

Perugia, 3 agosto 2023

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 5/2023

[REDACTED]
con sede in [REDACTED]

Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED]

Curatore Dott. [REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI
UBICATI IN COMUNE DI GUBBIO
PRESSO IL CENTRO COMMERCIALE I TIGLI**

Allegati
e documentazione fotografica

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

[REDACTED]

[REDACTED]

PREMESSA

Con istanza del 20/02/2023 il Dott. [REDACTED] nominava il sottoscritto Dott. [REDACTED] nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in [REDACTED] iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. [REDACTED] per la stima del valore dei beni immobili ubicati in Comune di Gubbio, ricadenti presso il centro polifunzionale denominato [REDACTED] (Allegato n. 1).

Il G.D. Dott.ssa [REDACTED] in data 23/02/2023, ha autorizzato la nomina dell'esperto stimatore, come richiesto dal Curatore (Allegato n. 2).

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: [REDACTED]

Sede Sociale: [REDACTED]

Cod. Fisc e Partita Iva [REDACTED]

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto al fine di reperire tutta la documentazione e le informazioni necessarie per la stesura della presente relazione, ha svolto le seguenti attività peritali:

- in data 21.02.2023, tramite accesso al portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate ha reperito tutta la documentazione catastale relativa agli immobili afferenti alla procedura;
- in data 09.03.2023 ha presentato istanza di accesso atti all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei contratti di affitto in essere, l'ufficio territoriale preposto ha risposto all'istanza fornendo l'elenco dei contratti e loro copia;
- in data 15.03.2023 ha effettuato un primo sopralluogo ricognitivo alla presenza del Curatore e del liquidatore della società;
- nelle date del 30.03.2023 e 06.04.2023 ha effettuato ulteriori sopralluoghi per visionare accuratamente le unità immobiliari oggetto di stima, eseguendo tutte le operazioni tecniche necessarie (misurazioni metriche, rilievi fotografici, ecc.);

- in data 08.06.2023 ha inoltrato ai competenti uffici del Comune di Gubbio richiesta di accesso atti, volta al reperimento della documentazione urbanistica, a seguito di numerosi accessi presso i preposti uffici per l'individuazione delle pratiche edilizie d'interesse.

Lo scrivente, ultimato il reperimento di tutta la documentazione e di tutte le informazioni necessarie, ha quindi proceduto ad una accurata analisi delle stesse, elaborando la presente relazione tecnica di stima.

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima sono rappresentati da n. 13 unità immobiliari con destinazioni varie (negozio, palestra, laboratorio, ufficio, ecc.), n. 27 garage, oltre a spazi comuni condominiali, facenti parte di un complesso polifunzionale, artigianale-direzionale-commerciale, denominato ██████████ ubicato in Comune di Gubbio, Via Don Giuseppe Diana (Allegato n. 3 – estratto di mappa). Trattasi di una zona a destinazione mista, residenziale e commerciale, caratterizzata da elevata densità edilizia e buona dotazione di servizi pubblici ed infrastrutture, posta a breve distanza dal centro storico della città. Le unità immobiliari oggetto di stima sono dislocate ai piani terra, primo, secondo, terzo e primo sottostrada del fabbricato, collegati tra loro da scale comuni, ascensori e scale mobili (Allegato n. 4 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

L'accesso al complesso immobiliare si ha dalla via pubblica, posta sul fronte del fabbricato, che immette nella corte comune e quindi sull'area retrostante adibita a parcheggio pubblico. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato, occupato da autorimesse e posti auto ad uso pubblico, accessibile dalla corte comune tramite due rampe. Le strutture portanti dell'edificio sono realizzate in cemento armato, con solai di interpiano in latero-cemento ad eccezione di quello del piano sottostrada realizzato in lastre Predalles; la struttura portante della copertura è in legno e nella parte centrale della galleria comune è provvista di copertura in vetro. Le tamponature esterne sono realizzate in blocchi tipo poroton e le facciate sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di modeste porzioni poste in corrispondenza degli ingressi, rivestite con mattoncini faccia vista.

L'immobile è provvisto di ampie vetrate in alluminio.

La porzione centrale del piano terra è occupata da un ampio spazio comune, ove sono presenti i vani scala e ascensore che collegano tutti i piani; sono inoltre presenti scale mobili che collegano esclusivamente il piano terra al piano primo.

Per l'area su cui è stato realizzato l'immobile, con DCC n. 92 del 27.04.2009 veniva approvato il piano attuativo n. 24 arII04 "macroarea di Gubbio ovest", a cui ha fatto seguito la stipula di convenzione edilizia in data 23.06.2009, Notaio [REDACTED], rep. n. 1618.

Per l'attivazione del piano attuativo n. 24 arII04 - variante n. 01, in data 15.04.2013, a rogito Notaio [REDACTED] rep. n. 244, è stata stipulata convenzione edilizia, relativa alla realizzazione e gestione delle opere di urbanizzazione primaria, alla loro cessione, nonché alla cessione delle aree da adibire ad uso pubblico.

In data 06.08.2013, con atto di cessione gratuita di aree al comune, a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep. n. 390, la società [REDACTED] ha ceduto al comune di Gubbio le aree da destinare ad uso pubblico, censite al catasto fabbricati al foglio n. 226 particelle nn. 1472-1473-1475-1476 e 1474 sub 83.

Inoltre è stata destinata ad uso pubblico la porzione del piano interrato adibita a parcheggio (posti auto) di mq 2.798,05, identificata con il sub 82, stesso foglio e particella di cui sopra (Allegato n. 5 – Atto di cessione gratuita di aree al Comune).

Lo scrivente ritiene idoneo raggruppare i beni in **N. 23 LOTTI** e precisamente:

Lotto n. 1: Piena proprietà di negozio ubicato al piano terra (sub 96) e n. 2 garage siti al piano primo sottostrada (sub 3 e sub 4);

Lotto n. 2: Piena proprietà di negozio ubicato al piano terra (sub 88);

Lotto n. 3: Piena proprietà di locale commerciale (locali adibiti a cucina, dispensa e accessori, facenti parte di unità immobiliare di maggiore consistenza), ubicato al piano terra (sub 41) e n. 1 garage sito al piano primo sottostrada (sub 25);

Lotto n. 4: Piena proprietà di negozio ubicato al piano terra (sub 43) e n. 1 garage sito al piano primo sottostrada (sub 26);

Lotto n. 5: Piena proprietà di unità immobiliare adibita a palestra ubicata al piano primo (sub 93) e n. 5 garage siti al piano primo sottostrada (sub. 28-29-30-31-32);

Lotto n. 6: Piena proprietà di unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano primo (sub 54) e n. 1 garage sito al piano primo sottostrada (sub 33);

Lotto n. 7: Piena proprietà di unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano secondo (sub 66) e n. 1 garage sito al piano primo sottostrada (sub 34);

Lotto n. 8: Piena proprietà di unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano secondo (sub 68) e n. 1 garage sito al piano primo sottostrada (sub 35);

Lotto n. 9: Piena proprietà di ufficio ubicato al piano secondo (sub 97) e n. 1 garage sito al piano primo sottostrada (sub 23);

Lotto n. 10: Piena proprietà di unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano secondo (sub 98) e n. 1 garage sito al piano primo sottostrada (sub 24);

Lotto n. 11: Piena proprietà di unità immobiliare adibita a studio dentistico ubicato al piano terzo (sub 76) e n. 1 garage sito al piano primo sottostrada (sub 27);

Lotto n. 12: Piena proprietà di laboratorio ubicato al piano terzo (sub 77) e n. 1 garage sito al piano primo sottostrada (sub 9);

Lotto n. 13: Piena proprietà di unità immobiliare adibita a palestra ubicata al piano terzo (sub 79) e n. 1 garage sito al piano primo sottostrada (sub 19);

Lotto n. 14: Piena proprietà di garage in corso di costruzione ubicato al piano interrato (sub 7);

Lotto n. 15: Piena proprietà di garage in corso di costruzione ubicato al piano interrato (sub 11);

Lotto n. 16: Piena proprietà di garage in corso di costruzione ubicato al piano interrato (sub 13);

Lotto n. 17: Piena proprietà di garage in corso di costruzione ubicato al piano interrato (sub 15);

Lotto n. 18: Piena proprietà di garage in corso di costruzione ubicato al piano interrato (sub 20);

Lotto n. 19: Piena proprietà di garage in corso di costruzione ubicato al piano interrato (sub 21);

Lotto n. 20: Piena proprietà di garage in corso di costruzione ubicato al piano interrato (sub 8);

Lotto n. 21: Piena proprietà di garage in corso di costruzione ubicato al piano interrato (sub 36);

Lotto n. 22: Piena proprietà di garage in corso di costruzione ubicato al piano interrato (sub 37);

Lotto n. 23: Piena proprietà di garage in corso di costruzione ubicato al piano interrato (sub 10);

Significazioni:

allo stato attuale risultano catastalmente intestate alla società [REDACTED] le seguenti aree urbane:

- foglio 226 - particella 1481 - Categoria F/1- Consistenza 3 m²;
- foglio 226 - particella 1482 - Categoria F/1- Consistenza 7 m²;
- foglio 226 - particella 1483 - Categoria F/1- Consistenza 69 m².

Trattasi di rate di terreno residuali di lottizzazione di nessun valore commerciale e pertanto non saranno trattate nel presente elaborato peritale.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO N. 1

1.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un locale commerciale sito al piano terra dell'edificio in precedenza descritto, oltre a due autorimesse ubicate al piano primo sottostrada. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

Il locale commerciale è provvisto di vetrine lungo i lati nord ed est dell'edificio; ha una forma ad L ed è dotato di due servizi igienici, provvisti entrambi di antibagno. Internamente è rappresentato da un unico grande vano destinato alla vendita di capi di abbigliamento, all'interno del quale è stato realizzato con tramezzature in cartongesso un locale adibito a laboratorio/magazzino. L'accesso si ha dall'atrio comune del complesso polifunzionale tramite porta in alluminio e vetro. La superficie commerciale è pari a mq 240 circa e l'altezza interna utile è pari a m 3 circa (Allegato n. 6 – planimetria catastale).

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti sono tinteggiate, i controsoffitti sono in cartongesso con illuminazione incassata, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato lucido, i pavimenti ed i rivestimenti di bagni e antibagni sono in piastrelle di ceramica. Le vetrine e le porte di accesso sono in alluminio e vetri, le porte interne sono in legno.

Il locale commerciale è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico sanitario: con condutture incassate sotto traccia;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Riscaldamento: tramite ventilconvettori a soffitto, alimentati da caldaia murale;
- Raffrescamento: solo predisposizione.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in buone condizioni di manutenzione e conservazione; si è rilevata la presenza di infiltrazioni di acqua dal piano superiore.

Le autorimesse, site al piano primo sottostrada, hanno accesso dalla corsia comune. La superficie commerciale è pari rispettivamente a mq 23,00 circa e mq 27,50 circa, mentre l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. Presentano pavimento in cemento industriale e sono prive di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimate.

1.2 - Confini della proprietà

Il negozio confina con stessa proprietà (sub 88), proprietà [REDACTED] (sub 44), spazi comuni, salvo altri.

Il garage identificato con il sub 3 confina con proprietà [REDACTED] (sub 2), stessa proprietà (sub 4), spazi comuni, salvo altri.

Il garage identificato con il sub 4 confina con proprietà [REDACTED] (sub 5), stessa proprietà (sub 3), spazi comuni, salvo altri.

1.3 - Disponibilità

L'unità immobiliare è occupata dalla Sig.ra [REDACTED] titolare della ditta individuale [REDACTED] in forza di contratto di affitto del 03.11.2016, registrato a Gualdo Tadino il 03.11.2016 al n. 001191 serie 3T; il contratto ha durata di sei anni a decorrere dal 1° dicembre 2016 e rinnovo tacito per ulteriori sei anni alle medesime condizioni. Il canone è stabilito pari ad € 700,00 per i primi tre anni, a decorrere dal quarto anno è pari ad € 800,00 e in caso di rinnovo dal settimo anno non potrà superare € 1.000,00 (il tutto oltre IVA come per legge) (Allegato n. 7 – contratto di affitto).

I garage sono nella disponibilità della società [REDACTED]

1.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 96 – Piano T – Cat. C/1 – Classe 5 – Consistenza 192 m² – Superficie totale 206 m² – Rendita € 3.034,29

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 3 – Piano 1S – Cat. F/3

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 4 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

1.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep. n. 5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n. 5340;

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 226 , particelle 127 , 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

1.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12.09.2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013, relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- SCIA prot. n. 37523 del 14/10/2016 per accorpamento due unità immobiliari e adeguamento impianti, relativo solo al sub. 96 (Allegato n. 16);
- Attestazione di agibilità pratica n. 1182/2016, trasmessa in data 16/11/2016, relativa al solo sub. 96 (Allegato n. 17);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 7551, riguardante tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

In seguito al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alle planimetrie catastali ed all'ultimo progetto approvato, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla realizzazione di una fondellatura non presente né sulla planimetria catastale né sulla tavola di progetto. Si precisa, inoltre, che sulla planimetria catastale sono indi-

viduate le porzioni a destinazione commerciale ed artigianale difformemente da quanto riportato nella tavola di progetto dell'ultimo titolo abilitativo.

Quanto ai garage, individuati con i subb. 3 e 4, non sono presenti le planimetrie catastali in quanto ancora in corso di costruzione; per gli stessi sarà, pertanto, necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

1.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale i Tigli) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED] proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED], l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 2

2.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un locale commerciale sito al piano terra dell'edificio in precedenza descritto. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

Il locale commerciale è provvisto di una vetrina lungo il lato est dell'edificio e di un'altra, di minore dimensione che affaccia nell'atrio comune. Internamente è rappresentato da un unico vano destinato all'esposizione/vendita di mobili, all'interno del quale sono stati realizzati con tramezzature in cartongesso ulteriori due vani; è inoltre presente un servizio igienico provvisto di antibagno (Allegato n. 21 – planimetria catastale). L'accesso si ha dall'atrio comune del complesso polifunzionale tramite porta in alluminio e vetro. La superficie commerciale è pari a mq 129 circa e l'altezza interna utile è pari a m 3 circa.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti sono tinteggiate, il controsoffitto è in cartongesso con illuminazione incassata, il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato lucido, il pavimento ed il rivestimento di bagno e antibagno sono in piastrelle di ceramica. Le vetrine e le porte di accesso sono in alluminio e vetri, le porte interne sono in legno.

Il locale commerciale è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico sanitario: con condutture incassate sotto traccia;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Riscaldamento: tramite ventilconvettori a soffitto, alimentati da caldaia murale;
- Raffrescamento: solo predisposizione.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

2.2 - Confini della proprietà

L'unità immobiliare confina con stessa proprietà (sub 96), spazi comuni, salvo altri.

2.3 - Disponibilità

In data 20/10/2010 è stato stipulato contratto preliminare di vendita di immobile in costruzione tra la società [REDACTED] e la società [REDACTED] avente ad oggetto una porzione immobiliare, posta al piano terra, di superficie lorda pari a mq 225,93, registrato a Gualdo Tadino al n. 388 (Allegato n. 22).

Successivamente in data 20/03/2019 è stato stipulato un nuovo preliminare di vendita di immobile in costruzione, in sostituzione del precedente del 20/10/2010, avente ad oggetto un locale commerciale posto al piano terra composto da un unico vano più servizio (Allegato n. 23); con il presente preliminare la parte promittente acquirente è stata anticipatamente immessa nel godimento del bene promesso in vendita.

A seguito del sopralluogo è stato possibile accertare che allo stato attuale l'unità immobiliare in oggetto è occupata da una società terza, senza alcun titolo.

2.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 88 – Piano T – Cat. C/1 – Classe 5 – Consistenza 117 m² – Superficie totale 129 m² - Rendita € 1.849,02

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

2.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED], già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in fa-

vore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] gravante tutti i beni.

2.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12.09.2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo al sub 88 e agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 7551, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

In seguito al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alle planimetrie catastali ed all'ultimo progetto approvato, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla creazione di pareti divisorie in cartongesso.

2.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale [REDACTED]) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED] proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 3

3.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un locale commerciale (ristorante) sito al piano terra dell'edificio in precedenza descritto, oltre ad un'autorimessa ubicata al piano primo sottostrada. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

Il locale commerciale fa parte di un'unità immobiliare di maggiore consistenza insieme a due porzioni di altra proprietà, dalle quali è separato solamente tramite un limite virtuale individuato in planimetria catastale. Internamente è suddiviso in cucina, dispensa, spogliatoio con bagno, bagno con antibagno, porzione di sala ristoro (Allegato n. 24 – planimetria catastale). L'accesso si ha dall'atrio comune del complesso polifunzionale tramite porta in alluminio e vetro. La superficie commerciale è pari a mq 135 circa e l'altezza interna utile è pari a m 3 circa.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti sono tinteggiate, i controsoffitti sono in cartongesso, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato lucido, i pavimenti ed i rivestimenti di bagno, antibagno e cucina sono in piastrelle di ceramica. Le vetrine e la porta di accesso sono in alluminio e vetri, le porte interne sono in legno.

Il locale commerciale è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico sanitario: con condutture incassate sotto traccia;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Riscaldamento/raffrescamento: tramite ventilconvettori a soffitto.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'autorimessa, sita al piano primo sottostrada, ha accesso dalla corsia comune. La superficie commerciale è pari a mq 30,50 circa, mentre l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. È provvista di porta metallica basculante; non è stato possibile accedere all'interno pertanto non è possibile descriverne le finiture.

3.2 - Confini della proprietà

Il negozio confina con proprietà [REDACTED] (sub 42), proprietà [REDACTED] (sub 40), proprietà [REDACTED] (sub 39), spazi comuni, salvo altri.

Il garage confina con stessa proprietà su due lati (sub 24 e sub 26), spazi comuni, salvo altri.

3.3 - Disponibilità

L'unità immobiliare è occupata dalla sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di affitto immobile ad uso commerciale/servizi del 04/04/2020 e successiva modifica del 28/04/2020, registrato a Gualdo Tadino il 04/02/2020 al n. 132 serie 3T; il contratto ha durata di sei anni a decorrere dal 15/11/2020 e rinnovo tacito per ulteriori sei anni alle medesime condizioni. Il canone è stabilito pari ad € 600,00 mensili (Allegato n. 25).

Il garage è nella disponibilità della società [REDACTED]

3.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 41 – Piano T – Cat. C/1 – Classe 8 – Consistenza 136 m² – Superficie totale 147 m² - Rendita € 3.392,50

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 25 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

3.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottore [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;
- N. 676 R.P. del 13/03/2014: ipoteca volontaria iscritta per Euro 1.950.000,00 a favore della [REDACTED], con sede in Roma, a garanzia di mutuo contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 7 marzo 2014, Rep.n.2144/1151, gravante, per quanto interessa, le particelle 1474 sub 41 e 1474 sub 79 del foglio 226;
- TRASCRIZIONI
- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottore [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 226 , particelle 127, 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottore [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

3.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013, relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- SCIA prot. n. 31949 del 04/09/2020 (Allegato n. 26) per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso;
- Dichiarazione per l'agibilità pratica n. 1114/2020, prot. n. 37616 del 13/10/2020 (Allegato n. 27);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

In seguito al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alle planimetrie catastali ed all'ultimo progetto approvato.

Quanto al garage, individuato con il sub 25, non è presente la planimetria catastale in quanto ancora in corso di costruzione; per lo stesso sarà, pertanto, necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

3.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale i Tigli) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED] proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED], l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 4

4.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un locale commerciale sito al piano terra dell'edificio in precedenza descritto, oltre ad un'autorimessa ubicata al piano primo sottostrada. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

Il locale commerciale ha accesso dall'atrio comune del complesso polifunzionale tramite porta in alluminio e vetro ed internamente è suddiviso in n. 4 vani, oltre a bagno con antibagno (Allegato n. 28 – planimetria catastale). La superficie commerciale è pari a mq 135 circa e l'altezza interna utile è pari a m 3,00 circa.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti sono tinteggiate, i controsoffitti sono in cartongesso, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato lucido, i pavimenti ed i rivestimenti di bagno e antibagno sono in piastrelle di ceramica. La porta di accesso e l'uscita di sicurezza sul retro sono in alluminio e vetri, le porte interne sono in legno.

Il locale commerciale è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico sanitario: con condutture incassate sotto traccia;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Riscaldamento/raffrescamento: solo predisposizione.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Si segnala la presenza di tracce di umidità di risalita lungo la parete posta sul lato sud dell'edificio.

L'autorimessa, sita al piano primo sottostrada, ha accesso dalla corsia comune. La superficie commerciale è pari a mq 24 circa, mentre l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. È provvista di porta metallica basculante; non è stato possibile accedere all'interno pertanto non è possibile descriverne le finiture.

4.2 - Confini della proprietà

Il negozio confina con proprietà [REDACTED] (sub 100), proprietà [REDACTED] [REDACTED] (sub 45), spazi comuni, salvo altri.

Il garage confina con stessa proprietà su due lati (sub 25 e sub 27), spazi comuni, salvo altri.

4.3 - Disponibilità

Le unità immobiliari sono nella disponibilità della società [REDACTED]

4.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 43 – Piano T – Cat. C/1 – Classe 5 – Consistenza 124 m² – Superficie totale 135 m² - Rendita € 1.959,64

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 26 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

4.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE
- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

██████████, con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società ██████████ con atto a rogito del dottor ██████████, già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della ██████████

██████████ con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa ██████████ Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep. n. 5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

- N. 3288 R.P. del 07/10/215: ipoteca volontaria iscritta per Euro 800.000,00 a favore della ██████████ con sede in Pergola (PS), a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente contratta dalla società ██████████ con atto a rogito del notaio ██████████ di Gualdo Tadino in data 5 ottobre 2015, Rep. n. 87578/33458, gravante, per quanto interessa, la particella 1474 sub 43.

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor ██████████ di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 22 6 , particelle 127 , 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337 , relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor ██████████ Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio ██████████ di Gubbio in data 6 agosto 2013;
- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società ██████████, cod. fis ██████████, gravante tutti i beni;

- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

4.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- CIA pratica n. 470/2016, prot. n. 19278 del 19/05/2016 per realizzazione tramezzature interne e modifiche impianti (Allegato n. 29);
- Attestazione di agibilità pratica n. 487/2016, prot. n. 19901 del 24/05/2016 (Allegato n. 30);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

In seguito al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alle planimetrie catastali ed all'ultimo progetto approvato.

Quanto al garage, individuato con il sub 26, non è presente la planimetria catastale in quanto ancora in corso di costruzione; per lo stesso sarà, pertanto, necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatamento definitivo.

4.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale i Tigli) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED] proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 5

5.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a palestra sita al piano primo dell'edificio in precedenza descritto, oltre a n. 5 autorimesse ubicate al piano primo sottostrada. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

La palestra ha accesso dal ballatoio comune del complesso polifunzionale tramite porta in alluminio e vetro ed internamente è suddivisa in reception, vani adibiti a palestra, uffici, spogliatoi e servizi igienici. La superficie commerciale è pari a mq 1.285 circa e l'altezza interna utile è pari a m 3-3,20 circa (Allegato n. 31 – planimetria catastale).

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti sono tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato lucido, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in alluminio, le porte interne sono in legno. Alcuni vani sono stati realizzati con pareti modulari in alluminio e vetro.

La palestra è dotata dei seguenti impianti:

- Idrico sanitario: con condutture incassate sotto traccia, con acqua calda prodotta dalla caldaia a metano;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Riscaldamento/raffrescamento: tramite ventilconvettori a soffitto.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Le autorimesse, site al piano primo sottostrada, hanno accesso dalla corsia comune. La superficie commerciale è rispettivamente pari a mq 42,00, mq 40,00, mq 25,00, mq 24,00, 24,00 mq circa, mentre l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. Presentano pavimento in cemento industriale e sono prive di impianti e porte d'accesso (Allegato n. 32 – planimetria catastale).

5.2 - Confini della proprietà

La palestra confina con proprietà [REDACTED] (sub 99), spazi comuni, salvo altri.

I garage confinano tutti con stessa proprietà, spazi comuni, salvo altri.

5.3 - Disponibilità

La palestra è occupata dalla società [REDACTED], in forza di contratto di locazione commerciale del 01/06/2021, registrato a Gualdo Tadino al n. 6357 serie 3T; il contratto ha durata di sei anni a decorrere dal 01/06/2021 e rinnovo tacito per ulteriori sei anni alle medesime condizioni e comprende anche l'unità immobiliare identificata con il sub 54. Il canone complessivo è stabilito pari ad € 2.500,00 mensili da gennaio 2023 fino a dicembre 2023 compresi; € 3.000,00 mensili da gennaio 2024 fino a dicembre 2024 compresi; € 3.500,00 mensili da gennaio 2025 fino a dicembre 2025 compresi; € 4.000,00 mensili a decorrere da gennaio 2026 compreso in avanti (Allegato n. 33).

I garage sono nella disponibilità della società [REDACTED]

5.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 93 – Piano 1 – Cat. C/3 – Classe 3 – Consistenza 1.196 m² – Superficie totale 1.282 m² - Rendita € 3.891,40

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 28 – Piano 1S – Cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 40 m² - Superficie totale 44 m² - Rendita € 61,97

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 29 – Piano 1S – Cat. F/3

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 30 – Piano 1S – Cat. F/3

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 31 – Piano 1S – Cat. F/3

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 32 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

5.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n. 5340.

▪ **TRASCRIZIONI**

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 22 6, particelle 127, 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;
- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED] cod. fis. [REDACTED] gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

5.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013, relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- SCIA prot. n. 35480 del 23/09/2014 per cambio di destinazione d'uso e modifica tramezzatura interna (Allegato n. 34);
- CILA pratica n. 323/2022, prot. n. 11866 del 28/02/2022 (Allegato n. 35);

- Dichiarazione per agibilità pratica n. 485/2023, prot. n. 14420 del 21/03/2023 (Allegato n. 36);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

In seguito al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme all'ultimo progetto approvato, mentre rispetto alle planimetrie catastali presenta una diversa distribuzione degli spazi interni. Il garage identificato con il sub 28 si presenta conforme alla planimetria catastale e all'ultimo progetto approvato.

Quanto ai garage individuati con i subb. 29-30-31-32, non sono presenti le planimetrie catastali in quanto ancora in corso di costruzione; per gli stessi sarà, pertanto, necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

5.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale [REDACTED]) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED] proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 6

6.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un'unità immobiliare in corso di costruzione sita al piano primo dell'edificio in precedenza descritto, oltre ad autorimessa ubicata al piano primo sottostrada. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

Il locale ha accesso dal ballatoio comune del complesso polifunzionale tramite porta in alluminio e vetro ed internamente è rappresentato da un locale attualmente utilizzato come palestra e relativo servizio igienico, anche se privo di agibilità e catastalmente ancora in corso di costruzione. La superficie commerciale è pari a mq 115 circa e l'altezza interna utile è pari a m 3,20 circa.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti sono tinteggiate, i pavimenti sono in laminato, il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in alluminio, le porte interne sono in legno.

Il locale è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico sanitario: con condutture incassate sotto traccia;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Riscaldamento/raffrescamento: solo predisposizione.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'autorimessa, sita al piano primo sottostrada, ha accesso dalla corsia comune. La superficie commerciale è pari a mq 30,50 circa, mentre l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porta d'accesso, in quanto non ultimata.

6.2 - Confini della proprietà

La palestra confina con proprietà [redacted] (sub 99), proprietà [redacted] (sud 52), spazi comuni, salvo altri.

Il garage confina con stessa proprietà su due lati (sub 32 e sub 34), spazi comuni, salvo altri.

6.3 - Disponibilità

La palestra è occupata dalla società [redacted] in forza di contratto di locazione commerciale del 01/06/2021, registrato a Gualdo Tadino al n. 6357 serie 3T; il contratto ha durata di sei anni a decorrere dal 01/06/2021 e rinnovo tacito per ulteriori sei anni alle medesime condizioni e comprende anche l'unità immobiliare identificata con il sub 93. Il canone complessivo è stabilito pari ad € 2.500,00 mensili da gennaio 2023 fino a dicembre 2023 compresi; € 3.000,00 mensili da gennaio 2024 fino a dicembre 2024 compresi;

€ 3.500,00 mensili da gennaio 2025 fino a dicembre 2025 compresi; € 4.000,00 mensili a decorrere da gennaio 2026 compreso in avanti (Allegato n. 33).

Il garage è nella disponibilità della società [REDACTED]

6.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 54 – Piano 1 – Cat. F/3

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 33 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

6.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONI IPOTECARIE**
- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED], già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] società cooperativa, con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottorressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep. n. 5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;
- N. 675 R.P. del 13/03/2014: ipoteca volontaria iscritta per Euro 800.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in

Pergola (PS), a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente contratta dalla società [REDACTED] con atto a rogito del notaio [REDACTED] di Gubbio in data 7 marzo 2014, Rep. n. 2143/1150, gravante, per quanto interessa, le particelle 1474 sub 54 e 1474 sub 77 del foglio 226.

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 22 6, particelle 127, 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;
- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

6.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);

- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013, relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione, sarà necessario presentare idoneo titolo abilitativo per il completamento delle opere, procedere all'accatastamento ed infine richiedere l'agibilità.

Quanto al garage, individuato con il sub 33, non è presente la planimetria catastale in quanto ancora in corso di costruzione; per lo stesso sarà, pertanto, necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

6.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale i Tigli) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED] proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 7

7.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un'unità immobiliare in corso di costruzione sita al piano secondo dell'edificio in precedenza descritto, oltre ad autorimessa ubicata al piano primo sottostrada. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

Il locale ha accesso dal ballatoio comune del complesso polifunzionale; si presenta allo stato grezzo, in quanto ancora in corso di costruzione, e non fisicamente separato dalle due unità immobiliari confinanti lateralmente. La superficie commerciale è pari a mq 125 circa e l'altezza interna utile varia da un massimo di 3,00 m circa ad un minimo di 1,84 m circa.

Sono presenti finestre in alluminio, mentre come porta di accesso è stato provvisoriamente utilizzato un pannello in compensato. Allo stato attuale restano da eseguire le tramezzature, gli intonaci, il tinteggio, la posa in opera dei pavimenti, la realizzazione dei servizi igienici e tutti gli impianti tecnologici.

L'autorimessa, sita al piano primo sottostrada, ha accesso dalla corsia comune. La superficie commerciale è pari a mq 28 circa, mentre l'altezza interna utile è pari a m 2,6 circa. Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimata.

7.2 - Confini della proprietà

L'unità immobiliare confina con proprietà [redacted] (sub 64), stessa proprietà (sub 68), spazi comuni, salvo altri.

Il garage confina con stessa proprietà su due lati (sub 33 e sub 35), spazi comuni, salvo altri.

7.3 - Disponibilità

Le unità immobiliari sono nella disponibilità della società [redacted]

7.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 66 – Piano 2 – Cat. F/3

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 34 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

7.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] società cooperativa, con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

▪ **TRASCRIZIONI**

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in fa-

vore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

7.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013, relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione, sarà necessario presentare idoneo titolo abilitativo per il completamento delle opere, procedere all'accatastamento ed infine richiedere l'agibilità.

Quanto al garage, individuato con il sub 34, non è presente la planimetria catastale in quanto ancora in corso di costruzione; per lo stesso sarà, pertanto, necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

7.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale i Tigli) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED] proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129;
- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337.

LOTTO N. 8

8.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un'unità immobiliare in corso di costruzione sita al piano secondo dell'edificio in precedenza descritto, oltre ad autorimessa ubicata al piano primo sottostrada. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

Il locale ha accesso dal ballatoio comune del complesso polifunzionale; si presenta allo stato grezzo, in quanto ancora in corso di costruzione, e non fisicamente separato dall'unità immobiliare confinante (sub 66). La superficie commerciale è pari a mq 125 circa e l'altezza interna utile varia da un massimo di 3,00 m circa ad un minimo di 1,84 m circa.

Sono presenti finestre in alluminio e portoncino d'ingresso blindato. Allo stato attuale restano da eseguire le tramezzature, gli intonaci, il tinteggio, la posa in opera dei pavimenti, la realizzazione dei servizi igienici e tutti gli impianti tecnologici.

L'autorimessa, sita al piano primo sottostrada, ha accesso dalla corsia comune. La superficie commerciale è pari a mq 24,00 circa, mentre l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimata.

8.2 - Confini della proprietà

L'unità immobiliare confina con proprietà [REDACTED] (sub 70), stessa proprietà (sub 66), spazi comuni, salvo altri.

Il garage confina con stessa proprietà su due lati (sub 34 e sub 36), spazi comuni, salvo altri.

8.3 - Disponibilità

Le unità immobiliari sono nella disponibilità della società [REDACTED]

8.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 68 – Piano 2 – Cat. F/3

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 35 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

8.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONI IPOTECARIE**
- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] società cooperativa, con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n.3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottorressa [REDACTED], Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;
- **TRASCRIZIONI**

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;
- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

8.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013, relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);

- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione, sarà necessario presentare idoneo titolo abilitativo per il completamento delle opere, procedere all'accatastamento ed infine richiedere l'agibilità.

Quanto al garage, individuato con il sub 35, non è presente la planimetria catastale in quanto ancora in corso di costruzione; per lo stesso sarà, pertanto, necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

8.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale [REDACTED] è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED] proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 9

9.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un ufficio sito al piano secondo dell'edificio in precedenza descritto, oltre ad un'autorimessa ubicata al piano primo sottostrada. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

L'ufficio ha accesso dal ballatoio comune del complesso polifunzionale tramite portoncino blindato ed internamente è suddiviso in sala d'attesa, studio e bagno. La superficie commerciale è pari a mq 51,00 circa e l'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa (Allegato n. 37 – planimetria catastale).

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti sono tinteggiate, i controsoffitti sono in cartongesso, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato lucido, il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in alluminio e le porte interne sono in legno.

L'ufficio è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico sanitario: con condutture incassate sotto traccia;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Citofonico;
- Riscaldamento/raffrescamento: assente.

È inoltre presente uno scaldabagno per la produzione di acqua calda.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'autorimessa, sita al piano primo sottostrada, ha accesso dalla corsia comune. La superficie commerciale è pari a mq 24,00 circa, mentre l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa (Allegato n. 38 – planimetria catastale). Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimata.

9.2 - Confini della proprietà

L'unità immobiliare confina con proprietà [REDACTED] (sub 71), stessa proprietà (sub 98), spazi comuni, salvo altri.

Il garage confina con proprietà [REDACTED] (sub 22), stessa proprietà (sub 24), spazi comuni, salvo altri.

9.3 - Disponibilità

Le unità immobiliari sono nella disponibilità della società [REDACTED]

9.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 97 – Piano 2 – Cat. A/10 – Classe 1 – Consistenza 2,5 vani – Superficie totale 51 m² – Rendita € 542,28

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 23 – Piano 1S – Cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 22 m² – Superficie totale 24 m² – Rendita € 34,09

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

9.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dotto [REDACTED]
[REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED]
[REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in fa-

vore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

9.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013, relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

In seguito al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alle planimetrie catastali; non è stato possibile reperire titoli abilitativi successivi a quelli sopra citati che autorizzino lo stato attuale dei luoghi. L'unità immobiliare è inoltre priva di agibilità.

9.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale [REDACTED]) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED] proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 10

10.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un'unità immobiliare in corso di costruzione sita al piano secondo dell'edificio in precedenza descritto, oltre ad autorimessa ubicata al piano primo sottostrada. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

Il locale ha accesso dal ballatoio comune del complesso polifunzionale tramite portoncino blindato. La superficie commerciale è pari a mq 48,00 circa e l'altezza interna utile è pari a m 3,00 circa.

Quanto alle finiture, sono presenti pavimenti in piastrelle di gres porcellanato lucido, finestre in alluminio e portoncino d'ingresso blindato. Devono essere ancora realizzate le seguenti opere: pareti in cartongesso, servizio igienico, controsoffitti e ultimazione degli impianti.

L'autorimessa, sita al piano primo sottostrada, ha accesso dalla corsia comune. La superficie commerciale è pari a mq 28,00 circa, mentre l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. È provvista di porta metallica basculante; non è stato possibile accedere all'interno pertanto non è possibile descriverne le finiture.

10.2 - Confini della proprietà

L'unità immobiliare confina con proprietà [REDACTED] (sub 91), stessa proprietà (sub 97), spazi comuni, salvo altri.

Il garage confina con stessa proprietà su due lati (sub 23 e sub 25), spazi comuni, salvo altri.

10.3 - Disponibilità

Le unità immobiliari sono nella disponibilità della società [REDACTED]

10.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 98 – Piano 2 – Cat. F/3

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 24 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

10.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED], già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei [REDACTED]

terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;
- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

10.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013, relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);

- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione, sarà necessario presentare idoneo titolo abilitativo per il completamento delle opere, procedere all'accatastamento ed infine richiedere l'agibilità.

Quanto al garage, individuato con il sub 24, non è presente la planimetria catastale in quanto ancora in corso di costruzione; per lo stesso sarà, pertanto, necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

10.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale i Tigli) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED] proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 11

11.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a studio dentistico sita al piano terzo dell'edificio in precedenza descritto, oltre ad autorimessa ubicata al piano primo sottostrada. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

L'unità immobiliare internamente è suddivisa in sala d'attesa, reception, bagno, magazzino, corridoio, n. 2 sale operative, studio, locale sterilizzazione, bagno con spogliatoio; è inoltre presente un terrazzo. L'accesso si ha dal ballatoio comune del complesso polifunzionale

tramite porta in alluminio e vetro. La superficie commerciale è pari a mq 116,00 circa e l'altezza interna utile varia da un massimo di 3,90 m circa ad un minimo di 2,20 m circa (Allegato n. 39 – planimetria catastale).

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti sono tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato lucido, i pavimenti ed i rivestimenti di bagni e antibagni sono in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in alluminio, le porte interne sono in legno. L'unità immobiliare, poiché adibita a studio dentistico, è provvista di tutta l'impiantistica necessaria allo scopo.

Lo studio è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico sanitario: con condutture incassate sotto traccia;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Riscaldamento/raffrescamento: tramite ventilconvettori a parete.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'autorimessa, sita al piano primo sottostrada, ha accesso dalla corsia comune. La superficie commerciale è pari a mq 25,00 circa, mentre l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimata.

11.2 - Confini della proprietà

L'unità immobiliare confina con proprietà [redacted] (sub 95), proprietà [redacted] (sub 78), spazi comuni, salvo altri.

Il garage confina con stessa proprietà (sub 26), spazi comuni, salvo altri.

11.3 - Disponibilità

Lo studio dentistico è occupato dal sig. [redacted] in forza di contratto di affitto di immobile urbano ad uso direzionale del 11/04/2017, registrato a Gualdo Tadino il 13/04/2017 al n. 421 serie 3T e successiva modifica del 10/08/2017; il contratto ha durata di sei anni a decorrere dal 01/04/2017 e rinnovo tacito per ulteriori sei anni alle medesime condizioni. Il canone è stabilito pari ad € 700,00 mensili (Allegato n. 40).

Il garage è nella disponibilità della società [redacted]

11.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 76 – Piano 3 – Cat. A/10 – Classe 1 – Consistenza 7 vani – Superficie totale 116 m² – Rendita 1.518,38

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 27 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

11.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e

- 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;
 - N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], gravante tutti i beni;
 - N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

11.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- SCIA pratica n. 214/2017, prot. n. 9084 del 10/03/2017 per diversa distribuzione spazi interni e cambio d'uso (Allegato n. 41);

- Attestazione di agibilità pratica n. 372/2017, prot. n. 14192 del 19/04/2017 (Allegato n. 42).
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

In seguito al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alle planimetrie catastali ed all'ultimo progetto approvato.

11.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale i Tigli) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED] proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED], l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 12

12.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a laboratorio sita al piano terzo dell'edificio in precedenza descritto, oltre ad autorimessa ubicata al piano primo sottostrada. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

Il laboratorio internamente è suddiviso in due vani e bagno; è inoltre presente un terrazzo (Allegato n. 43 – planimetria catastale). L'accesso si ha dal ballatoio comune del complesso polifunzionale tramite porta in alluminio e vetro. La superficie commerciale è pari a mq 105 circa e l'altezza interna utile varia da un massimo di 3,90 m circa ad un minimo di 1,80 m circa.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti sono tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato lucido, il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in alluminio, le porte interne sono in legno. Una porzione di soffitto risulta controsoffittata in cartongesso.

Il laboratorio è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico sanitario: con condutture incassate sotto traccia;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Riscaldamento: tramite caldaia e termosifoni, non presenti.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'autorimessa, sita al piano primo sottostrada, ha accesso dalla corsia comune. La superficie commerciale è pari a mq 24,00 circa, mentre l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimata.

12.2 - Confini della proprietà

L'unità immobiliare confina con proprietà [REDACTED] sub 94), stessa proprietà (sub 79), spazi comuni, salvo altri.

Il garage confina con stessa proprietà su due lati (sub 7 e sub 11), spazi comuni, salvo altri.

12.3 - Disponibilità

Le unità immobiliari sono nella disponibilità della società [REDACTED]

12.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 77 – Piano 3 – Cat. C/3 – Classe 3 – Consistenza 102 m² – Superficie totale 105 m² – Rendita 331,88

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 9 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

12.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dotto [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

- N. 675 R.P. del 13/03/2014: ipoteca volontaria iscritta per Euro 800.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in Pergola (PS), a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente contratta dalla società [REDACTED] con atto a rogito del notaio [REDACTED] di Gubbio in data 7 marzo 2014, Rep.n.2143/1150, gravante, per quanto interessa, le particelle 1474 sub 54 e 1474 sub 77 del foglio 226.

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dotto [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dotto [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;
- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED] cod. fis. [REDACTED] gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

12.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

In seguito al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alle planimetrie catastali; non è stato possibile reperire titoli abilitativi successivi a quelli sopra citati che autorizzino lo stato attuale dei luoghi. L'unità immobiliare è inoltre priva di agibilità.

12.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale i Tigli) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED] proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 13

13.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a palestra sita al piano terzo dell'edificio in precedenza descritto, oltre ad autorimessa ubicata al piano primo sottostrada. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

L'unità immobiliare internamente è suddivisa in ingresso, reception, studio, wc, n. 2 sale, disimpegno, bagno e spogliatoi; sono inoltre presenti due terrazzi (Allegato n. 44 - planimetria catastale). L'accesso si ha dal ballatoio comune del complesso polifunzionale tramite porta in alluminio e vetro. La superficie commerciale è pari a mq 155,00 circa e l'altezza interna utile varia da un massimo di m 3,50 circa ad un minimo di m 2,10 circa.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti sono tinteggiate, i pavimenti sono in parte in parquet ed in parte in piastrelle di gres porcellanato. Le finestre sono in alluminio, le porte interne sono in legno.

La palestra è dotata dei seguenti impianti:

- Idrico sanitario: con condutture incassate sotto traccia;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Riscaldamento: tramite ventilconvettori a parete e caldaia murale.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'autorimessa, sita al piano primo sottostrada, ha accesso dalla corsia comune. La superficie commerciale è pari a mq 37,50 circa, mentre l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimata.

13.2 - Confini della proprietà

L'unità immobiliare confina con proprietà [REDACTED] (sub 80), stessa proprietà (sub 77), spazi comuni, salvo altri.

Il garage confina con proprietà [REDACTED] (sub 18), stessa proprietà (sub 20), spazi comuni, salvo altri.

13.3 - Disponibilità

L'unità immobiliare è occupata dalla società [REDACTED] in forza di contratto di locazione commerciale del 01/06/2021, registrato a Gualdo Tadino al n. 625 serie 3T anno 2021; il contratto ha durata di sei anni a decorrere dal 01/06/2021 e rinnovo tacito per ulteriori sei anni alle medesime condizioni. Il canone è stabilito pari ad € 600,00 mensili (Allegato n. 45).

Il garage è nella disponibilità della società [REDACTED]

13.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 79 – Piano 3 – Cat. C/3 – Classe 3 – Consistenza 145 m² – Superficie totale 155 m² – Rendita 471,78

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 19 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

13.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;
- N. 676 R.P. del 13/03/2014: ipoteca volontaria iscritta per Euro 1.950.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in Roma, a garanzia di mutuo contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 7 marzo 2014, Rep.n.2144/1151, gravante, per quanto interessa, le particelle 1474 sub 41 e 1474 sub 79 del foglio 226;
- TRASCRIZIONI
- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED], cod. fisc [REDACTED] gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

13.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

In seguito al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alle planimetrie catastali e all'ultimo progetto approvato. L'unità immobiliare è però priva di agibilità.

13.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale i Tigli) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED] proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il

complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 14

14.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un' autorimessa sita al piano primo sottostrada dell'edificio descritto in precedenza. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

L' autorimessa, di superficie commerciale pari a mq 34,00 circa e altezza interna utile pari a m 2,60 circa, ha accesso dalla corsia comune. Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimata.

14.2 - Confini della proprietà

Il garage confina con stessa proprietà (sub 8 e sub 9), spazi comuni, salvo altri.

14.3 - Disponibilità

Il garage è nella disponibilità della società [REDACTED]

14.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 7 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

14.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 22 6 , particelle 127 , 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED], cod. fisc [REDACTED] gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

14.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione non sono presenti le planimetrie catastali; sarà pertanto necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

14.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale [REDACTED]) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED]

██████████ proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società ██████████ il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società ██████████ l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 15

15.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un' autorimessa sita al piano primo sottostrada dell'edificio descritto in precedenza. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria. L' autorimessa, di superficie commerciale pari a mq 28,00 circa e altezza interna utile pari a m 2,60 circa, ha accesso dalla corsia comune. Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimata.

15.2 - Confini della proprietà

Il garage confina con stessa proprietà (sub 9 e sub 13), spazi comuni, salvo altri.

15.3 - Disponibilità

Il garage è nella disponibilità della società ██████████

15.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 11 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

15.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dotto [REDACTED], già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 22 6 , particelle 127 , 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc [REDACTED] gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

15.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione non sono presenti le planimetrie catastali; sarà pertanto necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

15.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale i Tigli) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED]

s.r.l., proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 16

16.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un' autorimessa sita al piano primo sottostrada dell'edificio descritto in precedenza. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

L' autorimessa, di superficie commerciale pari a mq 25,00 circa e altezza interna utile pari a m 2,60 circa, ha accesso dalla corsia comune. Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimata.

16.2 - Confini della proprietà

Il garage confina con stessa proprietà (sub 15 e sub 11), spazi comuni, salvo altri.

16.3 - Disponibilità

Il garage è nella disponibilità della società [REDACTED]

16.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 13 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

16.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 22 6 , particelle 127 , 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED], cod. fisc [REDACTED], gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

16.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione non sono presenti le planimetrie catastali; sarà pertanto necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

16.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale i Tigli) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED]

██████████ proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società ██████████ il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società ██████████ l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 17

17.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un' autorimessa sita al piano primo sottostrada dell'edificio descritto in precedenza. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria. L' autorimessa, di superficie commerciale pari a mq 28,50 circa e altezza interna utile pari a m 2,60 circa, ha accesso dalla corsia comune. Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimata.

17.2 - Confini della proprietà

Il garage confina con stessa proprietà (sub 13), proprietà ██████████ (sub 16), spazi comuni, salvo altri.

17.3 - Disponibilità

Il garage è nella disponibilità della società ██████████

17.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 15 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

17.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dotto [REDACTED], già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 22 6 , particelle 127 , 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED] cod. fis. [REDACTED] gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

17.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione non sono presenti le planimetrie catastali; sarà pertanto necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

17.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale [REDACTED] è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notai [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED]

s.r.l., proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 18

18.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un' autorimessa sita al piano primo sottostrada dell'edificio descritto in precedenza. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria. L' autorimessa, di superficie commerciale pari a mq 28,50 circa e altezza interna utile pari a m 2,60 circa, ha accesso dalla corsia comune. Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimata.

18.2 - Confini della proprietà

Il garage confina con stessa proprietà su due lati (sub 19 e sub 21), spazi comuni, salvo altri.

18.3 - Disponibilità

Il garage è nella disponibilità della società [REDACTED]

18.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 20 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

18.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE
- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;
- TRASCRIZIONI
- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 22 6 , particelle 127 , 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED], cod. fisc [REDACTED] gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

18.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione non sono presenti le planimetrie catastali; sarà pertanto necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

18.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale [REDACTED]) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED]

██████████ proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società ██████████ il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società ██████████, l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 19

19.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un' autorimessa sita al piano primo sottostrada dell'edificio descritto in precedenza. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria. L' autorimessa, di superficie commerciale pari a mq 34,00 circa e altezza interna utile pari a m 2,60 circa, ha accesso dalla corsia comune. Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimata.

19.2 - Confini della proprietà

Il garage confina con stessa proprietà (sub 20), proprietà ██████████ (sub 17), spazi comuni, salvo altri.

19.3 - Disponibilità

Il garage è nella disponibilità della società ██████████

19.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 21 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

19.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 22 6 , particelle 127 , 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED], Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc [REDACTED], gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

19.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione non sono presenti le planimetrie catastali; sarà pertanto necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

19.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale [REDACTED]) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED]

s.r.l., proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 20

20.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un'autorimessa sita al piano primo sottostrada dell'edificio descritto in precedenza. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

L'autorimessa, di superficie commerciale pari a mq 34,00 circa e altezza interna utile pari a m 2,60 circa, ha accesso dalla corsia comune. È provvista di porta metallica basculante; non è stato possibile accedere all'interno pertanto non è possibile descriverne le finiture.

20.2 - Confini della proprietà

Il garage confina con stessa proprietà su due lati (sub 7 e sub 10), spazi comuni, salvo altri.

20.3 - Disponibilità

Il garage è nella disponibilità della società [REDACTED]

20.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 8 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

20.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE
- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;
- TRASCRIZIONI
- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED]
[REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 22 6 , particelle 127 , 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED]
[REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

20.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione non sono presenti le planimetrie catastali; sarà pertanto necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

20.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale [REDACTED]) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED]

██████████ proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società ██████████ il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);

- Atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società ██████████, l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 21

21.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un' autorimessa sita al piano primo sottostrada dell'edificio descritto in precedenza. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria.

L' autorimessa, di superficie commerciale pari a mq 32,50 circa e altezza interna utile pari a m 2,60 circa, ha accesso dalla corsia comune. Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimata.

21.2 - Confini della proprietà

Il garage confina con stessa proprietà su due lati (sub 35 e sub 37), spazi comuni, salvo altri.

21.3 - Disponibilità

Il garage è nella disponibilità della società ██████████

21.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 36 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

21.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dotto [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 22 6 , particelle 127 , 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notai [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

21.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione non sono presenti le planimetrie catastali; sarà pertanto necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

21.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale i Tigli) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED]

██████████ proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società ██████████ il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società ██████████, l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 22

22.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un'autorimessa sita al piano primo sottostrada dell'edificio descritto in precedenza. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria. L'autorimessa, di superficie commerciale pari a mq 38,00 circa e altezza interna utile pari a m 2,60 circa, ha accesso dalla corsia comune. Presenta pavimento in cemento industriale ed è priva di impianti e porte d'accesso, in quanto non ultimata.

22.2 - Confini della proprietà

Il garage confina con stessa proprietà (sub 36), spazi comuni, salvo altri.

22.3 - Disponibilità

Il garage è nella disponibilità della società ██████████

22.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 37 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

22.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 22 6 , particelle 127 , 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED], cod. fisc [REDACTED], gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

22.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione non sono presenti le planimetrie catastali; sarà pertanto necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

22.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale i Tigli) è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED]

██████ proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società ██████ il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);
- Atto di compravendita a rogito Notaio ██████ del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società ██████ l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

LOTTO N. 23

23.1 - Ubicazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è rappresentato da diritti di piena proprietà di un' autorimessa sita al piano primo sottostrada dell'edificio descritto in precedenza. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da parcheggio interrato, ballatoio e galleria. L' autorimessa, di superficie commerciale pari a mq 23,50 circa e altezza interna utile pari a m 2,60 circa, ha accesso dalla corsia comune. È provvista di porta metallica basculante; non è stato possibile accedere all'interno pertanto non è possibile descriverne le finiture.

23.2 - Confini della proprietà

Il garage confina con stessa proprietà (sub 8 e 9), proprietà ██████ ██████ sub 12), spazi comuni, salvo altri.

23.3 - Disponibilità

Il garage è nella disponibilità della società ██████

23.4 - Rilevazioni presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 10 – Piano 1S – Cat. F/3

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 226 – particella 1474 – sub. 82 – bene comune non censibile (parcheggio interrato, ballatoio e galleria) comune ai sub da 1 a 99.

(Allegato n. 8 – visure catastali).

23.5 - Formalità

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 31/05/2023 (Allegato n. 9) emerge che il bene immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 3658 R.P. del 28/05/2008: ipoteca volontaria iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società [REDACTED] con atto a rogito del dottor [REDACTED] già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, gravante le originarie particelle 128 subb.1 , 2 e 3 del foglio 226 del Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129; l'ipoteca è annotata di surrogazione parziale nei limiti dell'importo versato di euro 280.611,00, a favore della [REDACTED] con sede in Pergola (PU) in data 3 settembre 2021 al n. 3224 di formalità in forza di atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Pergola, in data 21 luglio 2021, rep.n.5950/3757, registrato a Fano il 29 luglio 2021 al n.5340;

- TRASCRIZIONI

- N. 11045 R.P. del 25/06/2009: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] di Gubbio in data 23 giugno 2009, in favore del Comune di Gubbio e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 22 6 , particelle 127 , 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 6797 R.P. del 18/04/2013: convenzione edilizia a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- N. 12815 R.P. del 07/08/2013: vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico dell'area identificata con la particella 1474 sub 82, bene comune non censibile, in favore del Comune di Gubbio, ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Gubbio in data 6 agosto 2013;

- N. 27109 R.P. del 22/12/2022: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Perugia il 13 dicembre 2022, rep.3723/2022, in favore della società [REDACTED] [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] gravante tutti i beni;
- N. 9389 R.P. del 10/05/2023: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art.49 C.C.I. emessa dal Tribunale di Perugia il 1° febbraio 2023, rep.8/2023, in favore della Massa dei Creditori di Apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] in liquidazione, gravante tutti i beni.

23.6 – Situazione tecnico urbanistica – condono edilizio

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. 273 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale (Allegato n. 11);
- DIA prot. n. 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e di servizi (Allegato n. 12);
- SCIA prot. n. 11304 del 29/03/2012 per variante (Allegato n. 13);
- SCIA prot. n. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013 relativo agli spazi comuni (Allegato n. 15);
- Certificato di prevenzione incendi, pratica n. 75511, relativo a tutto il fabbricato (Allegato n. 18).

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione non sono presenti le planimetrie catastali; sarà pertanto necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e successivamente all'accatastamento definitivo.

23.7 - Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (centro commerciale [REDACTED] è pervenuto alla società [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 21/05/2008, rep. n. 954/698, trascritto a Perugia il 28/05/2008 al n. 8814 di formalità, con il quale la società [REDACTED]

s.r.l., proprietaria da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb. 1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 (Allegato n. 19);

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/07/2008, rep. n. 1128/820, trascritto a Perugia il 01/08/2008 al n. 13202 di formalità, con il quale il Venerabile Seminario Vescovile di Gubbio, proprietario da data anteriore al ventennio, ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337 (Allegato n. 20).

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;

- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale dell'unità immobiliare sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, va computata nella misura del 10 per cento, in quanto trattasi di unità immobiliari non residenziali.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. La valutazione delle unità immobiliari è comprensiva del valore della quota proporzionale delle parti comuni ad esse spettanti.

La valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

L'ultimazione dei lavori nelle unità immobiliari ancora in corso di costruzione, nonché le regolarizzazioni urbanistiche e catastali necessarie, come sopra esplicitate, dovranno essere attuate dai futuri acquirenti che ne dovranno quindi sostenere i relativi costi. Tali costi verranno implicitamente tenuti in debito conto per determinare il più probabile valore di stima del bene in vendita, che dovrà essere pertanto considerato come omnicomprensivo.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Lotto	Piano	Categoria catastale	Foglio	Particella	Sub	Sup. commerciale	Valore unitario €/mq	Valutazione €	Valutazione lotto €
1	T	C/1	226	1474	96	240,00	900,00	216.000,00	236.200,00
	S1	F/3	226	1474	3	23,00	400,00	9.200,00	
	S1	F/3	226	1474	4	27,50	400,00	11.000,00	
2	T	C/1	226	1474	88	129,00	900,00	116.100,00	116.100,00
3	T	C/1	226	1474	41	147,00	700,00	102.900,00	115.710,00
	S1	F/3	226	1474	25	30,50	420,00	12.810,00	
4	T	C/1	226	1474	43	135,00	900,00	121.500,00	131.580,00
	S1	F/3	226	1474	26	24,00	420,00	10.080,00	
5	1	C/3	226	1474	93	1285,00	850,00	1.092.250,00	1.154.250,00
	S1	C/6	226	1474	28	42,00	400,00	16.800,00	
	S1	F/3	226	1474	29	40,00	400,00	16.000,00	
	S1	F/3	226	1474	30	25,00	400,00	10.000,00	
	S1	F/3	226	1474	31	24,00	400,00	9.600,00	
6	1	F/3	226	1474	54	115,00	800,00	92.000,00	104.200,00
	S1	F/3	226	1474	33	30,50	400,00	12.200,00	
7	2	F/3	226	1474	66	125,00	500,00	62.500,00	73.700,00
	S1	F/3	226	1474	34	28,00	400,00	11.200,00	
8	2	F/3	226	1474	68	125,00	500,00	62.500,00	72.100,00
	S1	F/3	226	1474	35	24,00	400,00	9.600,00	
9	2	A/10	226	1474	97	51,00	800,00	40.800,00	50.400,00
	S1	C/6	226	1474	23	24,00	400,00	9.600,00	
10	2	F/3	226	1474	98	48,00	600,00	28.800,00	40.560,00
	S1	F/3	226	1474	24	28,00	420,00	11.760,00	
11	3	A/10	226	1474	76	116,00	900,00	104.400,00	114.400,00
	S1	F/3	226	1474	27	25,00	400,00	10.000,00	
12	3	C/3	226	1474	77	105,00	800,00	84.000,00	93.600,00
	S1	F/3	226	1474	9	24,00	400,00	9.600,00	
13	3	C/3	226	1474	79	155,00	800,00	124.000,00	139.000,00
	S1	F/3	226	1474	19	37,50	400,00	15.000,00	
14	S1	F/3	226	1474	7	34,00	400,00	13.600,00	13.600,00
15	S1	F/3	226	1474	11	28,00	400,00	11.200,00	11.200,00
16	S1	F/3	226	1474	13	25,00	400,00	10.000,00	10.000,00
17	S1	F/3	226	1474	15	28,50	400,00	11.400,00	11.400,00
18	S1	F/3	226	1474	20	28,50	400,00	11.400,00	11.400,00
19	S1	F/3	226	1474	21	34,00	400,00	13.600,00	13.600,00
20	S1	F/3	226	1474	8	34,00	420,00	14.280,00	14.280,00

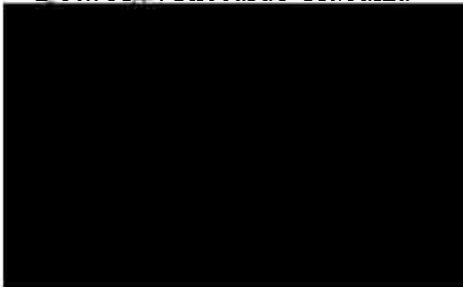
21	S1	F/3	226	1474	36	32,50	400,00	13.000,00	13.000,00
22	S1	F/3	226	1474	37	38,00	400,00	15.200,00	15.200,00
23	S1	F/3	226	1474	10	23,50	420,00	9.870,00	9.870,00
TOTALE									2.565.350,00

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 89 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 45 ALLEGATI
- 245 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 3 agosto 2023

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza



LOTTO N. 1



foto n° 1



foto n° 2



foto n° 3



foto n° 4



foto n° 5



foto n° 6



foto n° 7



foto n° 8

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 9



foto n° 10



foto n° 11



foto n° 12



foto n° 13



foto n° 14



foto n° 15



foto n° 16
garage sub 3



foto n° 17
garage sub 4

LOTTO N. 2



foto n° 1



foto n° 2

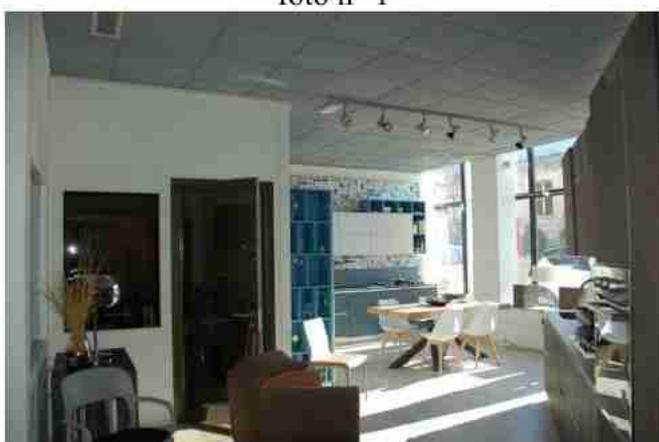


foto n° 3



foto n° 4



foto n° 5



foto n° 6



foto n° 7

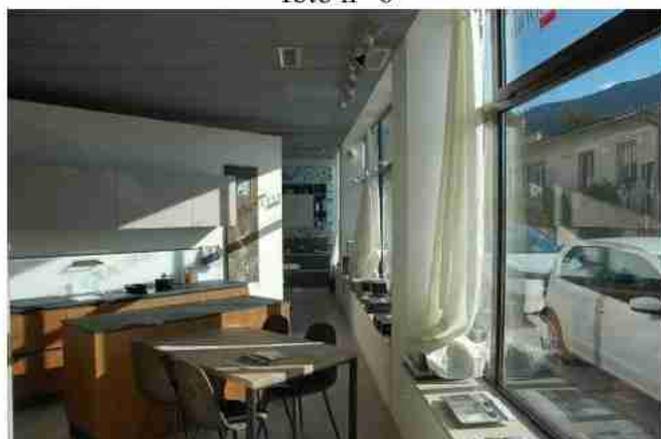


foto n° 8

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 9



foto n° 10



foto n° 11



foto n° 12



foto n° 13

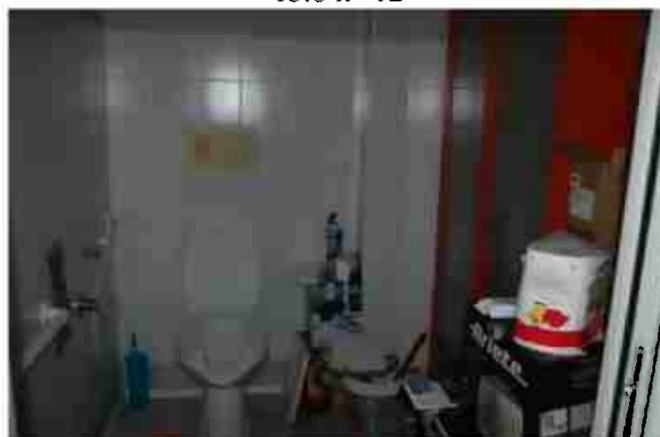


foto n° 14

LOTTO N. 3



foto n° 1



foto n° 2



foto n° 3



foto n° 4



foto n° 5



foto n° 6



foto n° 7



foto n° 8

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 9



foto n° 10



foto n° 11

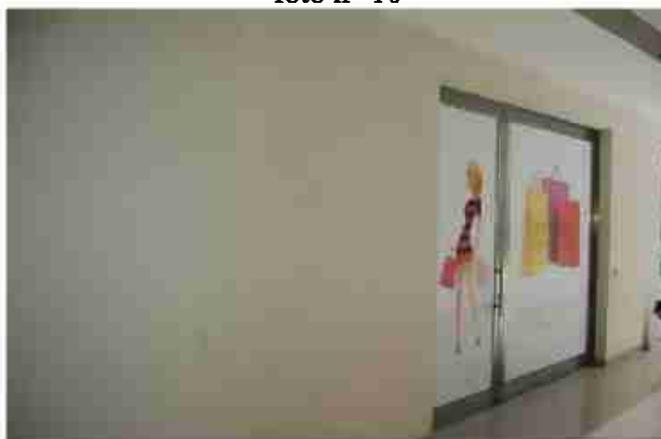


foto n° 12



foto n° 13



foto n° 14
garage sub 25

LOTTO N. 4



foto n° 1



foto n° 2



foto n° 3



foto n° 4



foto n° 5



foto n° 6



foto n° 7



foto n° 8

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 9

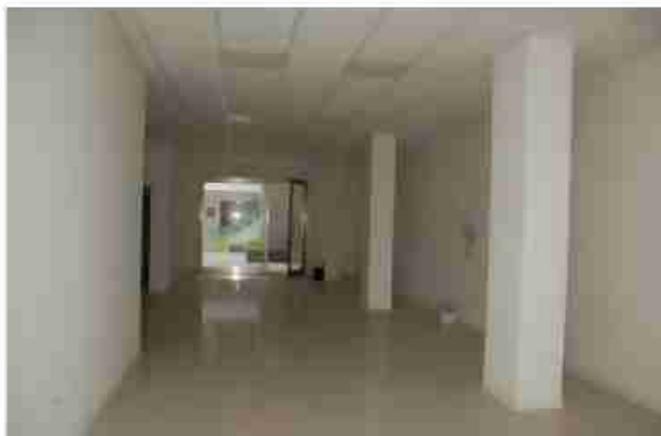


foto n° 10



foto n° 11



foto n° 12



foto n° 13



foto n° 14



foto n° 15



foto n° 16 – garage sub 26

LOTTO N. 5

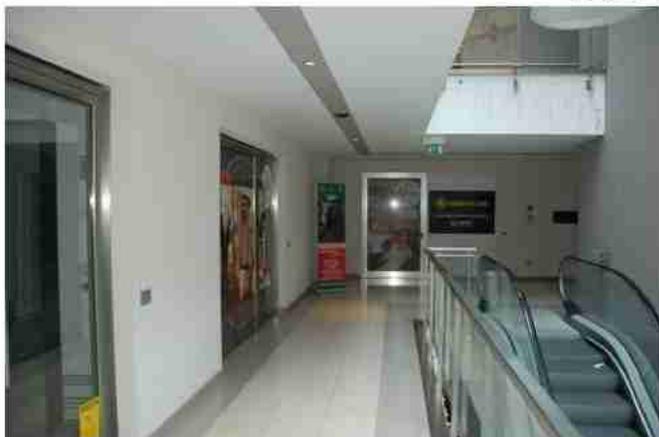


foto n° 1



foto n° 2

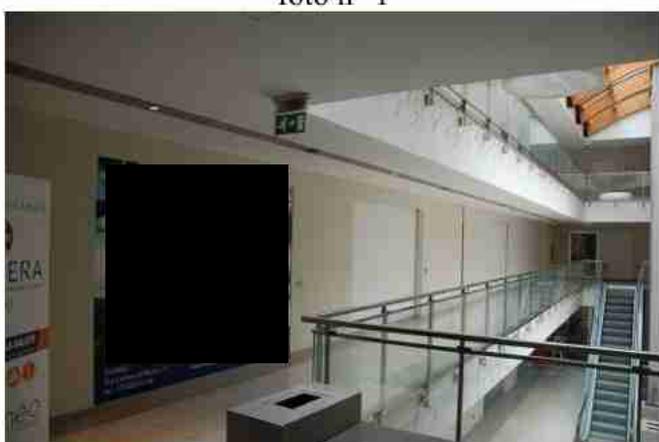


foto n° 3



foto n° 4

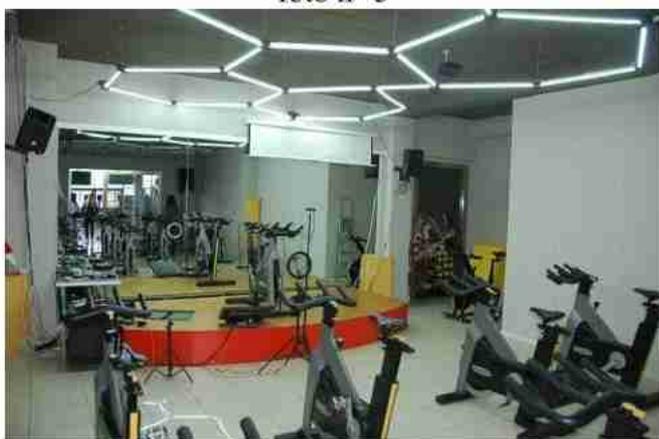


foto n° 5



foto n° 6

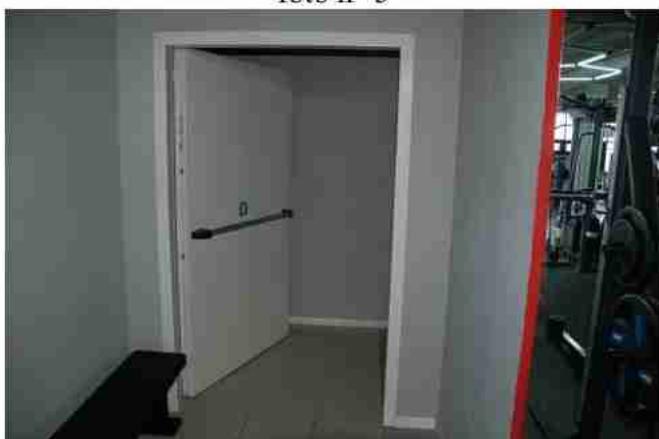


foto n° 7



foto n° 8

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 9



foto n° 10



foto n° 11



foto n° 12



foto n° 13



foto n° 14



foto n° 15



foto n° 16

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 17



foto n° 18



foto n° 19



foto n° 20



foto n° 21

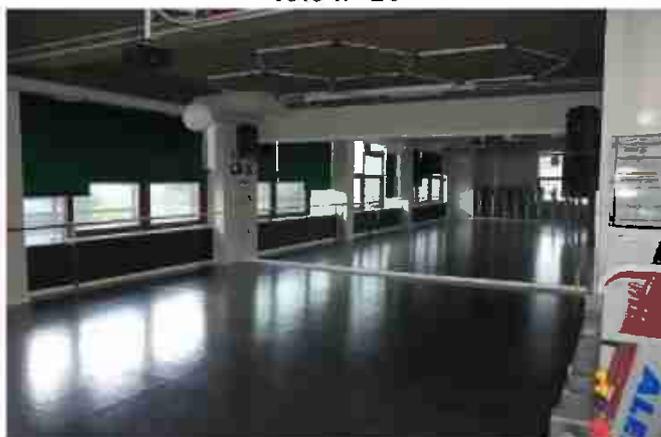


foto n° 22

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 23

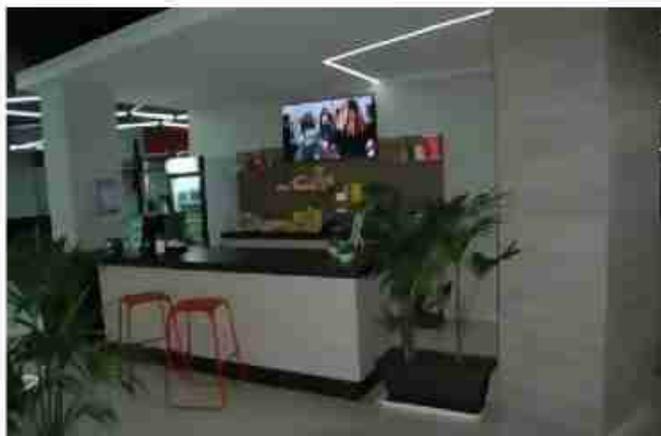


foto n° 24



foto n° 25



foto n° 26



foto n° 27



foto n° 28



foto n° 29



foto n° 30

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 31



foto n° 32



foto n° 33



foto n° 34



foto n° 35



foto n° 36



foto n° 37



foto n° 38

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 39



foto n° 40



foto n° 41



foto n° 42



foto n° 43



foto n° 44

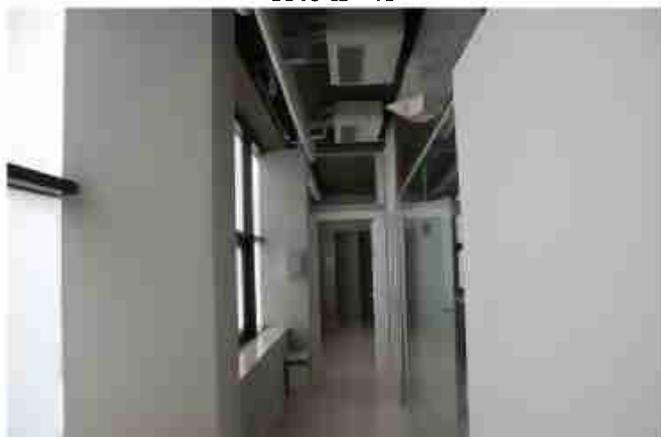


foto n° 45



foto n° 46

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 47



foto n° 48



foto n° 49



foto n° 50



foto n° 51



foto n° 52

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 53



foto n° 54



foto n° 55



foto n° 56



foto n° 57 - garage sub 28



foto n° 58 - garage sub 29



foto n° 59 - garage sub 30



foto n° 60 - garage sub 31



foto n° 61 – garage sub 32

LOTTO N. 6



foto n° 1

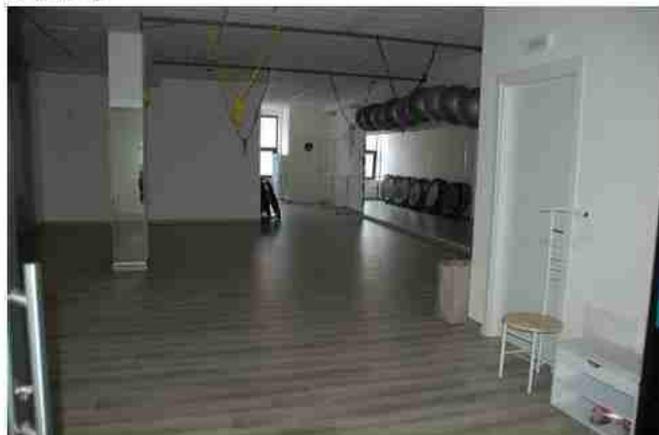


foto n° 2

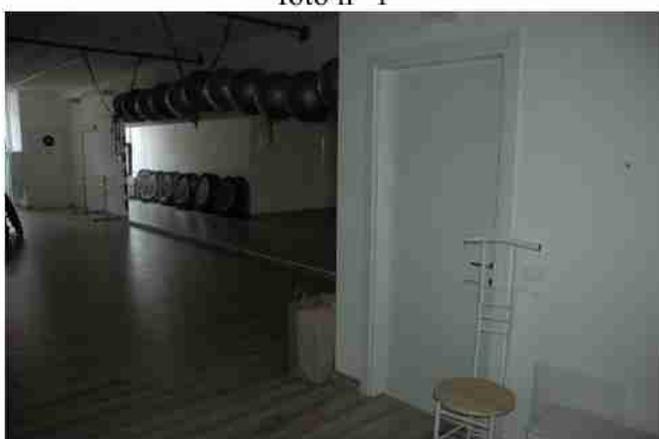


foto n° 3



foto n° 4



foto n° 5



foto n° 6

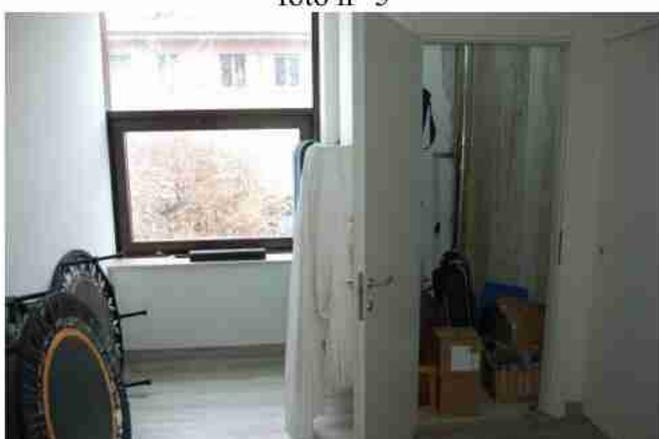


foto n° 7



foto n° 8

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 9



foto n° 10



foto n° 11 – garage sub 33



foto n° 12 – garage sub 33

LOTTO N. 7

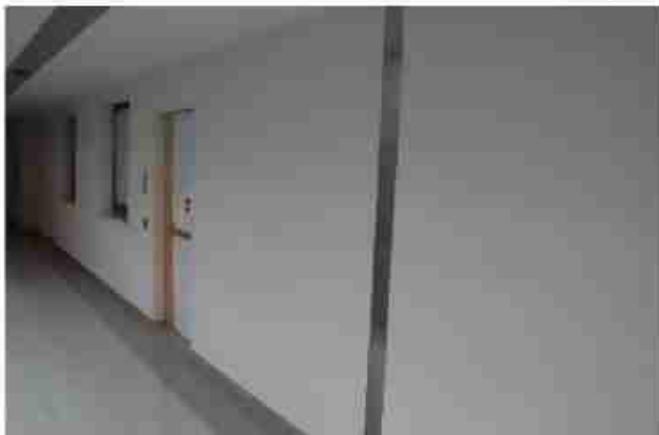


foto n° 1



foto n° 2



foto n° 3

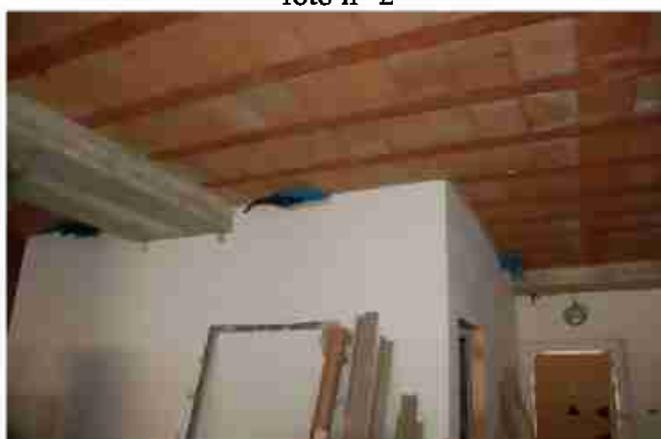


foto n° 4



foto n° 5



foto n° 6

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 7



foto n° 8



foto n° 9



foto n° 10
garage sub 34

LOTTO N. 8

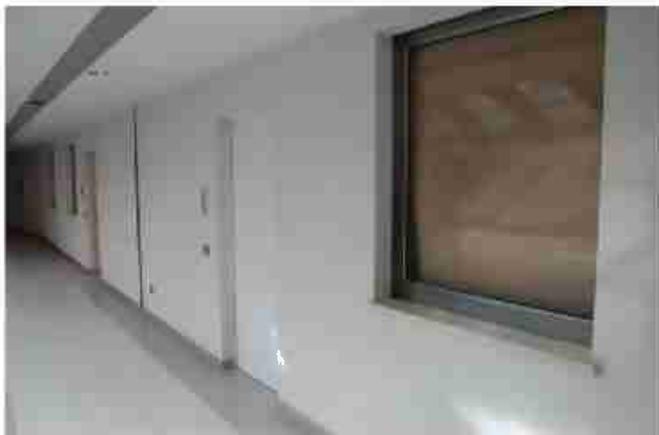


foto n° 1



foto n° 2



foto n° 3



foto n° 4



foto n° 5

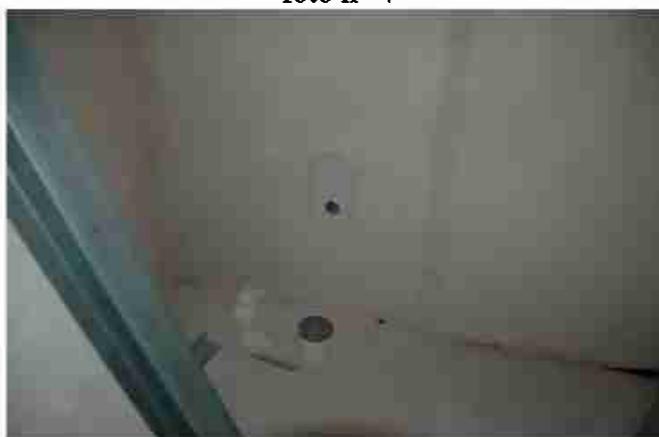


foto n° 6

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 7



foto n° 8

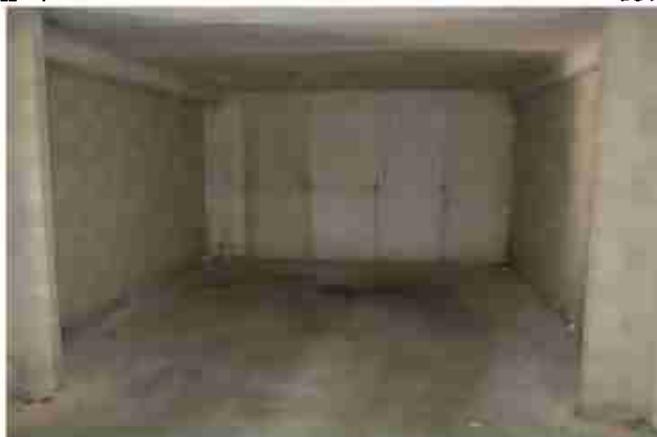


foto n° 9
garage sub 35

LOTTO N. 9



foto n° 1



foto n° 2



foto n° 3



foto n° 4



foto n° 5



foto n° 6

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 7



foto n° 8



foto n° 9
garage sub 23

LOTTO N. 10



foto n° 1



foto n° 2



foto n° 3



foto n° 4



foto n° 5



foto n° 6



foto n° 7



foto n° 8

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n°9
garage sub 24

LOTTO N. 11



foto n° 1



foto n° 2

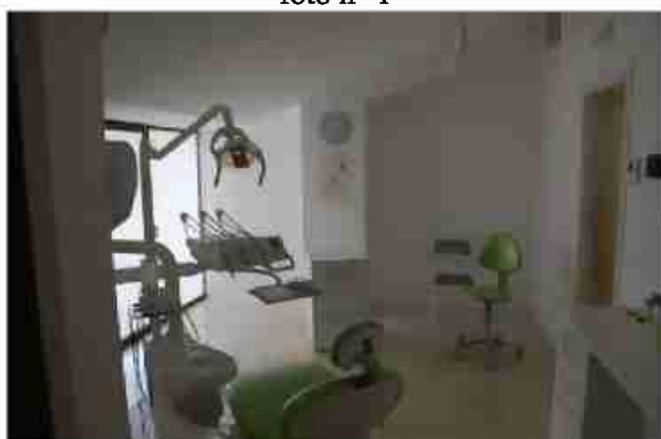


foto n° 3



foto n° 4



foto n° 5



foto n° 6



foto n° 7



foto n° 8

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 9



foto n° 10



foto n° 11



foto n° 12



foto n° 13



foto n° 14



foto n° 15



foto n° 16

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n°17
garage sub 27

LOTTO N. 12



foto n° 1



foto n° 2



foto n° 3

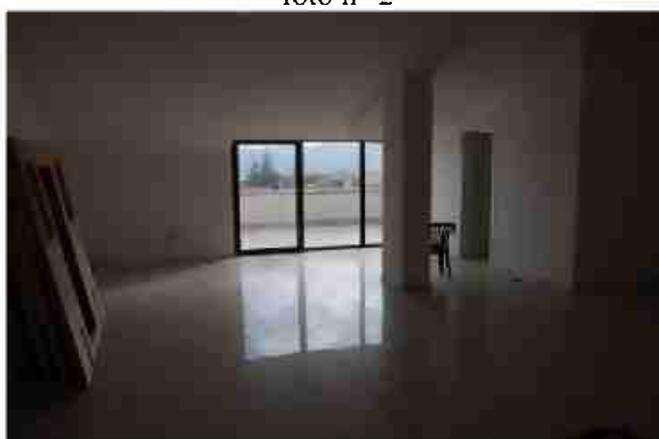


foto n° 4

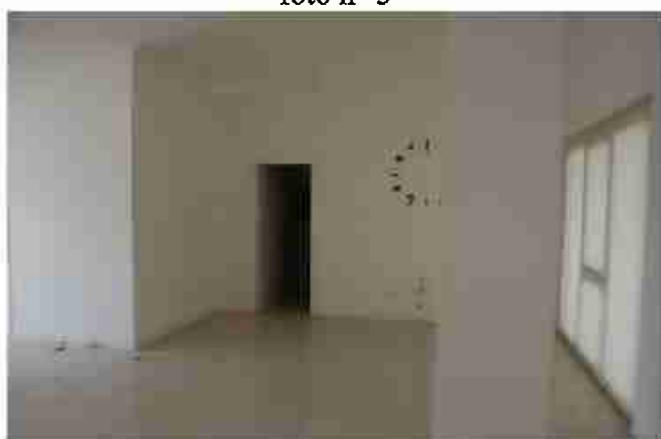


foto n° 5



foto n° 6



foto n° 7



foto n° 8

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023

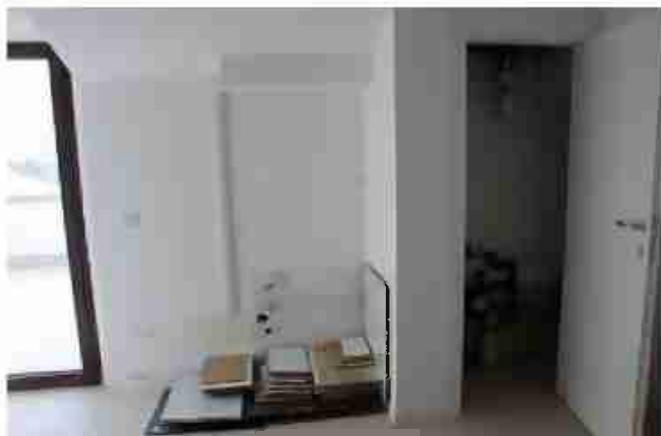


foto n° 9



foto n° 10



foto n° 11



foto n° 12



foto n° 13



foto n° 14
garage sub 9

LOTTO N. 13



foto n° 1



foto n° 2

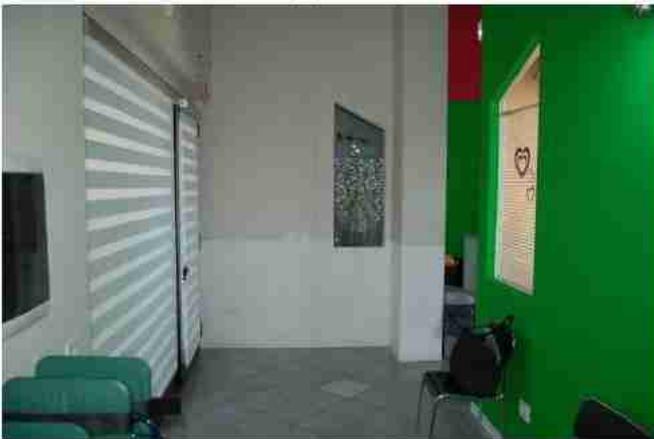


foto n° 3



foto n° 4



foto n° 5



foto n° 6



foto n° 7



foto n° 8

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 9



foto n° 10

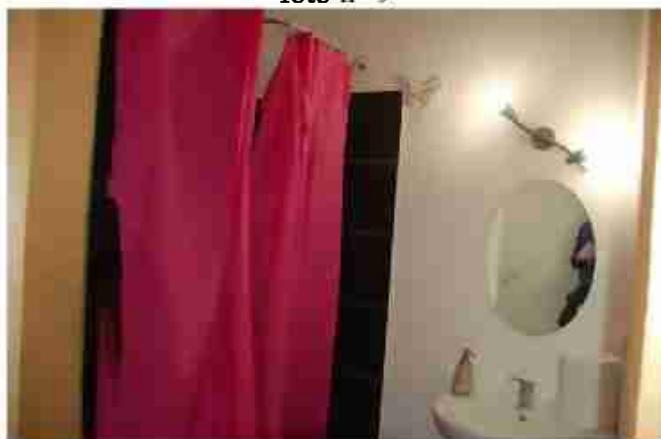


foto n° 11



foto n° 12



foto n° 13



foto n° 14



foto n° 15

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023



foto n° 16



foto n° 17



foto n° 18
garage sub 19



foto n° 19
garage sub 19

LOTTO N. 14



garage sub 7

LOTTO N. 15



garage sub 11

LOTTO N. 16



garage sub 13

LOTTO N. 17



garage sub 15

LOTTO N. 18



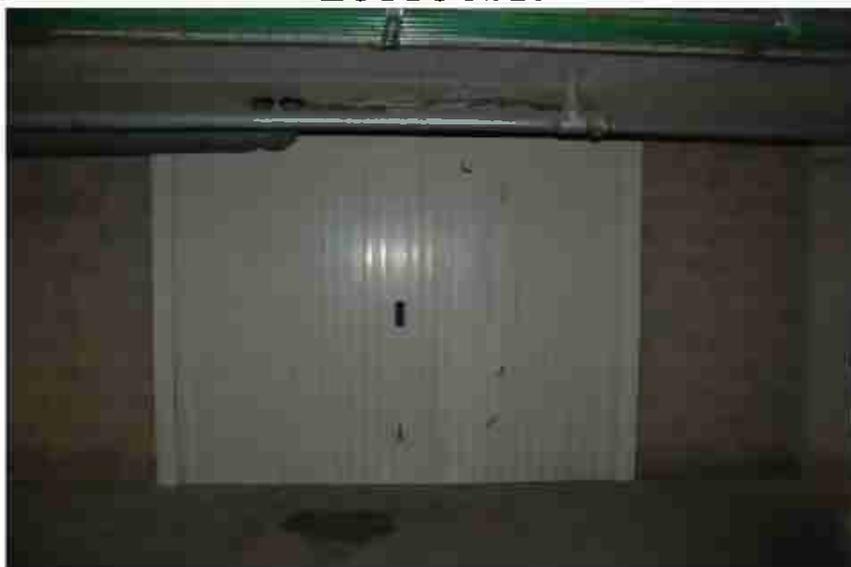
garage sub 20

LOTTO N. 19



garage sub 21

LOTTO N. 20



garage sub 8

LOTTO N. 21



garage sub 36

LOTTO N. 22



garage sub 37

LOTTO N. 23



garage sub 10

CORSIE E RAMPE

