

TRIBUNALE DI SPOLETO

Il giorno 23 maggio 2019 il Giudice Delegato Dr. [redacted] nominava il sottoscritto Geometa coadiutore dell'Ufficio del Commissario Giudiziale quale collaboratore tecnico nel settore immobiliare ed in quello dei prodotti finiti e semilavorati relativamente al concordato preventivo della [redacted] in liquidazione.

Prendevo contatti con il Tribunale di Spoleto ed ottenevo in via telematica l'invio della Perizia Estimativa giurata redatta dal Geom. [redacted] incaricato dal sig. [redacted] di procedere ad un giudizio di stima degli immobili della [redacted] della sig.ra [redacted] della sig.ra [redacted] e dello stesso [redacted]

Contattavo anche il Dr. [redacted] ed in considerazione dei precedenti impegni da me assunti per la consegna di alcune C.T.U. che scadevano alla fine di settembre c.a. chiedevo una proroga sino a tutto novembre per la esplicazione delle mansioni per le quali ero stato nominato (All. 1).

Dopo aver visionato la Perizia estimativa mediante comunicazione PEC sia al Commissario Giudiziale che alla [redacted] fissavo il sopralluogo per il giorno lunedì 21 ottobre 2019 alle ore 15,00 p.m. in via dei Tornitori presso la sede dell'Impresa (All. 2 e 3).

Nell'occasione, alla presenza del sig. [redacted] iniziavo le operazioni visionando la nomina del G.D. e prendendo in esame tutti i 12 lotti formati dal Geom. [redacted] nella sua Perizia Estimativa.

I lotti stabiliti vengono seguito riportati con i relativi valori determinati alla data del 8 gennaio 2018.

LOTTO 1

Proprietà [redacted]
Ubicazione: Spoleto Fr [redacted] S. Chiodo 157
Foglio 147 p.lla 13 sub [redacted] sub 37
Valore € 840.000,00

LOTTO 2

Proprietà [redacted]
Ubicazione: Spoleto Fr [redacted] S. Chiodo 157
Foglio 147 p.lla 13 sub [redacted] sub 40 e sub 41
Valore € 275.000,00

LOTTO 3

Proprietà [redacted]
Ubicazione: Spoleto Fr [redacted] S. Chiodo 157
Foglio 147 p.lla 13 sub [redacted] sub 14
Valore € 130.000,00

LOTTO 4



Proprietà [REDACTED]
Ubicazione: Spoleto Fraz.ne S. Chiodo Via dei Tornitori 9
Foglio 144 p.lla 837 sub 2
Valore € 600.000,00

LOTTO 5
Proprietà [REDACTED]
Ubicazione: Spoleto Fraz.ne S. Chiodo Via dei Tornitori 9
Foglio 144 p.lla 846 sub 6 graffiata con la 847
Foglio 144 p.lla 846 sub 7 graffiata con la 849
Valore € 250.000,00

LOTTO 6
Proprietà [REDACTED]
Ubicazione Spoleto loc. Collicelli 14
Foglio 112 p.lla 1178 sub 2 e sub 3
Valore € 740.000,00

LOTTO 7
Proprietà [REDACTED]
Ubicazione Chianciano Terme Via Emilia
Foglio 18 p.lla 376 sub 13 e sub 33
Valore € 360.000,00

LOTTO 8
Proprietà [REDACTED]
Ubicazione: Spoleto loc. Collicelli
Foglio 112 p.lla 1318
Valore € 145.000,00

LOTTO 9
Proprietà [REDACTED]
Ubicazione: Spoleto loc. Collicelli
Foglio 112 p.lle 1329/p, 1328, 1324, 1266/p, 1293/p
Valore € 149.500,00

LOTTO 10
Proprietà [REDACTED]
Ubicazione: [REDACTED]
Foglio 158 p.lla 505
Valore € 60.000,00

LOTTO 11
Proprietà [REDACTED]
Ubicazione [REDACTED]
Foglio 38 p.lle 545 e 544
Foglio 35 p.lle 525 e 339
Valore € 140.000,00

LOTTO 12
Proprietà [REDACTED]
Attrezzature Edili e macchinari
Valore € 134.178,30

Dopo i necessari sopralluoghi eseguiti in giorni diversi e concordati preventivamente con il sig. [REDACTED] ho potuto appurare quanto segue:

Lotto n° 1 (Foglio 147 p.lle sub 18 e 37) costituito da due unità ricomprese nel [REDACTED] adibite a palestra e negozio di proprietà della [REDACTED]. La palestra attualmente risulta locata alla Società Sportiva dilettantistica [REDACTED] con contratto stipulato il 01/03/2016 e della durata di anni sei rinnovabile con canone annuo di € 14.400,00 oltre IVA (All. 4). Il locale ad uso negozio ubicato al P.1° risulta non utilizzato ed è a disposizione della [REDACTED].

Per determinare il più probabile valore di mercato della palestra non è stato possibile fare riferimento al canone di affitto, perché la somma pattuita risulta essere meno della metà di quella che si sarebbe potuta esigere (€ 5 al mq. x mq. 648 = € 3.240 mensili).

Pertanto si è fatto riferimento al listino immobiliare della provincia di Perugia paragonando la palestra ad un ufficio o negozio ubicato nella periferia: per questi viene riportato un valore massimo a mq. di € 1.100.

Valore del lotto 1			
sub 18	palestra	mq. 638 x 1.100 = €	701.800,00
sub 37	negozio	mq. 100 x 1.100 = €	110.000,00
		Totale = €	811.800,00

Lotto n° 2 (Foglio 147 p.lle 13 sub 39-40 e 41) costituito da tre unità ricomprese nel [REDACTED] adibite ad uffici e negozio di proprietà della [REDACTED]; l'ufficio del P.T. ed il negozio del P.1° sono a

disposizione della [redacted] mentre l'ufficio del P.1° risulta attualmente locato al [redacted] con contratto stipulato il 01/01/2016 e della durata di anni sei rinnovabile con canone annuale di € 400,00 oltre IVA (All. 5). Come per il lotto 1 si è fatto riferimento al listino immobiliare della provincia di Perugia che riporta il valore degli uffici e dei negozi ubicati nella periferia: per questi viene riportato un valore massimo a mq. di € 1.100.

Valore lotto 2			
sub 39	Ufficio	mq. 95 x 1.100 = €	104.500,00
sub 40	Negozio	mq. 16 x 1.100 = €	17.600,00
sub 41	Ufficio	mq. 106 x 1.100 = €	116.600,00
	Totale	= €	238.700,00

Lotto n° 3 (Foglio 147 p.lle 13 sub 13 e 14) costituito da due unità ricomprese nel [redacted] adibite a negozio e magazzino di proprietà di [redacted] ambedue risultano attualmente locate alla Società Sportiva dilettantistica [redacted] con contratto stipulato il 01/03/2016 e della durata di anni sei rinnovabile con canone annuale di € 9.600,00 (All. 6). Come per il lotto 1 e 2 si è fatto riferimento al listino immobiliare della provincia di Perugia che riporta il valore massimo dei negozi ubicati nella periferia pari ad € 1.100 al mq. Per il magazzino si è optato per una media tra il valore di un negozio di un capannone pari ad € 800 al mq.

Valore del lotto 3			
sub 13	negozio	mq. 66 x 1.100 = €	72.600,00
sub 14	magazzino	mq. 49 x 800 = €	39.200,00
	Totale	= €	111.800,00

Lotto n° 4 (Foglio 144 p.lle 873 sub 2) costituito da una unità adibita a sede dell'impresa edile di proprietà della [redacted] mentre le porzioni ad uso ufficio del P.T. e del P.1° sono realmente utilizzati dalla [redacted] i due locali magazzini con parte della corte, con scritture private del 15/05/2015 con integrazione del 28/04/2016 (All. 7) reg. il 29/06/2017 al n° 488 e del 30/12/2015 con integrazione del 28/04/2016 (All. 8) reg. il 28/06/2017 al n° 477, sono state promesse in vendita al sig. [redacted] nato a Spoleto il 25/05/1950 per il prezzo pattuito di € 125.000,00 la prima scrittura ed € 200.000,00 la seconda. Tra le parti è nato un contenzioso che ha visto prevalere il sig. [redacted] suddetto con sentenza a suo favore: le parti sono in attesa dell'esito dell'appello ancora in corso. I locali sono attualmente utilizzati dal sig. [redacted] che ne ha fatto ricovero di mezzi agricoli di sua proprietà. Nella planimetria catastale allegata alla perizia redatta dal Geom. [redacted] non è stato ancora riportato il solaio del piano primo e non è menzionato l'impianto del fotovoltaico esistente sulla copertura e realizzato nell'anno 2012.

L'unità pertanto, per perfezionare la compravendita, dovrebbe essere

frazionata perché la porzione adibita ad uffici (P.T. e P.1°) deve eventualmente rimanere alla [redacted] come del resto l'impianto fotovoltaico: la planimetria catastale deve essere quindi aggiornata a seguito della realizzazione del solaio intermedio che comporta l'utilizzazione di un piano in più (P.1°) con accesso dalla porzione n° 856 sub 7. L'impianto fotovoltaico non è compreso nella promessa di vendita.

Per determinare il valore si è fatto sempre riferimento al listino immobiliare che prevede per gli uffici € 1.100 al mq. e per i capannoni la media di € 350 al mq. Per la corte risulta congruo quello stabilito nella perizia giurata di € 35 al mq.

Valore del lotto 4			
sub 2 parte	Uffici p.t. E 1°	mq. 180 x 1.100 = €	198.000
sub 2 parte	capannone p.t. e 1°	mq. 864 x 350 = €	302.400
sub 2 parte	corte	mq. 2.000 x 35 = €	70.000
	Totale	= €	570.400

Lotto n° 5 (Foglio 144 p.lle 846 sub 6-847- 846 sub 7 e 849) costituito da due unità adibite a magazzino e ad uso artigianale/industriale con corti esclusive di proprietà della [redacted]

Le due porzioni immobiliari sono state promesse in vendita al sig. [redacted] con scrittura privata del 07/04/2014 con integrazione del 28/04/2016 (All. 7) reg. il 28/06/2017 al n° 475 per il prezzo pattuito di € 150.000,00. Tra le parti è nato un contenzioso che ha visto prevalere il sig. [redacted] suddetto con sentenza a suo favore: le parti sono in attesa dell'esito dell'appello ancora in corso. I locali sono attualmente utilizzati dal sig. [redacted] che ne ha fatto ricovero di mezzi agricoli di sua proprietà. Sulla copertura è stato realizzato nel 2012 anche un impianto fotovoltaico che non è compreso nella promessa di vendita.

Per determinare il valore si è fatto sempre riferimento al listino immobiliare che prevede per i capannoni la media di € 350 al mq. Per la corte risulta congruo quello stabilito per il lotto 4 di € 35 al mq.

Valore del lotto 5			
sub 6	magazzino	mq. 119 x 350 = €	41.650,00
sub 7	capannone	mq. 492 x 350 = €	172.200,00
847 e 849	corte	mq. 922 x 35 = €	32.270,00
	Totale	= €	246.120,00

Lotto n° 6 (Foglio 112 p.lle 1178 sub 2 e 3) costituito da due unità con corte annessa quale abitazione e garage di proprietà dei coniugi sigg. [redacted] e [redacted] ubicate nella zona residenziale di Collicelli del Comune di Spoleto.

Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione di immobile già esistente con finiture di pregio e con attuale ottimo stato di manutenzione: il giardino alberato ne

garantisce la privacy e la vista a sud scopre il panorama di Spoleto. Al Piano seminterrato è ubicato il garage con i locali fondi e la Centrale termica, al P.T. la cucina ed il pranzo/soggiorno con tre camere e due bagni ed al P.1° una sala.

In considerazione della validità degli impianti tecnologici, dell'esistenza dei pannelli solari e dell'impianto fotovoltaico della produzione di 9 kw., concordo con il valore attribuito dal Geom. [REDACTED] nella sua perizia anche se le valutazioni a mq. di superficie sono superiori a quelli riportati dal listino immobiliare.

Valore del lotto 6

sub 2 garage	mq. 16 x 900	= €	14.400,00
sub 3 p.t e 2° abitazione	mq. 161x 2.000	= €	322.000,00
sub 3 p. 1° abitazione	mq. 151 x 2.200	= €	332.200,00
terrazzo e portico	mq. 36 x 700	= €	25.200,00
giardino	mq. 849 x 55	= €	46.695,00
Totale		= €	740.495,00

Lotto n° 7 (Foglio 18 p.lle 376 sub 13 e 33) costituito da due unità adibite a garage e pensione (denominata Pensione [REDACTED]) con diritti sulla corte, di proprietà della sig.ra [REDACTED] ubicata nelle vicinanze delle terme di Chianciano Via Emilia e facente parte di fabbricato di civili abitazioni.

La struttura risulta abbandonata da tempo in quanto l'attività ha avuto un grosso calo rispetto agli anni 70. Il giorno del sopralluogo (14/11/2019) sono stati anche presi contatti con L'Agenzia immobiliare [REDACTED] che dopo le necessarie ricerche di mercato ha inviato in data 13/01/2020 una mail con riportata la propria stima. Il valore attribuito all'immobile è stato di circa € 200.000,00 (All. 10).

Considerato che le Agenzie Immobiliari hanno la tendenza a diminuire il valore degli immobili per poter procedere ad una più facile vendita, si può supporre che la stima fatta possa benissimo incrementata del 25%.

Valore del lotto 7

Stima Agenzia	= €	200.000,00
incremento 25%	= €	50.000,00
Totale	= €	250.000,00

Lotto n° 8 (Foglio 112 p.la 1318) costituito dalla porzione di un fabbricato di civile abitazione con corte annessa in corso di costruzione di proprietà della [REDACTED] ubicato nella zona residenziale di Collicelli del Comune di Spoleto. La costruzione risulta realizzata con le sole strutture portanti, il tetto e le tamponature. La volumetria realizzata è di circa 370 mc. distribuita su tre piani della

superficie di circa mq. 60 ciascuno e per un totale di mq. 180.

Per la valutazione è stato preso in esame il listino immobiliare dell'Umbria (III° trimestre 2019) orientandosi per il valore a mq. di superficie a quello riportato per abitazioni da ristrutturare in semiperiferia pari ad € 750: la corte di pertinenza, che rimane di mq. 209, in considerazione della posizione viene valutata € 70 al mq.

Valore del lotto 8

Valore immobile	mq. 180 x € 750	= €	135.000,00
Corte di pertinenza	mc. 209 x € 70	= €	14.630,00
Oneri accessori		= €	5.763,61
Spese tecniche		= €	13.000,00
Totale		= €	168.393,61

Lotto n° 9 (Foglio 112 p.lle 1329/p-1328-1324 1266/p-1293/p) costituito da terreno edificabile con indice di edificabilità pari ad 1 mc./1 mq. di proprietà della [REDACTED] ubicato nella zona residenziale di Collicelli del Comune di Spoleto.

Considerata la potenzialità di edificazione del terreno, nonché la posizione, si può ritenere valido il valore riportato dal listino immobiliare che riporta l'importo di € 90 al mc. di costruzione tenendo però nella giusta considerazione il costo del collaudo del ponticello di accesso sia ai terreni di cui trattasi che all'immobile del lotto 8 che non è stato ancora eseguito.

Valore del lotto 9

Volumetria realizzabile	mc. 2.300 x 90	= €	207.000,00
Totale		= €	207.000,00

Lotto n° 10 (Foglio 15 p.la 505) costituito da terreno edificabile di mq. 830 con indice di edificabilità pari ad 1,5 mc./1 mq. di proprietà della [REDACTED] ubicato in Fraz. S. Maria in Trignano del Comune di Spoleto. L'indice di edificabilità permette la costruzione di una volumetria pari a mc. 1.245.

Considerata la potenzialità di edificazione del terreno, nonché la posizione in zona al 90% edificata, si può ritenere valido il valore medio riportato dal listino immobiliare dell'importo di € [REDACTED] al mc. di costruzione.

Valore del lotto 10

Volumetria realizzata	mc. 1.245 x 60	= €	74.700,00
Totale		= €	74.700,00

Lotto n° 11 (Foglio 3 p.lle 545-544-525 e 339) costituito da terreno con

rudere di antica torre di avvistamento con progetto per la realizzazione di una civile abitazione di proprietà della [redacted] ubicato in Fraz. ne Lenano del Comune di Campello sul Clitunno. Il lotto comprende il rudere per mq. 49 e l'uliveto per complessivi mq. 4.934,39: su questi lo studio di Architettura [redacted] ha elaborato un progetto per la realizzazione di una civile abitazione costituita dalla Torre Colombaia esistente per netti mq. 158,91 distribuiti su quattro piani ed un ampliamento di un piano per netti mq. 122,00. Ipotizzando un'altezza media di ml. 3,00 a piano si ottiene una volumetria pari a:

- Torre colombaia mq. 48,14 x 12,00 = mc. 577,68
- Ampliamento mq. 135,00 x 3,00 = mc. 405,00
- Totali = mc. 982,68

Lo studio, direttamente interpellato, mi ha confermato che il progetto non è stato mai ritirato e che oggi, mentre sicuramente verrà concessa dal Comune di Campello sul Clitunno l'autorizzazione al restauro della torre così come progettato, difficilmente si potrà riottenere quella per l'ampliamento.

Considerato che il listino immobiliare per l' Umbria non riporta la valutazione relativa agli immobili di Campello sul Clitunno si è preso a paragone quello di Spoleto che riporta un valore massimo a mc. di costruzione di € 90,00.

ampliamento mc. 405,00 x € 90,00 = € 36.450

questo importo va considerato solo se il Comune di Campello sul Clitunno rinnoverà l'autorizzazione originaria.

mentre per la torre colombaia da ristrutturare si è preso il valore massimo di € [redacted] al mq. per le zone agricole.

Torre colombaia mq. 158,91 x € 550,00 = € 87.400,00

va poi aggiunto il valore del terreno restante della superficie di mq. 4.934,39 terreno mq. 4.934,39 x € 2,50 = € 12.335,97

Valore totale lotto II € 136.185,97

Lotto n° 12 costituito dalle attrezzature e dai macchinari della Spitelletta Costruzioni s.r.l. per il quale è stato fornito un preciso elenco.

Per quanto riguarda il valore indicato dal Geom. [redacted] può ritenersi congruo quello indicato nella propria perizia.

In giorni diversi ho proceduto a prendere visione e ad eseguire foto delle attrezzature e dei macchinari suddetti che vengono riassunti come segue:

Foto 1	[redacted]	€	1.500,00
Foto 2	[redacted]	€	8.000,00
Foto 3	[redacted]	€	2.000,00
Foto 4	[redacted] (non in elenco)	€	1.500,00
Foto 5	[redacted]	€	300,00
Foto 6	[redacted]	€	6.000,00

Foto 7	Idropulitrice [redacted] atmosfere con nebulizzatore	€	300,00
Foto 8	Carrello elevatore [redacted]	€	5.000,00
Foto 9	Intonacatrice monofase	€	400,00
Foto 10	Rampe di carico in alluminio n. 2	€	150,00
Foto 11	Sega circolare	€	100,00
Foto 12	Sega circolare	€	100,00
Foto 13	Betoniera TL 400	€	150,00
Foto 14	Betoniera TL 400	€	150,00
Foto 15	Box ufficio serie 1000	€	700,00
Foto 15 bis	Contenitore per ponteggio	€	40,00
Foto 16	Contenitore per ponteggio	€	40,00
Foto 17	Contenitore per ponteggio	€	40,00
Foto 18	Elevatore/argano elettrico	€	100,00
Foto 19	Pala caricatrice	€	2.000,00
Foto 20	Gru a torre TEREX COMEDIL 40 mt.	€	7.000,00
Foto 21	Gru a torre FARI matr. PG/Z/4508	€	2.000,00
Foto 22	Recinzione mobile con piede in cls n. 25 pannelli	€	125,00
Foto 23	Recinzione mobile con piede in cls n. 25 pannelli	€	125,00
Foto 24	Recinzione mobile con piede in cls n. 10 pannelli	€	50,00
Foto 25	Servizi igienici in lamiera n. 2	€	260,00
Foto 26	Box in lamiera 3,50x2,70	€	100,00
Foto 27	Molazza diametro 150 monofase	€	150,00
Foto 28	Peugeot Ranch [redacted] CN146YT (motore fuso)	€	0,00
	Gru BENEDINI B/20 idraulica	€	3.000,00
	Gru POTEIN aut. montate 34 mt.	€	8.000,00
	Pala caricatrice B [redacted] Cat con benna, piastre e forche	€	7.000,00
	Pala caricatrice B [redacted] Cat con benna, piastre e forche	€	7.000,00
	Pannelli da armatura in legno per muri in cls. da 0,50	€	1.590,00
	Box in lamiera 3,50x2,70	€	100,00
	Box ufficio serie 1000	€	700,00
	Betoniera TL 400	€	150,00
Foto 36	Pulitrice di pannello in legno EDILFA [redacted]	€	150,00
Foto 37	Ponteggio [redacted]	€	1.873,30
Foto 38	Ponteggio	€	
Foto 39	Ponteggio (valore compreso nel n. 38)	€	
Foto 40	Pinza per cordoli [redacted] mplice	€	80,00
Foto 41	Livello laser TOP [redacted]	€	300,00
Foto 41 bis	Livello laser ottico [redacted]	€	150,00
Foto 42	Cavo AF monofase [redacted]	€	135,00
Foto 43	Smerigliatrice [redacted]	€	30,00
Foto 44	Smerigliatrice [redacted]	€	30,00
Foto 45	Smerigliatrice [redacted]	€	30,00
Foto 46	Quadro elettrico cantiere [redacted]	€	2.000,00
Foto 47	Proiettori alogeni [redacted]	€	15,00
Foto 48	Ponteggio (valore compreso nel n. 38)	€	
Foto 49	Gru F.M.	€	10.000,00



Foto 50	Box Ufficio	€	700,00
Foto 51	Box Ufficio	€	700,00
Foto 52	Betoniera IMER	€	180,00
Foto 53	Box in lamiera 3,50x2,70	€	100,00
Foto 54	Carriola da tiro (nei vari cantieri)	€	150,00
Foto 55	Carotatrice elettrica ad acqua	€	300,00
Foto 56	Cassoncino porta attrezzi	€	50,00
Foto 57	Elettrosega	€	50,00
Foto 58	Elevatore	€	100,00
Foto 59	Martello BOSCH GSH	€	100,00
Foto 60	Martello demolitore TE	€	200,00
Foto 61	Martello Hitachi	€	100,00
Foto 62	Pala caricatrice Euromac	€	5.000,00
Foto 63	Ponteggio (valore compreso nel n. 38)		
Foto 64	Ponteggio cantiere Roma (valore compreso nel n. 38)		
Foto 65	Quadro elettrico da cantiere (valore compreso nel n. 46)		
Foto 66	Saldatrice	€	100,00
Foto 67	Scala in alluminio	€	100,00
Foto 68	Fiat Scudo nove posti	€	3.500,00
Foto 69	Segatrice Edil Euro	€	100,00
Foto 70	Segatrice IMER M110R	€	100,00
Foto 71	Trabattello Marchetti Golden	€	300,00
Foto 72	Trapano demolitore Hilti	€	150,00
Foto 73	Trapano Makita	€	50,00
Foto 74	Vibratore	€	150,00
	Sommano	€	133.033,30

Dall'elenco allegato alla perizia giurata mancano:

- Generatore aria calda
- Saldatrice n. 1
- Elettrosega n. 1
- Martello BOSCH GSH n. 1
- Misuratore laser Hilti
- Vibratore n. 1
- Martello Bosch GBHJ n. 1
- Mototrivella BLUE BIRD

Molte delle attrezzature mancanti dall'elenco potrebbero essere depositate nei cantieri attualmente in attività (quadri elettrici, carriole da tiro, impalcature e ponteggi) e non attualmente reperibili fotograficamente.

Pertanto al valore totale dichiarato in perizia va detratto quello relativo a:

- 1) [redacted] (motore fuso) € 1.500,00
- 2) Generatore aria calda € 150,00
- 3) Saldatrice n. 1 € 120,00

- 4) Elettrosega n. 1 € 50,00
- 5) Martello BOSCH GSH n. 1 € 100,00
- 6) Misuratore laser Hilti € 80,00
- 7) Vibratore n. 1 € 150,00
- 8) Martello Bosch GBHJ n. 1 € 100,00
- 9) Mototrivella BLUE BIRD € 130,00

Sommano € 2.380,00

Valore totale lotto 12 € 130.653,30

Va preso poi in considerazione che sopra la copertura dell'immobile ubicato in Fraz.ne S. Chiodo via dei Tornitori, è stato realizzato un impianto fotovoltaico finanziante dal 2012 costituito da n° 400 pannelli. In numero di 150 poggianti in [redacted] sul lastrico solare di proprietà di [redacted] x 583/1000 e [redacted] x 417/1000 riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 144 p.lla 846 sub 4 categ. Lastrico solare di mq. 432 (All. 11) ed in numero di [redacted] poggianti sulla copertura delle porzioni promesse in vendita a Piccioni (lotto 5) al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto con il foglio 144 p.lla 873 sub 5 categ. D/1 con Rendita pari ad € 218,00 (All. 13): questa unità deriva dalla soppressione del sub 4 (lastrico solare).

Esiste poi un'altra unità immobiliare costituita dal lastrico solare di proprietà della [redacted] riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 144 p.lla 873 sub 3 categ. D/1. Lastrico solare di mq. 115 (All. 12).

Per quanto riguarda il valore del fotovoltaico, il Sig. [redacted] ha prodotto una stima e la redditività dell'impianto da parte della ditta [redacted] (manutentore dell'impianto) e [redacted] s.p.a. G.S.E. con gli adempimenti annuali che ne conseguono compreso quello dell'agenzia delle Dogane.

Per il valore del lastrico solare è stato stabilito l'importo di € 35 al mq.
 mq. 432+115 = mq. 547 x € 35 = € 19.145,00
 porzione D/1 = mq. 435 x € 35 = € 15.225,00
Totale = € 34.370,00

Per il valore dell'impianto fotovoltaico si recepisce e preso per buono quello relazionato dalla ditta [redacted] che si allega.

Valore fotovoltaico = € 204.206,00

Tanto [redacted] deve per l'incarico ricevuto.

Spoleto, 20/03/2020

(Geom. [redacted])





TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Asseverazioni Perizie e Traduzioni

N. 1027/2020 R.G.V.G..

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Addi 7 AGOSTO 2020, nella Cancelleria del Tribunale suddetto, av
 Funzionario sottoscritto, è comparsa o la/il sig. [REDACTED]
 nato a SPOLETO il 08-04-1946 reside
 [REDACTED] identificat o
 Carta d'identità rilasciata da COMUNE DI SPOLETO in
13-04-2018 avente n. [REDACTED] Codice Fiscale n.
 [REDACTED] la/il quale chiede di asseverare con giuramento
 l'atto che precede, nell'interesse della PROCEDURA CONCORDATARIA N° 10/2020
 Il Funzionario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.)
 derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che
 egli presta ripetendo: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto
 all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"**.
 Letto, confermato e sottoscritto.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Allegati:

- 1) Richiesta proroga
- 2) Comunicazione sopralluogo
- 3) Comunicazione sopralluogo
- 4) Copia contratto locazione porzione immobile 13 sub 8
- 5) Copia contratto locazione porzione immobile 13 sub 41
- 6) Copia contratto locazione porzione immobile 13 sub 13 e 14
- 7) Copia 1 promessa di vendita porzione immobile 873 sub 2 (parte)
- 8) Copia 2 promessa di vendita porzione immobile 873 sub 2
- 9) Copia promessa di vendita porzione immobile 846 sub 6 e 7
- 10) Stima Arca Immobiliare
- 11) Visura lastrico solare p.Ila 846 sub 4
- 12) Visura lastrico solare p.Ila 873 sub 3
- 13) Visura p.Ila 873 sub 5 categ. D/1
- 14) Progetto fabbricato del lotto n° 8
- 15) Progetto fabbricato del lotto n° 11, dati tecnici, relazione storica e render
- 16) Documentazione fotografica lotti 1-2 e 3
- 17) Documentazione fotografica lotti 4 e 5
- 18) Documentazione fotografica lotto 6
- 19) Documentazione fotografica lotto 7
- 20) Documentazione fotografica lotto 8
- 21) Documentazione fotografica lotto 9
- 22) Documentazione fotografica lotto 10
- 23) Documentazione fotografica lotto 11
- 24) Documentazione fotografica lotto 12
- 25) Valutazione fotovoltaico



[Redacted]

[Redacted]

Al Commissario Giudiziale

Dr. [Redacted]

[Redacted]

OGGETTO: Concordato Preventivo n° 10/2017
Tribunale di Spoleto.

[Redacted]

Il sottoscritto Geom. [Redacted] nominato collaboratore tecnico dal Tribunale di Spoleto quale coadiutore dell'Ufficio del Commissario Giudiziale, essendo ancora impegnato sino alla fine del corrente mese alla presentazione di due C.T.U. al Tribunale di Spoleto per impegni precedentemente presi, chiede la proroga per esplicare le proprie mansioni sino a tutto novembre c.a.

Distinti saluti

4 settembre 2019

[Redacted]

[Redacted]

Geom. [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted]

Da: [Redacted]
A: [Redacted]
Data invio: venerdì 18 ottobre 2019 19:36
Oggetto: Concordato preventivo n° 10/2017 [Redacted] in liquidazione - Tribunale di Spoleto

In qualità di collaboratore tecnico nominato dal Tribunale di Spoleto quale coadiutore dell'Ufficio del Commissario Giudiziale, comunico che inizierò il previsto sopralluogo agli immobili di cui al Concordato il giorno lunedì 21/10 p.v. alle ore 15.00 p.m. recandomi in loc. S.Chiodo via dei Tornitori n. 9. Distinti saluti Geom. [Redacted]

Geom [Redacted]

Da: [Redacted]
A: [Redacted]
Data invio: sabato 19 ottobre 2019 12:56
Oggetto: Concordato Preventivo n° 10/2017 [Redacted] Tribunale di Spoleto
In qualità di collaboratore tecnico nominato dal Tribunale di Spoleto quale coadiutore dell'Ufficio del Commissario Giudiziale, comunico che inizierò il previsto sopralluogo agli immobili di cui al Concordato il giorno lunedì 21/10 p.v. alle ore 15.00 p.m. recandomi in loc. S.Chiodo via dei Tornitori n. 9. Distinti saluti Geom. [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata valida per ogni effetto di legge tra

La [redacted] con sede in Spoleto, con S. Chiodo, Via dei Fornitori n° 5
P.IVA [redacted] in atto rappresentata dal Sig. [redacted] nato a Spoleto il
09/09/61 e residente in Spoleto Località Collicelli n°14 di seguito denominata locatario

La società sportiva dilettantistica [redacted] con sede in [redacted]
[redacted] legalmente rappresentata dal sig.ri
[redacted] nato a Spoleto il 12/06/1969 residente in [redacted]

[redacted] nato a Spoleto il 16/06/1970 e residente in [redacted]
[redacted] nato a Foligno il 16/07/1966 e residente in [redacted]

CF [redacted]
che accettano l'immobile ad uso palestra sito in Spoleto Loc. S. Chiodo - Via dei Mestieri
sito al piano primo, distinto al N.C.E.U. di Spoleto, foglio 147 particella 13 sub 18 con
meglio individuata nella planimetria che si allega al presente, di seguito denominata
conduttori.

Si conviene e stipula quanto segue:

I conduttori danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva
dell'attestato relativo la prestazione energetica dell'unità immobiliare del presente contratto.

Condizioni dell'immobile

I conduttori dichiarano di aver visitato l'immobile locato, di averlo trovato idoneo all'uso, in buono
stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sul godimento dello stesso; si
obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stato attuale, pena il risarcimento del
danno. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali
ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dai Conduttori senza il preventivo consenso
scritto dal Locatore.

Durata del contratto

La locazione avrà la durata di 6 anni con inizio dal 01/03/2016 e sarà rinnovata per uguale periodo
salvo disdetta da spedire con raccomandata sei mesi prima della scadenza. I Conduttori hanno la
facoltà di recedere anticipatamente comunicandolo con il termine di sei mesi di preavviso.
Motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni richieste dalla legge per lo
svolgimento dell'attività dei Conduttori.

Divieto di sublocazione e destinazione dell'immobile

L'immobile viene concesso in locazione ad uso palestra, senza possibilità di sublocazione, anche
parziale rimanendo in solido responsabile nei confronti della [redacted]
E' fatto assoluto ai Conduttori di variare la destinazione d'uso e di apportare modifiche ai locali
senza la preventiva autorizzazione scritta del locatario.

Controvalore - Imputazione

Il canone di locazione è stabilito in € 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00) oltre I.V.A.
annue da pagarsi entro il 10 di ogni mese in 12 rate da € 1.200,00 oltre I.V.A. tramite bonifico
bancario o assegno.

Il presente atto è soggetto ad imposta IVA.

Morosità

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone
costituisce in mora i Conduttori, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55. Legge 27 luglio 1978,
n. 392.

Accesso ai locali

La Conduttrice si riserva il diritto di visitare, personalmente o per mezzo dei suoi delegati,
la locazione. La parte Conduttrice si obbliga altresì a consentire la visita tanto dei
curatori, in caso di vendita dell'immobile, quanto dei potenziali nuovi Conduttori, in
occasione del contratto. Sarà a tal fine concordato tra le parti un giorno lavorativo della
settimana in cui avranno luogo tali visite.

Regole di gestione condominiale

I Conduttori hanno il diritto di voto, in luogo dei proprietari dell'unità immobiliare locatagli, nelle
delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di
riscaldamento e di condizionamento d'aria.
Hanno inoltre il diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli
altri servizi comuni. I Conduttori si obbligano ad usare l'immobile con la massima cura e diligenza,
rispettando e facendo rispettare il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere ed
accettare e comunque le regole del buon vivere civile. Le spese condominiali sono a carico dei
Conduttori.

Esonero da responsabilità

I Conduttori esonerano espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o
indiretti che essi Conduttori possano provocare al pubblico che accederà nel locale, e si impegna a
far rispettare ai collaboratori, dipendenti, ecc. l'eventuale regolamento di condominio.
Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti
dalla sua volontà

Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale di due mensilità pari ad € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) oltre I.V.A.
costituito a garanzia dei danni e accantonato come cauzione in conformità alle vigenti leggi, non
potrà mai essere imputato in conto delle rate di affitto neppure in prossimità della scadenza e sarà
restituito dopo regolare riconsegna del locale affittato nello stato in cui è stato consegnato.

Oneri accessori

Per gli oneri accessori le parti precisano che sono a carico dei Conduttori le spese relative al
servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del
condizionamento d'aria, allo spurgo dei pozzi neri, nonché alle forniture degli altri servizi comuni
ed infine dei rifiuti solidi urbani, nonché di ogni altra spesa legata all'utilizzo della cosa locata.

in merito
della da
rature e
getti al

ritto di
Conduttori
page 27
Conduttori
tratto di

gestione
e spese di
il Conduttore
affitto tra

Autorizzati
Locatori i
in relazione

Inadempiti
L'inadempiti
particolare
risoluzioni

Rinvio a
Per tutte
altre leg
Qualunc
mediante

Ricon
La
La



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata valida per ogni effetto di legge tra:

– La Società [redacted] con sede in Spoleto Loc. S. Chiodo Via dei Tornitori n°9 P.IVA [redacted] in atto rappresentata dal Sig. [redacted] nato a Spoleto il 09/09/61 e residente in Spoleto Località Collicelli n°14 di seguito denominato **locatario**

E

– L'Associazione Sportiva Dilettantistica [redacted] con sede in [redacted] legalmente rappresentata dalla sig.ra [redacted] nata a Spoleto il 25/02/1967 residente in [redacted] che accetta l'immobile ad uso ufficio sito in Spoleto Loc. S. Chiodo n° - Via dei Mestieri n°13 sito al primo, distinto al N.C.E.U. di Spoleto, foglio 147 particella (13 sub 41) come meglio indicato nella planimetria che si allega al presente, di seguito denominato **conduttore**.

Si conviene e stipula quanto segue:

– da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva relativa la prestazione energetica dell'unità immobiliare del presente contratto.

Condizioni dell'immobile

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato, di averlo trovato idoneo all'uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sul godimento dello stesso; si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stato attuale, pena il risarcimento del danno. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto dal Locatore.

Durata del contratto

La locazione avrà la durata di 6 anni, con inizio dal 01/01/2016 e sarà rinnovata per uguale periodo salvo disdetta da spedire con raccomandata sei mesi prima della scadenza. Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente comunicandolo con il termine di sei mesi di preavviso. Motivo di recesso potrà essere il mancato adempimento delle autorizzazioni richieste dalla legge per lo svolgimento dell'attività del Conduttore.

Divieto di sublocazione e destinazione dell'immobile

L'immobile viene concesso in locazione ad uso Ufficio, senza possibilità di sublocazione, anche parziale rimanendo in solido responsabilità nei confronti della [redacted]. È fatto assoluto al Conduttore di vietare la destinazione d'uso e di apportare modifiche al locatario senza la preventiva autorizzazione scritta del locatario.

Corrispettivo – Imputazione

Il canone di locazione è stabilito in € 200,00 (DUECENTO/00) oltre I.V.A. mensili fino al 31/12/2017 tramite bonifico bancario ad assegno o contanti. Dal 01/01/2018 il canone è stato già stabilito in € 400,00 (QUATTROCENTO/00) oltre I.V.A. da pagarsi mensilmente fino al 31/12/2022. Il presente atto è soggetto ad imposte di registro.

Sono inoltre a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione, ed espressamente quella da farsi: agli infissi, agli impianti di acqua, gas, riscaldamento, raffrescamento e luce, alle serrature e chiavi, alle superfici dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione, ai manufatti soggetti all'uso e al consumo tipo rubinetti, stacchi, la riparazione della caldaia.

Diritto di prelazione

I Conduttori non hanno diritto di prelazione nella vendita da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

I Conduttori non hanno diritto di prelazione nel caso di una nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Registrazione del contratto

Le spese di registrazione, di bollo, eventuali tasse e soprattasse saranno a carico del Conduttore. Il Conduttore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al Locatario. Rimane pattuito tra le parti che le spese per il rinnovo sono a carico del Conduttore.

Autorizzazione comunicazione dati

I Locatori e i Conduttori si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione in essere.

Inadempimento

L'inadempimento da parte dei Conduttori anche di uno solo dei patti del presente contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento di due mensilità di canone produrrà il diritto di risoluzione del contratto.

Rinvio a disposizioni di legge

Per tutto quanto non contemplato nel presente contratto, valgono le norme del Codice Civile e le altre leggi in vigore. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

Spoleto, li 01/01/2016

[redacted]

[redacted]

Processo lampo per il solo primo anno. La tassa per ogni anno successivo essere versata presso gli Uffici Postali o le Banche usando gli appositi modelli P22.

Spazio Contratto
Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Territoriale di Spoleto

Il presente atto è stato qui registrato il 12 MAG 2016
Al n. 1071 Mod. SI Atti PRIVATI
per esatte € 164,00

[redacted]

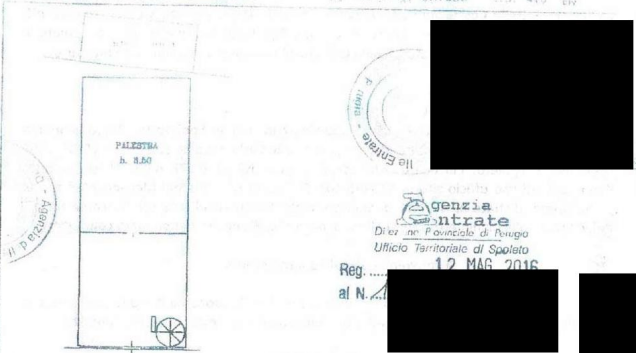


MINISTERO DELLE REGIONI
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

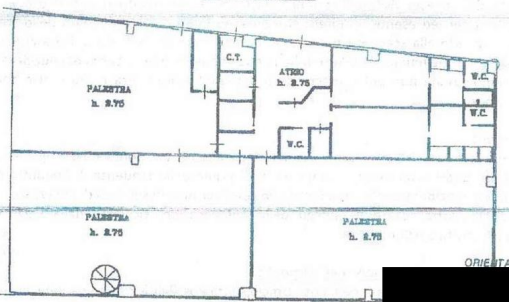
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-11-1930 n. 627) 390

Comune di SPOLETO

FRAZ. S. CHIODO S.S. 419



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Nuova costruzione
 Intervento di manutenzione straordinaria
 Intervento di restauro
 Intervento di ampliamento
 Intervento di abbinamento

Morosità

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora il Conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55, Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Accesso ai locali

La parte Locatrice si riserva il diritto di visitare, personalmente o per mezzo dei suoi delegati, i locali dati in locazione. La parte Conduttrice si obbliga altresì a consentire la visita tanto dei potenziali acquirenti, in caso di vendita dell'immobile, quanto dei potenziali nuovi Conduttori, in caso di risoluzione del contratto. Sarà a tal fine concordato tra le parti un giorno lavorativo della settimana in cui avranno luogo tali visite.

Regolamento condominiale

Il Conduttore ha diritto di voto, in luogo dei proprietari dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Ha inoltre il diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Il Conduttore si obbliga ad usare l'immobile con la massima cura e diligenza, e a rispettare il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere ed accettare. In ogni caso, il Conduttore deve comunque le regole del buon vivere civile. Le spese condominiali sono a carico del Conduttore.

Responsabilità

Il Conduttore esonererà espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che il Conduttore possa provocare al pubblico che accederà nel locale, e si impegna a far rispettare il regolamento di condominio. Il Conduttore è responsabile, in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Deposito cauzionale

Il Conduttore deposita cauzionale pari ad € 1.000 (mille) costituito a garanzia dei danni e accantonato come deposito cauzionale, non potrà mai essere imputato in conto delle rate di locazione. Il deposito cauzionale sarà restituito dopo regolare riconsegna del locale locato.

Oneri accessori

Per gli oneri accessori le parti precise che sono a carico del Conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura di acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento d'aria, allo spurgo dei pozzi neri, nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Infine dei rifiuti solidi urbani, nonché ogni altra spesa legata all'utilizzo della cosa locata. Il Conduttore è inoltre a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione, ed espressamente quelle da farsi: agli infissi, agli impianti di acqua, gas, riscaldamento, raffrescamento e luce, alle serrature e chiavi, alle superfici dei muri, dei soffitti ed alla pavimentazione, ai macchinari soggetti all'uso e al consumo tipo rubinetti, scarichi, la riparazione della caldaia.

B. Ricevuto in data 13/02/2016
 La Locatrice
 D. V. E.
 Ufficiale Catastrale
 Ufficio di Spoleto

Corrispettivo - Imputazione

Il canone di locazione è stabilito in € 9.600,00 (novemilaseicento/00) annue da pagarsi entro il 10 di ogni mese in 12 rate da € 800,00 tramite contanti, bonifico bancario o assegno.

Morosità

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora i Conduuttori, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55, Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Accesso ai locali

La parte Locatrice si riserva il diritto di visitare, personalmente o per mezzo dei suoi delegati, i locali dati in locazione. La parte Conduttrice si obbliga altresì a consentire la visita tanto ai propri potenziali acquirenti, in caso di vendita dell'immobile, quanto dei potenziali nuovi Conduuttori, in caso di risoluzione del contratto. Sarà a tal fine concordato tra le parti un giorno lavorativo di settimana in cui avranno luogo tali visite.

Regolamento condominiale

I Conduuttori hanno il diritto di voto, in luogo dei proprietari dell'unità immobiliare locata, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione del riscaldamento e di condizionamento d'aria. Hanno inoltre il diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione o all'istituzione di altri servizi comuni. I Conduuttori si obbligano ad usare l'immobile con la massima cura e diligenza, rispettando e facendo rispettare il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere, accettare e comunque le regole del buon vivere civile. Le spese condominiali sono a carico dei Conduuttori.

Esonero da responsabilità

I Conduuttori esonerano espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che essi Conduuttori possano provocare al pubblico che accederà nel locale, e si impegna a far rispettare ai collaboratori, dipendenti, etc. l'eventuale regolamento di condominio. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà

Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale di due mensilità pari ad € 1600,00 (milleseicento/00) costituito a garanzia del danno e accantonato come cauzione in conformità alle vigenti leggi, non potrà mai essere imputato in conto delle rate di affitto neppure in prossimità della scadenza e sarà restituito dopo regolare riconsegna del locale affittato nello stato in cui è stato consegnato.

Oneri accessori

Per gli oneri accessori le parti precisano che sono a carico dei Conduuttori le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento d'aria, allo spurgo dei pozzi neri, nonché alle forniture degli altri servizi comuni ed infine dei rifiuti solidi urbani, nonché di ogni altra spesa legata all'utilizzo della cosa locata. Sono inoltre a carico dei Conduuttori le riparazioni di ordinaria manutenzione, ed espressamente quelle da farsi: agli infissi, agli impianti di acqua, gas, riscaldamento, raffrescamento e luce, alle

strutture e chiavi, alle superfici dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione, ai macchinari soggetti all'uso e al consumo tipo rubinetti, scarichi, la riparazione della caldaia.

Diritto di prelazione

I Conduuttori non hanno diritto di prelazione nella vendita da esercitarsi secondi l'art. 38 e 39 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

I Conduuttori non hanno diritto di prelazione nel caso di una nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Registrazione del contratto

Il presente contratto, di bollo, eventuali tasse e soprattasse saranno a carico del Conduttore. Il Conduttore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al Locatario. Rimane invariato il fatto che le spese per il rinnovo sono a carico del Conduttore.

Comunicazione dati

I Conduuttori si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali e gli adempimenti connessi con il rapporto di locazione in essere.

Il presente contratto è valido da parte dei Conduuttori anche di uno solo dei patti del presente contratto ed in caso di mancato o ritardato pagamento di due mensilità di canone produrrà il diritto di recesso del Locatore.

Norme di legge

Le norme non contemplate nel presente contratto, valgono le norme del Codice Civile e le norme di legge.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

Spoleto, il 02/03/2016



Dirazione Provinciale di Perugia
Ufficio Telematico di Spoleto
presente atto di
1075 M
esatte € 2
12 MAG 2016
PRIVATI
(03)



...metria di utu in Comune di SPOLETO ... via FRAZ. S. CHIODO - S.S. 418 civ. ...

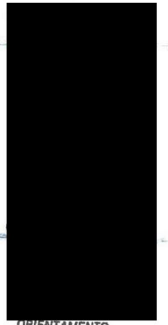
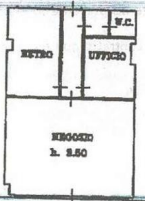
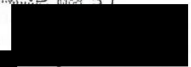
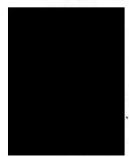
Reg. **12 MAG. 2016**
al N. 48

Ministero dell'Economia e delle Finanze
DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO
CATASTO
Reg. **12 MAG. 2016**
al N. 48



...metria di utu in Comune di SPOLETO ... via FRAZ. S. CHIODO - S.S. 418 civ. ...

Ministero dell'Economia e delle Finanze
DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO
CATASTO
Reg. **12 MAG. 2016**
al N. 48



PIANO TERRA

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



Caratterizzazione di INC
Pianificazioni di destinazione
riscaldamento a infrarossi 1996 - D
formato di acq. A

SCALA
RISERVATO ALL'UFFICIO

1996 - D
1996 - D

SCALA DI 1:20
UFFICIO

01/01/1996
0:71/96

SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di Legge tra:

- [redacted] con sede in Spoleto via dei Tornitori n°9 P.I. [redacted] nella persona del Sig. [redacted] nato a Spoleto il 09/09/1961, C.F. [redacted] ed ivi residente in Loc. Collicelli n°14, di seguito denominata "parte venditrice" da una parte

- il Rag. [redacted] nato a Spoleto il 25/05/1950 (c.f. [redacted] residente a [redacted] in qualità della ditta omonima con sede in [redacted] dall'altra di seguito denominata "parte acquirente" si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO:

- che l'oggetto della presente vendita è una porzione di immobile sito in Spoleto, Loc. San Nicolò Via dei Tornitori censito al N.C.T.E.U. foglio 144 particella n° 873 sub 2 (da frazionare) piano primo
- che l'edificio esistente in questione è posto al piano 1° di uno stabile commerciale con solo costruire con accesso dalla rampa esistente, come da atto di precedente vendita del 07/04/2017 che si estenderà per mq 435 circa.

Art. 1

La parte venditrice cede alla parte acquirente la quale compra per sé, società o persona da nominare l'immobile sopra descritto.

Le descritte porzioni immobiliari sono identificata nella planimetria che, controfirmata dalle parti, si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A";

Art. 2

Sono compresi nella vendita tutti i diritti sulle parti condominiali che per Legge o regolamento spettano alla porzione ceduta.

La parte promittente acquirente dichiara di ben conoscere il luogo dove è sito l'edificio cui trattasi.

Art. 3

Quanto oggetto della presente vendita viene trasmesso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare che il lastrico solare, coprente proprietà compravenduta, è di proprietà in quota parte di [redacted] e in parte di Ginevra/D

[redacted] come meglio individuata nella planimetria allegata sotto la lettera "B".

La sua eventuale manutenzione futura del suddetto lastrico solare, sarà esclusivamente di spettanza quota parte tra [redacted] e [redacted]

La parte venditrice dichiara che su tale immobile ad oggi grava un mutuo ipotecario di [redacted] che al momento dell'atto definitivo di vendita verrà cancellata.

In caso di inadempimento da parte del Sig. [redacted], al suo obbligo preliminare di frazionare, cancellare, spostare ipoteca esistente, le parti concordano sin da ora, che oltre alla restituzione del prezzo pagato il Sig. [redacted] sarà obbligato a risarcire i danni patiti dal Sig. [redacted]

Danni che le parti concordano in € 45.000,00 (quarantacinquemila/00).

Nella trattativa di acquisto, la [redacted] si impegna a terminare le opere di urbanizzazione consistente nella strada di accesso all'immobile ed i relativi parcheggi ad uso pubblico.

La parte venditrice dichiara e garantisce sotto la propria personale responsabilità, di essere nel pieno e libero esercizio dei propri poteri, per l'inesistenza, a proprio carico, di procedure espropriative o concorsuali previste dalla legge fallimentare o comunque procedimenti giudiziari che comportino limitazioni alle possibilità di valida sottoscrizione del presente contratto.

Art. 4

Il prezzo di vendita è stato dalle parti convenuto in € 125.000,00 (centoventicinquemila/00) oltre I.V.A. e parte acquirente si impegna a corrispondere nel seguente modo:

€ 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) oltre I.V.A. entro il 15/06/2015;

€ 10.000,00 (diecimila/00) oltre I.V.A. entro il 05/01/2016;

€ 57.000,00 (cinquantasettemila/00) oltre I.V.A. entro il 18/01/2016;

€ 3.000,00 (tremila/00) oltre I.V.A. entro il 18/01/2016.

Art. 5

Per l'immobile oggetto della presente promessa di compravendita avverrà entro 30gg dalla data di stipula del presente contratto, in qualunque modo alla parte venditrice di liberare tale immobile dalle suppellettili presenti.

Art. 7

L'atto pubblico di definitiva compravendita di quanto oggetto della presente scrittura sarà stipulato entro il 30/07/2017 presso il Notaio [redacted]

Art. 8

Eventuali lavori di modifica o miglioramento dell'immobile richiesti dalla parte acquirente, comportanti variazioni del prezzo, dovranno essere preventivamente concordati tanto per l'onere economico quanto per le modalità di esecuzione.

Art. 9

Per tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del presente contratto si conviene la competenza del foro di Spoleto.

Art.10

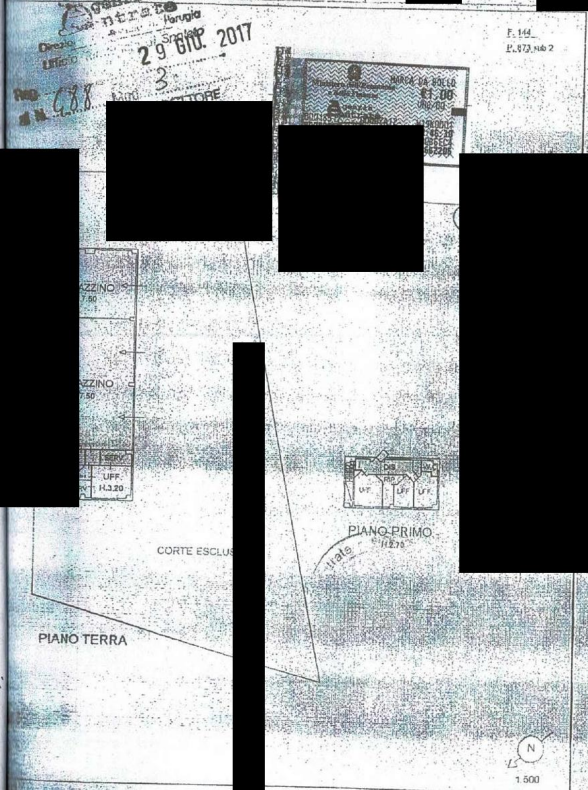
Qualora il Comune non concederà l'esenzione dal pagamento dei tributi relativi all'immobile destinati a Museo

La sottoscritta scrittura privata verrà firmata in tutte le parti, con la restituzione da parte della [redacted]

[redacted] delle somme versate.

Dichiarazione probatoria n. [redacted]
 Planimetria di u.f.u. in Comune di Spoleto
 Frontone Santo Chiodo

Identificativi Catastali:
 Sezione: [redacted]
 Foglio: 144 [redacted] l'albo:
 Particella: 672
 Subalterno: 2 [redacted] Edov. [redacted]

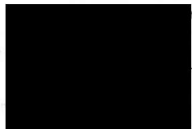
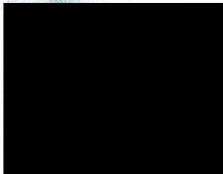


Disposizioni di chiusura

La presente scrittura è redatta in 10 articoli scritti su 3 pagine e comprende i seguenti documenti ad essa annessi a formarne parte integrante e sostanziale:

- a) Planimetria dell'immobile promesso in compravendita
- b) Planimetria lastrico solare

Il promittente acquirente, al sensi e per gli effetti di legge, dichiara di avere particolarmente considerato le disposizioni di cui agli articoli 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e di approvarle tutte specificamente.



ente venditrice



Agenzia Contrate
 Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Territoriale di Spoleto

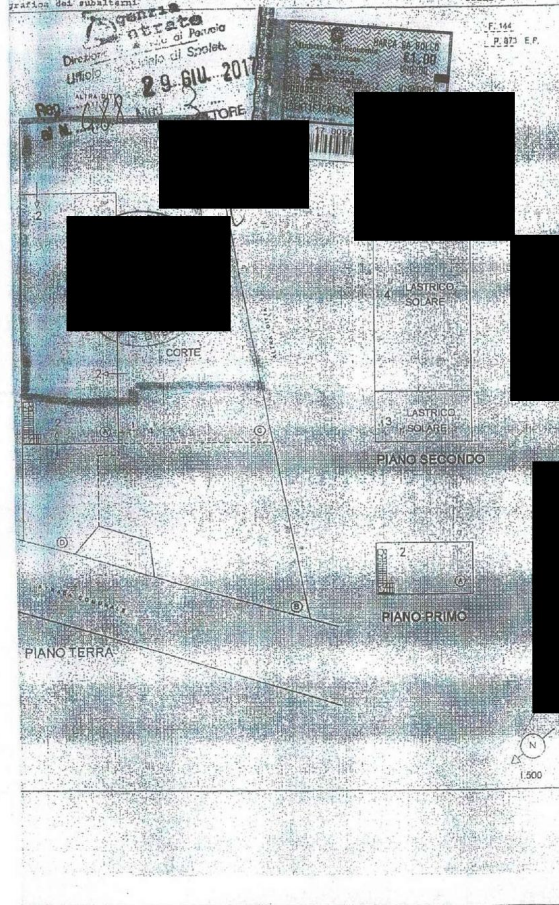
Il presente atto è stato qui registrato il 29 GIU. 2017
 Al n. 488 Mod. 3 Atti pubblici
 per esatte e 480,00 di cui € 80,00 x SANB



FO (CANTIERE)
Alto
Alto
N. 3078

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Protocollo n. del
Foglio: 144 Particella: 873 del 06/08/2012
Foglio Mappale n. 235148 del 06/08/2012
Scala 1 : 500



APPENDICE
AL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA
DEL 15.05.2015

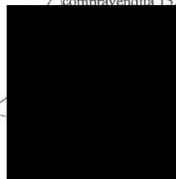
tra

il sig. [redacted] residente in
loc. San Nicolò n. 70, 06049 Spoleto

e
la [redacted], in persona del legale rappresentante
p.t. Sig. [redacted] con sede legale in 06049, Spoleto via dei Tomitori
n. 9 p.i. [redacted]

Le parti convengono e stipulano quanto segue a specificazione ed integrazione
la scrittura privata di compravendita sottoscritta in data 15.05.2015:

- 1) l'art. 7 del citato contratto deve intendersi che l'atto pubblico di compravendita dovrà essere stipulato entro il 30.07.2016 e non, come erroneamente riportato, entro il 30.07.2017;
- 2) Le parti intendono aggiungere al contratto citato un art. 11 ai sensi del quale: il venditore dichiara che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, corrispondono esattamente alle unità immobiliari trasferite e quest'ultime corrispondono esattamente alle planimetrie depositate in catasto; il venditore, inoltre, dichiara che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Ai fini urbanistici, le parti dichiarano che l'immobile compravenduto è stato edificato in forza di permesso di costruire n. 34866 del 12.11.2004, di permesso di costruire n. 18231 del 12.10.2005 e di permesso di costruire n. 53028 del 18.02.2010.
- 3) La presente appendice è parte integrante e sostanziale del contratto di compravendita 15.05.2015.



SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di Legge tra:

- La [redacted] con sede in Spoleto via dei Toritori n°9 P.I. [redacted] nella persona del Sig. [redacted] nato a Spoleto il 09/09/1961, C.F. [redacted] ed ivi residente in Loc. Collicelli n°14, di seguito denominato "parte venditrice" da una parte

e
- Il Rag. [redacted] nato a Spoleto il 25/05/1950 (c.f. [redacted] residente a [redacted] in qualità della ditta omonima con sede in [redacted] dall'altra di seguito denominata "parte acquirente" si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO:

che l'oggetto della presente vendita è una porzione di immobile sito in Spoleto, Loc. S. Nicolò via dei Toritori censito al N.C.E.U. foglio 144 particelle 873 sub 2 (capannone zona magazzino), con parte di corte annessa sul retro e parte laterale, che sarà oggetto di futuro frazionamento.

Art. 1

Il Sig. [redacted] vende al Sig. [redacted] il quale compra per sé, società o persona da nominare l'immobile così composto:

zona magazzino con altezza utile 7.50 m, sarà suddiviso orizzontalmente tramite un solaio in due locali piano primo di altezza 3.00 m, e piano terra di altezza 4.50 m, data superficie di mq 435 circa.

Il tutto meglio identificato nella planimetria che, controfirmato dalle parti, si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A"; la costruzione del solaio verrà eseguita dalla [redacted] sulla base del progetto strutturale e in fase di redazione e successiva approvazione;

Art. 2

Sono compresi nella vendita tutti i diritti sulle parti condominiali che per Legge o regolamento spettano alla porzione ceduta.

La parte promittente acquirente dichiara di ben conoscere il luogo dove è sito l'edificio cui trattasi.

Art. 3

Quanto oggetto della presente vendita viene trasmesso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare che il lastrico solare, coprente la proprietà compravenduta, è di proprietà in quota parte di [redacted] in parte di [redacted] come meglio individuata nella planimetria allegata sotto la lettera "B".

La sua eventuale manutenzione futura del suddetto lastrico solare, sarà esclusivamente di spettanza in quota parte tra [redacted]

In caso di inadempimento da parte del Sig. [redacted] al suo obbligo preliminare di frazionare, cancellare, spostare ipoteca esistente, le parti concordano sin da ora, che oltre alla restituzione del prezzo pagato il Sig. [redacted] sarà obbligato a risarcire i danni patiti dal Sig. [redacted]. Danni che le parti concordano in € 45.000,00 (quarantacinquemila/00).

Nella trattativa di acquisto, la [redacted] si impegna a terminare le opere di urbanizzazione consistente nella strada di accesso all'immobile ed i relativi parcheggi ad uso pubblico.

La parte venditrice dichiara e garantisce sotto la propria personale responsabilità, di essere nel pieno e libero esercizio dei propri poteri, per l'inesistenza, a proprio carico, di procedure espropriative o concorsuali previste dalla legge fallimentare o comunque procedure giudiziarie che comportino limitazioni alle possibilità di valida sottoscrizione del presente contratto.

Art. 4

Il prezzo di vendita è stato dalle parti convenuto in € 200.000,00 (duecentomila/00) oltre I.V.A. che la parte acquirente si impegna a corrispondere nel seguente modo:

[redacted] quanto a € 54.000,00 (cinquantaquattromila/00) oltre IVA, versato in data 20/01/2016;

[redacted] quanto a € 20.000,00 (ventimila/00) oltre IVA, entro il 31/03/2016;

[redacted] quanto a € 50.000,00 (cinquantamila/00) oltre IVA, entro il 10/05/2016;

[redacted] quanto a € 23.000,00 (ventitremila/00) oltre IVA, entro il 15/05/2016;

[redacted] quanto a € 30.000,00 (trentamila/00) oltre IVA, entro il 31/05/12/2016;

[redacted] quanto a € 5.000,00 (cinquemila/00) oltre IVA, entro il 15/01/12/2017;

[redacted] quanto a € 25.000,00 (venticinquemila/00) oltre IVA, entro il 30/01/12/2017;

Art. 5

La consegna dell'immobile, ovvero il possesso, oggetto della presente promessa di compravendita avverrà entro 30gg dalla data odierna, dando comunque modo alla parte venditrice di liberare tale immobile dalle appeschelettili presenti.

Art. 7

Il prezzo pubblico di definitiva compravendita di quanto oggetto della presente scrittura sarà stipulato entro il 07/2017 presso il Notaio [redacted]

Art. 8

Eventuali lavori di modifica o miglioramento richiesti dalla parte acquirente, comportanti variazioni del prezzo convenuto, dovranno essere preventivamente concordati tanto per l'onere economico quanto per le modalità di esecuzione.

Art. 9

Per tutte le controversie derivanti dall'apotezione del presente contratto si conviene che la competenza del foro è Spoleto.

Disposizioni di chiusura

La presente scrittura è redatta in 9 articoli scritti su 3 pagine e comprende i seguenti documenti ad essa unitamente parte integrante e sostanziale:

- a) Planimetria dell'immobile promesso in compravendita
- b) Planimetria lastrico solare

La presente scrittura, la scrittura stessa è sottoscritta dalle parti che s'impegnano ad eseguirla.

Spoleto il 30/12/2015

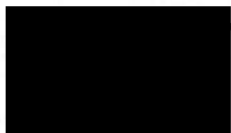


venditrice

Il sottoscritto, in qualità di attente acquirente, ai sensi e per gli effetti di legge, dichiara di avere particolarmente considerato le condizioni di cui agli articoli 1-2-3-4-5-6-7-8-9 e di approvarle tutte specificamente.



acquirente



venditrice

Spoleto, il 30/12/2015

genzia entrate
 Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Territoriale di Spoleto

28 GIU. 2017

Il presente atto è stato qui rogato il 28 GIU. 2017

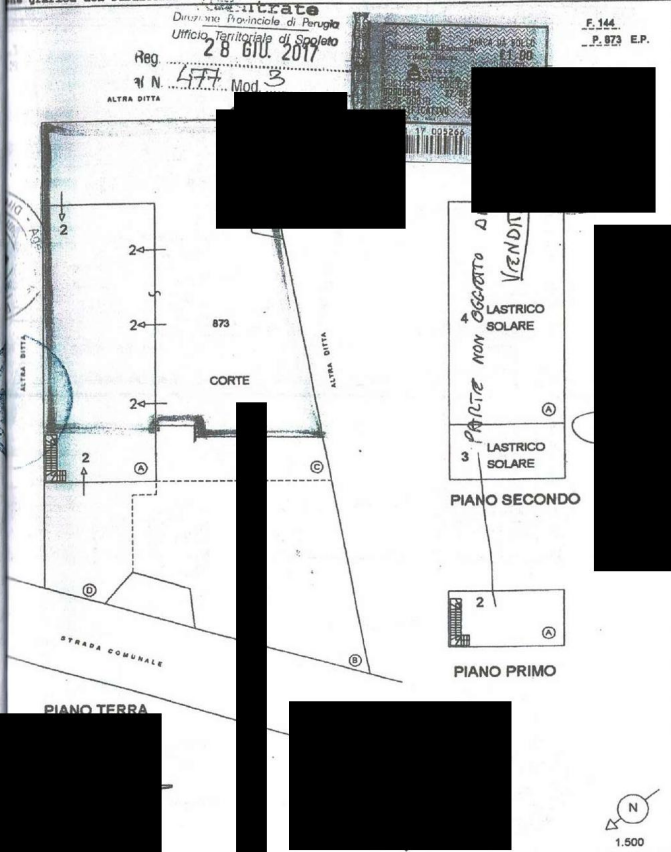
477 Mod. 3 Atti PRIVATI

tariffe e 486,00



AGENZIA CATASTRALE
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di Perugia
 Perugia

Spoleto
 Foglio: 144 Particella: 873
 Protocollo n. del
 Tipo Mappale n. 235168 del 06/08/2012
 Grafica dei subalterni genzia
 Scala 1 : 500



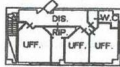
Agenda del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Perugia

in n. 1 Scala 1:500

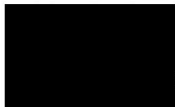
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Spoleto
 Frazione Santo Chiodo

Identificativi Catastali: _____
 Sezione: _____
 Foglio: 144
 Particella: 873
 Subalterno: 2

Completata da: _____
 Tesorito all'albo: _____
 Prov. _____



PIANO PRIMO
 H.2.70



PLANIMETRICO
 N. 3078

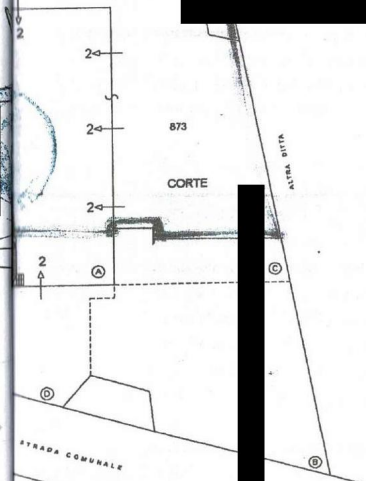
Agenda del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Perugia

in n. 144 Particella: 873 Protocollo n. _____ del _____
 Tipo Mappale n. 235168 del 06/08/2012
 in n. _____ Scala 1:500

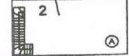
Ufficio Provinciale di Perugia
 Ufficio Territoriale di Spoleto
 Reg. _____
 28 GIU. 2017
 N. _____
 ALTRA DITTA



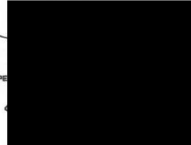
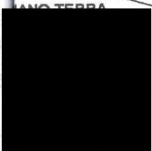
F.144
 P.873 E.P.



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



N
 1:600

APPENDICE
AL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA
DEL 30.12.2015

tra
il sig. [redacted] c.f. [redacted] residente in
[redacted]
e
la [redacted], in persona del legale rappresentante
p.t. Sig. [redacted], con sede legale in 06049, Spoleto via dei Tornitori
n. 9 p.i. [redacted]
le parti convengono e stipulano quanto segue a specificazione ed integrazione
della scrittura privata di compravendita sottoscritta in data 30.12.2015:

- 1) l'art. 7 del citato contratto deve intendersi che l'atto pubblico di compravendita dovrà essere stipulato entro il 30.07.2016 e non, come erroneamente riportato, entro il 30.07.2017;
- 2) Le parti intendono aggiungere al contratto citato un art. 10 ai sensi del quale: il venditore dichiara che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, corrispondono esattamente alle unità immobiliari trasferite e quest'ultime corrispondono esattamente alle planimetrie depositate in catasto; il venditore, inoltre, dichiara che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Ai fini urbanistici, le parti dichiarano che l'immobile compravenduto è stato edificato in forza di permesso di costruire n. 34866 del 12.11.2004, di permesso di costruire n. 18231 del 12.10.2005 e di permesso di costruire n. 53028 del

[redacted] appendice è parte integrante e sostanziale del contratto di
[redacted] data 30.12.2015.

[redacted] 16

SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di Legge tra:

- La [redacted] con sede in Spoleto via dei Tornitori n°9 P.I.: [redacted] nella persona del
Sig. [redacted] nato a Spoleto il 09/09/1961, C.F. [redacted] ed ivi residente in Loc.
Collicelli n°14, di seguito denominato "parte venditrice" da una parte

e
il Rag. [redacted] nato a Spoleto il 25/05/1950 (c.f. [redacted]) residente a [redacted]
[redacted] in qualità della ditta omonima con sede in [redacted] P.I. [redacted]
dall'altra di seguito denominata "parte acquirente" si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO:

[redacted] che l'oggetto della presente vendita è un immobile sito in Spoleto, Loc. S. Nicolò via dei Tornitori
censito al N.C.E.U. foglio 144 particelle 846 sub 7 (capannone con rampa dietro), 846 sub 6
(capannone d'avanti), 849 (corte dietro), 847 (corte d'avanti) che l'edificio in questione è posto sul
piano 1° di uno stabile commerciale e si estende per mq 625 circa

Art. 1

Il Sig. [redacted] vende al Sig. [redacted] il quale compra per sé, società o persona da
nominare l'immobile sopra descritto
Le descritte porzioni immobiliari sono [redacted] identificata nella planimetria che, controfirmata dalle parti, si allega
alla presente scrittura sotto la lettera [redacted]

Art. 2

Sono compresi nella vendita tutti i diritti [redacted] alle parti condominiali che per Legge o regolamento spettano alla
porzione ceduta.
La parte promittente acquirente dichiara [redacted] di ben conoscere il luogo dove è sito l'edificio cui trattasi.

Art. 3

Quanto oggetto della presente vendita [redacted] viene trasmesso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e
diritto in cui si trova con le inerenti ser [redacted] attive e passive, accessioni e pertinenze.
La parte acquirente dichiara di essere [redacted] a conoscenza e di accettare che il lastrico solare, coprente
proprietà compravenduta, è di proprie [redacted] in quota parte di [redacted] e in parte di [redacted]
[redacted] come meglio indivi [redacted] nella planimetria allegata sotto la lettera "B".
La sua eventuale manutenzione futu [redacted] del suddetto lastrico solare, sarà esclusivamente a spettanza in
quota parte tra [redacted]
La parte venditrice dichiara che su ta [redacted] immobile ad oggi gravava un mutuo ipotecario di [redacted] che al
momento dell'atto definitivo di vendita [redacted] sarà cancellata.

In caso di inadempimento da parte del Sig. [redacted] al suo obbligo preliminare di frazionare, cancellare, spostare ipoteca esistente, le parti concordano sin da ora, che oltre alla restituzione del prezzo pagato il Sig. [redacted] sarà obbligato a risarcire i danni patiti dal Sig. [redacted].
Danni che le parti concordano in € 45.000,00 (quarantacinquemila/00).

Nella trattativa di acquisto, la [redacted] si impegna a terminare le opere di urbanizzazione consistente nella strada di accesso all'immobile ed i relativi parcheggi ad uso pubblico.

La parte venditrice dichiara e garantisce sotto la propria personale responsabilità, di essere nel pieno libero esercizio dei propri poteri, per l'inesistenza, a proprio carico, di procedure espropriatorie concorsuali previste dalla legge fallimentare o comunque procedimenti giudiziari che comportino limitazioni alle possibilità di valida sottoscrizione del presente contratto.

Art. 4

Il prezzo di vendita è stato dalle parti convenuto in € 150.000,00 (centocinquantamila/00) oltre I.V.A. che la parte acquirente si impegna a corrispondere nel seguente modo:

- 1) [redacted] in contanti, per un importo di € 36.885,25 (trentaseiottocentottantacinquemila/25) oltre IVA, versato in data odierna;
- 2) [redacted] in contanti, per un importo di € 12.295,08 (dodiciduecentonovantacinquemila/08) oltre IVA, entro il 30/04/2014;
- 3) [redacted] in contanti, per un importo di € 15.000,00 (quindicimila/00) oltre IVA, entro il 15/05/2014;
- 4) [redacted] in contanti, per un importo di € 81.967,21 (ottantunonovecentosessantasettemila/21) oltre IVA, entro il 30/05/2014;
- 5) [redacted] in contanti, per un importo di € 3.852,46 (tre milaottocentocinquantaquattremila/46) oltre IVA, all'atto notarile entro e non oltre il 15/12/2015.

Art. 5

La consegna dell'immobile oggetto della presente promessa di compravendita avverrà entro 30gg dalla data di stipula del presente atto, dando comunque modo alla parte venditrice di liberare tale immobile dalle suppellettili presenti.

Art. 7

L'atto pubblico di definitiva compravendita di quanto oggetto della presente scrittura sarà stipulato entro il 15/12/2015 presso il Notaio [redacted] comunque in questa data la [redacted] si impegna a non aver spostato sopra il lastricato solare un aspiratore ora posizionato provvisoriamente nella proprietà oggetto della presente scrittura di vendita con autorizzazione del Sig. [redacted].

Art. 8

Eventuali lavori di modifica o miglioria, richiesti dalla parte acquirente, comportanti variazioni del progetto convenuto, dovranno essere preventivamente concordati tanto per l'onere economico quanto per le modalità di esecuzione.

Art. 9

Per tutte le controversie derivanti dall'applicazione del presente contratto si conviene la competenza del Tribunale di Spoleto.

Disposizioni di chiusura

La presente scrittura è redatta in 9 articoli scritti su 3 pagine e comprende i seguenti documenti ad essa uniti a formare parte integrante e sostanziale:

- a) Planimetria dell'immobile promesso in compravendita
- b) Planimetria lastrico solare

Prima lettura, la scrittura stessa è sottoscritta dalle parti che s'impegnano ad eseguirla.

Fatto in Spoleto il 07 Aprile 2014

Il [redacted] promittente acquirente
Il [redacted] parte venditrice

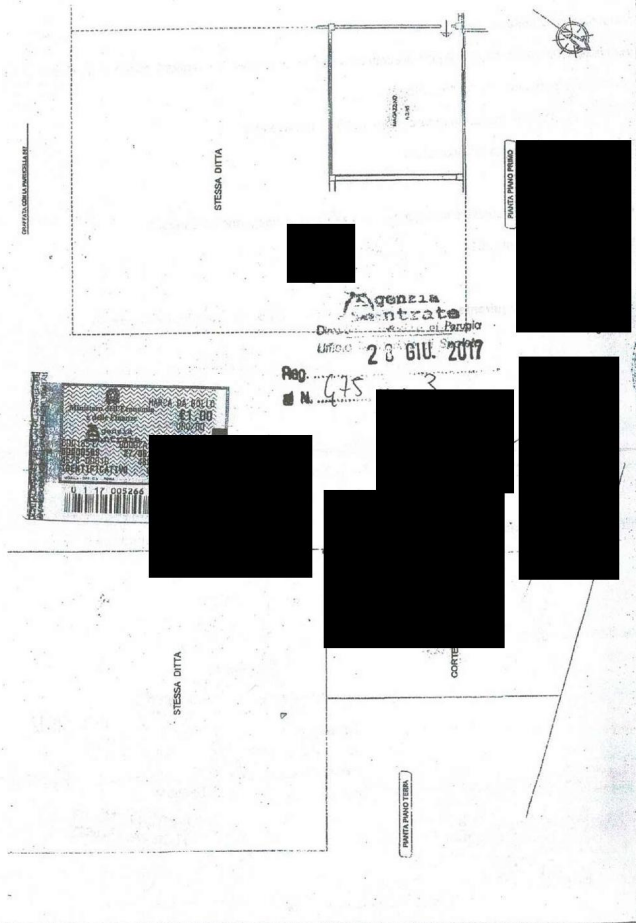
Il promittente acquirente, ai sensi e per gli effetti di legge, dichiara di avere particolarmente considerato le disposizioni di cui agli articoli 1-2-3-4-5-6-7-8-9 e di approvarle tutte specificamente.

La parte [redacted] parte venditrice
Spoleto, il 07 Aprile 2014

Agenzia Anonima
Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Territoriale di Spoleto

Il presente atto è stato registrato il **28 GIU. 2017**
Al n. **475** Mod. **3** Atto **Paralelo**
per esatte e **486,00** di cui € **80,00** x
W2101E





APPENDICE
 AL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA
 DEL 07.04.2014

tra
 il sig. [REDACTED] residente in
 [REDACTED]
 e
 la [REDACTED] in persona del legale rappresentante
 p.t. Sig. [REDACTED] con sede legale in 06049, Spoleto via dei Tornitori
 n. 9 p.i. [REDACTED]
 le parti convengono e stipulano quanto segue a specificazione ed integrazione
 della scrittura privata di compravendita sottoscritta in data 07.04.2014:

- 1) Le parti intendo aggiungere al contratto citato un art. 10 ai sensi del quale: il venditore dichiara che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, corrispondono esattamente alle unità immobiliari trasferite e quest'ultime corrispondono esattamente alle planimetrie depositate in catasto; il venditore, inoltre, dichiara che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Ai fini urbanistici, le parti dichiarano che l'immobile compravenduto è stato edificato in forza di permesso di costruire n. 34866 del 12.11.2004, di permesso di costruire n. 18231 del 12.10.2005 e di permesso di costruire n. 53028 del 18.02.2010.

- 2) La presente appendice è parte integrante e sostanziale del contratto di compravendita sottoscritto in data 07.04.2014.

[REDACTED]

[REDACTED]



Fwd: STIMA EX PENSIONE SONIA A CHIANCIANO TERME



██████████
A ██████████

13/1/2020 11:14

Buon giorno come da accordi ti invio la mai pervenutami

Saluti

Geom. ██████████
██████████

----- Messaggio originale -----

Da: Arca Immobiliare ██████████

A ██████████

Data: 13 gennaio 2020 alle 10.38

Oggetto: STIMA EX PENSIONE SONIA A CHIANCIANO TERME

Buongiorno,

in merito al suo immobile sito in Chianciano Terme via Emilia n. 29 di mq. 400 circa su un unico livello con ampio garage privato di mq 42 al piano sottostante, oltre a cantine e terrazzo, le riferiamo la stima da noi fatta.

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile da ristrutturare, la posizione dell'immobile e lo stato manutenzione del fabbricato in cui insiste, in riferimento ad altri immobili della stessa grandezza siti in Chianciano Terme, la mia stima attuale è di circa € 200.000,00.

Rimaniamo a disposizione per ogni informazione

Distinti saluti

██████████

██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████

Le informazioni, i dati e le notizie

██████████

Entrate
Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2020

Data: 17/02/2020 - Ora: 18.57.03
Visura n.: T2953555 Pag. 1

Dati della richiesta
Comune di SPOLETO (Codice: 921)
Provincia di PERUGIA
Catasto Fabbricati
Foglio: 144 Particella: 846 Sub.: 4
Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
N.	Categoria	Cods.	Zona	Superficie Catastale	Rendita	
1	144	846	4	432 m ²		
Indirizzo: FRAZIONE SANTO CIRODO n. S/N piano: 2.						
INTESTATI						
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		
1	██████████			██████████		
DATI DERIVANTI DA						
1) FIDUCIARIA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in SPOLETO (ALTR) del 21/05/2013 protocollo n. PG/6092578 in atti del 21/05/2013 ANTRICO SOLARE (n. 2328.1/2013)						
2) DIRETTE ONERI REALI (1) Proprietà, per 582/1000 (1) Proprietà, per 417/1000						

Margoli Teroni Corradini
Codice Comune 921 - Sezione - Foglio 144 - Particella 846

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2020

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Dati della richiesta
Comune di SPOLETO (Codice: 921)
Provincia di PERUGIA

Catasto Fabbricati
Foglio: 144 Particella: 873 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Chiusa	Consistenza
1	144	873	3	3					115 m ²		VARIAZIONE del 13/08/2012 protocollo n. PG020055 in atti dal 13/08/2013 DICHIARAZIONE UTI ART. 19 DL 78/10 (n. 17742.1/2013)

Indirizzo
FRAZIONE SANTO CIROPO piano: 2;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
	Indirizzo	Comune	Tipologia	Data
1	[REDACTED]	SPOLETO	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] on sede in SPOLETO ISCRIZIONE (ATTO PUBBLICO del 25/05/2006 protocollo n. PG067992 Volume in atti dal 14/06/2017 rispetto n. 66580 Foglio n. 144 Particella n. 873 Sub. 3)				

Mappe Terreni Condati

Codice Comune 921 - Sezione - foglio 144 - Particella 873

Unità immobiliari in: 1

Tributi comunali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2020

Dati della richiesta
Comune di SPOLETO (Codice: 921)
Provincia di PERUGIA

Catasto Fabbricati
Foglio: 144 Particella: 873 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Chiusa	Consistenza	Superficie Catastale
1	144	873	5	2							Euro 215,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2018 protocollo n. PG064450 in atti dal 13/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (c. 108961/2018)

Indirizzo
FRAZIONE SANTO CIROPO n. 2 piano: 2;

INTESTATO

Classamento rendita validato (DM. 70/194)

DATI ANAGRAFICI

[REDACTED] on sede in SPOLETO

DIRITTI ONERI REALI

[REDACTED] (U) Proprietà per 1/1

Mappe Terreni Condati

Codice Comune 921 - Sezione - foglio 144 - Particella 873

Unità immobiliari in: 1

Tributi comunali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

colline in prossimità della pianura, alla ricerca di aree più produttive. **Ne è esempio il Castello di Campello alto, che nelle immediate vicinanze ha solo tre torri colombaie in località Lenano, mentre a quote più basse, in località Ravale, Villa, La Bianca, ne esistono un gran numero, con una densità superiore a qualsiasi altro luogo del territorio analizzato.**

Attualmente a Lenano, esistono solo due torri ancora visibili, oltre appunto a quella oggetto di intervento della quale resta soltanto il rudere.

- DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELLA TORRE

Altro elemento decisivo per la stesura di un piano di recupero attendibile e dettagliato è la ricerca di elementi probanti circa la sussistenza, oltre che fisica dell'edificio in oggetto, anche dal punto di vista della documentazione cartacea, a tal proposito, le ricerche condotte presso gli archivi di stato, mi hanno permesso di individuare documenti risalenti al 1700, 1800 che attestano la proprietà, la posizione e la consistenza del rudere, in particolare, nella tavola I tratta da "archivio dei Conti Campello, Catasto dei beni di Paolo di Campello, registro cartaceo legato in pergamena, volume 28 fascicolo 8, XVIII sec. " nella parte evidenziata si legge: "Hateria olivata con palombaro e selva in Vocabolo de La macchia....." dove, secondo

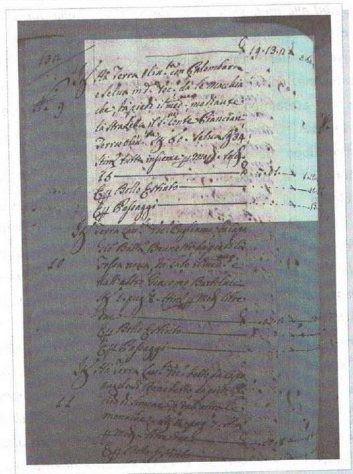


Tavola I

la toponomastica, "la macchia", corrisponde, per gli abitanti di Lenano ed in generale, tutt'oggi al luogo ove sorge il rudere. Altro documento interessante, del quale di seguito si allega il frontespizio (tavola II) è una planimetria che fa riferimento ai beni posseduti in Campello dal Conte Bernardino Campello, risalente al 1801, è interessante notare come, pur

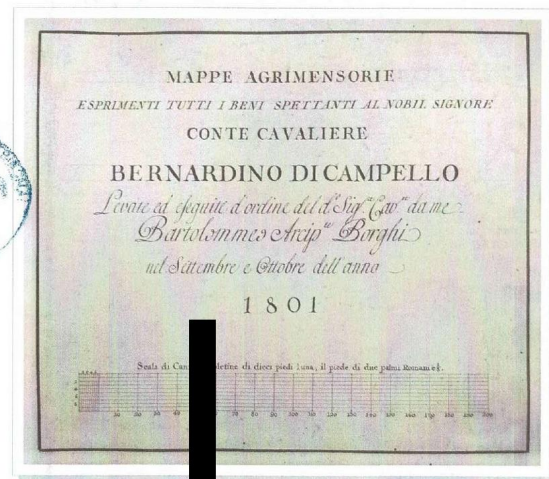


Tavola II

trattandosi di un documento redatto a mano e con unità di misura in "scala di canne spoletine", la somiglianza dei risultati fedelissima (tavola III). Di questa planimetria si allega anche un particolare della carticella (tavola IV) che ci interessa, nella quale si vede chiaramente la posizione della torre descritta nell'estratto catastale di cui sopra (tavola I), con a fianco quello che probabilmente sembra essere la scala di accesso o un forno o un altro accessorio, riportato in rosso. Si è presente che dei documenti citati in questo paragrafo, è possibile allegare solo riproduzioni eseguite con fotocamera digitale, che è l'unico strumento di copia consentito, ci si scusa per la non perfetta qualità, che non rende giustizia alla bellezza delle tavole.

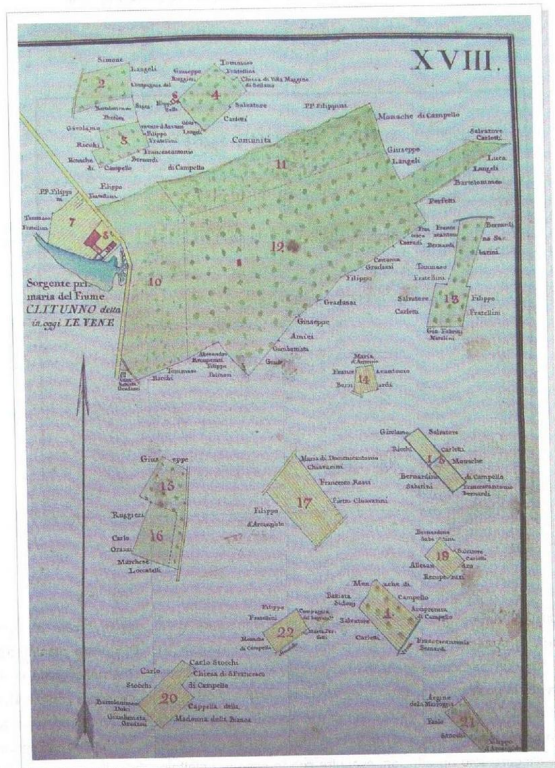


Tavola III

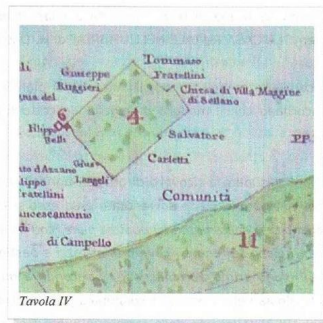


Tavola IV

Oltre a questi documenti, ho avuto modo di raccogliere alcune testimonianze degli abitanti più anziani della frazione di Ilenano, le quali testimoniano che nel tempo il rudere è stato progressivamente spogliato dei conci di porte e finestre, queste pietre lavorate risultavano ottime per il consolidamento dei muri a secco degli uliveti circostanti, alcuni di questi conci sono ancora individuabili nei terrazzi circostanti. Di queste testimonianze se ne allega una, data dal Sig. [redacted] la cui famiglia confina con la proprietà ove insiste il rudere da più di un secolo.

DETERMINAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELLA TORRE

La scelta di riprodurre nella tavola raffigurante lo stato attuale, un cosiddetto stato preesistente, non è determinata dalla volontà di realizzare una struttura che abbia un equilibrio ed una proporzione architettonica esclusivamente da dati storici circa la tipologia classica di questo tipo di edifici, che come abbiamo visto prima, esistendo in numero consistente nella nostra valle, possono essere catalogati in maniera piuttosto obiettiva, va inoltre detto che, grazie alla loro peculiarità, sono stati oggetto di numerosi studi in diverse epoche. E' a questi studi che si è fatto riferimento per definire la forma, le dimensioni e le caratteristiche architettoniche dell'edificio che nella tavola n° 1 definisco "PREESISTENTE".

Circa le dimensioni in pianta, si è potuto constatare che quelle rilevate nel rudere (5,80 X 8,30), coincidono perfettamente con le dimensioni tipiche delle torri collinari (La dimensione in pianta è quasi costante con oscillazioni tra i 5,00 e gli 8,00 metri di lato, misura questa applicata al diametro in quelle cilindriche). G. Volpe, Tipologia della casa torre colombara, alcune considerazioni, "proposte e ricerche", (1977 Urbino, 1982), esse oscillano mediamente tra i 5 e gli

8 metri di lato (la palombara ha forma di torre quadrata o quasi quadrata, mai comunque rotonda, con lati di 6-7 metri. "LA CASA RURALE NELL'UMBRIA" di [REDACTED] 1955).

Per quanto riguarda invece l'altezza dell'edificio, il numero dei piani e la loro destinazione, tutti i testi consultati concordano con il modello di seguito descritto e da me adottato (vedi tavola V):

- Il Piano terra era sempre destinato a ricovero di attrezzi agricoli o ad alloggio di animali, esso non era quasi mai collegato al piano sovrastante e ad esso si accedeva da una porta esterna (l'edificio è organizzato solitamente su quattro piani, con un solo vano, ed aperture allineate sulla verticale: il piano terreno è ricovero di attrezzi e bestiame (quando è adibito anche ad abitazione), il piano primo ad abitazione, il secondo a magazzino ed il terzo a colombaia [REDACTED] Tipologia della casa torre colombaia, alcune considerazioni, "proposte e ricerche" n°7 Urbino, 1982) (L'interno della torre può avere tre, quattro o cinque piani, e ricerche" n°7 Urbino, 1982) (L'interno della torre può avere tre, quattro o cinque piani, con un vano ciascuno. Il piano terreno è occupato da una cantina o da una stalla, raramente dalla cucina, il primo piano da una cucina o da una camera, il secondo (sempre tutto sono quattro) da un magazzino, e il sottotetto, infine, dalla colombaia. Si sale a questa dal piano inferiore attraverso una scala in legno ed una botola; il pavimento è più basso di un metro o un metro e cinquanta del cornicione esterno, di guisa che l'altezza della piccionaia all'interno è di due o tre metri. "LA CASA RURALE NELL'UMBRIA" di H. Desplanques, 1955)
- Il piano primo ospitava generalmente l'abitazione, ad esso si accedeva da un ingresso dall'esterno collegato ad una scala generalmente in legno (Porta del morto), all'inizio sicuramente retraibile (atte alla protezione dell'abitazione, in caso di necessità si impediva in questo modo l'accesso dall'esterno), successivamente fisse, ancorate alla muratura e successivamente sostituite con scale in pietra (la torre guelfa di Lenano ne costituisce un esempio)
- Il piano secondo era sempre adibito a magazzino per la conservazione dei foraggi. Ad esso si accedeva attraverso ripide scale in legno e botole poste nel solaio sovrastante, la struttura dei solai era generalmente in tavolato di castagno con travi di quercia. I prodotti venivano fatti entrare dalle finestre dove non è insolito notare mattoni forati ai quali era agganciata una carrucola che serviva a sollevare le masserizie (alcune di queste carrucole si possono vedere ancora oggi in una colombaia nei pressi di Azzano di proprietà Cirri, nella casa colonica posta a Lenano nei pressi delle due torri restanti)
- Il piano terzo, corrispondente al sottotetto, era destinato all'allevamento dei colombi. L'accesso a questo vano, come nel caso del magazzino, avveniva attraverso una scala di pioli che si appoggiava ad una apertura posta nel solaio. A sua volta questo vano era

dividuo in diversi livelli ricavati con leggeri solai in legno atti ad aumentare la superficie di appoggio dei colombi. Per questa ragione, in tutte le colombaie della valle di Spoleto, si possono notare, al di sopra dei posatoi (di cui si tratterà più avanti) diversi livelli di fori di accesso. (Dall'analisi delle case torri colombaie esistenti nel territorio considerato, si possono definire tre insiemi che fanno parte di tre distinti periodi storici: il primo compreso tra il trecento ed il Quattrocento, il secondo che comprende parte del quattrocento e del Cinquecento ed il terzo che va dalla fine del Cinquecento fino a tutto il Settecento. Esiste poi un certo numero di torri colombaie che a causa dei notevoli rimaneggiamenti è difficile inserire negli insiemi tipologici. Caratteristica comune dei tre insiemi è la struttura a torre che, pur subendo delle modifiche compositive, si mantiene intatta nel corso dei secoli. L'uso esclusivo dello spazio secondo piani sovrapposti in quattro livelli funzionali è tipico delle colombaie comprese nei primi due insiemi tipologici. "...la pianta delle torri colombaie di prima fase tende ad essere rettangolare allungata e cioè una pianta simile a quella della torre dell'Olio di Spoleto." [REDACTED] LE COLOMBAIE NELL'UMBRIA MERIDIONALE. 1991)

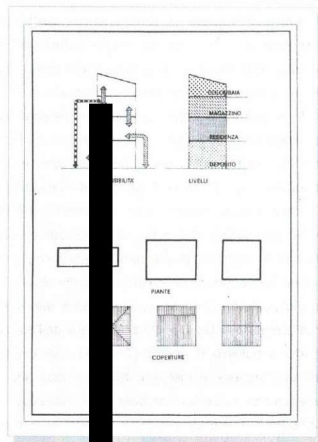


Tavola V
B. Sperandio "Le colombaie nell'Umbria meridionale"

mantenendo le indicazioni tratte dalla documentazione storica di riferimento, si può notare che

le altezze dell'edificio finiscono con il coincidere con le prescrizioni espresse dalla commissione edilizia che interrogata preventivamente sull'intervento proposto, nella sua risposta esprimeva parere favorevole ed indicava l'altezza massima a monte dell'edificio in quattro metri, cioè esattamente l'altezza ottenuta realizzando il disegno relativo allo stato preesistente (vedi lettera protocollo n°7833 del 15/07/2003).

A questo punto, trattate sufficientemente tutte le caratteristiche relative a dimensioni, destinazioni, e tipologia, si vorrebbe ora descrivere come l'aspetto estetico che si propone abbia anche esso un fondamento storico e tipico in tutti gli edifici ancora esistenti e pertanto di riferimento per lo stato attuale delle tavole del presente piano di recupero.

- CARATTERISTICHE ESTETICHE E DI FINITURA

come abbiamo visto, la casa torre colombaia nel periodo che va dal XIII al XIV secolo si caratterizza per la sua struttura su quattro livelli, ognuno dei quali adibito ad un uso preciso; dagli studi effettuati si può anche descrivere le caratteristiche costruttive delle torri, esse infatti, nella zona collinare avevano ed hanno negli edifici ancora esistenti (vedi documentazione fotografica della torre guelfa di Lenano risalente come visto al XIII sec.) una struttura in muratura di pietra locale (pietra calcarea) appena sbazzata e disposta in filari; particolare cura era rivolta alla muratura d'angolo disposta in maniera pseudoisodoma come nelle strutture a torre di tipo militare (questo tipo di muratura è ben visibile anche nel rudere da recuperare, ed anche questa caratteristica, peculiare delle torri militari, costituisce una ulteriore prova circa la destinazione e quindi la tipologia e le dimensioni originali ed il periodo storico di edificazione del rudere stesso). Questo tipo di muratura rifinita a raso sasso, si protraeva fino al secondo livello, dal terzo livello in poi, per proteggere i colombi dai predatori, la muratura veniva ricoperta con intonaco liscio (*Le pareti della torre, per lo meno nella sua parte superiore, sono intonacate e imbiancate secondo il consiglio degli antichi agronomi, che raccomandano che i muri siano perfettamente lisci per impedire alle donnole e altre nocive fiere di salire e fare strage di piccioni.* [redacted] trattato dell'agricoltura, libro IX cap. 87) in grassello di calce misto a polvere di pietra (*Il sistema di difesa dagli attacchi dei predatori, era completato da una stesura di intonaco fine applicata alla parte più alta della torre. Si nota infatti che la maggior parte delle colombaie sono intonacate da qualche metro al di sotto del posatoio, fino alla linea di gronda del tetto, mentre la parte restante è trattata generalmente a raso sasso oppure lasciata con pietre a faccia vista. L'intonaco superiore era steso accuratamente in modo tale da avere una superficie liscia e a questo scopo si usava molto probabilmente grassello di calce misto a polvere di pietra.* [redacted] LE COLOMBAIE NELL'UMBRIA MERIDIONALE. 1991). Questo tipo di finitura è ancora ben visibile nella torre

guelfa di Lenano. Altro elemento fortemente caratterizzante, è il posatoio, questo, nelle torri collinari era costruito con lastre di pietra calcarea, incastrate al livello del terzo solaio, esso prende il nome dalla funzione che assolve, quella cioè di garantire un piano d'appoggio ai colombi per la partenza e l'atterraggio. Si costituisce di una serie di mensole ancorate al muro e forma un circuito che si chiude su se stesso allo stesso livello di quota (vedi documentazione fotografica), sporgendosi al di fuori della muratura per 30 o 40 cm..

Anche la copertura risulta rispondere a precisi canoni, questa era generalmente, e nel nostro caso, ad una unica falda, con sporto di gronda solo nel lato più basso.

Tranne che sulla facciata ove è lo sporto di gronda, il tetto resta racchiuso all'interno della muratura sugli altri tre lati, dove il muro si eleva al di sopra del tetto per una altezza di circa 40, 50 cm (*Il tetto ad un solo spiovente, che era eccezionale, si fa più frequente a nord di Spoleto. La sua forma più rudimentale è costituita da un tetto semplice con grondaia sporgente dal solo lato più basso. Questo tipo lo si osserva soprattutto nella collina tra gli ulivi.....tranne che sulla facciata verso la quale il tetto è inclinato, i muri degli altri tre lati si alzano di 30 o 40 cm sopra la copertura di tegole e chiudono e proteggono così il tetto.* "LA CASA RURALE NELL'UMBRIA" di [redacted] 1955).

Le finestre e le porte, avevano funzioni ben precise, ed in particolare, nelle strutture risalenti al XIII, XIV sec., discendendo direttamente da strutture militari, non avevano la funzione di illuminare ma soprattutto quella di arieggiare, la luce necessaria alla sopravvivenza interna era generalmente garantita dalle porte (*Le torri colombaie di prima fase (XIII XIV sec.) hanno pochissime aperture, due porte d'accesso rispettivamente al piano terra ed al piano primo, e una o due piccole finestre, lasciando due o tre pareti laterali completamente prive di aperture, oppure con due o tre finestre su quattro facciate, comunque di dimensioni ridotte.* "LA CASA RURALE NELL'UMBRIA" di [redacted] 1955). Anche gli "occhi", ovvero gli ingressi alla colombaia dei colombi rispondevano a precise indicazioni e finiscono quindi per caratterizzare le strutture, essi sono generalmente di misura ridotta atti a far entrare un solo colombo alla volta, anche se in particolare nei colombaie di collina risalenti al periodo storico al quale faccio riferimento, potevano raggiungere la dimensione di piccole finestre rettangolare di 50 X 70 cm ([redacted] trattato di agricoltura, libro IX cap. 87). Gli occhi sono generalmente posti pochi centimetri al di sopra del posatoio, variamente localizzate lungo tutto il perimetro, quando sono posti ad una altezza superiore (nel caso esistessero piani intermedi all'interno del vano destinato ai colombi), erano sempre accompagnati da mensole in pietra o mattoni, atte a garantire l'appoggio al colombo.

- CONCLUSIONI

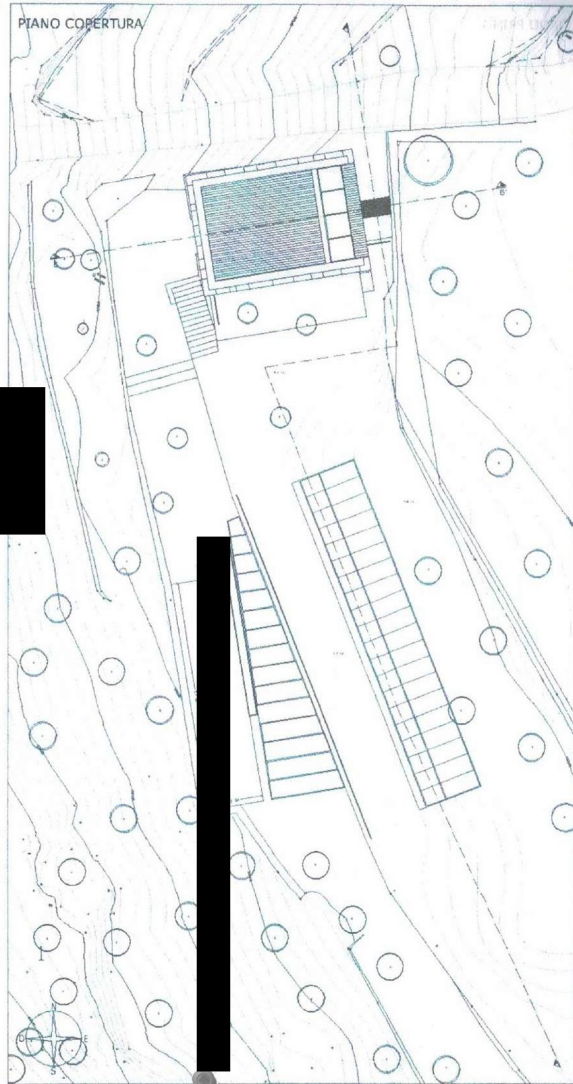
Come si può notare dalla lettura della presente relazione, ogni singola scelta e determinazione, trovano ispirazione da una accurata ricerca storica sulle caratteristiche di un edificio che per

nostra fortuna, caratterizza in maniera inequivocabile tutta la vallata spoletina. La peculiarità della torre collinare, inoltre, ci permette di sviluppare un progetto che ha una sua indiscutibile attendibilità, rafforzata dalla sussistenza di un edificio che per le dimensioni e la tipologia costruttiva non può essere analizzato in maniera differente da come è stato fatto nella presente relazione.

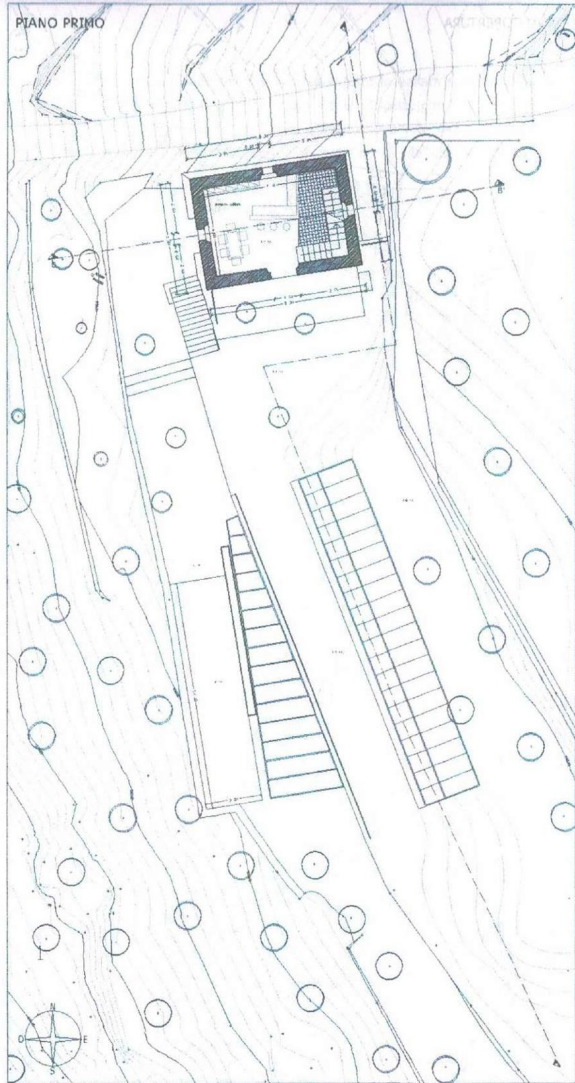
Campello sul Clitunno li 22/07/2005

IL TECNICO

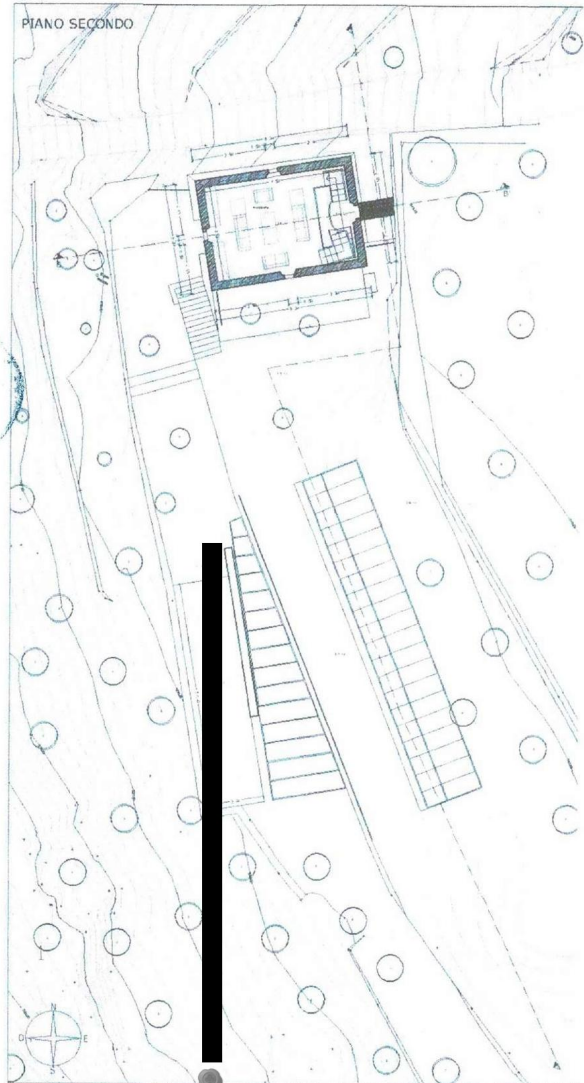
Geom. [REDACTED]



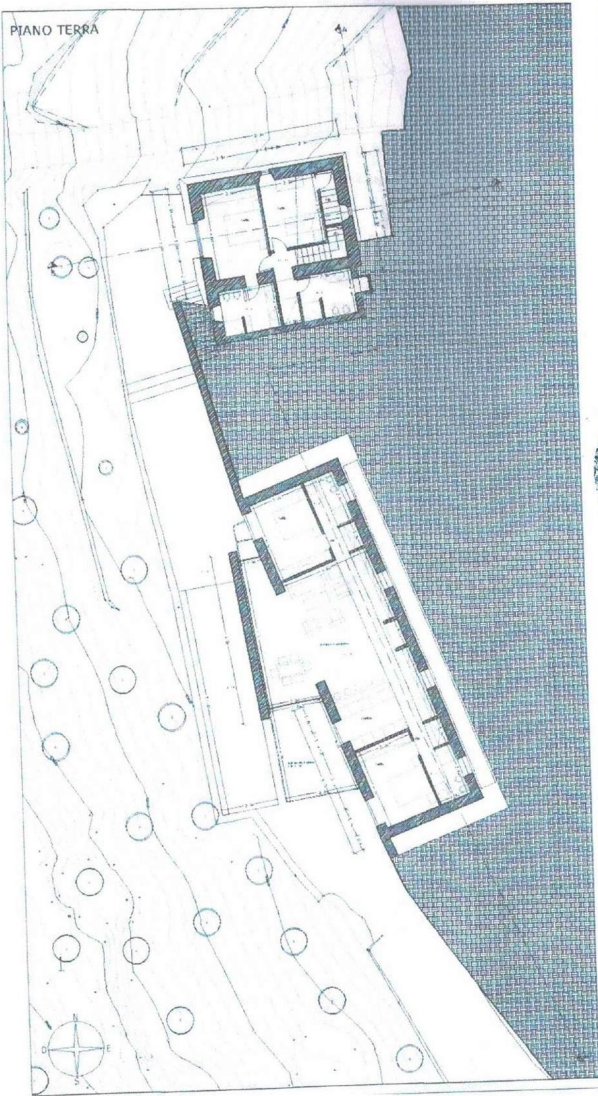
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA



PIANO TERZO

