



## **TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Umberto Rana

Esecuzione immobiliare n. 355/14 R.G. Es.

promossa da

**A-LEASING S.P.A.**

Avv. Nicola Vascellari

contro

\*\*\*\*\*

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con propria ordinanza datata 29 luglio 2015 il Giudice dell'esecuzione, Dr. Umberto Rana, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Diego Contini, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 1137 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città.

Durante l'udienza del 24 novembre 2015, il



sottoscritto, quale C.T.U., prestava il giuramento di rito ed allo stesso veniva posto il seguente quesito:

*“ il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui l’art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o idonei;*

*successivamente*

**“PROVVEDA**

*prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui l’art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o idonei;*

*successivamente,*

*l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo di posta, e-mail o pec, dell’inizio delle operazioni peritali*

*1) all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all’identificazione catastale dell’immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l’eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati*



indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà( specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri



*diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*

*4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

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



*risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);*

*6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

*a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

*c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali cause in corso;*

*7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*

*alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di*



sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

8) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla



*relazione estimativa i tipi debitamente approvati*

*dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*9) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni*

*compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile,*

*ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA*

*DEL (appartamento, capannone, ecc. ) con riferimento*

*alla lettera che contraddistingue l'immobile nel*

*paragrafo “identificazione dei beni oggetto della stima”*

*di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza*

*interna utile, la composizione interna; ad indicare in*

*formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta*

*, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione*

*della superficie commerciale, la superficie commerciale*

*medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione;*

*ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le*

*caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche*

*interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature*

*interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale*

*interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto*

*termico, etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale*

*stato di manutenzione e per gli impianti, la loro*

*rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i*

*costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì*

*le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto*

*comuni, giardino ecc.);*



10) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

12) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando



le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

13) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

14) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di



locazione e verbale delle dichiarazioni di terzo occupante;

*L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).*

*e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii*

*15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*

*16) riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

*17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.”*



Nella suddetta ordinanza il Giudice dell'esecuzione disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 45 (quarantacinque) giorni prima dell'udienza di rinvio.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare.

Il C.T.U. procedeva inoltre, a comunicare agli esecutati, a mezzo di lettera raccomandata A.R. datata 24 novembre 2015 (allegato n. 1), la data in cui avrebbe svolto un sopralluogo presso i beni oggetto di stima. Di tale attività peritale, venivano informati anche il legale del creditore procedente ed i legali dei creditori intervenuti. Tale comunicazione veniva trasmessa anche ad Equitalia Centro S.P.A presso la sede legale.

In detta lettera il C.T.U. fissava l'inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno 16 dicembre 2015, ore 9.30 presso l'immobile oggetto di pignoramento, in Gualdo Tadino, in via Flaminia al civico 414.

In tale occasione si procedeva al sopralluogo, presso tutti gli immobili pignorati, effettuando i necessari rilievi tecnici e scattando numerose foto che in parte vengono allegate alla presente relazione per



meglio documentare lo stato dei luoghi.

Lo scrivente effettuava una ricerca presso gli uffici del Comune di Gualdo Tadino e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio Pubblicità Immobiliare. Il tutto al fine di acquisire la necessaria documentazione tecnica ed amministrativa che successivamente sarà elencata.

Durante il sopralluogo il C.T.U. rilevava delle difformità tra le planimetrie di alcuni immobili depositate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizi Catastali e lo stato dei beni e quindi procedeva a presentare presso detto ufficio denunce di variazione DOCFA.

Il C.T.U., dopo aver effettuato tutte le indagini necessarie e dopo aver consultato la documentazione, sia quella in atti che quella dallo stesso reperita, è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI (punto 1 del quesito)**

I beni immobili oggetto della presente valutazione vengono come di seguito individuati nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv. Nicola Vascellari: *".....che A-Leasing S.p.a. mi ha dichiarato di*



*voler sottoporre ad esecuzione forzata gli immobili dei*

*debitori dei quali mi fornisce e sottoscrive la descrizione*

*che segue e ciò ai sensi dell'art. 555 c.p.c. : in capo a*

*e*, per il

*diritto di proprietà, quota 1/2 ciascuno, e quindi quota*

*1/1 a favore dell'esponente:*

– *COMUNE DI GUALDO TADINO (PG), Loc. Caselle, Via*

*Flaminia:*

– *Cat. F, Fg. 40, part. 474, Sub. 4, Nat. A/3, vani 6,5.*

– *In capo a* \ , per il diritto di

*proprietà, quota 1/1:*

– *COMUNE DI GUALDO TADINO (PG), Frz. Pal.*

*Mancinelli, n.100:*

– *Cat. F, Fg. 11, Part. 441, Nat. C/3, mq. 630;*

– - *COMUNE DI GUALDO TADINO (PG) , STS Flaminia:*

– *Cat. F, Fg. 11, Part. 1046, Sub. 33, Nat. C/2, mq.*

*170;*

– *Cat. F, Fg. 11, Part. 1046, Sub. 34, Nat. C/2, mq.*

*398;*

– *Cat. F, Fg. 11, Part. 1046, Sub. 20, Nat. C/3, mq.*

*265;*

– *Cat. F, Fg. 11, Part. 1046, Sub. 24, Nat. C;*

– *Cat. F, Fg. 11, Part. 1046, Sub. 26, Nat. C/1, mq.*

*132;*

– *Cat. T, Fg. 11, Part. 579, Nat. T, are 9, centiare 70.”.*



Si fa presente che l'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento è stata successivamente modificata a seguito di presentazione di pratiche DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizi Catastali, da parte dello scrivente.

Si procede sin da ora ad individuare catastalmente i beni in base ai lotti secondo i quali il C.T.U. intende proporre la vendita. Di seguito si propone l'attuale individuazione catastale dei beni in oggetto, come identificati dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizi Catastali:

LOTTO N. 1

COMUNE DI GUALDO TADINO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

, nata a -

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

, nato a -

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
40	474	4	A/3	3	6,5 vani	125 m <sup>2</sup>	€ 386,05



Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presenta le visure storiche dei beni del lotto n. 1 (allegato n. 2), estratto di mappa scala 1:2000 del lotto n. 1 (allegato n. 3), ortofoto con sovrapposizione catastale del lotto n. 1 (allegato n. 4) e planimetrie catastali urbane in scala 1:100 del lotto n. 1 (allegato n. 5).

LOTTO N. 2

COMUNE DI GUALDO TADINO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

, con sede in Gualdo Tadino -  
proprietà per 1/1.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
11	441	2	C/3	2	345 m <sup>2</sup>	367m <sup>2</sup>	€ 766,16
11	441	3	C/3	2	279 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup>	€ 619,59

COMUNE DI GUALDO TADINO

CATASTO TERRENI

INTESTATO:

, con sede in Gualdo  
Tadino - proprietà per 1/1.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
11	441	Ente Urbano		0.21.20		

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente le visure catastali



dei beni del lotto n. 2 successive alla DOCFA presentata dal C.T.U. (allegato n. 6), estratto di mappa scala 1:2000 del lotto n. 2 (allegato n. 7), ortofoto con sovrapposizione catastale del lotto n. 2 (allegato n. 8), elaborato planimetrico in scala 1:500 del lotto n. 2 (allegato n. 9) e DOCFA completa di planimetrie catastali urbane in scala 1:200 del lotto n. 2 (allegato n. 10).

Si precisa che la particella individuata al catasto terreni al foglio 11 con il numero 579, presente nel pignoramento, è stata soppressa per allineamento mappa al catasto urbano, ed è stata unita alla particella 441, quale corte dei fabbricati individuata al sub. 1 ( si veda allegato n. 9).

LOTTO N. 3

COMUNE DI GUALDO TADINO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

, con sede in Gualdo Tadino -

proprietà per 1/1.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
11	1046	20	C/3	3	265 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	€ 684,30

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presenta le visure storiche dei beni del lotto n. 3 (allegato n. 11), estratto di



mappa scala 1:2000 del lotto n. 3 (allegato n. 12),  
 ortofoto con sovrapposizione catastale del lotto n. 3  
 (allegato n. 13), elaborato planimetrico del lotto n. 3  
 in scala 1:500 (allegato n. 14) e planimetrie catastali  
 urbane in scala 1:200 del lotto n. 3 (allegato n. 15).

LOTTO N. 4

COMUNE DI GUALDO TADINO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

con sede in Gualdo Tadino -

proprietà per 1/1.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
11	1046	33	C/2	3	170 m <sup>2</sup>	184 m <sup>2</sup>	€ 263,39

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra  
 descritto, si allegano alla presenta le visure storiche  
 dei beni del lotto n. 4 (allegato n. 16), estratto di  
 mappa scala 1:2000 del lotto n. 4 ( si veda allegato n.  
 12), ortofoto con sovrapposizione catastale del lotto n.  
 4 ( si veda allegato n. 13), elaborato planimetrico del  
 lotto n. 4 in scala 1:500 (si veda allegato n. 14) e  
 planimetrie catastali urbane in scala 1:200 del lotto  
 n. 4 (allegato n. 17).

LOTTO N. 5

COMUNE DI GUALDO TADINO

CATASTO FABBRICATI



INTESTATO:

, con sede in Gualdo Tadino -

proprietà per 1/1.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
11	1046	34	C/2	3	398 m <sup>2</sup>	416 m <sup>2</sup>	€ 616,65

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente le visure catastali dei beni del lotto n. 5 successive alla DOCFA presentata dal C.T.U. (allegato n. 18), estratto di mappa scala 1:2000 del lotto n. 5 ( si veda allegato n. 12), ortofoto con sovrapposizione catastale del lotto n. 5 ( si veda allegato n. 13), elaborato planimetrico del lotto n. 5 in scala 1:500 (si veda allegato n. 14) e DOCFA completa di planimetrie catastali urbane in scala 1:200 del lotto n. 5 (allegato n. 19).

LOTTO N. 6

COMUNE DI GUALDO TADINO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

, con sede in Gualdo Tadino -

proprietà per 1/1.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
11	1046	26	C/1	7	132 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	€ 2.256,50

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presenta le visure storiche



dei beni del lotto n. 6 (allegato n. 20), estratto di mappa scala 1:2000 del lotto n. 6 ( si veda allegato n. 12), ortofoto con sovrapposizione catastale del lotto n. 6 ( si veda allegato n. 13), elaborato planimetrico del lotto n. 6 in scala 1:500 (si veda allegato n. 14) e planimetrie catastali urbane in scala 1:200 del lotto n. 6 (allegato n. 21).

LOTTO N. 7

COMUNE DI GUALDO TADINO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

, con sede in Gualdo Tadino -  
proprietà per 1/1.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
11	1046	35	in corso di costruz.				

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente le visure catastali dei beni del lotto n. 7 successive alla DOCFA presentata dal C.T.U. (allegato n. 22), estratto di mappa scala 1:2000 del lotto n. 7 ( si veda allegato n. 12), ortofoto con sovrapposizione catastale del lotto n. 7 ( si veda allegato n. 13), elaborato planimetrico del lotto n. 7 in scala 1:500 (si veda allegato n. 14) e DOCFA del lotto n. 7 (allegato n. 23).

Si precisa che l'immobile afferente il lotto n. 7 è



in corso di costruzione e per tale motivo non è ancora stata deposita la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizi Catastali.

LOTTO N. 8

COMUNE DI GUALDO TADINO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

, con sede in Gualdo Tadino - proprietà per 1/1.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
11	1046	36	in corso di costruz.				

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente le visure catastali dei beni del lotto n. 8 successive alla DOCFA presentata dal C.T.U. (allegato n. 24), estratto di mappa scala 1:2000 del lotto n. 8 ( si veda allegato n. 12), ortofoto con sovrapposizione catastale del lotto n. 8 ( si veda allegato n. 13), elaborato planimetrico del lotto n. 8 in scala 1:500 (si veda allegato n. 14) e DOCFA del lotto n. 8 (allegato n. 25).

Si precisa che l'immobile afferente il lotto n. 8 è in corso di costruzione e per tale motivo non è ancora stata deposita la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia



– Territorio – Servizi Catastali.

**DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI**

**(punto 2 del quesito)**

I beni oggetto del presente pignoramento sono rappresentati da un articolato complesso immobiliare costituito da fabbricati ad uso abitativo, officina, magazzini, laboratorio e negozi, il tutto ubicato in Comune di Gualdo Tadino. I beni sono suddivisi per la vendita nei seguenti otto lotti:

LOTTO N. 1 – diritti di piena proprietà su immobile ad uso abitativo sito in Comune di Gualdo Tadino, Loc. Caselle, Via Flaminia snc.

LOTTO N. 2 – diritti di piena proprietà su immobile adibito a laboratorio per arti e mestieri sito in Comune di Gualdo Tadino, Frazione Palazzo Mancinelli, n. 100.

LOTTO N. 3 – diritti di piena proprietà su immobile adibito ad officina sito in Comune di Gualdo Tadino, Via Flaminia Nord snc.

LOTTO N. 4 – diritti di piena proprietà su immobile adibito a magazzino sito in Comune di Gualdo Tadino, Via Flaminia Nord snc.

LOTTO N. 5 – diritti di piena proprietà su immobile adibito a magazzino sito in Comune di Gualdo Tadino, Via Flaminia Nord snc.



LOTTO N. 6 – diritti di piena proprietà su immobile  
adibito a negozio sito in Comune di Gualdo Tadino,  
Via Flaminia Nord snc.

LOTTO N. 7 – diritti di piena proprietà su immobile  
adibito a negozio sito in Comune di Gualdo Tadino,  
Via Flaminia Nord snc.

LOTTO N. 8 – diritti di piena proprietà su immobile  
adibito a negozio sito in Comune di Gualdo Tadino,  
Via Flaminia Nord snc.

**TITOLO DI PROPRIETA' PER GLI IMMOBILI  
PIGNORATI (punto 3 del quesito)**

Dalla documentazione in atti è possibile  
verificare che alla data del pignoramento i seguenti  
immobili erano di proprietà degli esecutati in forza dei  
seguenti atti:

**LOTTO N. 1**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 40  
particella 474 sub. 4 alla data del 4/11/2005 era di  
proprietà dei Sig.ri \_\_\_\_\_ e

\_\_\_\_\_ e agli stessi pervenuto con atto a rogito  
Notaio Antonio Fabi in data 4/11/2005 repertorio  
58113/15354 e trascritto a Perugia l'8/11/2005 al n.  
21165 di formalità (allegato n. 26).

**LOTTO N. 2**



Immobili identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 11  
 particella 441 sub. 1-2-3 (ex particella 441 e  
 particella 579) alla data del 31/01/1980 erano di  
 proprietà della \_\_\_\_\_ e alla  
 stessa pervenuti con atto a rogito Notaio Enzo  
 Sergiacomi in data 31/01/1980 repertorio 59093 e  
 trascritto a Perugia il 5/03/1980 al n. 3900 di  
 formalità (allegato n. 27). Si precisa che la società  
 \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_, con atto a rogito  
 Notaio Marco Carbonari del 31/03/1988 repertorio  
 16231, ha mutato la propria ragione sociale in  
 \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_,  
 successivamente con atto a rogito Notaio Massimo  
 Saraceno del 11/04/2003 repertorio 3864 è divenuta

### **LOTTO N. 3-4-5-6-7-8**

I terreni sui quali è stato edificato il centro  
 commerciale, di cui gli immobili pignorati fanno  
 parte, sono pervenuti alla

\_\_\_\_\_, successivamente

\_\_\_\_\_, in forza dei seguenti atti:

- atto a rogito Notaio Enzo Sergiacomi in data  
 17/05/1980 repertorio 59791/11182 e trascritto a  
 Perugia il 05/06/1980 al n. part. 8178 (allegato n.  
 28).



• atto a rogito Notaio Enzo Sergiacomi in data 23/08/1980 repertorio 60408/11355 e trascritto a Perugia il 13/09/1980 al n. part. 16295 (allegato n. 29).

• atto a rogito Notaio Enzo Sergiacomi in data 27/03/1981 repertorio 61928/11726 e trascritto a Perugia il 18/04/1981 al n. part. 5377 (allegato n. 30).

• atto a rogito Notaio Franco Filippo Marchetti in data 10/03/1981 repertorio 71341/19278 e trascritto a Perugia il 09/04/1981 al n. part. 4838 (allegato n. 31).

• atto a rogito Notaio Antonio Fabi in data 27/09/2001 repertorio 29576/6416 e trascritto a Perugia il 19/10/2001 al n. part. 15806 (allegato n. 32).

**STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI  
PIGNORATI (punto 4 del quesito)**

Al momento del sopralluogo gli immobili pignorati risultavano:

• immobili lotto n. 1, risultavano in possesso degli esecutati, Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ;

• immobili lotto n. 2, risultavano in possesso della Società \_\_\_\_\_



(P.IVA 01773360548) in forza di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 01/07/2015. Tale contratto non risulta registrato e comunque successivo al pignoramento immobiliare e quindi non opponibile a terzi. Il C.T.U. ha provveduto a reperirne una copia, che si produce (allegato n. 33);

- immobile lotto n. 3, al momento del sopralluogo, risultava nel possesso della ditta esecutata

;

- immobile lotto n. 4, al momento del sopralluogo, risultava nel possesso della ditta esecutata

;

- immobile lotto n. 5, risultava in possesso della Società

(P.IVA ) in forza di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 01/07/2015. Tale contratto non risulta registrato e comunque successivo al pignoramento immobiliare e quindi non opponibile a terzi. Il C.T.U. ha provveduto a reperirne una copia, che si produce (allegato n. 34);

- immobile lotto n. 6, al momento del sopralluogo, risultava nel possesso della ditta esecutata

;



- immobile lotto n. 7, al momento del sopralluogo, risultava nel possesso della ditta esecutata

;

- immobile lotto n. 8, al momento del sopralluogo, risultava nel possesso della ditta esecutata

**FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (punto 5 del quesito)**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente, mentre sono presenti le seguenti formalità da cancellare non opponibili all'acquirente:

**Iscrizioni a tutto l' 11/11/2014**

- n. part. 5600 del 29/08/2003 ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata e contro la società \_\_\_\_\_ gravante sugli immobili afferenti i lotti 2-3-4-5-6-7-8, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento.

- n. part. 9776 del 08/11/2005 ipoteca volontaria a favore della Cassa di Risparmio di Foligno S.P.A. e contro ] \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la



quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di proprietà gravante

sull'immobile afferente il lotto n. 1.

- n. part. 6542 del 27/10/2009 ipoteca volontaria

a favore della Banca delle Marche S.p.a. e contro la

società gravante sugli

immobili afferenti i lotti 2-3-4-5-6-7-8.

- n. part. 1843 del 24/06/2013 ipoteca legale a

favore Equitalia Centro S.p.a con sede in Firenze e

contro la società gravante

sugli immobili afferenti i lotti 2-5-6.

- n. part. 2064 del 16/07/2013 ipoteca giudiziale

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di

Treviso in data 04/07/2014 rep. 5068 a favore della

società A-LEASING S.P.A. con sede in Treviso e

contro la società gravante

sugli immobili pignorati.

- n. part. 304 del 5/02/2014 ipoteca giudiziale

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di

Treviso in data 04/07/2014 rep. 5068 a favore della

società A-LEASING S.P.A. con sede in Treviso e

contro i signori e

per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di proprietà gravante

sull'immobile afferente il lotto n. 1.

### **Trascrizioni a tutto il 11/11/2014**

- n. part. 13604 del 20/08/2014 pignoramento



del 04/08/2014 a favore della società A-LEASING

S.P.A. con sede in Treviso e contro i signori

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per la quota di

1/2 ciascuno di proprietà gravante sull'immobile

afferente il lotto n. 1 e contro la società

\_\_\_\_\_ gravante sugli immobili afferenti i

lotti 2-3-4-5-6-7-8.

• Atti unilaterali d'obbligo edilizio per scrittura

privata autenticata a firma del Notaio Fabi di Gualdo

Tadino in data 14/03/2003 repertorio n. 39721,

trascritto a Perugia in data 04/04/2003 al n. 6550 di

formalità ed in data 22/11/2006 repertorio n. 64298,

trascritto a Perugia in data 15/12/2006 al n. 25272

di formalità.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un

aggiornamento dei gravami a carico degli esecutati

alla data del 18.02.2016. Da tale indagine non

risultano essere presenti ulteriori gravami a carico

degli immobili oggetto della presente procedura

esecutiva, oltre a quelli sopra riportati.

Per tutto quanto sopra esposto si vedano visure

effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia –

Servizio Pubblicità Immobiliare (allegato n. 35).

**EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O**

**MANUTENZIONE STRAORDINARIE E**



**CONDOMINIALI (punto 6 del quesito)**

Da quanto riferito allo scrivente da parte degli esecutati e da quanto evidente sul posto, per l'immobile identificato al foglio 40 particella 474 sub. 4, Lotto n. 1, non esiste alcun condominio. Per tale motivo lo stesso non risulta gravato da spese pregresse che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Anche per gli immobili identificati al foglio 11 particella 441 sub. 2 e sub. 3 (già part. 441), lotto n. 2, da quanto riferito dal legale rappresentate della ditta esecutata, non esiste alcun condominio. Per tale motivo gli stessi non risultano gravati da spese pregresse che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili afferenti i lotti 2-3-4-5-6-7-8 fanno parte di un centro commerciale di recente edificazione, per il quale non è ancora stato costituito un condominio. Il C.T.U. ha acquisito informazioni dal Sig. \_\_\_\_\_, legale rappresentate della ditta esecutata, il quale ha inviato la tabella di quantificazione dei millesimi generali del centro commerciale "La Bussola" (allegato n. 36), utilizzata dallo stesso per le ripartizioni annuali delle spese di gestione. Da tale tabella risulta quanto segue:

- quota annuale immobile part. 1046 sub. 20 – lotto n. 3: Euro 190,00;



- quota annuale immobile part. 1046 sub. 33 – lotto n. 4: Euro 42,00;
- quota annuale immobile part. 1046 sub. 34 – lotto n. 5: Euro 97,41;
- quota annuale immobile part. 1046 sub. 26 – lotto n. 6: Euro 520,00;
- quota annuale immobile part. 1046 sub. 35 – lotto n. 7: Euro 965,60 ( 68% della quota 1.420, 00 del sub. 24);
- quota annuale immobile part. 1046 sub. 36 – lotto n. 8: Euro 454,40 ( 32% della quota 1.420, 00 del sub. 24).

**PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**  
**(punto 7 del quesito)**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili oggetto del presente pignoramento sono pervenuti agli esecutati come di seguito specificato:

**LOTTO N. 1**

- Foglio 40 particella 474 sub. 4:
  - in data 04/09/1965 la proprietà della porzione di immobile pignorato pervenne al Sig. \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Enzo Sergiacomi del 04/09/1965, trascritto a Perugia il 4/10/1965 al n. 6852 di formalità;
  - in data 04/11/2005 i diritti di piena proprietà



dell'immobile pervenivano ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, coniugati in regime di comunione

legale dei beni, con atto a rogito Notaio Antonio Fabi

in data 4/11/2005 repertorio 58113/15354 e

trascritto a Perugia l'8/11/2005 al n. 21165 di

formalità (si veda allegato n. 26).

### **LOTTO N. 2**

➤ Foglio 11 particella 441 sub.1- 2 - 3 (ex part. 441 e part. 579):

- in data 31/01/1980 erano di proprietà della

\_\_\_\_\_ e alla stessa pervenuti

con atto a rogito Notaio Enzo Sergiacomi in data

31/01/1980 repertorio 59093 e trascritto a Perugia il

5/03/1980 al n. 3900 di formalità (si veda allegato n.

27);

- in data 31/03/1988 con atto a rogito Notaio

Marco Carbonari del 31/03/1988 repertorio 16231,

la società \_\_\_\_\_, ha

mutato la propria ragione sociale in \_\_\_\_\_

;

- in data 11/04/2003 con atto a rogito Notaio

Massimo Saraceno del 11/04/2003 repertorio 3864

la società \_\_\_\_\_ è

divenuta

### **LOTTI N. 3-4-5-6-7-8**



- il terreno, suddiviso inizialmente in più porzioni, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte, è pervenuto alla ditta eseguita con i seguenti passaggi:
- in data 17/05/1980 con atto a rogito Notaio Enzo Sergiacomi repertorio 59791/11182 e trascritto a Perugia il 05/06/1980 al n. part. 8178 (si veda allegato n. 28);
  - in data 23/08/1980 con atto a rogito Notaio Enzo Sergiacomi repertorio 60408/11355 e trascritto a Perugia il 13/09/1980 al n. part. 16295 (si veda allegato n. 29);
  - in data 27/03/1981 con atto a rogito Notaio Enzo Sergiacomi repertorio 61928/11726 e trascritto a Perugia il 18/04/1981 al n. part. 5377 (si veda allegato n. 30);
  - in data 10/03/1981 con atto a rogito Notaio Franco Filippo Marchetti repertorio 71341/19278 e trascritto a Perugia il 09/04/1981 al n. part. 4838 (si veda allegato n. 31);
  - in data 27/09/2001 con atto a rogito Notaio Antonio Fabi repertorio 29576/6416 e trascritto a Perugia il 19/10/2001 al n. part. 15806 (si veda allegato n. 32) alla ditta eseguita pervenne porzione di terreno dal Comune di Gualdo Tadino;



• in data 18/10/2000 con atto a rogito Notaio Antonio Fabi repertorio 23525 e trascritto a Perugia il 7/11/2000 al n. part. 16452 la porzione di terreno sopra citata pervenne al Comune di Gualdo Tadino dalle Sig.re e

• in data 16/06/1976 con atto di donazione e divisione a rogito Notaio Enzo Sergiacomi repertorio 52190 e trascritto a Perugia il 3/07/1976 ai n.ri 7596 e 7597 di formalità, la porzione di terreno sopra citata pervenne alle Sig.re e

### **NOTA BENE**

Nel certificato notarile in atti, a firma del Notaio Filippo Brufani, al capitolo “descrizione degli immobili – immobili B” è stato erroneamente riportato il numero di foglio 140 al posto del foglio 11. Altro errore riguarda il capitolo “IMMOBILI SUB B3” ove è stato indicato il numero di repertorio 29756 (atto a rogito Notaio Antonio Fabi del 27/09/2001) al posto del repertorio 29576.

### **REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI (punto 8 del quesito)**

Sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di



Gualdo Tadino, per gli immobili oggetto del presente pignoramento risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni e presentate le seguenti pratiche edilizie, nonché trasmesse le seguenti comunicazioni.

LOTTO N. 1 – Abitazione - Loc. Caselle, Via Flaminia – Fg. 40 part.474 sub. 4

- Autorizzazione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 130 Prot. 17655 rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino in data 10/10/1991 al Sig. (allegato n. 37);

Si evidenzia che l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino non ha rinvenuto nei propri archivi: la Licenza Edilizia n. 430 rilasciata in data 20/06/1968 e la Concessione Edilizia n. 88 rilasciata in data 01/07/1988, come dichiarato dal venditore nell'atto di compravendita prodotto.

LOTTO N. 2 – Laboratorio – Fraz. Palazzo Mancinelli, civico 100 – Fg. 11 part.441 sub. 2-3 ( ex part. 441 e 579)

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. 387/1966 rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino in data 25/10/1966 al Sig. per ampliamento capannone e recinzione (allegato n.



38);

- Permesso di Costruzione n. 85 rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino in data 01/06/1973 ai Sig.ri \_\_\_\_\_ per ampliamento capannone (allegato n. 39).

Si evidenzia che l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino non ha rinvenuto nei propri archivi gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra riportate. Stante l'edificazione del fabbricato, ante 1 settembre 1967, si può affermare che trattasi di fabbricato legittimamente edificato.

LOTTE N. 3-4-5-6-7-8 – Immobili facenti parte del “Centro Commerciale la Bussola” – Fraz. Palazzo Mancinelli, – Fg. 11 part.1046

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 418/01 rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino in data 23/01/2002 (allegato n. 40);
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica – Variante n. 65/03 rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino in data 09/04/2003 (allegato n. 41);
- Denuncia di Inizio Attività, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 01/03/2005 al n. 0006752 (allegato n. 42);



- Denuncia di Inizio Attività, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 16/11/2005 al n. 0038906 (allegato n. 43);
- Denuncia di Inizio Attività, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 05/01/2006 al n. 0000729 (allegato n. 44);
- Denuncia di Inizio Attività, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 01/08/2006 al n. 0025713 (allegato n. 45);
- Denuncia di Inizio Attività, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 02/12/2006 al n. 0038825 (allegato n. 46);
- Denuncia di Inizio Attività n. 39/07, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 16/03/2007 al n. 0007806 completa degli elaborati grafici dei lotti n. 3 e n. 5 (allegato n. 47);
- Denuncia di Inizio Attività n. 59/07, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 13/04/2007 al n. 0010689 (allegato n. 48);
- Denuncia di Inizio Attività n. 133/07, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 23/08/2007 al n. 0023500 (allegato n. 49);
- Denuncia di Inizio Attività n. 165/07, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 19/10/2007 al n. 0029064 completa degli elaborati grafici dei



lotti n. 7 e n. 8 (allegato n. 50);

- Denuncia di Inizio Attività n. 217/07, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 19/11/2007 al n. 0031765 (allegato n. 51);
- Denuncia di Inizio Attività n. 09/09, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 03/12/2008 al n. 0033214 (allegato n. 52);
- Denuncia di Inizio Attività n. 65/09, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 08/05/2009 al n. 0013478 (allegato n. 53);
- Denuncia di Inizio Attività n. 29/11, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 10/03/2011 al n. 0006425 completa degli elaborati grafici dei lotti n. 4 (allegato n. 54);

Sulla base delle indagini effettuate presso il Comune di Gualdo Tadino il C.T.U. ha riscontrato l'esistenza di una convenzione edilizia tra la ditta esecutata ed il Comune (allegato n. 55) e due atti unilaterali d'obbligo edilizio che il C.T.U. ha provveduto a reperire ed allegare alla presente relazione (allegato n. 56 e n. 57).

### **FORMAZIONE DEI LOTTI (punto 9 del quesito)**

Il compendio immobiliare pignorato consiste in un fabbricato abitativo, un laboratorio artigianale, un immobile destinato ad officina, due magazzini e tre



negozi, il tutto ubicato in Comune di Gualdo Tadino.

Il fabbricato abitativo è ubicato in località Caselle, Via

Flaminia, il laboratorio artigianale in località Palazzo

Mancinelli e i restanti immobili pignorati fanno parte

di un centro commerciale in Via Flaminia Nord.

Detto ciò è evidente che:

- il fabbricato residenziale costituisce un unico lotto funzionale,
- il laboratorio artigianale, costituisce un unico lotto funzionale,
- il locale adibito ad officina, i due magazzini ed i tre negozi, pur insistendo all'interno dello stesso centro commerciale non manifestano stretta complementarietà viste le consistenze; saranno pertanto suddivisi in sei lotti separati,

In base a tutto questo la vendita sarà proposta in 8 autonomi lotti come già precedentemente descritti.

## **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (punto 10 del quesito)**

Di seguito si procede alla descrizione degli immobili divisi nei lotti in cui si intende proporre la vendita.

### **LOTTO N. 1**

Il lotto n. 1 è costituito dalla porzione di



fabbricato residenziale ubicato in Comune di Gualdo Tadino, Località Caselle in via Flaminia, 414. All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via prospiciente la corte condominiale del fabbricato. Detta corte, sul lato fronte strada, è priva di recinzioni e cancelli ed è adibita a parcheggio condominiale. Il fabbricato in oggetto, edificato a fine anni sessanta, interessa due piani fuori terra, ed è suddiviso in due unità abitative indipendenti. L'immobile presenta struttura in muratura intonacata e tinteggiata, tetto a più spioventi con copertura in tegole e coppi con gronde e discendenti in lamiera. Alla porzione di immobile pignorata si accede direttamente dalla corte esterna, sul lato sud del fabbricato, tramite un portoncino in legno posto al disotto del portico condominiale. Al piano terra si trova un solo locale di proprietà destinato a fondo e locale caldaia. Questo ha accesso sia dal vano scale con porta tamburata, che dall'esterno con porta metallica. Il locale presenta pavimento rivestito in mattonelle in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico e idrico in parte fuori traccia. All'interno del locale è ubicata la caldaia di alimentazione dell'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa al piano primo. L'intero piano



terra interessa una superficie commerciale di mq 20 circa. Tramite una scala in muratura con gradini rivestiti in marmo e ringhiera metallica, si accede alla porzione di proprietà posta al piano primo. Tramite un portoncino in legno al naturale si accede all'appartamento, il quale si compone di ingresso, cucina con angolo cottura, soggiorno, corridoio, tre camere da letto, bagno e due terrazze; il tutto per una superficie commerciale di mq 124 circa.

Le caratteristiche di finitura dei vani sopra elencati sono le seguenti:

#### Pavimenti

Pavimenti rivestiti in piastrelle di graniglia ad eccezione del bagno che presenta rivestimento in mattonelle in monocottura.

#### Pareti

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagni e dell'angolo cottura che risultano rivestite in piastrelle in ceramica.

#### Infissi

- infissi interni in legno verniciato con vetro semplice;
- infissi esterni in alluminio con avvolgibili in plastica;
- porte interne in legno tamburato, ad eccezione di



quelle del corridoio e del bagno che presentano tamponatura in vetro.

### Impianti

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termo idraulico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentato da caldaia collocata in al piano terra.

### Bagni

- Bagno dotato di piatto doccia privo di cabina, oltre agli usuali accessori.

In base alle verifiche ed ai rilievi effettuati l'immobile risulta essere sostanzialmente conforme a quanto autorizzato dal Comune di Gualdo Tadino e alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

### **LOTTO N. 2**

Il lotto n. 2 è costituito da un laboratorio artigianale di remota costruzione, ubicato in Comune di Gualdo Tadino in località Palazzo Mancinelli. È questa una zona della città interessata da attività artigianali e commerciali, sviluppatesi lungo la strada Flaminia Nord, principale asse di accesso alla città. Alla corte dell'immobile si accede direttamente dalla prospiciente pubblica via, tramite un cancello



carrabile in struttura metallica. Al momento del sopralluogo la corte esterna ad uso esclusivo risultava in continuità con la corte esterna a servizio degli immobili adiacenti, anch'essi di proprietà degli esecutati. L'intera corte, della superficie catastale di mq 2.120 circa, è adibita a parcheggio e zona di manovra per carico e scarico merci.

La struttura esterna si presenta in c.a. intonacato e tinteggiato, tetto a due spioventi con copertura in tegole, con gronde e discendenti in lamiera.

Il fabbricato in oggetto si compone di due porzioni catastalmente individuate al foglio 11 part. 441 sub. 2 e sub. 3, che di fatto risultano comunicanti tra loro. Dalla corte esterna, tramite tre porte carrabili e tre pedonali, tutte in struttura metallica si accede al laboratorio artigianale. Quest'ultimo interessa una superficie commerciale totale di mq 668 circa (di cui 364 riguardanti il sub. 2 e 304 il sub. 3). Le caratteristiche di finitura dell'immobile sono le seguenti:

#### Pavimenti

I pavimenti sono in battuto di cemento.

#### Pareti e soffitto

Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di



quelle dei bagni che sono rivestite in piastrelle di ceramica.

### Infissi

- porte di accesso, sia carrabili che pedonali, in metallo;
- infissi in struttura metallica e vetro;
- porte interne in legno tamburato ad eccezione di alcune che presentano tamponatura in pannelli di vetro satinato.

### Impianti

- impianto di riscaldamento non funzionante;
- impianto elettrico fuori traccia su canaletta ad eccezione dei locali adibiti a bagni ed uffici.

### Bagni

I bagni sono dotati degli usuali accessori anche se presentano alcuni sanitari danneggiati.

Al momento del sopralluogo l'immobile presentava una non corretta individuazione catastale, in quanto una porzione di fabbricato ricadeva sulla particella 579 del Catasto Terreni. Il C.T.U. ha provveduto a presentare denuncia di variazione DOCFA per allineamento mappa al catasto urbano, e per tale motivo la particella 579 è stata soppressa ed unita alla particella 441, quale corte dei fabbricati individuata al sub. 1.



In base alle verifiche ed ai rilievi effettuati l'immobile risulta essere sostanzialmente conforme a quanto autorizzato dal Comune di Gualdo Tadino e alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

### **LOTTO N. 3**

Il lotto n. 3 è costituito da un locale a piano terra, adibito ad officina meccanica, facente parte del centro commerciale denominato "La Bussola". Trattasi di un fabbricato con destinazione prevalentemente commerciale, di recente costruzione, sito nel Comune di Gualdo Tadino, in Via Flaminia Nord, snc. Il fabbricato di maggiori consistenze interessa due piani fuori terra e presenta struttura in c.a. intonacato e tinteggiato con tetto prevalentemente piano ad eccezione di una porzione a due spioventi, quest'ultima con copertura in struttura metallica e pannelli di vetro. Il fabbricato è suddiviso in più unità immobiliari indipendenti. Le parti comuni condominiali riguardano il parcheggio esterno, l'area comune, i servizi igienici per i fruitori, le scale comuni, le terrazze e portici oltre all'ascensore esterno.

La porzione di immobile pignorato, identificata con il subalterno 20, è ubicata al piano terra, con



accesso diretto dalla corte condominiale sul lato ovest. Tramite due porte carrabili, con apertura anche pedonale, entrambe in struttura metallica e vetro, si accede all'officina. Quest'ultima si compone di una porzione adibita al ricevimento clienti, uffici direzionali, bagni e spogliatoi ed una porzione adibita ad officina meccanica. L'immobile interessa una superficie di mq 293 circa.

Le caratteristiche di finitura dei locali sopra elencati sono le seguenti:

#### Pavimenti

Pavimenti di tipo industriale al quarzo ad eccezione dello spogliatoio e del bagno che presentano rivestimento in mattonelle in monocottura.

#### Pareti

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno che risultano rivestite in piastrelle in ceramica.

#### Infissi

- infissi in struttura metallica e vetrocamera.
- porte interne in legno tamburato.

#### Impianti

- impianto elettrico prevalentemente sottotraccia;
- impianto termo idraulico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con predisposizione, ma



al momento del sopralluogo era privo di caldaia.

### Bagni

- Bagno dotato di cabina doccia, oltre agli usuali accessori.

L'immobile necessita di alcuni interventi interni di manutenzione e di ultimazione, soprattutto per quanto concerne l'impianto elettrico che risulta privo di frutti.

In base alle verifiche ed ai rilievi effettuati l'immobile risulta essere sostanzialmente conforme a quanto autorizzato dal Comune di Gualdo Tadino e alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

### **LOTTO N. 4**

Fa parte del lotto n. 4 un locale a piano terra, destinato a magazzino, facente anch'esso parte del centro commerciale denominato "La Bussola", precedentemente descritto. Il magazzino, individuato con il subalterno 33, è ubicato al piano terra, con accesso diretto dalla corte condominiale sul lato ovest. Tramite una porta carrabile in struttura metallica a due ante, si accede al magazzino. Quest'ultimo interessa una superficie commerciale di mq 182 circa e presenta le seguenti caratteristiche di finitura:



Pavimenti

Pavimenti di tipo industriale al quarzo.

Pareti

Le pareti interne in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in cartongesso privo di finiture.

Infissi

- Porta di accesso carrabile in struttura metallica.

Impianti

- impianto elettrico fuori traccia;

Bagni

- assenti.

In base alle verifiche ed ai rilievi effettuati l'immobile risulta essere sostanzialmente conforme a quanto autorizzato dal Comune di Gualdo Tadino e alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

**LOTTO N. 5**

Il lotto n. 5 è costituito da un locale a piano terra, destinato a magazzino, facente anch'esso parte del centro commerciale denominato "La Bussola", precedentemente descritto. Il magazzino, individuato con il subalterno 34, è ubicato al piano terra, con accesso diretto dalla corte condominiale sul lato ovest. Tramite una porta carrabile in struttura metallica e pannelli in vetro, si accede al magazzino.



Quest'ultimo interessa una superficie commerciale di mq 414 circa e presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

### Pavimenti

Pavimenti di tipo industriale al quarzo.

### Pareti

Le pareti interne in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in cartongesso privo di finiture.

### Infissi

- infissi in struttura metallica e vetro.

### Impianti

- impianto elettrico fuori traccia;

### Bagni

- assenti.

Per detto immobile, il C.T.U. ha presentato denuncia di variazione DOCFA in quanto erano stati riportati in planimetria i locali bagni e antibagni, di fatto mai realizzati.

In base alle verifiche ed ai rilievi effettuati l'immobile risulta essere sostanzialmente conforme a quanto autorizzato dal Comune di Gualdo Tadino e alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

## **LOTTO N. 6**

Il lotto n. 6 è rappresentato da un locale al piano



primo, con accesso diretto dall'interno del centro commerciale "La Bussola", destinato a negozio. Il negozio, individuato con il subalterno 26, è dotato di una parete interamente a vetrina sulla quale sono state ricavate due porte pedonali. L'immobile si compone di un locale open-space con bagno e antibagno; il tutto per una superficie commerciale di mq 144 circa e presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

#### Pavimenti

Pavimenti in piastrelle in monocottura.

#### Pareti

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno che risultano rivestite in piastrelle in ceramica.

Il controsoffitto è stato realizzato con pannelli di cartongesso sagomati con elementi integrati per l'illuminazione artificiale del locale e per il riscaldamento.

#### Infissi

- Infissi in struttura metallica e vetro.
- Porte interne in legno tamburato.

#### Impianti

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con



split integrati nel controsoffitto.

### Bagni

- bagno dotato degli usuali accessori.

Tramite una porta in struttura metallica e vetro, si accede alla terrazza condominiale.

In base alle verifiche ed ai rilievi effettuati l'immobile risulta essere sostanzialmente conforme a quanto autorizzato dal Comune di Gualdo Tadino e alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

### **LOTTO N. 7**

Il lotto n. 7 è rappresentato da un locale al piano primo, con accesso diretto dall'interno del centro commerciale "La Bussola", destinato a negozio. Il negozio, individuato con il subalterno 35, risulta privo di alcune opere interne di finitura di cui si dirà di seguito. L'unità immobiliare è dotata di una parete interamente a vetrina sulla quale sono state ricavate due porte pedonali. L'immobile si compone di un unico locale open-space ed interessa una superficie commerciale di mq 248 circa e presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

### Pavimenti

Pavimenti in piastrelle in monocottura.

### Pareti



Le pareti interne sono in cartongesso non intonacato;

### Infissi

- Infissi in struttura metallica e vetro.

### Impianti

- impianto elettrico assente;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con predisposizione per split integrati alla controsoffittatura.

### Bagni

- bagno con predisposizione per il posizionamento dei sanitari.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in fase di ultimazione in quanto necessitava ancora di installazione della controsoffittatura in pannelli di cartongesso sagomati, intonaco e tinteggio delle pareti, completamento degli impianti e realizzazione del bagno. Tramite una porta in struttura metallica e vetro, si accede alla terrazza condominiale.

In base alle verifiche ed ai rilievi effettuati l'immobile risulta essere sostanzialmente conforme a quanto autorizzato dal Comune di Gualdo Tadino e alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

## **LOTTO N. 8**



Fa parte del lotto n. 8 un locale al piano primo,

con accesso diretto dall'interno del centro

commerciale "La Bussola", destinato a negozio. Il

negozio, individuato con il subalterno 36, risulta

privo di alcune opere interne di finitura di cui si dirà

nel dettaglio di seguito. L'unità immobiliare è dotata

di due pareti interamente a vetrina: una si affaccia

all'interno del centro commerciale, sulla quale è stata

realizzata una porta pedonale, l'altra si affaccia sul

terrazzo condominiale lato nord. L'immobile si

compone di un unico locale open-space ed interessa

una superficie commerciale di mq 119 circa e

presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

#### Pavimenti

Pavimenti in piastrelle in monocottura.

#### Pareti

Le pareti interne sono in cartongesso non intonacato;

#### Infissi

- Infissi in struttura metallica e vetro.

#### Impianti

- impianto elettrico assente;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con predisposizione per split integrati alla controsoffittatura.

#### Bagni



- bagno con predisposizione per il posizionamento dei sanitari.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in fase di ultimazione in quanto necessitava ancora di installazione della controsoffittatura in pannelli di cartongesso sagomati, intonaco e tinteggio delle pareti, completamento degli impianti e realizzazione del bagno. Tramite una porta in struttura metallica e vetro, si accede alla terrazza condominiale.

In base alle verifiche ed ai rilievi effettuati l'immobile risulta essere sostanzialmente conforme a quanto autorizzato dal Comune di Gualdo Tadino e alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

### **CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI (punto 11 del quesito)**

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Gualdo Tadino e Comuni limitrofi,



mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze dei fabbricati sono riferite alla “superficie commerciale” e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- nei valori unitari espressi per ciascun immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo effettuato;
- i valori espressi tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale dei fabbricati ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant’altro compreso nei beni;



- il valore degli immobili pignorati è comprensivo delle corti esterne a servizio dei fabbricati di cui gli stessi fanno parte;

- per la valutazione del fabbricato il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico “metro quadrato”.

In merito a ciascun lotto si precisa inoltre che:

**Lotto n. 1:**

- nella valutazione del fabbricato abitativo è compreso il valore della corte e delle porzioni comuni.

**Lotto n. 2:**

- il valore espresso per tale lotto tiene debitamente conto del fatto che i bagni del laboratorio risultano danneggiati e l'impianto elettrico non sembra rispettare a pieno le vigenti normative in materia;
- nella valutazione del fabbricato è compreso il valore della corte esclusiva adibita a parcheggio.

**Lotto n. 3-4-5-6:**

- nella valutazione del fabbricato è compreso il valore della corte e delle porzioni comuni.

**Lotto n. 7-8**

- il valore espresso per tale lotto tiene debitamente conto del fatto che l'immobile necessita di alcune opere di finitura interne;
- nella valutazione del fabbricato è compreso il



valore della corte e delle porzioni comuni.

## **STIMA DEI BENI**

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trovano i beni pignorati, la loro ubicazione ed accessibilità, le caratteristiche di commerciabilità, lo stato di conservazione e di manutenzione, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia il seguente:

### **LOTTO n. 1**

#### **Fabbricato residenziale (fg. 40 part. 474 sub. 4)**

##### Piano Terra

mq. 20 x €/mq. 350,00 = € 7.000,00

##### Piano Primo

mq. 124 x €/mq. 800,00 = € 99.200,00

TOTALE LOTTO N.1 = € 106.200,00

Valore € 106.200,00 che si arrotonda in usuali €

106.000,00 (euro centoseimilamila/00).

Confinanti: \_\_\_\_\_ parti

comuni, pubblica via, salvo se altri.

### **LOTTO n. 2**

#### **Laboratorio artigianale (fg. 11 part. 441 sub. 2)**

##### Piano Terra

mq. 364 x €/mq. 250,00 = € 91.000,00

#### **Laboratorio artigianale (fg. 11 part. 441 sub. 3)**

##### Piano Terra



mq. 304 x €/mq. 250,00 = € 76.000,00

TOTALE LOTTO N.2 = € 167.000,00

Valore € 167.000,00 dicesi (euro

centosessantasettemila /00).

Confinanti: Comune di Gualdo Tadino, i

:

; pubblica via, salvo se altri.

### **LOTTO n. 3**

#### **Officina (fg. 11 part. 1046 sub. 20)**

Piano Terra

mq. 293 x €/mq. 600,00 = € 175.800,00

TOTALE LOTTO N.3 = € 175.800,00

Valore € 175.800,00 dicesi (euro

centosettantacinquemilaottocento/00).

Confinanti: Stessa ditta, parti condominiali, salvo se

altri.

### **LOTTO n. 4**

#### **Magazzino (fg. 11 part. 1046 sub. 33)**

Piano Terra

mq. 182 x €/mq. 650,00 = € 118.300,00

TOTALE LOTTO N.4 = € 118.300,00

Valore € 118.300,00 che si arrotonda in usuali €

118.000,00 (euro centodiciottomila/00).

Confinanti: Stessa ditta, , parti

condominiali, salvo se altri.



**LOTTO n. 5****Magazzino (fg. 11 part. 1046 sub. 34)**Piano Terramq. 414 x €/mq. 650,00 = € 269.100,00

TOTALE LOTTO N.5 = € 269.100,00

Valore € 269.100,00 che si arrotonda in usuali €  
269.000,00 (euro duecentosessantannovemila/00).

Confinanti: Stessa ditta, parti condominiali, salvo se  
altri.

**LOTTO n. 6****Negozi (fg. 11 part. 1046 sub. 26)**Piano Primomq. 144 x €/mq. 1.050,00 = € 151.200,00

TOTALE LOTTO N.6 = € 151.200,00

Valore € 151.200,00 che si arrotonda in usuali €  
151.000,00 (euro centocinquantunomila/00).

Confinanti:

], parti condominiali,  
salvo se altri.

**LOTTO n. 7****Negozi (fg. 11 part. 1046 sub. 35)**Piano Primomq. 248 x €/mq. 900,00 = € 223.200,00

TOTALE LOTTO N.7 = € 223.200,00

Valore € 223.200,00 che si arrotonda in usuali €



223.000,00 (euro duecentoventitremila/00).

Confinanti: Stessa ditta,

, parti condominiali,

salvo se altri.

### **LOTTO n. 8**

#### **Negoziò (fg. 11 part. 1046 sub. 36)**

Piano Primo

mq. 119 x €/mq. 900,00 = € 107.100,00

TOTALE LOTTO N.8 = € 107.100,00

Valore € 107.100,00 che si arrotonda in usuali €

107.000,00 (euro centosettemila/00).

Confinanti: Stessa ditta,

parti condominiali, salvo se altri.

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione sopra riportata si veda tabella di determinazione consistenze e stima (allegato n. 58).

### **ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI (punto 14 del quesito)**

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare, a mezzo plico raccomandato agli esecutati copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copia delle ricevute postali che si allegano alla sola relazione tecnica depositata a mezzo Processo Civile Telematico ed in copia di cortesia cartacea presso la Cancelleria delle



esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 59).

Ai legale dei creditori procedenti ed ai legali dei creditori intervenuti si è trasmesso il presente elaborato a mezzo PEC (allegato n. 60).

**ELENCO ALLEGATI**

1. Lettera raccomandata A.R. del C.T.U. di comunicazione Inizio Operazioni Peritali, datata 24/11/2015;

2. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali - Visure catastali – lotto n. 1;

3. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – Estratto di mappa in scala 1:2000 – lotto n. 1;

4. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – planimetria vax con sovrapposizione foto aerea– lotto n. 1;

5. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali - planimetrie urbane scala 1:100 - lotto n.1;

6. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali - Visure catastali – lotto n. 2;

7. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali - Estratto di



mappa in scala 1:2000 – lotto n. 2;

8. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di

Perugia – Territorio - Servizi Catastali – planimetria

vax con sovrapposizione foto aerea– lotto n. 2;

9. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di

Perugia – Territorio - Servizi Catastali – elaborato

planimetrico in scala 1:500 – lotto n. 2;

10. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di

Perugia – Territorio - Servizi Catastali – Denuncia

di Variazione DOCFA completa di planimetrie

urbane scala 1:200 - lotto n.2;

11. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di

Perugia – Territorio - Servizi Catastali - Visure

catastali – lotto n. 3;

12. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di

Perugia – Territorio - Servizi Catastali - Estratto di

mappa in scala 1:2000 – lotto n. 3;

13. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di

Perugia – Territorio - Servizi Catastali – planimetria

vax con sovrapposizione foto aerea– lotto n. 3;

14. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di

Perugia – Territorio - Servizi Catastali – elaborato

planimetrico in scala 1:500 – lotto n. 3;

15. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di

Perugia – Territorio - Servizi Catastali – Planimetrie



urbane in scala 1:200 – lotto n. 3;

16. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali - Visure catastali – lotto n. 4;

17. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali - Planimetrie urbane in scala 1:200 – lotto n. 4;

18. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali - Visure catastali – lotto n. 5;

19. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – Denuncia di Variazione DOCFA completa di planimetrie urbane scala 1:200 - lotto n.5;

20. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali - Visure catastali – lotto n. 6;

21. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali - Planimetrie urbane in scala 1:200 – lotto n. 6;

22. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali - Visure catastali – lotto n. 7;

23. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – Denuncia



di Variazione DOCFA completa di elaborato  
planimetrico in scala 1:500 - lotto n.7;

24. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di  
Perugia – Territorio - Servizi Catastali - Visure  
catastali – lotto n. 8;

25. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di  
Perugia – Territorio - Servizi Catastali – Denuncia  
di Variazione DOCFA completa di elaborato  
planimetrico in scala 1:500 - lotto n.8;

26. Copia atto a rogito Notaio Antonio Fabi in data  
4/11/2005 repertorio 58113/15354;

27. Copia atto a rogito Notaio Enzo Sergiacomi in  
data 31/01/1980 repertorio 59093/10991;

28. Copia atto a rogito Notaio Enzo Sergiacomi in  
data 17/05/1980 repertorio 59791/11182;

29. Copia atto a rogito Notaio Enzo Sergiacomi in  
data 23/08/1980 repertorio 60408/11355;

30. Copia atto a rogito Notaio Enzo Sergiacomi in  
data 27/03/1981 repertorio 61928/11726;

31. Copia atto a rogito Notaio Franco Filippo  
Marchetti in data 11/03/1981 repertorio  
71341/19278;

32. Copia atto a rogito Notaio Antonio Fabi in data  
27/09/2001 repertorio 29576/6416;

33. Contratto di Comodato d'uso gratuito immobile



lotto n. 2;

34. Contratto di Comodato d'uso gratuito immobile

lotto n. 5;

35. Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizio

Pubblicità Immobiliare – aggiornamento gravami;

36. Tabella millesimi e quote annuali del Centro

Commerciale “La Bussola”;

37. Autorizzazione per eseguire attività edilizia o di

trasformazione urbanistica n. 130 Prot. 17655

rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino in data

10/10/1991;

38. Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n.

387/1966 rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino

in data 25/10/1966;

39. Permesso di Costruzione n. 85 rilasciato dal

Comune di Gualdo Tadino in data 01/06/1973;

40. Concessione per eseguire attività edilizia o di

trasformazione urbanistica n. 418/01 rilasciata dal

Comune di Gualdo Tadino in data 23/01/2002;

41. Concessione per eseguire attività edilizia o di

trasformazione urbanistica – Variante n. 65/03

rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino in data

09/04/2003;

42. Denuncia di Inizio Attività, protocollata al

Comune di Gualdo Tadino in data 01/03/2005 al



n. 0006752;

43. Denuncia di Inizio Attività, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 16/11/2005 al

n. 0038906;

44. Denuncia di Inizio Attività, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 05/01/2006 al

n. 0000729;

45. Denuncia di Inizio Attività, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 01/08/2006 al

n. 0025713;

46. Denuncia di Inizio Attività, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 02/12/2006 al

n. 0038825;

47. Denuncia di Inizio Attività n. 39/07, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 16/03/2007

al n. 0007806 completa degli elaborati grafici dei lotti n. 3 e n. 5;

48. Denuncia di Inizio Attività n. 59/07, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 13/04/2007

al n. 0010689;

49. Denuncia di Inizio Attività n. 133/07, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data 23/08/2007 al n. 0023500;

50. Denuncia di Inizio Attività n. 165/07, protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data



19/10/2007 al n. 0029064 completa degli

elaborati grafici dei lotti n. 7 e n. 8;

51. Denuncia di Inizio Attività n. 217/07,

protocollata al Comune di Gualdo Tadino in data

19/11/2007 al n. 0031765;

52. Denuncia di Inizio Attività n. 09/09, protocollata

al Comune di Gualdo Tadino in data 03/12/2008

al n. 0033214;

53. Denuncia di Inizio Attività n. 65/09, protocollata

al Comune di Gualdo Tadino in data 08/05/2009

al n. 0013478;

54. Denuncia di Inizio Attività n. 29/11, protocollata

al Comune di Gualdo Tadino in data 10/03/2011

al n. 0006425 completa degli elaborati grafici dei

lotti n. 4;

55. Convenzione edilizia – attuazione del piano delle

aree destinate a insediamenti produttivi del

27/09/2001;

56. Atto d'obbligo registrato a Gualdo Tadino in data

25/03/2003 al n. 237;

57. Atto d'obbligo registrato a Gualdo Tadino in data

5/12/2006 al n. 659;

58. Tabella di calcolo consistenze e stima;

59. Copia ricevuta postale di attestazione invio

C.T.U. agli esecutati;



60. Ricevuta di avvenuta trasmissione a mezzo PEC dell'elaborato peritale ai legali dei creditori procedenti ed ai legali dei creditori intervenuti.

\*\*\*\*\*

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 21 febbraio 2016

Il C.T.U.

Dr. Diego Contini



