n° **22 LOTTI**, per la vendita dei beni immobili, in quanto che dividendo in più parti i beni descritti, nel capitolo primo (A), non si otterrebbero unità omogenee e funzionalmente autonome; venendo così ad essere carenti di quelle caratteristiche oggettive commercialmente appetibili.

Nel dettaglio:

◆ **CESPITE n°1** Perugia loc. Santa Lucia

Complesso edilizio allo stato incompiuto con annesso terreno;

◆ **CESPITE n°2** Perugia via Canali 23

Appartamento monolocale al piano terra fg.252 part.5383 sub.13.

◆ **CESPITE n°3** Perugia via Canali 23

Appartamento al piano 5° fg.252 part.5383 sub.64.

◆ **CESPITE n°4** Perugia via Canali 23



Appartamento al piano 6° fg.252 part.5383 sub.80.

◆ **CESPITE n°5** Perugia via Canali 23

Autorimessa al piano S.1 fg.252, part.5383 sub.86

◆ **CESPITE n°6** Perugia via Canali 23

Autorimessa al piano S.3 fg.252, part.5383 sub.151

◆ **CESPITE n°7** Perugia via Canali 23

fondo al piano S.1 fg.252, part.5383 sub.165

◆ **CESPITE n°8** Corciano loc. Mantignana via G.B.Alberti

Terreno edificabile;

◆ **CESPITE n°9** MAGIONE loc. Collesanto

Terreno edificabile;

◆ **CESPITE n°10** MAGIONE loc. Villa zona Viale Magione

Terreno edificabile;

◆ **CESPITE n°11** Magione fraz. Villa Viale Magione

Garage n.1 - fg.22 part.830 sub.19;

◆ **CESPITE n°12** Magione fraz. Villa Viale Magione

Garage n. 2 - fg. 22 part. 830 sub. 21;



	◆ CESPITE n°13 Magione fraz. Villa Viale Magione	
	Garage n. 3 fg. 22 part. 830 sub. 26;	

	CESPITE n°14 [REDACTED]	
	[REDACTED]	

	CESPITE n°15 [REDACTED]	
	[REDACTED]	

	CESPITE n°16 Panicale Fraz. Tavernelle Viale Della Resistenza	
	Garage P.S1. fog.68 part.899 sub.77;	

	◆ CESPITE n°17 PACIANO - Collevarche	
	compendio edilizio artigianale commerciale con terreno (sede);	

	◆ CESPITE n°18 Formigine (MO) C.Comm via Quattro Passi	
	Ufficio fg.45 p.lla 170 sub.141 – Piano 2°;	

	◆ CESPITE n°19 Formigine (MO) C.Comm via Quattro Passi	
	Ufficio fg.45 p.lla 170 sub.142 – Piano 2°;	

	◆ CESPITE n°20 Formigine (MO) C.Comm. via Quattro Passi	
	Ufficio fg.45 p.lla 170 sub.143 – Piano 2°;	



◆ **CESPITE n°21** Formigine (MO) C.Comm via Quattro Passi

Ufficio fg.45 p.lla 170 sub.146 – Piano 2°;

◆ **CESPITE n°22** [REDACTED]

Per quanto sopra esposto e determinato nel capitolo che segue.

E) CONCLUSIONI

In funzione dell'incarico ricevuto i sottoscritti C.T. dopo aver esperito gli opportuni accertamenti sui luoghi ove sono ubicati i beni mobili ed immobili, nonché sulla scorta delle documentazioni contabili ed identificative relative agli stessi fornite dalla ditta [REDACTED] e di quelle acquisite presso Catasto, Comuni e Conservatoria RR.II., riportano qui appresso le conseguenti determinazioni di sintesi.

◆ E' stata effettuata una completa ricognizione sui beni immobili, facenti capo alla società [REDACTED] [REDACTED] posti in **Perugia, Magione, Corciano, Panicale fraz. Tavernelle, Paciano, Città Della Pieve, Formigine (MO)**, con verifica altresì delle consistenze planimetriche, accertamento delle conformità urbanistiche, catastali e della



situazione giuridica presso la Conservatoria RR.II.
con relativa acquisizione delle certificazioni
necessarie.

Al termine di ogni opportuna considerazione, si è
proceduto alla valutazione di tali entità
immobiliari, addivenendo al seguente riscontro
estimativo.

a.1 compendio immobiliare sito in PERUGIA loc. Santa Lucia;

Valore di Stima € 770.000,00

a.2 unità immobiliari residenziali e garages site in PERUGIA Via Canali;

Valore di Stima € 289.850,00

a.3 Terreno edificabile sito in CORCIANO loc. Mantignana;

Valore di Stima € 164.400,00

a.4 Terreno edificabile sito in MAGIONE loc. Collesanto;

Valore di Stima € 35.700,00

a.5 Terreno edificabile sito in MAGIONE loc. Villa;

Valore di Stima € 38.400,00

a.6 unità Garages site in MAGIONE loc. Villa;

Valore di Stima € 32.500,00



a.7 [REDACTED] + n°1 Garage site in TAVERNELLE;

Valore di Stima € [REDACTED]

a.8 compendio edilizio e terreno (sede) sito in PACIANO - Collevarche;

Valore di Stima € 320.000,00

a.9 n°4 U.I. uso uffici site in FORMIGINE (MO);

Valore di Stima € 178.700,00

a.10 [REDACTED]

Valore di Stima € [REDACTED]

VALORE TOTALE BENI IMMOBILI

€ [REDACTED]

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

PREMESSA

pag. 1- 4

A) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

pag. 8

CESPITE n°1

a.1 compendio immobiliare sito in PERUGIA loc. Santa Lucia;

a.1.1 descrizione dei cespiti e consistenze - pag. 8-13

a.1.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 13-15

a.1.3 regolarità urbanistica - pag. 15-16

a.1.4 provenienza, proprietà e stato di possesso - pag. 16-20



	a.1.5 vincoli ed oneri giuridici - pag. 20-38	
	a.1.6 spese di gestione - pag. 38	
	a.1.7 locazioni - pag. 38	
	a.1.8 criteri di valutazione - pag. 38	

	a.2 unità immobiliari residenziali e garages site in PERUGIA Via Canali;	
	a.2.1 descrizione dei cespiti e consistenze - pag. 39-40	
	CESPITE n°2 pag. 40-41	
	a.2.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 42	
	CESPITE n°3 pag. 42-44	
	a.2.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 44	
	CESPITE n°4 pag. 44-46	
	a.2.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 46-47	
	CESPITE n°5 pag. 47-48	
	CESPITE n°6 pag. 48-50	
	CESPITE n°7 pag. 50-51	
	a.2.3 regolarità urbanistica - pag. 51-52	
	a.2.4 provenienza, proprietà e stato di possesso - pag. 52-69	
	a.2.5 vincoli ed oneri giuridici - pag. 69-79	
	a.2.6 comodato d'uso o locazioni- pag. 79	
	a.2.7 situazione contabile gestione condominiale – destinazione d'uso - pag.79-83	

	CESPITE n°8	
	a.3 Terreno edificabile sito in CORCIANO loc. Mantignana;	
	a.3.1 descrizione dei cespiti e consistenze - pag. 83-85	



a.3.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 85-86

a.3.3 regolarità urbanistica - pag. 86-87

a.3.4 provenienza, proprietà e stato di possesso - pag. 87-96

a.3.5 vincoli ed oneri giuridici - pag. 96-99

CESPITE n°9

a.4 Terreno edificabile sito in **MAGIONE loc. Collesanto**;

a.4.1 descrizione dei cespiti e consistenze - pag. 100-102

a.4.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 102

a.4.3 regolarità urbanistica - pag. 102-104

a.4.4 provenienza, proprietà e stato di possesso - pag. 104-106

a.4.5 vincoli ed oneri giuridici - pag. 106-108

CESPITE n°10

a.5 Terreno edificabile sito in **MAGIONE loc. Villa**;

a.5.1 descrizione dei cespiti e consistenze - pag. 108-109

a.5.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 109-110

a.5.3 regolarità urbanistica - pag. 110-111

a.5.4 provenienza, proprietà e stato di possesso - pag. 111-113

a.5.5 vincoli ed oneri giuridici - pag. 113-116

a.6 unità Garages site in **MAGIONE loc. Villa**;

a.6.1 descrizione dei cespiti e consistenze

CESPITE n°11 pag. 117-118

CESPITE n°12 pag. 118-119



CESPITE n°13 pag. 119-121

a.6.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 121

a.6.3 regolarità urbanistica - pag. 121-122

a.6.4 provenienza, proprietà e stato di possesso - pag. 122-130

a.6.5 vincoli ed oneri giuridici - pag. 130-134

a.7 [REDACTED] + n°1 Garage site in **TAVERNELLE**;

a.7.1 descrizione dei cespiti e consistenze - pag. 134-136

CESPITE n°14 pag. 136-138

CESPITE n°15 pag. 138-139

CESPITE n°16 pag. 139-141

a.7.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 141

a.7.3 regolarità urbanistica- pag. 141-142

a.7.4 provenienza, proprietà e stato di possesso - pag. 142-147

a.7.5 vincoli ed oneri giuridici- pag. 147-150

CESPITE n°17

a.8 compendio edilizio e terreno (sede) sito in **PACIANO - Collevarche**;

a.8.1 descrizione dei cespiti e consistenze - pag. 151-160

a.8.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 160-161

a.8.3 regolarità urbanistica - pag. 161-164

a.8.4 provenienza, proprietà e stato di possesso - pag. 164-166

a.8.5 vincoli ed oneri giuridici - pag. 166-169

a.9 n°4 U.I. uso uffici site in **FORMIGINE (MO)**;



a.9.1 descrizione dei cespiti e consistenze - pag. 169-172

CESPITE n°18 pag. 172-173

CESPITE n°19 pag. 173

CESPITE n°20 pag. 173-174

CESPITE n°21 pag. 174-175

a.9.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 175-176

a.9.3 regolarità urbanistica - pag. 176

a.9.4 provenienza, proprietà e stato di possesso - pag. 176-186

a.9.5 vincoli ed oneri giuridici - pag. 186-191

CESPITE n°22

a.10 [REDACTED];

a.10.1 descrizione dei cespiti e consistenze - pag. 191-192

a.10.2 individuazione catastale e coerenze dei cespiti - pag. 192

a.10.3 regolarità urbanistica - pag. 192

a.10.4 provenienza, proprietà e stato di possesso - pag. 192-201

a.10.5 vincoli ed oneri giuridici - pag. 202-203

B) CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI - pag. 203-216

C) VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI - pag. 217-227

D) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI - pag. 227-231

E) CONCLUSIONI - pag. 231-240



ALLEGATI

1. visura nominativa [REDACTED] prov. Perugia Generale;

Perugia Santa Lucia;

2. foto atlante;

3. vax planimetria scala 1:2000;

4. foto area con reticolo catastale;

5. elaborato planimetrico catastale;

6. atto notaio [REDACTED] 14.05.2012;

7. certificato storico notarile ventennale;

8. computo metrico opere;

Via canali - Perugia

9. foto atlante;

10. vax planimetria scala 1:2000;

11. foto area con reticolo catastale;

12. planimetria catastale part.5383 sub.13;

13. planimetria catastale part.5383 sub.64;

14. contratto locazione part.5383 sub.80;

15. planimetria catastale part.5383 sub.80;

16. planimetria catastale part.5383 sub.86;

17. planimetria catastale part.5383 sub.151;

18. planimetria catastale part.5383 sub.165;

19. certificato storico notarile ventennale;

Terreno edificabile Mantignana di Corciano (PG)

20. certificato di destinazione urbanistica;

21. foto atlante ;



22. vax planimetria scala 1:2000;

23. foto area con reticolo catastale;

24. certificato storico notarile ventennale;

Terreno edificabile Collesanto di Magione (PG)

25. foto atlante;

26. vax planimetria scala 1:2000;

27. foto area con reticolo catastale;

28. certificato di destinazione urbanistica;

29. certificato storico notarile ventennale;

Terreno edificabile in Villa di Magione (PG)

30. foto atlante;

31. vax planimetria scala 1:2000;

32. foto area con reticolo catastale;

33. foto area con reticolo catastale;

34. certificato storico notarile ventennale;

Garages in Villa di Magione (PG)

35. foto atlante;

36. planimetria catastale part.830 sub.19;

37. planimetria catastale part.830 sub.21;

38. planimetria catastale part.830 sub.26;

39. certificato storico notarile ventennale;

██████████ in Tavernelle di Panicale (PG)

40. foto atlante;

41. vax planimetria scala 1:2000;

42. foto area con reticolo catastale;



43. planimetria catastale [REDACTED];

44. planimetria catastale [REDACTED];

45. planimetria catastale part.899 sub.77;

46. certificato storico notarile ventennale;

Capannone in loc. Collevarche di Paciano (PG)

47. foto atlante;

48. vax planimetria scala 1:2000;

49. foto area con reticolo catastale;

50. visura catasto terreni Paciano foglio 7 part.343;

51. planimetria catastale part.314 sub.11;

52. estratto N.T.A. PRG Paciano art.19;

53. certificato storico notarile ventennale;

Uffici in centro direzionale, Formigine (MO)

54. foto atlante;

55. visura nominativa [REDACTED] censuario di Modena;

56. vax planimetria scala 1:2000;

57. foto area con reticolo catastale;

58. planimetria catastale part.170 sub.141;

59. planimetria catastale part.170 sub.142;

60. planimetria catastale part.170 sub.143;

61. planimetria catastale part.170 sub.146;

62. certificato storico notarile ventennale;

[REDACTED]

63. foto atlante;

64. visura catastale storica;



65. vax planimetria scala 1:2000;

66. foto area con reticolo catastale;

67. planimetria catastale part.1016;

68. certificato storico notarile ventennale;

69. contratto diritto di superficie;

70. contratto di disponibilità;

71. quadro tecnico economico;

72. ██████████.

* * * * *

Certi di avere assolto ad ogni suo punto all'incarico ricevuto, rimettono la presente ed in fede si firmano.

Addì, 12 novembre 2020

I Periti Stimatori

Dott. Giovanni Alberti

Geom. Raoul Lacchi

