



**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
Sezione Fallimentare

**CONCORDATO PREVENTIVO R.G.N. 15 / 2017**

**Giudice Delegato:**            **Ill.mo Dott.**  
**Commissario Giudiziale:**   **Dott.ssa**



Procedura Concorsuale:



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

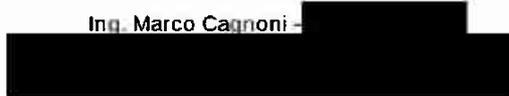


Ing. CAGNONI MARCO

**APRILE 2020**

**REV. 00**

Ing. Marco Cagnoni -



## **INDICE ALLEGATI DI CARATTERE GENERALE**

### **ALLEGATO "00"**

- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Procedura Concorsuale di cui al R.G.N. 15 / 2017 – Concordato Preventivo:
  - o come da Proposta e Piano di Concordato Preventivo, compatibilmente all'indagine catastale ed allo stato di fatto – UNITA' DISTINTE PER LOTTI (Rif. ALLEGATO 1 del Verbale di Riunione del 27/02/2020);
  - o RIEPILOGO RISULTANZE ATTIVITA' ESTIMATIVA.

### **ALLEGATO "01"**

- Visure Catastali per Soggetto;

### **ALLEGATO "02"**

- Risultanza Indagine presso Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia;
  - o Visura Camerale Ordinaria per Nominativo:
    - [REDACTED]

### **ALLEGATO "03"**

-

-

### **ALLEGATO "04"**

- Atto di incarico da parte del Tribunale di Spoleto;
- Eventuale Corrispondenza cartacea o elettronica;
- Richiesta autorizzazioni e/o Accesso agli atti presso i vari enti – Varie:
  - o Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, ai Comuni di Gualdo Tadino e Montefalco (PG), presso gli uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto;
  - o Richiesta CDU, presso il Comune di Montefalco;
- Verbali di Sopralluogo;
- Varie ed eventuali.



\*\*\*\*\*

**ANNOTAZIONE:**

L'indagine Ipotecaria di cui all' **ALLEGATO "5" Lx**, riporta anche le note di seguito elencate:

L1 – Gualdo Tadino

- Nota di Trascrizione (su Perugia) del 09/09/2015 n. 13994 di formalità.
  - (Verbale di Pignoramento Immobiliare)

L2 –

○

○

L5 – Montefalco (Lott.ne Colleciocco)

- Nota di Trascrizione (su Spoleto) del 19/01/1998 n. 178 di formalità.
  - (Compravendita)
- Nota di Trascrizione (su Spoleto) del 19/01/1998 n. 180 di formalità.
  - (Compravendita)
- Nota di Trascrizione (su Spoleto) del 04/01/2001 n. 14 di formalità.
  - (Compravendita) – Rif. Rate di terreno catastalmente intestate a [REDACTED] di fatto di proprietà di soggetto terzo.

\*\*\*\*\*



## **ALLEGATI LOTTO “ 1 “ ( A-L1 )**

Rif. VILLETTA A SCHIERA – “UNITA’ RESIDENZIALE oltre GARAGE” – Comune di Gualdo Tadino, Nucleo Palazzo Ceccoli.

### **ALLEGATO “1” L1**

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

### **ALLEGATO “2” L1**

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio [REDACTED], Stralcio Catastale, Stralcio PRG e rispettiva Documentazione Fotografica/Identificazione del sito:
  - o LOTTO n. 1;

### **ALLEGATO “3” L1**

- Risultanza indagine presso il Comune di Gualdo Tadino (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia
  - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e copia a stralcio elaborati grafici significativi, qualora esistenti/reperiti.

### **ALLEGATO “4” L1**

- Risultanza indagine Catastale:
  - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 e Planimetrie, per l'individuazione a vista delle unità di cui trattasi;
  - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.

### **ALLEGATO “5” L1**

- Ispezione Ipotecaria per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Riepilogo Unità Trattate, con Schema Ventennale;

### **ALLEGATO “6” L1**

- Copia Atto/i di Provenienza dei Beni del Lotto di cui trattasi.

\*\*\*\*\*



**ALLEGATI LOTTO " 2 " ( A-L2 )**



\*\*\*\*\*



## **ALLEGATI LOTTO “ 3 “ ( A-L3 )**

Rif. “**Terreno Edificabile**”– Comune di Montefalco, Via Edmondo De Amicis (Lott.ne DE AMICIS)

### **ALLEGATO “1” L3**

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

### **ALLEGATO “2” L3**

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio [REDACTED], Stralcio Catastale, Stralcio PRG, Stralcio a Vista Superfici Catastali sulla scorta del PRG / Progr. di Fabbricazione e rispettiva Documentazione Fotografica/Identificazione del sito:
  - o LOTTO n. 3;

### **ALLEGATO “3” L3**

- Risultanza indagine presso il Comune di Montefalco (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
  - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **ALLEGATO “4” L3**

- Risultanza indagine Catastale:
  - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000, per l'individuazione a vista delle rate di terreno di cui trattasi;
  - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare;

### **ALLEGATO “5” L3**

- Ispezione Ipotecaria per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Riepilogo Unità Trattate, con Schema Ventennale;

### **ALLEGATO “6” L3**

- Copia Atto/i di Provenienza dei Beni del Lotto di cui trattasi.

\*\*\*\*\*



## **ALLEGATI LOTTO “ 4 “ ( A-L4 )**

Rif. “**Terreno Edificabile**” per Attrezzature e Servizi di Interesse Collettivo – Comune di Montefalco, adiacente a Lott.ne DE AMICIS.

### **ALLEGATO “1” L4**

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

### **ALLEGATO “2” L4**

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio [REDACTED], Stralcio Catastale, Stralcio PRG e rispettiva Documentazione Fotografica/Identificazione del sito:
  - o LOTTO n. 4;

### **ALLEGATO “3” L4**

- Risultanza indagine presso il Comune di Montefalco (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
  - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **ALLEGATO “4” L4**

- Risultanza indagine Catastale:
  - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000, per l'individuazione a vista delle rate di terreno di cui trattasi;
  - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare;

### **ALLEGATO “5” L4**

- Ispezione Ipotecaria per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Riepilogo Unità Trattate, con Schema Ventennale;

### **ALLEGATO “6” L4**

- Copia Atto/i di Provenienza dei Beni del Lotto di cui trattasi.

\*\*\*\*\*



## **ALLEGATI LOTTO “ 5 “ ( A-L5 )**

Rif. “**Terreno Edificabile**” – Comune di Montefalco, Rif. Lott.ne COLLECIOCCO.

### **ALLEGATO “1” L5**

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

### **ALLEGATO “2” L5**

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio [REDACTED] Stralcio Catastale, Stralcio PRG e rispettiva Documentazione Fotografica/Identificazione del sito:
  - o LOTTO n. 5;

### **ALLEGATO “3” L5**

- Risultanza indagine presso il Comune di Montefalco (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
  - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **ALLEGATO “4” L5**

- Risultanza indagine Catastale:
  - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000, per l'individuazione a vista delle rate di terreno di cui trattasi;
  - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare;

### **ALLEGATO “5” L5**

- Ispezione Ipotecaria per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Riepilogo Unità Trattate, con Schema Ventennale;

### **ALLEGATO “6” L5**

- Copia Atto/i di Provenienza dei Beni del Lotto di cui trattasi.

\*\*\*\*\*



# TRIBUNALE DI SPOLETO

*“Sezione Fallimentare”*

## RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

### 1. INCARICO

Con riferimento all'Istanza inoltrata presso il Tribunale di Spoleto dal nominato Commissario Giudiziale in intestazione, l'Ill.mo **G.D. Dott.**

██████████ autorizzava la Procedura a conferire al Sottoscritto

**Ing. Marco CAGNONI**, libero professionista iscritto all'Ordine degli

██████████ della Provincia di ██████████ al numero ██████████ con studio in

██████████ **l'incarico di Perito Stimatore** dei

beni immobili, tutti appartenenti alla ██████████.

P.I. ██████████ con sede in ██████████

██████████ riferiti alla procedura di Concordato Preventivo **15 / 2017** proposto dalla stessa società in intestazione.

Con riferimento ai requisiti che il professionista deve possedere ai sensi del novellato art. 28 L.F., richiamato dal citato art. 160 attraverso l'art. 67 L.F.,

lo scrivente dichiara di non aver alcun rapporto di parentela od affinità con

il mandante, di non aver concorso al dissesto dell'impresa ed infine di non

essere, alla data del conferimento dell'incarico, creditore della Società e di

non esserlo neppure alla data di deposito del ricorso di Concordato

preventivo, se non per i compensi professionali derivanti dal presente

incarico; dichiara inoltre, per quanto occorrer possa, di non essere stato

interdetto, inabilitato, dichiarato fallito, né condannato ad alcuna pena.

Pertanto oggetto della perizia, sarà “stimare i cespiti immobiliari della

società indicati nel ricorso, che comprendono tutti gli immobili di proprietà

della stessa”.

## **2. ESPLETAMENTO DELL' INCARICO**

Accettato l'incarico conferitogli,

lo scrivente Perito Stimatore, programmava per il giorno **04/03/2019**

l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi presso l'ubicazione dei beni

immobili, di proprietà della società ed oggetto di procedimento

concorsuale, nella fattispecie presso la stazione di servizio denominata

██████████, sita in Via Guglielmo Marconi, già SP 445, Loc. Cerrete,

constatando in tale evenienza, l'intervento **oltre al Sottoscritto**, dei

soggetti di seguito identificati:

- Dott.ssa ██████████ in qualità di COMMISSARIO

GIUDIZIALE della procedura;

- Sig. ██████████ in qualità di Amministratore Unico della

società di cui trattasi;

- Ing. ██████████ in qualità di coadiutore del CTU.

A tal proposito, con l'inizio delle operazioni peritali, viene preliminarmente

verificata la reale consistenza dei beni oggetto di stima, mediante

ricognizione a vista, anche sulla scorta della perizia di parte a firma del

Geom. ██████████ depositata agli atti; in particolar modo

veniva seguita la traccia della stessa, che prevede che tutti i beni immobili

di cui trattasi, vengano suddivisi in n. 5 Lotti.

Nella fattispecie vengono visionate tutte le unità site nel Comune di

Montefalco, eccezion fatta delle unità site nel Comune di Gualdo Tadino,

per le quali si stabilisce sin da subito di proseguire le operazioni peritali in

data da concordare, di concerto con il Sig. ██████████ Amministratore

della società, che inizialmente risulta offrire completa collaborazione, con la raccomandazione di fornire ogni documentazione necessaria al buon andamento della procedura.

Inoltre, altro sopralluogo presso le unità site in Montefalco, viene effettuato in completa autonomia dal Sottoscritto in data **11/10/2019**, al fine di completare le operazioni mediante esecuzione ampia documentazione fotografica – verifica della veridicità degli elaborati planimetrici depositati presso l'ufficio Catastale della Provincia di Perugia, qualora presenti – rilevamento di tutte le caratteristiche necessarie per la redazione della perizia finale, oltre a tutte le verifiche, tecniche ed amministrative necessarie, che il caso richiede.

CONCORDANDO sin da subito con le parti,

la prima data utile e necessaria ad eseguire l'accesso presso le unità site nel Comune di Gualdo Tadino, che per l'occasione viene fissata per il giorno **14/10/2019** dando seguito alle operazioni peritali che richiede il caso specifico,

CONSTATANDO in tale evenienza,

l'intervento, **oltre al Sottoscritto**, dei soggetti di seguito identificati:

- Dott.ssa [REDACTED] in qualità di COMMISSARIO GIUDIZIALE della procedura;
- Geom. [REDACTED] in qualità di coadiutore del CTU.

Tali attività di ricognizione, testimoniate dai verbali di sopralluogo che si allegano con la presente.

Seguiranno inoltre alcune riunioni effettuate presso lo Studio Professionale del Sottoscritto, al solo scopo **di sollecitare** alcuni documenti richiesti e

non ancora forniti, oltre a chiarire alcuni aspetti tecnici necessari al buon andamento della procedura, nella fattispecie il giorno **27/02/2020**, come da verbale di riunione, limitatamente alle unità appartenenti a quello che convenzionalmente verrà denominato Lotto 2, si richiedono ulteriori documenti necessari al corretto svolgimento delle operazioni, nonché di concerto con le parti, si stabiliscono le effettive unità immobiliari da trattare, riassunte come da "**allegato 1**", che riporta un riepilogo dei lotti preliminarmente stabiliti, constatando sin d'ora quanto segue:

**"Quanto ai documenti richiesti**, relativamente al lotto convenzionalmente denominato "Lotto 2", come testimoniato dalle numerose e-mail di richiesta e sollecito effettuate dal Commissario Giudiziale direttamente all'amministratore della società in intestazione, rappresentato dal proprio legale, tra i quali si evidenziano,

1 - Atto Cessione Ramo azienda [REDACTED] (acquisito digitalmente dal rispettivo portale);

2 - CPI/Collaudò VV.FF. - Licenza erogazione e vendita carburante - Prospetto di chiusura contabile anno 2019, di cui ai registri di carico e scarico - contratto affitto esistenti relativi alle attività esercitate presso i suddetti beni.

**Questi, NON RISULTANDO ESSERE ESSENZIALI, TANTOMENO OBBLIGATORI**, vista la difficoltà / resistenza dei soggetti e sulla scorta del fatto, che risultano essere documenti, che avrebbero permesso la sola verifica del risultato di stima, **POTRANNO ESSERE OMESSI**.

Rimangono i contratti di affitto delle attività esercitate presso i suddetti beni, che risultano comunque visionati e riscontrabili nell' "Allegato C",

comma "CONTRATTI OGGETTO DI CESSIONE" del rispettivo contratto di cessione di azienda, in quanto ceduti anche quelli".

Pertanto le informazioni ad oggi acquisite per l'espressione del giudizio di stima e rispettiva "due diligence" tecnica, immobiliare ed amministrativa, risultano complete ed esaustive.

#### **RICAPITOLANDO,**

volendo riassumere, lo scrivente, ha potuto prendere visione dei luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la procedura in oggetto fino a tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "04"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

#### **TUTTO CIO' PREMESSO,**

il CTU riferisce con la presente relazione. A tal proposito lo scrivente,

ESPONE QUANTO SEGUE.

### **3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Per semplicità di lettura, convenzionalmente così come indicati nel "Riepilogo Unità Trattate ed oggetto di Concordato Preventivo, come da proposta di piano, compatibilmente all'indagine catastale ed allo stato di fatto – Unità distinte per lotti" (rif. **Allegato n. "00"**) e come sinteticamente di seguito riportate:

#### **LOTTO 1 – per brevità Villetta a schiera**

Unità intestate alla Soc. [REDACTED] – Villetta di testa appartenente ad un fabbricato plurifamiliare a schiera – Unità

Residenziale oltre Garage, siti nel **Comune di Gualdo Tadino,**

**Nucleo Palazzo Ceccoli**, identificate nel medesimo comune al:

Catasto Terreni:

- Fg. **39**, Part. **1243** – ENTE URBANO senza intestati.

Catasto Fabbricati:

- Fg. **39**, Part. **1243**, Sub. **1** – C/6;
- Fg. **39**, Part. **1243**, Sub. **2** – A/2;

Catasto Terreni:

- Fg. **39**, Part. **1244 / parte A;**

Volendo porre in vendita tale lotto, saranno necessarie delle Operazioni Catastali di Frazionamento, limitatamente alla particella 1244, che anch'essa in parte dovrà far parte del medesimo lotto compatibilmente allo stato di fatto, che opportunamente potranno essere eventualmente autorizzate dal Giudice Delegato, successivamente al DECRETO DI OMOLOGAZIONE del Concordato Preventivo di cui trattasi e comunque prima del trasferimento dei diritti.

**LOTTO 2 -**



**LOTTO 3** – per brevità **Terreno Edificabile DE AMICIS**

Unità intestate alla Soc. [REDACTED] –

**TERRENO EDIFICABILE**, adiacente alla Stazione di Servizio Rifornimeto Carburanti, denominato convenzionalmente - LOTT.NE VIA DE AMICIS, site nel **Comune di Montefalco, Via Edmondo De Amicis**, identificate nel medesimo comune al:

Catasto Terreni:

- Fg. **28**, Part. **848 / parte A**;
- Fg. **28**, Part. **456**;
- Fg. **28**, Part. **187**;

Volendo porre in vendita tale lotto, come peraltro proposto dalla Ricorrente, saranno necessarie delle Operazioni Catastali di Frazionamento, limitatamente alla particella 848, compatibilmente al PRG vigente, che opportunamente potranno essere eventualmente autorizzate dal Giudice Delegato, successivamente al DECRETO DI OMOLOGAZIONE del Concordato Preventivo di cui trattasi e comunque prima del trasferimento dei diritti.

**LOTTO 4** – per brevità **Terreno Edificabile per Attrezzature e Servizi di interesse collettivo**.

Unità intestate alla Soc. [REDACTED] –



TERRENO EDIFICABILE, adiacente alla Stazione di Servizio Rifornimeto  
Carburanti (Lotto 2) e Lottizzazione DE AMICIS (Lotto 3) – SPAZI PER  
ATTREZZATURE SPORTIVE, site nel **Comune di Montefalco**,  
identificate nel medesimo comune al:

Catasto Terreni:

- Fg. **28**, Part. **845**;
- Fg. **28**, Part. **848 / parte B**;

Volendo porre in vendita tale lotto, come peraltro proposto dalla Ricorrente,  
saranno necessarie delle Operazioni Catastali di Frazionamento,  
limitatamente alla particella 848, compatibilmente al PRG vigente, che  
opportunamente potranno essere eventualmente autorizzate dal Giudice  
Delegato, successivamente al DECRETO DI OMOLOGAZIONE del  
Concordato Preventivo di cui trattasi e comunque prima del trasferimento  
dei diritti.

**LOTTO 5** – per brevità **Terreno Edificabile COLLECIOCCO**

Unità intestate alla Soc. [REDACTED] –  
TERRENO EDIFICABILE, posto in zona collinare panoramica, denominato  
convenzionalmente - LOTT.NE COLLECIOCCO, site nel **Comune di**  
**Montefalco**, identificate nel medesimo comune al:

Catasto Terreni:

- Fg. **21**, Part. **616**;
- Fg. **21**, Part. **614**;
- Fg. **21**, Part. **615**;
- Fg. **21**, Part. **652**;
- Fg. **21**, Part. **648**;



a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto, la rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati nella Procedura Concorsuale, rilevando peraltro le destinazioni d'uso, compatibili e conformi con quelle dichiarate in Catasto, in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione dei rispettivi PRG, vigenti nei rispettivi Comuni di appartenenza, delle unità di cui trattasi.

RICAPITOLANDO, sarà premura del Sottoscritto, effettuare una **“DUE DILIGENCE”** tecnica-immobiliare-amministrativa, necessaria a “fotografare” quello che risulta essere il reale stato di fatto delle unità oggetto di procedura.

\*\*\*\*\*

IN CONCLUSIONE, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di procedura, considerando la natura degli immobili, coerentemente a quanto proposto dalla stessa società in intestazione, il Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni di cui trattasi, debbano essere individuati mediante la creazione di **n. 5 LOTTI**, per i quali verranno creati rispettivamente un fascioletto per ognuno di loro, il tutto come di seguito riportato.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**LOTTO n. 1**

**RELAZIONE DI STIMA**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere della società di cui alla procedura in intestazione, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Gualdo Tadino, con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

❖ **VILLETTA A SCHIERA**

Porzione di un fabbricato di maggior consistenza della tipologia "a schiera", composta da villetta di testa (libera su tre lati), con giardino esclusivo dal quale si accede, oltre garage annesso, sita nel Comune di Gualdo Tadino, Nucleo/Frazione Palazzo Ceccoli, nella fattispecie descritta come di seguito:

- **Unità non Residenziale (Garage)** sviluppata al Piano Primo Sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino,
  - al foglio **39**, particella **1243** sub **1**, Nucleo Palazzo Ceccoli – P.S1. – categoria C/6 – classe 2 – Cons. Mq. 59 – rendita catastale Euro 91,41.
- **Unità Residenziale** sviluppata al Piano Terra e Piano Primo,

censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino,

- al foglio **39**, particella **1243** sub **2**, Nucleo Palazzo Ceccoli –  
P.T.1. – categoria A/2 – classe 3 – Cons. vani 7 – rendita  
catastale Euro 560,36.

o **Rata di terreno** sviluppata al Piano Terra, censita al C.T. del  
Comune di Gualdo Tadino:

- al foglio **39**, particella **1244 / parte A** qualità SEMIN ARBOR,  
classe 3 – sup. ca 31.

Rateo di terreno di fatto adiacente al giardino esclusivo già censito ed  
appartenente allo stesso, generato da opportuno frazionamento  
compatibilmente allo stato di fatto, che opportunamente potrà essere  
autorizzato dal Giudice Delegato, successivamente al Decreto di  
Omologazione del Concordato Preventivo di cui trattasi.

Si riscontra infatti una difformità catastale, che andrà sanata prima  
dell'eventuale trasferimento dei diritti.

**PROPRIETA':**

➤ [REDACTED], con sede [REDACTED]  
[REDACTED]

**Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1**

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO: **LIBERO**.

**PROVENIENZA:**

➤ Verificata la correttezza della provenienza dei beni di cui trattasi ed  
accertata la continuità delle trascrizioni, come riscontrato da indagine  
ipotecaria effettuata presso i pubblici registri, si propone lo schema  
storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).



**INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E**

**DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:**

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione, e risultano ricadere in un contesto prettamente urbano in zona semi-periferica, non distante dal centro cittadino, appartenente ad un complesso residenziale di maggior consistenza costruito in epoca recente.

Inoltre, sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, lo stesso intervento ed implicitamente le unità di cui trattasi, ricade in zona " **B3.2** ", ovvero zone prevalentemente residenziali anche già assoggettate a Piano Attuativo approvato o adottato, disciplinate ai sensi dell'art. 3.1.5, del T.U.N.A. (Testo Unico Norme Attuative), oltre pertanto ad essere un intervento disciplinato dal rispettivo Piano di Lottizzazione (piano attuativo ad iniziativa privata), di cui alla Convenzione Edilizia Rep. 4713 del 11/08/1994, trascritta a Perugia il 10/09/1994 al n. 12045 di formalità.

Inoltre non trattandosi di terreni, non sarà necessario il rilascio del rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica, anche se come da indagine, risulta una minima capacità edificatoria residua, che tuttavia, per la presente procedura, risulta essere irrilevante e trascurabile.

Mentre i fabbricati ai quali appartengono le unità di cui trattasi, peraltro non vincolati ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii, per il quale risulta provata la preesistenza sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente rilasciati, in epoca recente, allo stato di fatto, non risultano essere stato oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, eccezion

fatta di quelli segnalati di seguito.

Tuttavia, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere di semplice interpretazione e ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **IN PARTE, non risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia.**

Si riportano i rispettivi Titoli Abilitativi come di seguito:

- o **Concessione Edilizia, n. 216/A, del 03/10/1996**, rilasciata per "Costruzione di fabbricato a schiera per n. 8 alloggi da realizzarsi in località Colpaletta, sulla scorta del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione Edilizia sopra citata.
- o **.Permesso di Costruire in Sanatoria, n. 306 del 30/11/2007**, per completamento opere.

Agibilità non rilasciata in quanto i lavori, limitatamente all'unità di cui trattasi, non ultimati.

Nella fattispecie, per le unità oggetto di stima, oltre all'assenza delle finiture ed impianti interni, non risulta realizzato il pergolato previsto in progetto che le risulta in parte assegnato e quale elemento di attacco dei due corpi di fabbrica che costituiscono l'intero complesso edilizio autorizzato, senza il quale non ci sarebbe deroga alle distanze tra i due organismi edilizi che compongono l'intero intervento. A tal proposito, sarà necessario rinnovare l'ultimo titolo abilitativo, affinché successivamente alla fine lavori, possa essere rilasciato il rispettivo certificato di agibilità parziale/totale.

Intervento non soggetto ai controlli di prevenzione incendi.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza

dei dati specificati nel piano di concordato preventivo, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, non si rilevano difformità, tali da richiedere eventuali regolarizzazioni, eccezion fatta per l'eventuale pergolato di cui sopra, che dovrà essere necessariamente realizzato, in quanto essenziale per ovviare ad una difformità urbanistica ed edilizia, che dovrà essere sanata come sopra specificato, come previsto peraltro dal progetto approvato ed agli atti degli uffici preposti.

#### **CONCLUSIONI:**

- **Difformità Urbanistico Edilizia;**
- **Difformità Catastale;**

ASSENTI domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

#### **STATO DI FATTO SANABILE.**

Pertanto, l'intero fabbricato costituito da due blocchi distinti, progettualmente collegati da un pergolato, nello stato di fatto mai realizzato, composti da n. 4 alloggi ciascuno, edificati secondo le modalità "a schiera" sviluppato su 3 livelli, dei quali uno entro terra destinato a garages e due fuori terra, destinati prettamente al residenziale; i livelli di ogni alloggio, collegati tra loro da vano scala esclusivo interno alle singole unità e realizzato come di seguito descritto:

- Struttura portante con intelaiatura in c.a, solai in latero-cemento;
- Tamponature perimetrali in muratura;
- Pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- Copertura a tetto con elementi di rivestimento in laterizio;
- Canali di gronda e discendenti con elementi in rame;

- Comignoli con elementi prefabbricati in cemento, intonacati;
- Pavimentazioni esterne in gres;
- Soglie di finestre, porte e muretti esterni in granito del tipo "peperino";
- Infissi esterni in legno muniti di avvolgibili in PVC;
- Portoncini di ingresso del tipo blindato;
- Rampe di accesso al piano interrato in cls autobloccante;
- Recinzioni con muretti ed elementi in metallo;

**STATO MANUTENTIVO DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA' DISCRETE.**

Mentre le singole unità nello specifico risultano:

- o **Unità Residenziale, posta al Piano Terra e Piano Primo,** comprensiva di giardino ad uso esclusivo, con accesso dallo stesso, confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:

- al P.T. Ingresso, Pranzo/Soggiorno, Cucina, Anti, W.c., aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt.;
- oltre n. 2 logge e rispettiva corte esclusiva destinata a giardino comprensiva di rampa di mq. 235,00 a sommare mq. 31,00 per un totale di mq. 266,00 circa;
- al P.1. Disimpegno, n. 3 Camere, Bagno, aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt.;
- oltre loggia e n. 2 Balconi di piccola metratura;

**PERTANTO:**

**Superficie Utile Calpestabile Residenziale mq. 95,00 circa;**

**Superficie Giardino esclusivo comprensiva di rampa mq. 266,00 circa.**

OLTRE

quota **proporzionale sulle parti comuni** stabilite e disciplinate dal rispettivo Piano di Lottizzazione, per il quale risulta stipulata Convenzione Edilizia con il Comune di Gualdo Tadino.

**L'UNITA' RISULTA ESSERE ALLO STATO GREZZO**, ovvero suddivisa con muratura in laterizio necessaria alla distribuzione degli spazi interni, opportunamente intonacata al civile non tinteggiata, massetti, pavimentazione e rivestimenti assenti, dotata dell'impianto elettrico limitatamente alle sole schermature ed impianto idro-sanitario autonomo, sanitari assenti, dotata di impianto termico con esclusione degli elementi radianti ed opportuna caldaia autonoma, portoncino di accesso all'unità blindato senza rivestimento in legno, porte interne assenti, finestre in legno e tapparelle in PVC..

Solo i balconi/logge sono provvisti di pavimentazione e battiscopa in gres.

Le aree esterne esclusive sono provviste di recinzione ed accessi con cancelli in metallo.

Forniture per utenze assenti, scarico acque reflue su collettore pubblico tramite linea di lottizzazione.

**Stato Avanzamento Lavori**, stabilito rispettivamente al 70% circa.

o **Unità non Residenziale (Garage)**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, con accesso dalla rampa esclusiva, quest'ultima confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Garage, essa è costituita da:

- al P.S1, Garage, avente un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.

Superficie Utile Calpestabile mq. 55,00 circa.

OLTRE

quota proporzionale sulle parti comuni stabilite e disciplinate dal rispettivo Piano di Lottizzazione, per il quale risulta stipulata Convenzione Edilizia con il Comune di Gualdo Tadino.

L'UNITA' RISULTA ESSERE RIFINITA COMPATIBILMENTE ALLA DESTINAZIONE D'USO CONFERITA e comunque solo in parte, nella fattispecie, intonaco civile non tinteggiato, pavimento in cls gettato in opera (caldana), predisposizione per bagno (lavabo e w.c.), scala al grezzo, schermatura impianti, con accesso dotato di portone del tipo sezionale motorizzato.

**Stato Avanzamento Lavori**, stabilito rispettivamente al 90% circa.

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risultano ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; usi civici non riscontrati; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di

assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come di seguito riportate:**

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 10/2013 del 21/12/2012, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Sez. di Foligno, **Iscrizione** CONTRO, del 01/02/2013 al n. **279** di Formalità

o **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, derivante da Atto Giudiziario Rep. n. 4916/2015 del 21/08/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia, **Trascrizione** CONTRO, del 09/09/2015 al n. **13994** di Formalità

o **Ipoteca in Rinnovazione**, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Atto Rep. n. 143845/1997 del 15/07/1997, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] **Iscrizione** CONTRO, del 11/07/2017 al n. **2765** di Formalità.

- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2344 del 1997

**DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE**

**TRASFERIMENTO DEI BENI**

**OLTRE,**

o **CONVENZIONE EDILIZIA**, derivante da Atto Rep. n. 4713 del 11/08/1994, Pubblico Ufficiale COMUNE DI GUALDO TADINO, **Trascrizione**, del 10/09/1994 al n. **12045** di Formalità.

**E COMUNQUE OLTRE,**

o **EVENTUALI DIRITTI REALI PARZIALI O VINCOLI  
SPETTANTI A TERZI.**

Pertanto come risulta dall'indagine eseguita in data **14/03/2020** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), **fino a tale data, non esistono altre note imputabili ai soggetti aventi titolarità dei diritti di proprietà.**

Tuttavia, la presente valutazione, **nonostante siano aspetti analizzati**, non terrà conto di quanto sopra, nella fattispecie di:

- libertà da vincoli, servitù, gravami, oneri reali, imposte arretrate e quant'altro qui non espressamente menzionato;
- piena rispondenza delle costruzioni alle concessioni edilizie;
- rilascio e, se del caso, la conferma dei certificati di prevenzione incendi e di agibilità edilizia/sanitaria, sicurezza ecc., da parte degli organi a ciò preposti.

**CRITERIO ESTIMATIVO**

**Base della valutazione**

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

**Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice

Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali e/o progetti acquisiti.

### **NELLA FATTISPECIE:**

#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI ( FABBRICATI )**

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.**

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici delle unità, si rinvia al relativo **Allegato "4" L"x"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva **S.I.N.** (Superficie Interna Netta), per un coefficiente **che in questo caso**, maggiori tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SEL_{(\text{Superficie Lorda})} = SIN_{(\text{Superficie Netta})} \times 1.y_{(\text{moltiplicatore})}]$$

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Raggiungimento e di Merito** in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la **SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA, che nel caso specifico, visto lo stato di fatto, terrà conto anche dello Stato di Avanzamento dei Lavori delle singole unità, oltre allo stato manutentivo e di conservazione del fabbricato al quale appartengono le stesse.**

### **Assunzioni**

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti concorsuali, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari

scelti ed adottati come riferimento.

- Mancanza di comparabili attuali, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

### **CRITERIO DI STIMA – DESCRIZIONE DEL MERCATO**

### **IMMOBILIARE – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI**

### **MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA**

### **CONCORSUALE:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'asset immobiliare, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL CONFRONTO – MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2019, 2° semestre), nonché dal Listino Prezzi IV Trimestre 2019, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili recentemente vendute qualora reperiti e comunque in applicazione di:**

- o Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- o Circolare [REDACTED] n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi

e alla Circolare [REDACTED] 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che

hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la  
trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;

- o Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- o European Valuation Standard (EVS) 2016 di [REDACTED];
- o International Valuation Standard (IVS) 2017;
- o Standard Professionali di Valutazione – [REDACTED] (2017);
- o Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- o Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- o Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- o Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- o Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Tuttavia, nella fattispecie, **verrà rilevato il valore unitario “a nuovo”,  
che opportunamente, verrà raggugliato per Stato di  
Avanzamento dei lavori.**

A TAL PROPOSITO EMERGE CHE,

A Febbraio 2020 per gli immobili residenziali in vendita del sito in questione, sono stati richiesti in media € 737 al metro quadro, con una diminuzione del 5,37% rispetto a Febbraio 2019 (779 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Gualdo Tadino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2016, con un valore di € 881 al metro quadro. Il mese



in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 684 al metro quadro.

Inoltre, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

Inoltre i dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita, è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Residenziale e loro pertinenze ed accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 850,00/mq. ed euro 1.100,00/mq. circa. Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza

di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un **valore unitario "a nuovo"** pari ad **euro 850,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4" L"x"**).

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,**

- o **Unità non Residenziale (Garage)** sviluppata al Piano Primo Sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino,
  - al foglio **39**, particella **1243** sub **1**, Nucleo Palazzo Ceccoli – P.S1. – categoria C/6 – classe 2 – Cons. Mq. 59 – rendita catastale Euro 91,41.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 30,67

segue

Mq. 30,67 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 850,00 (euro/mq.) =

**= euro 26.069,50**

- o **Unità Residenziale** sviluppata al Piano Terra e Piano Primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino,
  - al foglio **39**, particella **1243** sub **2**, Nucleo Palazzo Ceccoli – P.T.1. – categoria A/2 – classe 3 – Cons. vani 7 – rendita catastale Euro 560,36.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 91,15

segue

Mq. 91,15 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 850,00 (euro/mq.) =

**= euro 77.477,50**

o **Rata di terreno** sviluppata al Piano Terra, censita al C.T. del Comune

di Gualdo Tadino:

- al foglio **39**, particella **1244** / **parte A** qualità SEMIN ARBOR,

classe 3 – sup. ca 31.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 1,55

segue

Mq. 1,55 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 850,00 (euro/mq.) =

**= euro 1.317,50**

**Per un totale complessivo di euro 104.864,50**

\*\*\*\*\*

## **CONCLUSIONI**

Per quanto sopra determinato,

### **VISTA**

La rispettiva perizia del CTP di cui al presente procedimento,

### **GIUDICATA**

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

### **CONSIDERANDO**

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

**LOTTO 1: euro 105.000,00**

(eurocentocinquemila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

**ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA**

**DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI**

**DETRAZIONI:**

- Rinnovo Titolo Abilitativo scaduto, per dare compimento alle opere di fine lavori;

- Procedimento urbanistico per sanare le difformità, ove presenti;

- Autodichiarazione da tecnico abilitato per Attestazione Parziale dell' Agibilità, corredata dei documenti previsti a norma di legge;

per un totale di euro 4.000,00 OLTRE IVA e Accessori di legge.

- Oneri per Operazioni Catastali per Frazionamento rateo di terreno;

(PROPEDEUTICHE AL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI),

per un totale di euro 1.000,00 OLTRE IVA e Accessori di legge.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**LOTTO n. 2**

**RELAZIONE DI STIMA**

Empty rectangular area for the estimate report content.











































Lined writing area for notes or text.







\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**LOTTO n. 3**

**RELAZIONE DI STIMA**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere della società di cui alla procedura in intestazione, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Montefalco, con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

**Rate di Terreno Edificabili non Urbanizzate**, site nel Comune di Montefalco, adiacenti al Lotto 2 e convenzionalmente denominate per semplicità di lettura, "**Lottizzazione DE AMICIS**", aventi potenzialità edificatorie del caso, ubicate in zona pianeggiante vicine al caseggiato e comunque identificate come da planimetrie allegate, confinanti con strade Comunali e vicinali, fossi, salvo altri.

Nella fattispecie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rispettivamente anch'esso allegato.

Accertata la possibilità di realizzo di Fabbricati principalmente ad uso Residenziale sulla scorta di progetto depositato presso gli uffici preposti, mediante richiesta di Titoli Abilitativi che richiedono il caso specifico.

**STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:**

attualmente risultano essere **libere nella piena disponibilità della**

**proprietà**

NEL DETTAGLIO,

trattasi di **Comparto Edificatorio** sito nel Comune di Montefalco,  
distinto al **C.T.**:

- al foglio **28**, particella **848 / parte A**, qualità SEMIN ARBOR –  
classe 3 – are 24, ca 26 (mq. 2.426) – Reddito Dominicale Euro ---  
-----, Reddito Agrario Euro -----.

Rateo di terreno, generato da opportuno frazionamento,  
limitatamente alla particella 848, compatibilmente al Piano di  
Fabbricazione Vigente, che opportunamente potrà essere  
autorizzato dal Giudice Delegato, successivamente al Decreto di  
Omologazione del Concordato Preventivo di cui trattasi e comunque  
prima dell'eventuale trasferimento dei diritti.

- al foglio **28**, particella **456**, qualità SEMIN ARBOR – classe 3 –  
are 21, ca 60 (mq. 2.160) – Reddito Dominicale Euro 8,39, Reddito  
Agrario Euro 9,48.

- al foglio **28**, particella **187**, Porz. AA, qualità ULIVETO – classe 3  
– are 10, ca 52 (mq. 1.052) – Reddito Dominicale Euro 2,55,  
Reddito Agrario Euro 0,81. Porz. AB, qualità SEMIN ARBOR –  
classe 3 – are 00, ca 63 (mq. 63) – Reddito Dominicale Euro 0,24,  
Reddito Agrario Euro 0,28.

**PROPRIETA':**



[REDACTED]

[REDACTED]

**Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1**



STATO DI POSSESSO DEL RATEO DI TERRENO: **LIBERO.**

**PROVENIENZA:**

► Verificata la correttezza della provenienza dei beni di cui trattasi ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riscontrato da indagine ipotecaria effettuata presso i pubblici registri, si propone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

**DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. VIGENTE**

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione e sulla scorta del PRG, ovvero del Piano di Fabbricazione Vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, ovvero (T.U.N.A.) appartengono ad un comparto edificatorio, per il quale il Piano Urbanistico prevede:

- per una superficie catastale complessiva di **mq. 3.059,00**, ricadente in **Zona C** – Residenziale di Espansione, di cui all'art. 7 del Testo Unico delle Norme di Attuazione (T.U.N.A.),

- "Intervento Edilizio con Attuazione Indiretta", ove l'attuazione dovrà avvenire esclusivamente previa approvazione di un piano attuativo, con previsioni planivolumetriche, con stipula di opportuna Convenzione Urbanistica.

Attualmente risulta approvato un Piano Attuativo per la Lottizzazione di iniziativa privata di un comparto – zona omogenea C, sito in via De Amicis, ma non perfezionato, con titolo abilitativo non rilasciato, in attesa di stipula della opportuna Convenzione Urbanistica, da integrare agli atti degli Uffici preposti.

- per una superficie catastale complessiva di **mq. 1.527,00**, ricadente in **Zona di Rispetto Stradale e tra gli azzonamenti**, di cui all'art. 30 del Testo Unico delle Norme di Attuazione (T.U.N.A.),

- o "Intervento Urbanistico Preventivo, con possibilità di realizzare ampliamenti delle strade, sedi indipendenti per il traffico di pedoni, velocipedi, impianto di verde di arredo stradale, infrastrutture tecnologiche (fognature, linee elettriche ecc.) aree di parcheggio o sosta relative ai servizi, quali: stazioni di servizio, di rifornimento di carburanti per autoveicoli, bar, ristoranti.

Vista la vicinanza alla viabilità pubblica, l'area potrebbe essere vincolata ad esproprio per destinazione pubblica, o privata ad uso pubblico.

- per una superficie catastale complessiva di **mq. 1.115,00**, ricadente in **Zona F1 – Per Attrezzature e Servizi di interesse collettivo**, di cui all'art. 25 comma 8 del Testo Unico delle Norme di Attuazione (T.U.N.A.),

Per un totale di: **are 57, ca 01** (mq. 5.701)

e comunque formalizzate e disciplinate secondo quanto indicato nel rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica e Certificato sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli, sulla scorta dello stesso PRG vigente (rif. **Allegato n. "3" L"x"**).

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali

agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza, anche se vista la sua destinazione principale, la zona risulta essere ben collocata lungo la strada statale E45, che potenzialmente potrebbe conferire una migliore monetizzazione dei comparti.

**Inoltre,**

assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzione matrimoniale, assenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità come di seguito riportate:**

- o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 10/2013 del 21/12/2012, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Sez. di Foligno, **Iscrizione** CONTRO, del 14/02/2013 al n. **76** di Formalità
- o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 3374 del 05/12/2013, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia, **Iscrizione** CONTRO, del 20/03/2015 al n. **100** di Formalità

**DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE**

**TRASFERIMENTO DEI BENI**



**OLTRE,**

o **EVENTUALI DIRITTI REALI PARZIALI O VINCOLI SPETTANTI A TERZI.**

Pertanto come risulta dall'indagine eseguita in data **19/03/2020** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), **fino a tale data, non esistono altre note imputabili ai soggetti aventi titolarità dei diritti di proprietà.**

Tuttavia, la presente valutazione, **nonostante siano aspetti analizzati**, non terrà conto di quanto sopra, nella fattispecie di:

- libertà da vincoli, servitù, gravami, oneri reali, imposte arretrate e quant'altro qui non espressamente menzionato;
- piena rispondenza delle costruzioni alle concessioni edilizie;
- rilascio e, se del caso, la conferma dei certificati di prevenzione incendi e di agibilità edilizia/sanitaria, sicurezza ecc., da parte degli organi a ciò preposti.

Inoltre per i terreni oggetto della presente procedura, si riscontra quanto segue:

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nel Comune di cui trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

## **CRITERIO ESTIMATIVO**

### **Base della valutazione**

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di

riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

### **Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI ( TERRENI )**

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

### **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA:**

Di norma, trattandosi di soli terreni, qualora di natura agricola, per la determinazione del più probabile valore di mercato, è consuetudine tener conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non fosse effettivamente coltivata, il valore sarebbe commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente/prevista nella zona del fondo stesso.

Tuttavia trattandosi di rate di terreno edificabile, si procederà come di



seguito.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato. La definizione di valore di mercato sancita dal Regolamento (UE) 575/2013 e adottata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard – Quinta edizione, 2018) implica che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale e siano noti i prezzi e le caratteristiche degli immobili di confronto. La dottrina estimativa prevede, inoltre, che la stima delle aree edificabili possa avvenire sulla base di differenti valori; tra le basi di valore utilizzabile è ricompresa quella del valore di trasformazione.

A tal proposito, lo scopo della presente CTU, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di stima, riferito alla data odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare due metodologie differenti, normalmente utilizzate nella prassi estimale:

- o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA) ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

OLTRE

**Verifica Stima con metodo, per il giudizio di congruità**

- o **Metodo Indiretto** - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA) ovvero Stima Analitica con il Valore di Trasformazione.

**DEFINIZIONE:**

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del

D.Lgs.n.504/92.

In sintesi, due sono i punti di riferimento, che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile:

o gli strumenti urbanistici generali o attuativi;

o le possibilità effettive di edificazione,

ove il valore è costituito da quello venale in comune commercio, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, alla presenza di vincoli di ogni genere, servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata), nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e quant'altro prevede la disciplina del Valutatore Immobiliare, anche sulla scorta del reale andamento del mercato immobiliare che attualmente, vista la crisi economica che ha colpito lo scenario immobiliare a livello globale con evidente contrazione dello stesso, non mostra segnali di crescita.

Inoltre, nella fattispecie bisognerà anche tener conto dei parametri urbanistici che dettano la disciplina dell'edificazione così come riportato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente in riferimento al caso specifico.

#### **A TAL PROPOSITO SEGUE:**

o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA)  
ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto, il Sottoscritto si atterrà al **criterio di stima sintetica – comparativa**, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona

d'insediamento per terreni edificabili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2019, 1° semestre), nonché dal Listino Prezzi IV Trimestre 2019, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili recentemente vendute e comunque in applicazione di:**

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare [REDACTED] n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare [REDACTED] 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di [REDACTED];
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – [REDACTED] (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);



- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza del rateo di terreno, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

Inoltre i dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie e/o il metro cubo, come sopra determinata.

#### **INOLTRE**

**Si è ritenuto indicativo effettuare una verifica di congruità, sulla scorta di una Fonte Ufficiale, ove risultano essere pubblicati i valori venali medi delle aree edificabili, distinte per zone omogenee di PRG dello stesso Comune di appartenenza, quali base imponibile per il calcolo delle imposte ai fini IMU.**

A TAL PROPOSITO,

PREMESSO CHE

SC = Superficie Catastale (mq.);

If = Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc./mq.);

Vr = Volume Massimo Realizzabile (mc.);

VALu = Valore unitario (euro/mc);

VALa = Valore dell'Area (euro);

SI DESUMONO E SI STIMANO, I VALORI MEDI UNITARI ESPRESSI E  
DISTINTI PER ZONE OMOGENEE,

- **Zona C** – Residenziale di Espansione (art. 7 T.U.N.A., indice di  
fabbricabilità territoriale (It) è stabilito in 1,20 mc/mq.). Pertanto,  
nella fattispecie, verrà espresso un valore unitario sulla scorta dei metri  
cubi realizzabili, pari a

**VALu = 70,00 euro / mc.**

valore unitario, che moltiplicato per la rispettiva quantità come calcolata e  
riportata nell'**Allegato n. "4" L"x"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato  
in forma tabellare, **adeguata all'indice di fabbricabilità**, risulta  
quanto segue,

$Vr = SC \times If$  (indice di Fabricabilità) =

$= 3.059 \text{ mq.} \times 1,20 \text{ mc/mq} = 3.670,80 \text{ mc}$

SEGUE,

$VALa = Vr \times VALu = (3.670,80 \times 70,00) =$

**Valore Area = euro 256.956,00**

- **Zona di Rispetto Stradale e tra gli azzonamenti**, (art. 30  
(T.U.N.A.), Pertanto,  
nella fattispecie, verrà espresso un valore unitario sulla scorta della

superficie catastale espressa in metri quadrati, pari a

**5,00 euro / mq.**

valore unitario, che moltiplicato per la rispettiva quantità come calcolata e riportata nell'**Allegato n. "4" L"x"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare, risulta quanto segue,

$$SC \times VALu = (1.527 \times 5,00) =$$

**Valore Area = euro 7.635,00**

- **Zona F1 – Per Attrezzature e Servizi di interesse collettivo,**

art. 25 comma 8 (T.U.N.A. – Area destinata a Parcheggio Pubblico),

Pertanto,

nella fattispecie, verrà espresso un valore unitario sulla scorta della superficie catastale espressa in metri quadrati, pari a

**5,00 euro / mq.**

valore unitario, che moltiplicato per la rispettiva quantità come calcolata e riportata nell'**Allegato n. "4" L"x"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare, risulta quanto segue,

$$SC \times VALu = (1.115 \times 5,00) =$$

**Valore Area = euro 5.575,00**

\*\*\*\*\*

### **Verifica Stima con metodo, per il giudizio di congruità**

(Limitatamente alle rate di terreno ricadenti in Zona "C")

- o **Metodo Indiretto** - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA) ovvero **Stima Analitica con il Valore di Trasformazione.**

Tale procedimento utilizzato, è basato sulla stima indiretta, dove il valore del



terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione.

#### A TAL PROPOSITO

#### VISTA

- SC = Superficie Catastale: mq. 3.059
- If = Indice di Fabbricabilità Fondiaria (1,2 mc. / 1 mq.)
- Vr = Volume Massimo Realizzabile mc. 3.670,80;
- Suc.Max. = Superficie Utile Complessiva Massima Realizzabile intesa come disciplinato dalle norme urbanistiche =  
 $= Vr / 3,20 = mq. 1.147,13$   
(sviluppata su più livelli).

#### SEGUE:

#### ❖ **Descrizione di massima dell'Intervento Realizzabile**

A tal proposito, analizzati tutti gli atti di cui al presente procedimento concorsuale, esiste un progetto di massima, che prevede la realizzazione di due fabbricati prevalentemente residenziali plurifamiliari sviluppati su più livelli uniti da elemento di attacco, nella fattispecie composti da mq. 1000 di superficie (s.u.c.) da destinarsi al residenziale e terziario, oltre mq. 800 circa da destinarsi ad autorimesse e superfici non residenziali. La struttura portante sarà in cemento armato con solai in latero-cemento, muratura perimetrale in blocchi poroton, tramezzi in laterizi forati, rifiniti al civile.

La copertura verrà realizzata mediante struttura in latero-cemento e manto di copertura in elementi laterizi.

Le facciate esterne verranno intonacate con cemento premiscelato, mentre



o Euro 336.000,00

➤ ONORARI PROFESSIONALI:

- 12% del costo di costruzione

o Euro 134.400,00

➤ ONERI COMUNALI:

- 5% del costo di costruzione

o Euro 56.000,00

➤ ONERI FINANZIARI:

- 2% del costo di costruzione

o Euro 22.400,00

=====

COSTO COMPLESSIVO:

o Euro 1.668.800,00

❖ **Calcolo della Superficie Commerciale.**

Equivale alla Superficie Utile Complessiva, detratte le aree comuni (androne, scale, vano ascensore e quant'altro) pari a mq. 50,00 circa, a sommare la superficie dei garages, ragguagliata in difetto del 50%.

PERTANTO SEGUE:

**Superficie Commerciale ( Scomm. ) =**

$$= ( 1.000,00 - 50,00 ) + ( 800,00 \times 0,50 ) = \mathbf{mq. 1.350,00}$$

❖ **Stima del Valore del Fabbricato da realizzare**

Il fabbricato si inserisce in un mercato immobiliare poco attivo, con assenza di beni simili, oggetto di recenti compravendite. Pertanto, piuttosto che procedere alla stima mono-parametrica, dove il valore è funzione di un solo parametro (superficie in mq.), riferendosi al confronto con il valore reale di

beni simili, si procederà attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, sulla scorta del criterio di stima sintetica – comparativa, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2019, 2° semestre), nonché dal Listino Prezzi IV Trimestre 2019, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili recentemente vendute, SEPPUR IN ALTRI CONTESTI, sebbene con la stessa destinazione urbanistica, con classificazione in zona C - "Zona residenziale di espansione con capacità edificatoria  $I_f = 1,20 \text{ mc/mq}^2$ ".**

A tal proposito, nel caso specifico per la zona in questione, per fabbricati nuovi classificati di tipo Residenziale, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 1.150,00/mq. ed euro 1.550,00/mq. Pertanto, per il fabbricato previsto, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la vicinanza con il centro storico, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e

soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario pari ad **euro 1.450,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) moltiplicato per la Superficie Commerciale, come determinata nel paragrafo precedente.

PERTANTO SEGUE:

Stima del Valore del Fabbricato da realizzare =

= Sup. Comm.le x Valore Unitario =

mq. 1.350,00 x euro/mq. 1.450,00 =

**euro 1.957.500,00**

#### ❖ **Stima Probabile del Valore di Trasformazione dell'Area**

Il valore di Trasformazione dell'area, è pari alla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito ed il suo costo di costruzione complessivo.

PERTANTO SEGUE:

**Valore Area** = Euro(1.957.500,00–1.668.800,00) = **Euro 289.500,00**

INFINE

verrà calcolata una media dei due valori ottenuti con le metodologie sopra esposte, per ricavare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

Un'ulteriore dato di verifica, come già segnalato si otterrà dai valori venali di riferimento per zone omogenee applicati dal Comune di Montefalco ai fini del calcolo delle imposte per le aree edificabili.

PERTANTO SEGUE:

euro ( 256.956,00 + 289.500,00 ) / 2 = euro 273.228,00

\*\*\*\*\*

## **CONCLUSIONI**



Valore Area in Zona "C" .....= euro 273.228,00

Valore Area in Zona di "Rispetto Stradale....." = euro 7.635,00

Valore Area in Zona "F1....." = euro 5.575,00

=====

Per un totale..... = euro 286.438,00

**PERTANTO,**

per quanto sopra determinato,

**VISTA**

la rispettiva perizia del CTP di cui al presente procedimento,

**GIUDICATA**

la congruità con il giudizio di stima del Sottoscritto,

**CONSIDERANDO**

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

**LOTTO 3: euro 286.000,00**

(euroduecentottantaseimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

**ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA**

**DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI**

**DETRAZIONI:**

- Oneri per Operazioni Catastali per Frazionamento rateo di terreno;

(PROPEDEUTICHE AL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI),

per un totale di euro 1.000,00 OLTRE IVA e Accessori di legge.

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. 4**

**RELAZIONE DI STIMA**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere della società di cui alla procedura in intestazione, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Montefalco, con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

**Rate di Terreno Edificabili non Urbanizzate**, site nel Comune di Montefalco, ADIACENTI al Lotto 2 ("Area di Servizio erogazione arburanti) e Lotto 3 ("Lottizzazione DE AMICIS") e convenzionalmente denominate per semplicità di lettura, "**Terreno Edificabile per Attrezzature e Servizi di interesse collettivo**", aventi potenzialità edificatorie del caso, ubicate in zona pianeggiante vicine al caseggiato e comunque identificate come da planimetrie allegate, confinanti con strade Comunali e vicinali, fossi, salvo altri.

Nella fattispecie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rispettivamente anch'esso allegato.

**STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:**

attualmente risultano essere **libere nella piena disponibilità della proprietà**



NEL DETTAGLIO,

trattasi di **Rateo di Terreno** sito nel Comune di Montefalco, distinto al

**C.T.:**

- al foglio **28**, particella **845**, qualità SEMIN ARBOR – classe 3 – are 22, ca 45 (mq. 2.245) – Reddito Dominicale Euro 8,72, Reddito Agrario Euro 9,86.

- al foglio **28**, particella **848 / parte B**, qualità SEMIN ARBOR – classe 3 – are 15, ca 11 (mq. 1.511) – Reddito Dominicale Euro ---  
-----, Reddito Agrario Euro -----.

Rateo di terreno, generato da opportuno frazionamento, limitatamente alla particella 848, compatibilmente al Piano di Fabbricazione Vigente, che opportunamente potrà essere autorizzato dal Giudice Delegato, successivamente al Decreto di Omologazione del Concordato Preventivo di cui trattasi e comunque prima dell'eventuale trasferimento dei diritti.

**PROPRIETA':**

➤ [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED]

**Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1**

STATO DI POSSESSO DEL RATEO DI TERRENO: **LIBERO**.

**PROVENIENZA:**

➤ Verificata la correttezza della provenienza dei beni di cui trattasi ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riscontrato da indagine ipotecaria effettuata presso i pubblici registri, si propone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).



## **DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. VIGENTE**

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione e sulla scorta del PRG, ovvero del Piano di Fabbricazione Vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, ovvero (T.U.N.A.) appartengono ad un contesto, per il quale il Piano Urbanistico prevede:

- per una superficie catastale complessiva di **mq. 3.756,00**, ricadente in **Zona F1** – Per attrezzatura e servizi di interesse collettivo, di cui all'art. 25 del Testo Unico delle Norme di Attuazione (T.U.N.A.),

- o Infatti, risultano essere quelle aree necessarie al soddisfacimento degli standard previsti dalla legislazione statale e regionale per gli insediamenti residenziali esistenti e per quelli di nuova previsione. Sono contraddistinte in cartografia con il simbolo "F1" e con una simbologia specifica relativa ad ogni singola tipologia di attrezzatura o servizio. In esse ogni intervento è subordinato alla condizione che la prestazione del servizio sia effettuata direttamente da un Ente pubblico o, indirettamente, tramite concessione d'uso temporaneo per la gestione di tali attrezzature e servizi.

Inoltre, l'attuazione in dette zone avviene mediante progetti esecutivi di sistemazione che interessino l'intero comparto e la cui realizzazione potrà avvenire mediante stralci funzionali.

A tal proposito, l'area potrebbe essere vincolata ad esproprio per destinazione pubblica, o privata ad uso pubblico, e comunque formalizzata e disciplinata secondo quanto indicato nel rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica e Certificato

sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli, sulla scorta dello stesso

PRG vigente (rif. **Allegato n. "3" L"x"**).

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza, anche se vista la sua destinazione principale, la zona risulta essere ben collocata lungo la strada statale E45, che potenzialmente potrebbe conferire una migliore monetizzazione dei comparti.

**Inoltre,**

assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzione matrimoniale, assenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità come di seguito riportate:**

6 **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 10/2013 del 21/12/2012, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Sez. di Foligno, **Iscrizione** CONTRO, del 14/02/2013 al n. **76** di Formalità

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep.

n. 3374 del 05/12/2013, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia,

**Iscrizione** CONTRO, del 20/03/2015 al n. **100** di Formalità

**DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE**

**TRASFERIMENTO DEI BENI**

**OLTRE,**

o **EVENTUALI DIRITTI REALI PARZIALI O VINCOLI**

**SPETTANTI A TERZI.**

Pertanto come risulta dall'indagine eseguita in data **19/03/2020** presso

l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), **fino a**

**tale data, non esistono altre note imputabili ai soggetti**

**aventi titolarità dei diritti di proprietà.**

Tuttavia, la presente valutazione, **nonostante siano aspetti**

**analizzati**, non terrà conto di quanto sopra, nella fattispecie di:

- libertà da vincoli, servitù, gravami, oneri reali, imposte arretrate e

quant'altro qui non espressamente menzionato;

- piena rispondenza delle costruzioni alle concessioni edilizie;

- rilascio e, se del caso, la conferma dei certificati di prevenzione incendi

e di agibilità edilizia/sanitaria, sicurezza ecc., da parte degli organi a ciò

preposti.

Inoltre per i terreni oggetto della presente procedura, si riscontra quanto

segue:

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nel Comune di cui

trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

## **CRITERIO ESTIMATIVO**

### **Base della valutazione**

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

### **Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

## **CALCOLO DELLE SUPERFICI ( TERRENI )**

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

## **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA:**

Di norma, trattandosi di soli terreni, qualora di natura agricola, per la determinazione del più probabile valore di mercato, è consuetudine tener

conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non fosse effettivamente coltivata, il valore sarebbe commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente/prevista nella zona del fondo stesso.

Tuttavia trattandosi di rate di terreno edificabile, si procederà come di seguito.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato. La definizione di valore di mercato sancita dal Regolamento (UE) 575/2013 e adottata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard – Quinta edizione, 2018) implica che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale e siano noti i prezzi e le caratteristiche degli immobili di confronto. La dottrina estimativa prevede, inoltre, che la stima delle aree edificabili possa avvenire sulla base di differenti valori; tra le basi di valore utilizzabile è ricompresa quella del valore di trasformazione.

A tal proposito, lo scopo della presente CTU, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di stima, riferito alla data odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare il metodo normalmente utilizzato nella prassi estimale:

- o **Metodo Diretto - Orientato al Mercato** (Market Approach – MA) ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

#### **DEFINIZIONE:**

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs.n.504/92.

In sintesi, due sono i punti di riferimento, che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile:

- o gli strumenti urbanistici generali o attuativi;

- o le possibilità effettive di edificazione,

ove il valore è costituito da quello venale in comune commercio, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, alla presenza di vincoli di ogni genere, servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata), nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e quant'altro prevede la disciplina del Valutatore Immobiliare, anche sulla scorta del reale andamento del mercato immobiliare che attualmente, vista la crisi economica che ha colpito lo scenario immobiliare a livello globale con evidente contrazione dello stesso, non mostra segnali di crescita.

Inoltre, nella fattispecie bisognerà anche tener conto dei parametri urbanistici che dettano la disciplina dell'edificazione così come riportato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente in riferimento al caso specifico.

#### **A TAL PROPOSITO SEGUE:**

- o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA)  
ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto,

il Sottoscritto si atterrà al **criterio di stima sintetica – comparativa**,

utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per terreni edificabili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2019, 1° semestre), nonché dal Listino Prezzi IV Trimestre 2019, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili recentemente vendute e comunque in applicazione di:**

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare ██████████ n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare ██████████ 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di ██████████
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – ██████████ (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi



di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);

- o Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- o Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza del rateo di terreno, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

Inoltre i dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie e/o il metro cubo, come sopra determinata.

## **INOLTRE**

**Si è ritenuto indicativo effettuare una verifica di congruità, sulla scorta di una Fonte Ufficiale, ove risultano essere pubblicati i valori venali medi delle aree edificabili, distinte per zone omogenee di PRG dello stesso Comune di appartenenza, quali base imponibile per il calcolo delle imposte ai fini IMU.**

A TAL PROPOSITO,

PREMESSO CHE

SC = Superficie Catastale (mq.);

If = Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc./mq.);

Vr = Volume Massimo Realizzabile (mc.);

VALu = Valore unitario (euro/mc);

VALa = Valore dell'Area (euro);

SI DESUMONO E SI STIMANO, I VALORI MEDI UNITARI,

- **Zona F1 - Per Attrezzature e Servizi di interesse collettivo,**

art. 25 comma 8 (T.U.N.A. - Area destinata a Parcheggio Pubblico),

Pertanto,

nella fattispecie, verrà espresso un valore unitario sulla scorta della

superficie catastale espressa in metri quadrati, pari a

**5,00 euro / mq.**

valore unitario, che moltiplicato per la rispettiva quantità come calcolata e

riportata nell'**Allegato n. "4" L"x"** - Riepilogo Superfici Terreni sviluppato

in forma tabellare, risulta quanto segue,

$SC \times VALu = (3.756 \times 5,00) =$

**Valore Area = euro 18.780,00**

\*\*\*\*\*

## **CONCLUSIONI**

Valore Area in Zona "F1....." = euro 18.780,00

**PERTANTO,**

per quanto sopra determinato,

**VISTA**



la rispettiva perizia del CTP di cui al presente procedimento,

**GIUDICATA**

la congruità con il giudizio di stima del Sottoscritto,

**CONSIDERANDO**

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

**LOTTO 4: euro 19.000,00**

(euro diciannovemila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

**ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA**

**DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI**

**DETRAZIONI:**

- Oneri per Operazioni Catastali per Frazionamento rateo di terreno;

(PROPEDEUTICHE AL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI),

per un totale di euro 1.000,00 OLTRE IVA e Accessori di legge.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**LOTTO n. 5**

**RELAZIONE DI STIMA**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere della società di cui alla procedura in intestazione, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Montefalco, con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

**Rate di Terreno Edificabili Parzialmente Urbanizzate**, site nel Comune di Montefalco e convenzionalmente denominate per semplicità di lettura, "**Lottizzazione COLLECIOCCO**", aventi potenzialità edificatorie del caso, ubicate in zona collinare panoramica vicine al caseggiato e comunque identificate come da planimetrie allegate, confinanti con strade Comunali e vicinali, fossi, salvo altri.

Nella fattispecie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rispettivamente anch'esso allegato.

Accertata la possibilità di realizzo di Fabbricati principalmente ad uso Residenziale sulla scorta di progetto depositato presso gli uffici preposti, mediante richiesta di Titoli Abilitativi che richiedono il caso specifico.

**STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:**

attualmente risultano essere **libere nella piena disponibilità della**

**proprietà**

NEL DETTAGLIO,

trattasi di **Comparto Edificatorio** composto da n. 3 lotti, sito nel Comune di Montefalco, distinto al **C.T.:**

- al foglio **21**, particella **616**, qualità ULIVETO – classe 2 – are 09, ca 35 (mq. 935) – Reddito Dominicale Euro 3,86, Reddito Agrario Euro 1,93.
- al foglio **21**, particella **614**, qualità ULIVETO – classe 2 – are 07, ca 45 (mq. 745) – Reddito Dominicale Euro 3,07, Reddito Agrario Euro 1,54.
- al foglio **21**, particella **615**, qualità ULIVETO – classe 2 – are 01, ca 70 (mq. 170) – Reddito Dominicale Euro 0,70, Reddito Agrario Euro 0,35.
- al foglio **21**, particella **652**, qualità ULIVETO – classe 2 – are 01, ca 05 (mq. 105) – Reddito Dominicale Euro 0,43, Reddito Agrario Euro 0,22.
- al foglio **21**, particella **648**, qualità ULIVETO – classe 2 – are 02, ca 80 (mq. 280) – Reddito Dominicale Euro 1,16, Reddito Agrario Euro 0,58.

Per un totale di: **are 22, ca 35** (mq. 2.235)

**PROPRIETA':**

▶

**Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1**

STATO DI POSSESSO DEL RATEO DI TERRENO: **LIBERO.**



## **PROVENIENZA:**

➤ Verificata la correttezza della provenienza dei beni di cui trattasi ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riscontrato da indagine ipotecaria effettuata presso i pubblici registri, si propone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

## **DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. VIGENTE**

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione e sulla scorta del PRG, ovvero del Piano di Fabbricazione Vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, ovvero (T.U.N.A.) appartengono ad un comparto edificatorio, per il quale il Piano Urbanistico prevede:

- per una superficie catastale complessiva di **mq. 2.235,00** (divisa in n. 3 Lotti), ricadente in **Zona R.D.P.** – Residenziale soggetta a disciplina pregressa, di cui all'art. 9 del Testo Unico delle Norme di Attuazione (T.U.N.A.),

- per dette zone valgono norme, indici e prescrizioni contenute nei relativi atti tecnici e convenzioni, già agli atti degli Uffici preposti, di cui al **Permesso di Costruire n. 55 del 22/05/2008**, per "Completamento e Variante delle Opere di Urbanizzazione della lottizzazione COLLECIOCCO, versante sud, oggetto di Concessione Edilizia n. 12/98", peraltro, in attesa di ulteriore rinnovo del titolo abilitativo per scadenza dei termini (Rif. Atto di Convenzione Edilizia esistente – capacità edificatoria di 1,20 mc./mq.)

e comunque formalizzata e disciplinata secondo quanto indicato nel



rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica e Certificato sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli, sulla scorta dello stesso PRG vigente (rif. **Allegato n. "3" L"x"**).

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza, anche se vista la sua destinazione principale, la zona risulta essere ben collocata lungo la strada statale E45, che potenzialmente potrebbe conferire una migliore monetizzazione dei comparti.

**Inoltre,**

assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzione matrimoniale, assenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità come di seguito riportate:**

- o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 10/2013 del 21/12/2012, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Sez.



di Foligno, **Iscrizione** CONTRO, del 14/02/2013 al n. **76** di Formalità

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep.

n. 3374 del 05/12/2013, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia.

**Iscrizione** CONTRO, del 20/03/2015 al n. **100** di Formalità

**DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE**

**TRASFERIMENTO DEI BENI**

OLTRE,

o **CONVENZIONE URBANISTICA**, derivante da Atto Rep. n.

7508/1862 del 03/03/1997, a rogito Notaio [REDACTED]

**Trascrizione**, del 25/03/1997 al n. **895** di Formalità.

OLTRE,

o **CONVENZIONE EDILIZIA**, derivante da Atto Rep. n. 45765/9759

del 09/05/2007, a rogito Notaio [REDACTED] **Trascrizione**, del

22/05/2007 al n. **1916** di Formalità.

NOTA 1: Convenzione Edilizia prossima al Rinnovo.

OLTRE,

o **EVENTUALI DIRITTI REALI PARZIALI O VINCOLI**

**SPETTANTI A TERZI.**

Pertanto come risulta dall'indagine eseguita in data **19/03/2020** presso

l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), **fino a**

**tale data, non esistono altre note imputabili ai soggetti**

**aventi titolarità dei diritti di proprietà.**

Tuttavia, la presente valutazione, **nonostante siano aspetti**

**analizzati**, non terrà conto di quanto sopra, nella fattispecie di:

- libertà da vincoli, servitù, gravami, oneri reali, imposte arretrate e quant'altro qui non espressamente menzionato;

- piena rispondenza delle costruzioni alle concessioni edilizie;

- rilascio e, se del caso, la conferma dei certificati di prevenzione incendi e di agibilità edilizia/sanitaria, sicurezza ecc., da parte degli organi a ciò preposti.

Inoltre per i terreni oggetto della presente procedura, si riscontra quanto segue:

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nel Comune di cui trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

## **CRITERIO ESTIMATIVO**

### **Base della valutazione**

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

### **Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per



ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI ( TERRENI )**

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

### **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA:**

Di norma, trattandosi di soli terreni, qualora di natura agricola, per la determinazione del più probabile valore di mercato, è consuetudine tener conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non fosse effettivamente coltivata, il valore sarebbe commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente/prevista nella zona del fondo stesso.

Tuttavia trattandosi di rate di terreno edificabile, si procederà come di seguito.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato. La definizione di valore di mercato sancita dal Regolamento (UE) 575/2013 e adottata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard – Quinta edizione, 2018) implica che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale e siano noti i prezzi e le caratteristiche degli immobili di confronto. La dottrina estimativa prevede, inoltre, che la stima delle aree edificabili possa avvenire sulla base di differenti valori; tra le basi di valore utilizzabile è ricompresa quella del valore di trasformazione.

A tal proposito, lo scopo della presente CTU, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di stima, riferito alla data odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare due metodologie differenti, normalmente utilizzate nella prassi estimale:

- o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA) ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

OLTRE

#### **Verifica Stima con metodo, per il giudizio di congruità**

- o **Metodo Indiretto** - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA) ovvero Stima Analitica con il Valore di Trasformazione.

#### **DEFINIZIONE:**

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs.n.504/92.

In sintesi, due sono i punti di riferimento, che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile:

- o gli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- o le possibilità effettive di edificazione,

ove il valore è costituito da quello venale in comune commercio, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, alla presenza di vincoli di ogni genere, servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata), nonché ai

prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e quant'altro prevede la disciplina del Valutatore Immobiliare, anche sulla scorta del reale andamento del mercato immobiliare che attualmente, vista la crisi economica che ha colpito lo scenario immobiliare a livello globale con evidente contrazione dello stesso, non mostra segnali di crescita.

Inoltre, nella fattispecie bisognerà anche tener conto dei parametri urbanistici che dettano la disciplina dell'edificazione così come riportato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente in riferimento al caso specifico.

#### **A TAL PROPOSITO SEGUE:**

o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA)  
ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto, il Sottoscritto si atterrà al **criterio di stima sintetica – comparativa**, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per terreni edificabili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2019, 1° semestre), nonché dal Listino Prezzi IV Trimestre 2019, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili recentemente vendute e comunque in applicazione di:**

- o Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- o Circolare ██████████ n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare ██████████ 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- o Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- o European Valuation Standard (EVS) 2016 di ██████████;
- o International Valuation Standard (IVS) 2017;
- o Standard Professionali di Valutazione – ██████████(2017);
- o Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- o Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- o Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- o Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- o Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza del rateo di terreno, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero**



**mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

Inoltre i dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie e/o il metro cubo, come sopra determinata.

### **INOLTRE**

**Si è ritenuto indicativo effettuare una verifica di congruità, sulla scorta di una Fonte Ufficiale, ove risultano essere pubblicati i valori venali medi delle aree edificabili, distinte per zone omogenee di PRG dello stesso Comune di appartenenza, quali base imponibile per il calcolo delle imposte ai fini IMU.**

A TAL PROPOSITO,

PREMESSO CHE

SC = Superficie Catastale (mq.);

If = Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc./mq.);

Vr = Volume Massimo Realizzabile (mc.);

VALu = Valore unitario (euro/mc);

VALa = Valore dell'Area (euro);

SI DESUMONO E SI STIMANO, I VALORI MEDI UNITARI.

- **Zona R.D.P.** – Residenziale soggetta a disciplina pregressa (art. 9

T.U.N.A., indice di fabbricabilità territoriale (It) è stabilito in 1,20 mc/mq.)

Pertanto,



nella fattispecie, verrà espresso un valore unitario sulla scorta dei metri cubi realizzabili, pari a

**VALu = 85,00 euro / mc.**

valore unitario, che moltiplicato per la rispettiva quantità come calcolata e riportata nell'**Allegato n. "4" L"x"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare, **adeguata all'indice di fabbricabilità**, risulta quanto segue,

$V_r = SC \times I_f$  (indice di Fabricabilità) =

= 2.235 mq. x 1,20 mc/mq = 2.682,00 mc

SEGUE,

$VAL_a = V_r \times VAL_u = (2.682,80 \times 85,00) =$

**Valore Area = euro 227.970,00**

\*\*\*\*\*

### **Verifica Stima con metodo, per il giudizio di congruità**

o **Metodo Indiretto** - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA) ovvero **Stima Analitica con il Valore di Trasformazione.**

Tale procedimento utilizzato, è basato sulla stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione.

A TAL PROPOSITO

VISTA

- SC = Superficie Catastale: \_\_\_\_\_ mq. 2.235

- If = Indice di Fabbricabilità Fondiaria (1,2 mc. / 1 mq.)

- Vr = Volume Massimo Realizzabile mc. 2.682,00;

- Suc.Max. = Superficie Utile Complessiva Massima Realizzabile intesa come disciplinato dalle norme urbanistiche =

$$= Vr / 3,20 = mq. 838,13$$

(distribuita su n. 3 lotti, per i quali per ciascun lotto, il piano di lottizzazione, prevede la realizzazione di un fabbricato composto da unità residenziale unifamiliare sviluppata su più livelli).

SEGUE:

❖ **Descrizione di massima dell'Intervento Realizzabile**

A tal proposito, analizzati tutti gli atti di cui al presente procedimento concorsuale, per ogni lotto previsto, esiste un progetto di massima, che prevede la realizzazione di un **FABBRICATO TIPO a destinazione residenziale unifamiliare sviluppato su più livelli, nella fattispecie composto da circa mq. 250 di superficie (s.u.c.), da destinare al residenziale. La struttura portante, sarà in cemento armato con solai in latero-cemento, muratura perimetrale in blocchi poroton, tramezzi in laterizi forati, rifiniti al civile.**

La copertura verrà realizzata mediante struttura in latero-cemento e manto di copertura in elementi laterizi.

Le facciate esterne verranno intonacate con cemento premiscelato, mentre quelle interne saranno ultimate al civile, pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, infissi e persiane in legno, porte in legno massello di qualunque essenza, portoncini di accesso alle singole unità con blindatura.

La scala prevista con gradini rivestiti in marmo tipo travertino o trani.

Le unità una volta ultimate, si collocheranno su standards qualitativi medi,



=====

COSTO COMPLESSIVO:

o Euro 949.875,00

❖ **Calcolo della Superficie Commerciale.**

Equivale alla Superficie Utile Complessiva, detratte le aree comuni (androne, scale, vano ascensore e quant'altro), che tuttavia non sono previste in quanto trattasi di alloggi unifamiliari.

PERTANTO SEGUE:

**Superficie Commerciale ( Scomm. ) = mq. 750,00**

❖ **Stima del Valore del Fabbricato da realizzare**

Il fabbricato si inserisce in un mercato immobiliare poco attivo, con assenza di beni simili, oggetto di recenti compravendite. Pertanto, piuttosto che procedere alla stima mono-parametrica, dove il valore è funzione di un solo parametro (superficie in mq.), riferendosi al confronto con il valore reale di beni simili, si procederà attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, sulla scorta del criterio di stima sintetica – comparativa, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2019, 2° semestre), nonché dal Listino Prezzi IV Trimestre 2019, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di

Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili recentemente vendute, SEPPUR IN ALTRI CONTESTI, sebbene con la stessa destinazione urbanistica, con classificazione in Zona R.D.P. - Residenziale soggetta a disciplina pregressa (art. 9 T.U.N.A., indice di fabbricabilità territoriale (It) è stabilito in 1,20 mc/mq.).**

A tal proposito, nel caso specifico per la zona in questione, per fabbricati nuovi classificati di tipo Residenziale, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 1.150,00/mq. ed euro 1.650,00/mq. Pertanto, per il fabbricato previsto, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la vicinanza con il centro storico, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario pari ad **euro 1.600,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) moltiplicato per la Superficie Commerciale, come determinata nel paragrafo precedente.

**PERTANTO SEGUE:**

Stima del Valore del Fabbricato da realizzare =

= Sup. Comm.le x Valore Unitario =

mq. 750,00 x euro/mq. 1.550,00 =

○ **Euro 1.162.500,00**

**❖ Stima Probabile del Valore di Trasformazione dell'Area**



Il valore di Trasformazione dell'area, è pari alla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito ed il suo costo di costruzione complessivo.

PERTANTO SEGUE:

**Valore Area = Euro(1.162.500,00–949.875,00) = Euro 212.625,00**

INFINE

verrà calcolata una media dei due valori ottenuti con le metodologie sopra esposte, per ricavare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

Un'ulteriore dato di verifica, come già segnalato si otterrà dai valori venali di riferimento per zone omogenee applicati dal Comune di Montefalco ai fini del calcolo delle imposte per le aree edificabili.

PERTANTO SEGUE:

euro ( 227.970,00 + 212.625,00 ) / 2 = euro 220.297,50

\*\*\*\*\*

## **CONCLUSIONI**

per quanto sopra determinato,

### **VISTA**

la rispettiva perizia del CTP di cui al presente procedimento,

### **GIUDICATA**

la congruità con il giudizio di stima del Sottoscritto,

### **CONSIDERANDO**

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:



**LOTTO 5: euro 220.000,00**

(euroduecentoventimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

**NOTA:**

Si vuol precisare che il valore attribuito al presente lotto, tiene conto del fatto che le opere di urbanizzazione siano eseguite per intero, tale da classificare l'area come completamente "Urbanizzata".

A tal proposito non è compito del Perito Estimatore, stabilire se si dovrà tener conto in quota proporzionale, del costo residuo necessario al termine delle opere di urbanizzazione, segnalato dall'attuale proprietà e riscontrato dal Sottoscritto, così come indicato nella proposta e piano di concordato preventivo, importo peraltro non verosimile, sulla scorta del fatto che per le intere opere di urbanizzazione previste da convenzione, l'importo computato e necessario all'esecuzione delle stesse, ammonta ad euro centotrentamila circa.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



Tanto riferisce e giudica a completamente dell'incarico conferito.

La presente relazione si compone di:

- n. 102 pagine;
- Allegati come da Indice.

Spoletto, li 09/04/2020

I C.T.U.

Ing. CAGNONI Marco



ALLEGATO "00"

ING. CAGNONI MARCO

TRIBUNALE DI SPOLETO - Sezione Fallimentare  
Concordato Preventivo R.G.N. 15 / 2017 - [REDACTED]

Scala :            Tavola :  
Data: 09/04/2020 Operatore :

Oggetto:



**COME DA PROPOSTA COMPATIBILMENTE ALLO STATO DI FATTO di cui al riepilogo****Lotti, ALLEGATO 1 del Verbale di Riunione del 27/02/2020****UNITA' DISTINTE PER LOTTI**

LOTTO n....	Diritti di Proprietà, pari una quota di: <b>Soggetto / Intestati:</b>										VALORE	DETRAZIONI ( ONERI )
	Imm. n.	Foglio	Part.IIIa	sub	Cat.	1/4			Rendita	Rend. Agrario		
						Classe	Consistenza	Sup. Catastale				
						Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Ubicazione			
1	C.T.	39	1243		ente urbano	(senza intestati) mq. 302			Comune GUALDO TADINO Nucleo Palazzo Ceccoli VILLETTA A SCHIERA	€ 105.000,00	Conformità Urb.ca	
											€ 4.000,00	
	1	C.F.	39	1243	1	C/6					Operaz. Catastali Propedeutiche alla Vendita	
	2				2	A/2					€ 1.000,00	
	3	C.T.	39	1244 / parte A								
<p>Note: UNITA' RESIDENZIALE oltre GARAGE - Porzione di Fabbricato a Schiera. Volendo porre in vendita tale lotto, saranno necessarie delle Operazioni Catastali di Frazionamento, limitatamente alla particella 1244 ( EVIDENZIATA IN GIALLO ), che anch'essa in parte dovrà far parte del medesimo lotto compatibilmente allo stato di fatto, che opportunamente potranno essere eventualmente autorizzate dal Giudice Delegato, successivamente al DECRETO DI OMOLOGAZIONE del Concordato Preventivo di cui trattasi.</p>												
2												
<p>Note: STAZIONE DI SERVIZIO Rifornimento Carburanti, oltre unità accessorie e complementari all'Attività Principale</p>												
3	9	C.T.	28	848 / parte A				mq. 2.426	Comune MONTEFALCO LOTT.NE DE AMICIS	€ 286.000,00	Operaz. Catastali Propedeutiche alla Vendita € 1.000,00	
	10			456			mq. 2.160					
	11			187			mq. 1.115					
<p>Note: TERRENO EDIFICABILE, Adiacente alla Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti - LOTT.NE VIA DE AMICIS - Volendo porre in vendita tale lotto, come peraltro proposto dalla Ricorrente, saranno necessarie delle Operazioni Catastali di Frazionamento, limitatamente alla particella 848 ( EVIDENZIATA IN GIALLO ), compatibilmente al PRG vigente, che opportunamente potranno essere eventualmente autorizzate dal Giudice Delegato, successivamente al DECRETO DI OMOLOGAZIONE del Concordato Preventivo di cui trattasi.</p>												
4	12	C.T.	28	845				mq. 2.245	Comune MONTEFALCO	€ 19.000,00		
	13			848 / parte B			mq. 1.511					
<p>Note: TERRENO EDIFICABILE Adiacente alla Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti - SPAZI PER ATTREZZATURE SPORTIVE. Volendo porre in vendita tale lotto, come peraltro proposto dalla Ricorrente, saranno necessarie delle Operazioni Catastali di Frazionamento, limitatamente alla particella 848 ( EVIDENZIATA IN GIALLO ), compatibilmente al PRG vigente, che opportunamente potranno essere eventualmente autorizzate dal Giudice Delegato, successivamente al DECRETO DI OMOLOGAZIONE del Concordato Preventivo di cui trattasi.</p>												
5	14	C.T.	21	616				mq. 935	Comune MONTEFALCO LOTT.NE COLLECIOCCO	€ 220.000,00		
	15			614			mq. 745					
	16			615			mq. 170					
	17			652			mq. 105					
	18			648			mq. 280					
<p>Note: TERRENO EDIFICABILE - LOTT.NE COLLECIOCCO</p>												
									<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.890.000,00</b>		

# ALLEGATO "01"

ING. CAGNONI MARCO

TRIBUNALE DI SPOLETO - Sezione Fallimentare  
Concordato Preventivo R.G.N. 15 / 2017 - [REDACTED]

Scala :            Tavola :  
Data: 09/04/2020 Operatore :

Oggetto:



## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.08.25

Segue

Visura n.: T296424 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di GUALDO TADINO ( Codice: E230) Provincia di PERUGIA

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di GUALDO TADINO(Codice E230) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		39	1243	1			C/6	2	59 m <sup>2</sup>	Totale: 66 m <sup>2</sup>	Euro 91,41	NUCLEO PALAZZO CECCOLI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		39	1243	2			A/2	3	7 vani	Totale: 138 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 118 m <sup>2</sup>	Euro 560,36	NUCLEO PALAZZO CECCOLI piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 7 m<sup>2</sup> 59 Rendita: Euro 651,77

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/07/2006 protocollo n. PG0160337 in atti del 06/07/2006 Registrazione: Sede: RETTIFICA D UFFICIO (n. 10881.1/2006)			



## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

#### 2. Immobili siti nel Comune di GUALDO TADINO(Codice E230) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	39	480		-	SEMIN ARBOR	3	ha are ca 01 18			Dominicale Euro 0,24 L. 472	Agrario Euro 0,46 L. 885	FRAZIONAMENTO del 15/12/1986 in atti dal 09/10/1994 (n. 3387.5/1986)	

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/09/1995 Voltura in atti dal 09/01/1996 Repertorio n.: 128575 Rogante [REDACTED] Sede: ASSISI Registrazione: (n. 8923.1/1995)	

#### 3. Immobili siti nel Comune di GUALDO TADINO(Codice E230) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	39	592		-	SEMIN ARBOR	3	ha are ca 00 72			Dominicale Euro 0,15 L. 288	Agrario Euro 0,28 L. 540	FRAZIONAMENTO del 15/12/1986 in atti dal 09/10/1994 (n. 3387.5/1986)	

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/09/1995 Voltura in atti dal 09/01/1996 Repertorio n.: 128575 Rogante: [REDACTED] Sede: ASSISI Registrazione: (n. 8923.2/1995)	

4. Immobili siti nel Comune di GUALDO TADINO(Codice E230) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	39	1244		-	SEM IN ARBOR	3	ha are ca 00	63		Dominicale Euro 0,13	Agrario Euro 0,24	FRAZIONAMENTO del 19/06/2006 protocollo n. PG0142938 in atti dal 19/06/2006 (n. 142938.1/2006)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000



## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.08.25

Segue

Visura n.: T296424 Pag: 4

5. Immobili siti nel Comune di GUALDO TADINO(Codice E230) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	39	1533		-	SEMIN ARBOR	2	09	50		Dominicale Euro 2,94	Agrario Euro 4,17	FRAZIONAMENTO del 25/10/2016 protocollo n. PG0184507 in atti dal 25/10/2016 presentato il 24/10/2016 (n. 184507.1/2016)
2	39	1534		-	SEMIN ARBOR	2	07	95		Euro 2,46	Euro 3,49	FRAZIONAMENTO del 25/10/2016 protocollo n. PG0184507 in atti dal 25/10/2016 presentato il 24/10/2016 (n. 184507.1/2016)
3	39	1535		-	SEMIN ARBOR	2	00	85		Euro 0,26	Euro 0,37	FRAZIONAMENTO del 25/10/2016 protocollo n. PG0184507 in atti dal 25/10/2016 presentato il 24/10/2016 (n. 184507.1/2016)

Totale: Superficie 18,30 Redditi: Dominicale Euro 5,66 Agrario Euro 8,03

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 3324/51760
2			(1) Proprietà per 3324/51760
3			(1) Proprietà per 831/51760 in regime di comunione dei beni
4			(1) Proprietà per 831/51760 in regime di comunione dei beni
5			(1) Proprietà per 831/51760 in regime di comunione dei beni
6			(1) Proprietà per 2156/51760 in regime di comunione dei beni
7			(1) Proprietà per 2156/51760 in regime di comunione dei beni
8			(1) Proprietà per 4602/51760 in regime di separazione dei beni
9			(1) Proprietà per 2532/51760 in regime di comunione dei beni
10			(1) Proprietà per 831/51760 in regime di comunione dei beni
11			(1) Proprietà per 1248/51760
12			(1) Proprietà per 1248/51760
13			(1) Proprietà per 4992/51760
14			(1) Proprietà per 12396/51760
15			(1) Proprietà per 4602/51760 in regime di separazione dei beni

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.08.26

Segue

Visura n.: T296424 Pag: 5

16		(1) Proprieta' per 831/51760 in regime di comunione dei beni
17		(1) Proprieta' per 831/51760 in regime di comunione dei beni
18		(1) Proprieta' per 2532/51760 in regime di comunione dei beni
19		(1) Proprieta' per 1662/51760 in regime di separazione dei beni

#### 6. Immobili siti nel Comune di GUALDO TADINO(Codice E230) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori		
							ha,are ca								
							01	90		Dominicale Euro 0,59	Agrario Euro 0,83				
1	39	1536		-	SEMIN ARBOR	2	01	90		Dominicale Euro 0,59	Agrario Euro 0,83	FRAZIONAMENTO del 25/10/2016 protocollo n. PG0184507 in atti dal 25/10/2016 presentato il 24/10/2016 (n. 184507.1/2016)			
2	39	1537		-	SEMIN ARBOR	2	01	00		Euro 0,31	Euro 0,44	FRAZIONAMENTO del 25/10/2016 protocollo n. PG0184507 in atti dal 25/10/2016 presentato il 24/10/2016 (n. 184507.1/2016)			
3	39	1538		-	SEMIN ARBOR	2	00	10		Euro 0,03	Euro 0,04	FRAZIONAMENTO del 25/10/2016 protocollo n. PG0184507 in atti dal 25/10/2016 presentato il 24/10/2016 (n. 184507.1/2016)			

Totale: Superficie 03,00 Redditi: Dominicale Euro 0,93 Agrario Euro 1,31

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 3324/51760
2			(1) Proprieta' per 3324/51760
3			(1) Proprieta' per 831/51760 in regime di comunione dei beni
4			(1) Proprieta' per 831/51760 in regime di comunione dei beni
5			(1) Proprieta' per 831/51760 in regime di comunione dei beni
6			(1) Proprieta' per 2156/51760 in regime di comunione dei beni
7			(1) Proprieta' per 2156/51760 in regime di comunione dei beni

Visura per soggetto  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.08.26

Fine

Visura n.: T296424 Pag: 6

8			(1) Proprieta' per 4602/51760 in regime di separazione dei beni
9			(1) Proprieta' per 2532/51760 in regime di comunione dei beni
10			(1) Proprieta' per 831/51760 in regime di comunione dei beni
11			(1) Proprieta' per 1248/51760
12			(1) Proprieta' per 1248/51760
13			(1) Proprieta' per 4992/51760
14			(1) Proprieta' per 12396/51760
15			(1) Proprieta' per 4602/51760 in regime di separazione dei beni
16			(1) Proprieta' per 831/51760 in regime di comunione dei beni
17			(1) Proprieta' per 831/51760 in regime di comunione dei beni
18			(1) Proprieta' per 2532/51760 in regime di comunione dei beni
19			(1) Proprieta' per 1662/51760 in regime di separazione dei beni

Totale Generale: vani 7 m² 59 Rendita: Euro 651,77

Totale Generale: Superficie 23,83 Redditi: Dominicale Euro 7,11 Agrario Euro 10,32

Unità immobiliari n. 11

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED] Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTEFALCO ( Codice: F492) Provincia di PERUGIA
Soggetto individuato	[REDACTED]

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEFALCO(Codice F492) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		28	846	3			C/1	4	70 m <sup>2</sup>	Totale: 83 m <sup>2</sup>	Euro 968,87	LOCALITA' CERRETE SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		28	846	4			C/3	4	109 m <sup>2</sup>	Totale: 129 m <sup>2</sup>	Euro 230,80	LOCALITA' CERRETE SNC piano: S1; VARIAZIONE del 09/12/2016 protocollo n. PG0210137 in atti dal 09/12/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 77154.1/2016)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d. m. 701/94) ;di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. pg0133554/2009

Totale: m<sup>2</sup> 179 Rendita: Euro 1.199,67

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 15/04/2009 protocollo n. PG0133554 in atti dal 15/04/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2581.1/2009)			

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEFALCO(Codice F492) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		28	846	6			D/8				Euro 852,00	LOCALITA' CERRETE SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2018 protocollo n. PG0003039 in atti dal 09/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 464.1/2018)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/01/2017 protocollo n. PG0004473 in atti dal 13/01/2017 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 62.1/2017)			

Totale Generale: m² 179 Rendita: Euro 2.051,67

Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Dati della richiesta	Denominazione [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTEFALCO ( Codice: F492) Provincia di PERUGIA

#### 1. Immobili siti nel Comune di MONTEFALCO(Codice F492) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	ca		Dominicale	Agrario		
1	21	633		-	ULIVETO	1	00	80	A17	Euro 0,49	Euro 0,21	FRAZIONAMENTO del 23/01/2002 protocollo n. 9768 in atti dal 23/01/2002 (n. 437597.1/2002)	
2	21	648		-	ULIVETO	2	02	80	A17	Euro 1,16	Euro 0,58		FRAZIONAMENTO del 23/01/2002 protocollo n. 9768 in atti dal 23/01/2002 (n. 437597.1/2002)

Totale: Superficie 03,60 Redditi: Dominicale Euro 1,65 Agrario Euro 0,79

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1997 protocollo n. PG0179559 Voltura in atti dal 28/07/2006 Repertorio n.: 147001 Rogante [REDACTED] Sede: ASSISI Registrazione: UR Sede: PERUGIA n. 124 del 08/01/1998 COMPRAVENDITA (IST. 158690/06) (n. 998.1/1998)			

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 11.49.00

Segue

Visura n.: T135110 Pag: 2

### 2. Immobili siti nel Comune di MONTEFALCO (Codice F492) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	21	621		-	ULIVETO	1	07	60	A17	Euro 4,61	Euro 1,96	FRAZIONAMENTO del 01/05/1997 protocollo n. PG0181633 in atti dal 01/08/2006 T. F. 4375/97 (n. 437597.1/1997)	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1997 protocollo n. PG0181917 Voltura in atti dal 01/08/2006 Repertorio n.: 147001 Rogante Sede ASSISI Registrazione: UR Sede: PERUGIA n. 124 del 08/01/1998 VENDITA (IST. 158960/06) (n. 998.1/1998)	

### 3. Immobili siti nel Comune di MONTEFALCO (Codice F492) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	28	187		AA	ULIVETO	3	10	52	A17	Euro 2,55	Euro 0,81	Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. PG0611891 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEAI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 136026.1/2007)	Annotazione
				AB	SEMIN ARBOR	3	00	63	A17	Euro 0,24	Euro 0,28		
2	28	456		-	SEMIN ARBOR	3	21	60	A17	Euro 8,39 L. 16.243	Euro 9,48 L. 18.360	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/03/1989 (n. 150985)	

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 11.49.00

Segue

Visura n.: T135110 Pag: 3

Immobile 1: Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Totale: Superficie 32,75 Redditi: Dominicale Euro 11,18 Agrario Euro 10,57

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/08/2006 Repertorio n.: 208692 Roganti [REDACTED] Sede: FOLIGNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2794.1/2006)	

4. Immobili siti nel Comune di MONTEFALCO (Codice F492) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	28	845		-	SEMIN ARBOR	3	ha are ca 22 45		A17	Dominicale Euro 8,72	Agrario Euro 9,86	FRAZIONAMENTO del 22/10/2007 protocollo n. PG0507010 in atti dal 22/10/2007 (n. 507010.1/2007)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1



## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 11.49.01

Segue

Visura n.: T135110 Pag: 4

### 5. Immobili siti nel Comune di MONTEFALCO(Codice F492) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	28	848		-	SEMIN ARBOR	3	39	37	A17	Euro 15,29	Euro 17,28	FRAZIONAMENTO del 22/10/2007 protocollo n. PG0507010 in atti dal 22/10/2007 (n. 507010.1/2007)	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

### 6. Immobili siti nel Comune di MONTEFALCO(Codice F492) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	21	614		-	ULIVETO	2	07	45	A17	Euro 3,07	Euro 1,54	FRAZIONAMENTO del 23/01/2002 protocollo n. 9768 in atti dal 23/01/2002 (n. 437597.1/2002)	
2	21	615		-	ULIVETO	2	01	70	A17	Euro 0,70	Euro 0,35	FRAZIONAMENTO del 23/01/2002 protocollo n. 9768 in atti dal 23/01/2002 (n. 437597.1/2002)	
3	21	616		-	ULIVETO	2	09	35	A17	Euro 3,86	Euro 1,93	FRAZIONAMENTO del 23/01/2002 protocollo n. 9768 in atti dal 23/01/2002 (n. 437597.1/2002)	
4	21	652		-	ULIVETO	2	01	05	A17	Euro 0,43	Euro 0,22	FRAZIONAMENTO del 23/01/2002 protocollo n. 9768 in atti dal 23/01/2002 (n. 437597.1/2002)	

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 11.49.01

Segue

Visura n.: T135110 Pag: 5

Totale: Superficie 19,55 Redditi: Dominicale Euro 8,06 Agrario Euro 4,04

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1997 protocollo n. PG0421987 Voltura in atti del 15/11/2011 Repertorio n.: 147001 Rogante [REDACTED] Sede: ASSISI Registrazione: UU Sede: PERUGIA Volume: 1 n.: 124 del 08/01/1998 COMPRAVENDITA (n. 998.1/1998)	

7. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEFALCO(Codice F492) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		28	846	2			E/3				Euro 5,928,90	LOCALITA' CERRETE SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/07/2015 protocollo n. PG0155449 in atti del 24/07/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 66338.1/2015)	Notifica

Immobile 1: Notifica: effettuata il 04/05/2010 con prot. n. PG0109818/2010 del 12/04/10



# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(11) Proprietà per l'area 1/1 CONCEDENTE
2			(1s) Proprietà superficaria per 1/1 PROPRIETARIA DEI FABBRICATI
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2017 protocollo n. PG0028070 Voltura in atti del 09/03/2018 Repertorio n.: 209139 Rogante: Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO Volume: 1 n: 35255 del 29/06/2017 CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA (n. 3290.1/2018)			

Totale Generale: Rendita: Euro 5.928,90

Totale Generale: Superficie 01.25.32 Redditi: Dominicale Euro 49,51 Agrario Euro 44,50

Unità immobiliari n. 12 Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



# ALLEGATO "04"

ING. CAGNONI MARCO

TRIBUNALE DI SPOLETO - Sezione Fallimentare  
Concordato Preventivo R.G.N. 15 / 2017 - [REDACTED]

Scala :            Tavola :  
Data: 09/04/2020 Operatore :

Oggetto:





# TRIBUNALE DI SPOLETO

*Sezione Fallimentare*

N. 15/2017 Registro Concordati Preventivi

IL GIUDICE DELEGATO

letta l'istanza che precede;

ritenuta l'utilità per il Commissario Giudiziale, Dott. [REDACTED] di beneficiare della collaborazione tecnica di esperto nel settore immobiliare, visti l'art. 185 R.D. 16.3.1942 n. 267;

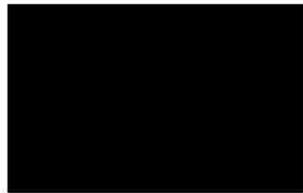
NOMINA

coadiutore dell'Ufficio del Commissario Giudiziale gravato della vigilanza sull'esecuzione del concordato preventivo della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] CAGNONI Marco, di codice fiscale [REDACTED] ingegnere con studio professionale a [REDACTED]

Spoletto, 28/12/2018



TRIBUNALE DI SPOLETO  
Depositario e Cancelleria

Il [REDACTED]



## MODELLO DELEGA

Il Sottoscritto Dott. Ing. CAGNONI Marco, [REDACTED] domiciliato in [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], documento/carta di identità n. [REDACTED], nominato CTU dal Tribunale di Spoleto, Sezione Fallimentare, per il Concordato Preventivo RGN 15/2017, nell'espletamento delle proprie funzioni, vista l'opportunità di avvalimento di un collaboratore d'ufficio,

## DELEGA

il Geom. [REDACTED] e residente in [REDACTED], [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED], Documento/carta di identità n. [REDACTED], rilasciata da [REDACTED], affinché provveda, ad eseguire ogni sorta di indagine/operazione tecnica peritale, necessaria alla redazione della perizia finale, ivi compresi eventuali accessi agli atti presso gli uffici preposti e quant'altro.

Spoletto, li 04/10/2019

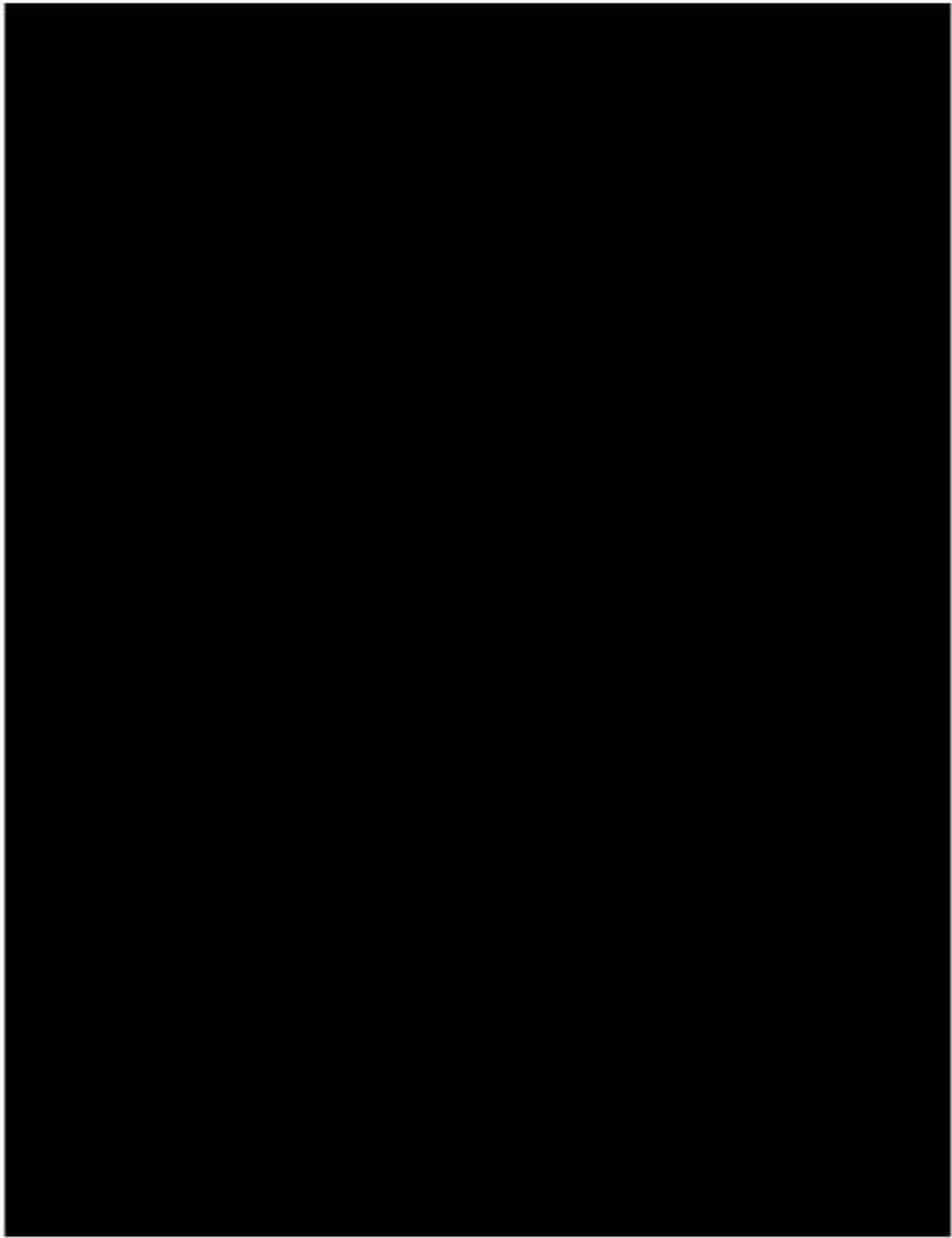
Firma Delegante

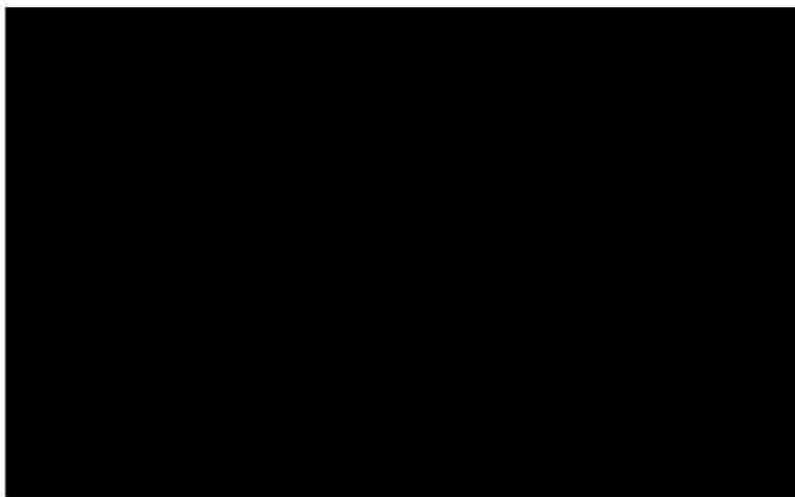
[REDACTED]

Allegati:

- Copia Documento di identità del Delegante e Delegato.







**DOMANDA PER L'ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTI AMMINISTRATIVI**  
**(Legge 241/90 e s.m.i.)**

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_  
Nato/a a SPOLETO, il 15/05/1974  
residente a \_\_\_\_\_, Via/Fraz./Loc \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_  
pec \_\_\_\_\_ mai \_\_\_\_\_

portatore di un interesse diretto, concreto ed attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata ai documenti per i quali si presenta richiesta, in qualità di:

- proprietario
- comproprietario\*
- acquirente\*
- affittuario\*
- professionista incaricato da \_\_\_\_\_\*
- professionista incaricato dal Tribunale o altro Organo Giudiziario (allegare incarico)
- notaio rogante\*
- agenzia immobiliare\*
- studente (allegare richiesta del docente) \*
- altro (specificare) \_\_\_\_\_\*

**CHIEDE**

- di prendere visione
- rilascio copia semplice
- rilascio copia conforme (portare il valore bollato al momento del ritiro del documento)

dei seguenti atti e/o documenti amministrativi:

**PRATICHE EDILIZIE**

Pratica n. / Atto	data	Nome	Indirizzo

**PRATICHE AGIBILITA'**

Pratica n. / Atto	data	Nome	Indirizzo

## PRATICHE CONDONO

Pratica n. / Atto	data	Nome	Condono
			Legge 47/1985
			Legge 724/1994
			Legge 21/2004

## PRATICHE CONTROLLI EDILIZI


## INDICAZIONE DEI SINGOLI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

1	UNITA' OGGETTO DI VERIFICA IDENTIFICATA AL C.F. Pg. 39 PART. 1243
2	SUB 1 E 2.
3	FACENTE PARTE DI LOTTIZZAZIONE FRAZ. PALAZZO CECCOLI RIF.
4	MARCELLINI
5	CONCESSIONE EDILIZIA m. 216/A DEL 21/10/1996 E SUCCESSIVE
6	RILASCIATA A [REDACTED]

### PER IL SEGUENTE MOTIVO:

*(illustrare il motivo della richiesta, precisando quale sia l'interesse diretto, concreto ed attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata ai documenti per i quali si presenta richiesta):*

- atto notarile
- mutuo
- presunta lesioni interessi
- documentazione personale
- presentazione progetto edilizio
- controversia
- verifica conformità edilizia E QUANT'ALTRO
- altro

#### \* IMPORTANTE

- allegare fotocopia di un documento di identità del richiedente e delega della proprietà;
- in caso richiesta eseguita in luogo del diretto interessato da un suo rappresentante o delegato (es. tecnico incaricato, notaio, agenzia immobiliare ecc...) occorre allegare atto di delega del diretto interessato nonché copia del delegante e del delegato;
- in caso di richiesta di un legale rappresentante allegare copia della documentazione attestante i propri poteri rappresentativi.

**NOTIFICA AI CONTROINTERESSATI:** si avverte che ex art. 3, D.P.R. 12/04/2006, n. 184, prima dell'accesso ai documenti richiesti (presa visione o rilascio di copia), copia della presente domanda viene inviata ad eventuali soggetti contro interessati i quali hanno la possibilità, entro 10 giorni dal ricevimento, di presentare motivata opposizione alla richiesta di accesso.

**COSTI:**

a) l'esame per la sola visione di atti e documenti quali concessioni, permessi di costruire, scie edilizie, die, cila, certificati di agibilità, attestati, condoni, planimetrie e altra documentazione relativa a pratiche edilizie **E' GRATUITO;**

b) il rilascio di copia di atti e documenti amministrativi quali concessioni, permessi di costruire, scie edilizie, die, cila, certificati di agibilità, attestati, condoni, planimetrie e altra documentazione relativa a pratiche edilizie è subordinato al rimborso del costo di riproduzione e al pagamento del seguente corrispettivo:

euro 50,00 per rilascio copia atti e documenti che comportino una ricerca di archivio (tutte le pratiche definite e archiviate)

**MODALITA' DI PAGAMENTO:**

La ricevuta di versamento del corrispettivo deve essere prodotta AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE dell'istanza:

C/C n. 11659067 intestato al Comune di Gualdo Tadino - servizio tesoreria specificando nella causale Diritti di ricerca e visura ed il nome del richiedente.

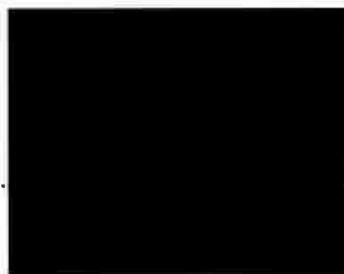
**COSTI DI RIPRODUZIONE:**

- copia in formato A4 in bianco e nero € 0,25 (fronte retro)
- copia in formato A3 in bianco e nero € 0,25

SPOLETO ..... li 17/02/2020

**ALLEGATI:**

- VAX
- VISURA CATASTALE
- INCARICO



**INFORMATIVA PROVACY:** L'Amministrazione Comunale informa, ai sensi dell'art. 13 e 23 D.Lgs. 196/2003, che:

1. il trattamento dei dati conferiti con dichiarazioni/ricieste è finalizzato allo sviluppo del relativo procedimento amministrativo ed alle attività ad esso correlate;
2. il conferimento dei dati è obbligatorio per il corretto sviluppo dell'istruttoria e degli altri adempimenti;
3. in relazione al procedimento ed alle attività correlate, il Comune può comunicare i dati acquisiti con le dichiarazioni/ricieste ad altri Enti competenti;
4. il dichiarante può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D Lgs. 196/2003, ovvero la modifica, l'aggiornamento e la cancellazione di dati.

**AVVERTENZA:**

Tutti i campi vanno compilati pena irricevibilità della richiesta



N=14500

E=10600

B-Ott-2019 17:0:52  
Prot. n. T292275/2019

Scala originale 1:2000  
Dimensione cornice 534.000 x 378.000 metri

Comune GUALDO TADINO  
Foglio: 39

1 Particella: 1243

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.06.38

Segue

Visura n.: T295429 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GUALDO TADINO ( Codice: E230)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di PERUGIA</b> <b>Foglio: 39 Particella: 1243</b>

### Area di enti urbani e promiscui dal 19/06/2006

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	39	1243		-	ENTE URBANO	03 02				Tipo mappale del 19/06/2006 protocollo n. PG0142938 in atti dal 19/06/2006 (n. 142938.1/2006)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 39 particella 1242 - foglio 39 particella 1245 - foglio 39 particella 1246

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E230 - Sezione - SezUrb - Foglio 39 - Particella 1243

### Situazione dell'Immobile dal 19/06/2006

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	39	1243		-	SEMIN ARBOR 3	03 02		Euro 0,62	Euro 1,17	FRAZIONAMENTO del 19/06/2006 protocollo n. PG0142938 in atti dal 19/06/2006 (n. 142938.1/2006)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 39 particella 478

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 39 particella 1242 - foglio 39 particella 1244 - foglio 39 particella 1245 - foglio 39 particella 1246

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.06.38

Segue

Visura n.: T295429 Pag: 2

### Situazione degli intestati dal 19/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 19/06/2006

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 19/06/2006 protocollo n. PG0142938 in atti dal 19/06/2006 Registrazione: (n. 142938.1/2006)

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 16/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito: Dominicale Agrario
1	39	478		-	SEMIN ARBOR 3	12 20		Euro 2,52 L. 4.880 Euro 4,73 L. 9.150	FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 291480)
Notifica				Partita	8965				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 39 particella 29 - foglio 39 particella 476 - foglio 39 particella 477 - foglio 39 particella 479 - foglio 39 particella 480 - foglio 39 particella 481

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 06/09/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 19/06/2006

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/09/1995 Voltura in atti dal 09/01/1996 Repertorio n.: 128575 Rogante [REDACTED] Sede: ASSISI Registrazione: (n. 8923.1/1995)

### Situazione degli intestati dal 30/01/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 06/09/1995

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/1987 Voltura in atti dal 09/10/1994 Repertorio n.: 80326 Rogante [REDACTED] Sede: GUALDO TADINO Registrazione: UR Sede: GUALDO TADINO n: 303 del 12/02/1987 (n. 10578.4/1990)

### Situazione degli intestati dal 16/01/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/01/1987
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/01/1987
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/01/1987
4	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufruttuario parziale fino al 30/01/1987

DATI DERIVANTI DA Frazionamento in atti dal 16/01/1986

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.06.38

Segue

Visura n.: T295429 Pag: 3

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 16/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Dedaz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	39	29		-	SEMIN ARBOR 3	78 20		L. 31.280	L. 58.650	FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 346179)
Notifica						Partita	8965			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 39 particella 441

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Dedaz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	39	29		-	SEMIN ARBOR 3	79 90		L. 31.960	L. 59.925	Impianto meccanografico del 13/10/1976
Notifica						Partita	2159			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/10/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/01/1987
2			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/01/1987
3			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/01/1987
4			Usufruttuario parziale fino al 30/01/1987
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/1973 in atti dal 02/02/1980 Registrazione: UR Sede: GUALDO TADINO Volume: 184 n: 100 del 29/03/1974 (n. 42579)	

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 22/10/1973
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 13/10/1976	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.06.38

Fine

Visura n.: T295429 Pag: 4

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**OGGETTO** Richiesta di accesso ai documenti amministrativi.

Il/La sottoscritto \_\_\_\_\_  
avente il C.F. \_\_\_\_\_ con residenza in \_\_\_\_\_  
via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_  
tel. \_\_\_\_\_ fax. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
in qualità di  proprietario  diretto interessato (specificare motivo)  
\_\_\_\_\_ CTU TRIBUNALE SPOLETO CONC. TO PRE. NO RGN 15/2017  
(ovvero)  legale rappresentante  tecnico incaricato (vds. delega allegata)  
di \_\_\_\_\_ INCORICO TRIBUNALE SPOLETO OLTR. DELEGA  
avente il C.F./P.IVA \_\_\_\_\_

**CHIEDE**

ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22 e seguenti della legge 7/8/1990, n. 241, e successive  
modificazioni, di essere ammesso all'esercizio del diritto di accesso e

(barrare la casella che interessa)

- di prendere in semplice *visione*
- di prendere in esame, con rilascio di copia *semplice*
- di prendere in esame, con rilascio di copia *conforme all'originale* (in caso di copia conforme la richiesta deve essere depositata in bollo con marca da € 14.62)

i sottoelencati documenti amministrativi:

1. Denuncia di Inizio dell'Attività, Relazione asseverata ed elaborati grafici depositati a nome  
di \_\_\_\_\_ pratica n. \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_  
per opere in via \_\_\_\_\_;
2.  Licenza  Concessione Edilizia  Autorizzazione Edilizia  Permesso di Costruire  
di \_\_\_\_\_ pratica n. \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_  
per opere in via \_\_\_\_\_ ed elaborati allegati;
3. Altro tutti titoli ABILITATIVI RILASCIATI A \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ PER VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA  
EDILIZIA UNITÀ OGGETTO DI CONCORDATO PREVENTIVO

MOTIVAZIONE DELLA RICHIESTA DI ACCESSO

(La motivazione va indicata e riferita a quanto disposto dall'art. 22, co. 1, lett. b, della L.241/90)

VEDI ALLEGATO

Il sottoscritto si assume la responsabilità in ordine a tutti i dati indicati nella presente richiesta.

luogo e data SPOLETO, Li 20/02/2020



#### AVVERTENZE IMPORTANTI

È possibile prendere visione della documentazione richiesta dopo 15 giorni dal deposito della presente e comunque se trascorsi 45 giorni senza aver dato luogo all'accesso il fascicolo sarà rimesso in archivio.

In esecuzione alla Deliberazione di Giunta Comunale n.52 del 06.04.2005 sono dovuti i seguenti diritti di ricerca:

anno corrente	€ 10,00
ultimo quinquennio	€ 25,00
ultimo decennio	€ 50,00
oltre il decennio	€ 100,00

da versare sul c/c postale n.14104061 intestato al Comune di Montefalco- conto tesoreria, Causale: diritti di ricerca  
Anno \_\_\_\_\_

Trascorsi 45 giorni dalla richiesta senza abbia avuto luogo l'accesso il fascicolo sarà rimesso agli atti.

#### RISERVATO ALL'UFFICIO

Richiesti chiarimenti in data \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_

L'impiegato addetto.....

In data \_\_\_\_\_ è stata presa visione/ ritirate copie/ ritirata copia conforme .

Riscossi diritti pari ad € \_\_\_\_\_

L'impiegato addetto.....



[REDACTED]

Al Signor SINDACO  
del Comune di MONTEFALCO  
- Servizio Accesso agli Atti -  
Pec: [REDACTED]

**OGGETTO:** Richiesta Verifica Regolarità Urbanistica-Edilizia e Verifica Titoli Abilitativi di qualunque genere presenti e passati, per incarico ricevuto da:  
**TRIBUNALE DI SPOLETO " Ufficio Sez. Fallimentare "**  
**Concordato Preventivo R.G.N. 15 / 2017**  
Rif.: [REDACTED]

Il Sottoscritto Geom. [REDACTED], in qualità Collaboratore del Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Tribunale di Spoleto nel Concordato Preventivo di cui all'oggetto (si allega copia atto di nomina C.T.U., oltre delega)

### CHIEDE

di poter accedere ad ogni eventuale documento esistente (comprese eventuali sanatorie, Agibilità e quant'altro), al fine di acquisire le opportune informazioni necessarie al corretto svolgimento delle operazioni peritali e necessarie alla **Verifica della Conformità Urbanistica ed Edilizia** degli immobili oggetto di Concordato, **oltre rilascio autorizzazioni per Apertura Distributore di Carburanti**, nonché chiede che vengano rilasciate eventuali copie in carta semplice.

Distinti Saluti  
Spoleto, li 20/02/2020

[REDACTED]

**□ Dati necessari alla ricerca:**

**a) ESTREMI TITOLI ABILITATIVI - Generalità - Pratiche intestate presumibilmente a:**

- [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] **P.I.** [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED]  
in qualità di presidente del CdA.

❖ **LOTTO 2 (Realizzazione Stazione di Servizio):**

- PRATICA Edilizia: n. 60 Anno 2007
- PdC n. 24 del 15-02-2008
- ..... e successivi.

❖ **LOTTO 3 e 4 (Lottizzazione DE AMICIS):**

- Piano Attuativo adottato con Delibera C.C. n. 60/09 del 14/09/2009

**INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 CODICE DELLA PRIVACY**

Il trattamento dei dati personali si svolge nel rispetto del Codice della Privacy (D. Lgs. 196/2003) come effettuato per adempimento ad obblighi amministrativi-contabili e fiscali e per l'esecuzione degli obblighi contrattuali. I Vs. dati potranno essere comunicati a consulenti amministrativi e contabili, a società collegate e ad istituti bancari, Tribunale del Fallimento e Geom. SCIMITERNA Carlo con sede legale in Via G. Garibaldi, 38 - Frazione Colledara - 06049 SPOLETO (PG), al quale l'interessato potrà rivolgersi per far valere i diritti previsti dall'articolo 7 del D. Lgs. 196/2003.

[REDACTED]



❖ **LOTTO 5 (Lottizzazione COLLECIOCCO):**

- PRATICA Edilizia: n. 226 Anno 2006
- AUTORIZZAZIONE n. 38/07 del 27/07/2007
- PdC n. 55 del 22-05-2008
- ..... e successivi.

**b) Individuazione e ubicazione dei beni oggetto di ricerca:**

- Unità Immobiliari site nel Comune di Montefalco (PG), catastalmente identificate nel medesimo Comune come da **ALLEGATO UNITA' TRATTATE.**

Allegati:

- Riepilogo Unità trattate;
- Nomina CTU;
- Delega;
- Copia Doc. Identità;

INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 "CODICE DELLA PRIVACY"

Il trattamento dei dati personali si svolge nel rispetto del Codice della Privacy (D. Lgs. 196/2003): viene effettuato per adempere ad obblighi amministrativo-contabili e fiscali e per l'esecuzione degli obblighi contrattuali. I Vs. dati potranno essere comunicati a consulenti amministrativi e contabili, a società collegate e ad istituti bancari. Titolare del trattamento è Geom. SCIMITERNA Carlo con sede legale in Via G. Garacci, 36 - Frazione Collerisana - 06049 SPOLETO (PG), al quale l'interessato potrà rivolgersi per far valere i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs. 196/2003.

## Riepilogo Unità Trattate ed oggetto di Concordato Preventivo

R.G.N. 15 / 2017

( COMUNE GUALDO TADINO - COMUNE DI MONTEFALCO )

**COME DA PROPOSTA COMPATIBILMENTE ALLO STATO DI FATTO****UNITA' DISTINTE PER LOTTI**

Diritti di Proprietà, pari una quota di: <u>Soggetto / Intestati:</u>										
1/1										
Imm. n.	C.F.	Foglio	Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
						Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario	
						Descrizione		Ubicazione		
1	1	C.F.	39	1243	1	C/6	Nucleo Palazzo Ceccoli		Comune GUALDO TADINO	
	2				A/2					
Note: UNITA' RESIDENZIALE oltre GARAGE - Porzione di Fabbricato a Schiera										
2										
3	8	C.T.	28	848 / parte	ente urbano	(senza intestati) al CF altra ditta		Comune MONTEFALCO		
	9			456 / parte						
	10			457 / parte						
	11			167 / parte						
	12			845						
Note: TERRENO EDIFICABILE, Adiacente alla Stazione di Servizio Rifornimeto Carburanti - LOTT.NE VIA DE AMICIS - Volendo porre in vendita tale lotto, sono necessario delle Operazioni Catastali di Frazionamento, riferite alle frazioni di particelle indicate oltre al fatto che la n. 457, risulta essere un ente urbano senza intestati, ma di certo legata all'unità costituita all'urbano di altra proprietà.										
4	13	C.T.	28	846	ente urbano (errore) part. 845	(senza intestati)				Comune MONTEFALCO
	14			848 / parte						
Note: TERRENO EDIFICABILE Adiacente alla Stazione di Servizio Rifornimeto Carburanti - SPAZI PER ATTREZZATURE SPORTIVE - Si Può IPOTIZZARE DI PORRE IN VENDITA IL LOTTO 3 E LOTTO 4 IN UN UNICO LOTTO										
5	15	C.T.	21	616				Comune MONTEFALCO		
	16			614						
	17			615						
	18			652						
	19			648						
	20			633						
21	621									
Note: TERRENO EDIFICABILE - LOTT.NE COLLECIOCCO										

LOTTO n.....

Nota Bene: le particelle evidenziate in giallo non sono state inserite nella Proposta e Piano di Concordato Preventivo A TAL PROPOSITO VERRANNO COMUNQUE TRATTATE INOLTRE I LOTTI COSI' COME PROPOSTI, EVIDENZIANO DELLE ANOMALIE, RISOLVIBILI ESCLUSIVAMENTE CON OPERAZIONI CATASTALI, CHE PERMETTANO L'EVENTUALE TRASFERIMENTO DEI DIRITTI A TERZI DI DATI CERTI.



# TRIBUNALE DI SPOLETO

*Sezione Fallimentare*

N. 15/2017 Registro Concordati Preventivi

IL GIUDICE DELEGATO

letta l'istanza che precede;

ritenuta l'utilità per il Commissario Giudiziale, Dott. [REDACTED] di

beneficiare della collaborazione tecnica di esperto nel settore immobiliare,

visti l'art. 185 R.D. 16.3.1942 n. 267;

NOMINA

coadiutore dell'Ufficio del Commissario Giudiziale gravato della vigilanza  
sull'esecuzione del concordato preventivo della [REDACTED]

[REDACTED], di codice

fiscale [REDACTED] ingegnere con studio professionale a

Spoletto, 28/12/2018

TRIBUNALE DI SPOLETO

Deposit

11 28

## MODELLO DELEGA

Il Sottoscritto Dott. Ing. CAGNONI Marco, [REDACTED]  
in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]  
documento/carta di identità n. [REDACTED] rilasciato dal [REDACTED]  
nominato CTU dal Tribunale di Spoleto, Sezione Fallimentare, per il Concordato  
Preventivo RGN 15/2017, nell'espletamento delle proprie funzioni, vista l'opportunità di  
avvalimento di un collaboratore d'ufficio,

## DELEGA

il Geom. [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]  
Documento/carta di identità n. [REDACTED] rilasciata da [REDACTED]  
affinché provveda, ad eseguire ogni sorta di indagine/operazione tecnica peritale,  
necessaria alla redazione della perizia finale, ivi compresi eventuali accessi agli atti  
presso gli uffici preposti e quant'altro.

Spoletto, li 04/10/2019

Firma Delegante

[REDACTED]

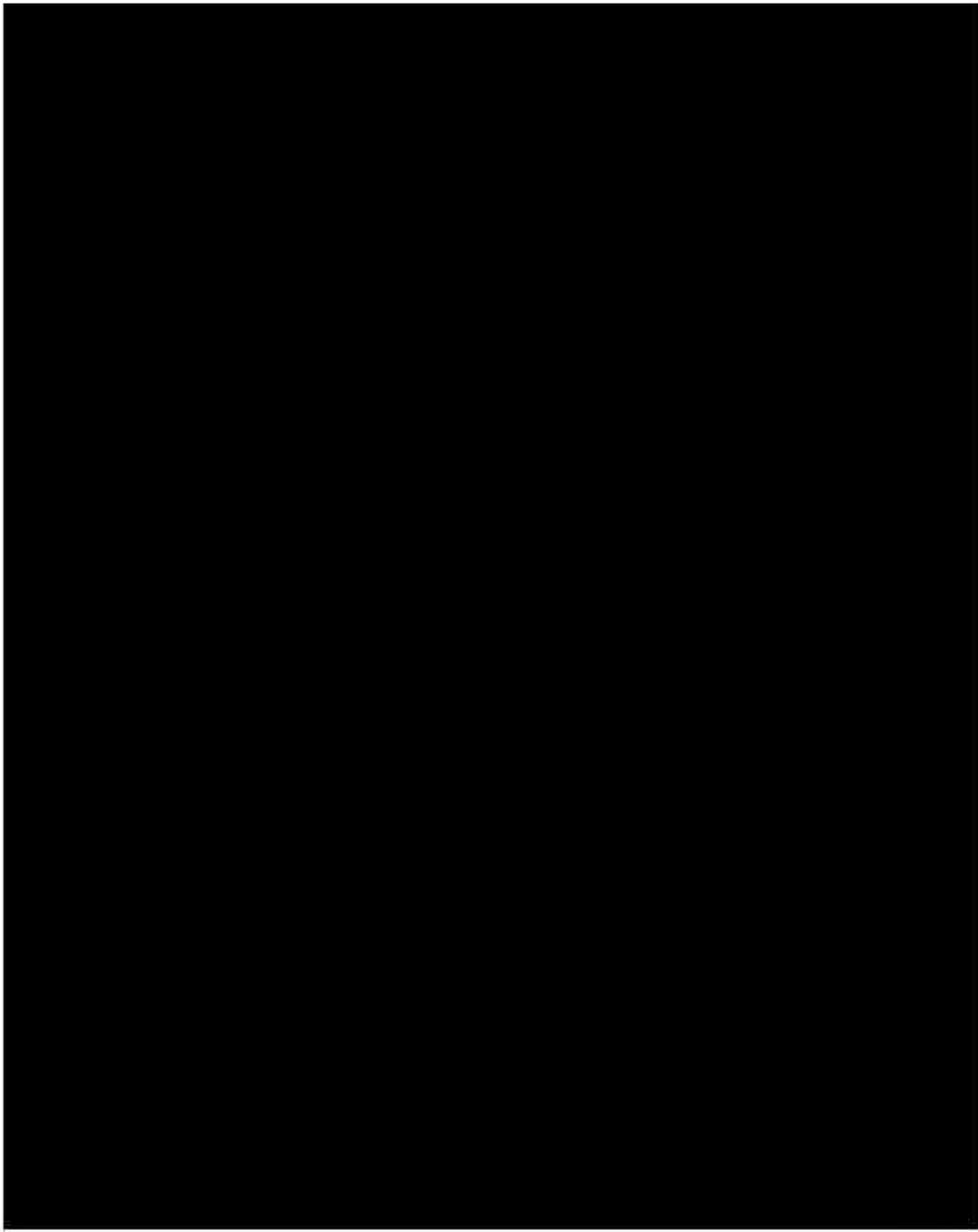
[REDACTED]

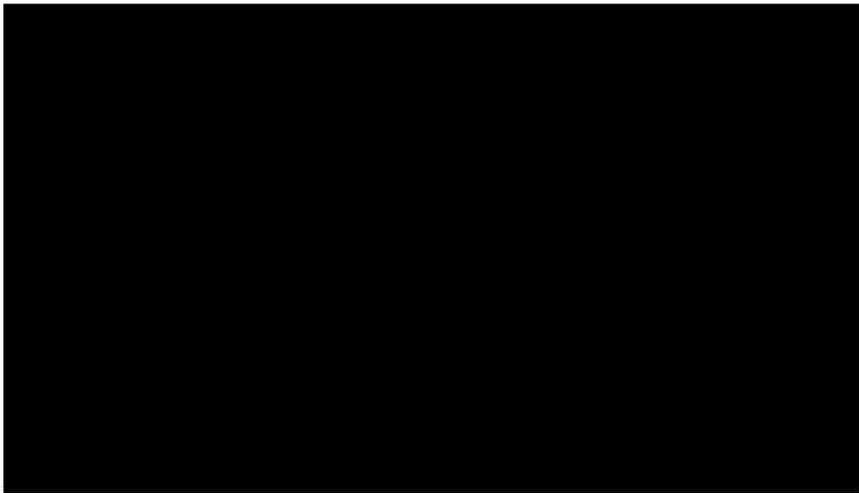
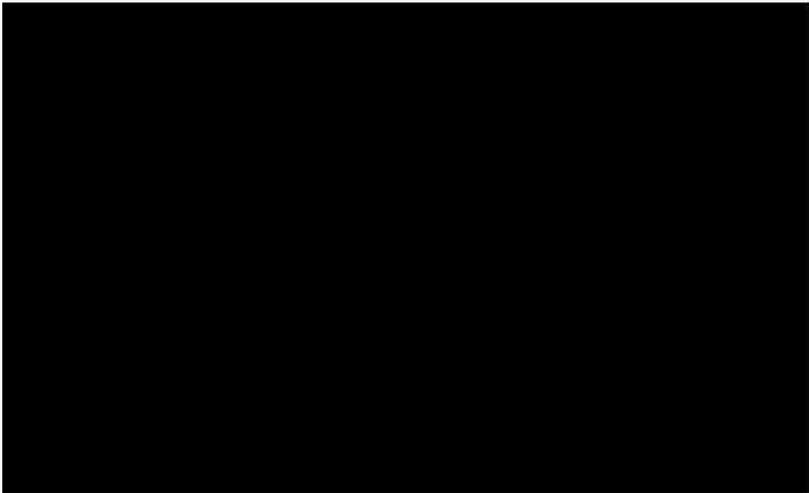
Allegati:

- Copia Documento di identità del Delegante e Delegato.



[REDACTED]





Allo Sportello Unico dell'Edilizia

Marca da bollo  
€ 14,62



del Comune di **MONTEFALCO**

**OGGETTO:** richiesta di rilascio certificato di destinazione urbanistica

Il/La sottoscritto/a [redacted] nato/a a SPOLETO  
il 15/06/1974 residente a [redacted] via [redacted] n. [redacted]  
in qualità di CTU dell'immobile sito in MONTEFALCO  
via/loc. LOC. TA' VARIE censito al N.C.T. al Foglio di mappa [redacted]  
con la/le particella/e VEDI RIEPILOGO ALLEGATO per complessivi mq. [redacted]  
nonché al Foglio di mappa [redacted] con la/le particella/e [redacted]  
per complessivi mq [redacted] tutte come meglio evidenziate nella allegata planimetria

### CHIEDE

il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 6/6/01, n. 380 '

Si rappresenta, ai fini dell'imposta di bollo, che il certificato viene richiesto per atto tra vivi

- in forma pubblica  in forma privata ed avente per oggetto
- il trasferimento di diritti reali sugli immobili in precedenza descritti
- il trasferimento a seguito di procedura espropriativa di diritti reali sugli immobili in precedenza descritti
- la costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali sugli immobili in precedenza descritti
- altro (specificare) CTU TRIBUNALE DI SPOLETO CONC. TO PREL. VO. RG. 15/2017

data 17/03/2020 firma [redacted]

*RISERVATO ALL'UFFICIO*

Certificato di destinazione urbanistica n. \_\_\_\_\_ anno \_\_\_\_\_

Rilasciato in data \_\_\_\_\_ L'impiegato addetto \_\_\_\_\_

Riscossi diritti di segreteria € \_\_\_\_\_

Il certificato di destinazione urbanistica non si rende necessario nel caso di trasferimento, costituzione, scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni che costituiscono pertinenze di edifici censiti al N.C.E.U. purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza sia inferiore a 5.000 metri quadrati (art. 30, co. 2, DPR n. 380/01)

# **“RIEPILOGO LOTTI”**

**LOTTO n. 2:** Montefalco:

**STAZIONE DI SERVIZIO**

- ❖ C.T.: Fg. **28**,
- Part. **846**

**LOTTO n. 3:** Montefalco:

**TERRENO EDIFICABILE  
LOTTIZZAZIONE DE AMICIS**

- ❖ C.T.: Fg. **28**,
- Part. **848 / Parte**
- Part. **456**
- Part. **187**

**LOTTO n. 4:** Montefalco:

**TERRENO EDIFICABILE  
PER ATTREZZATURE E SERVIZI  
DI INTERESSE COLLETTIVO**

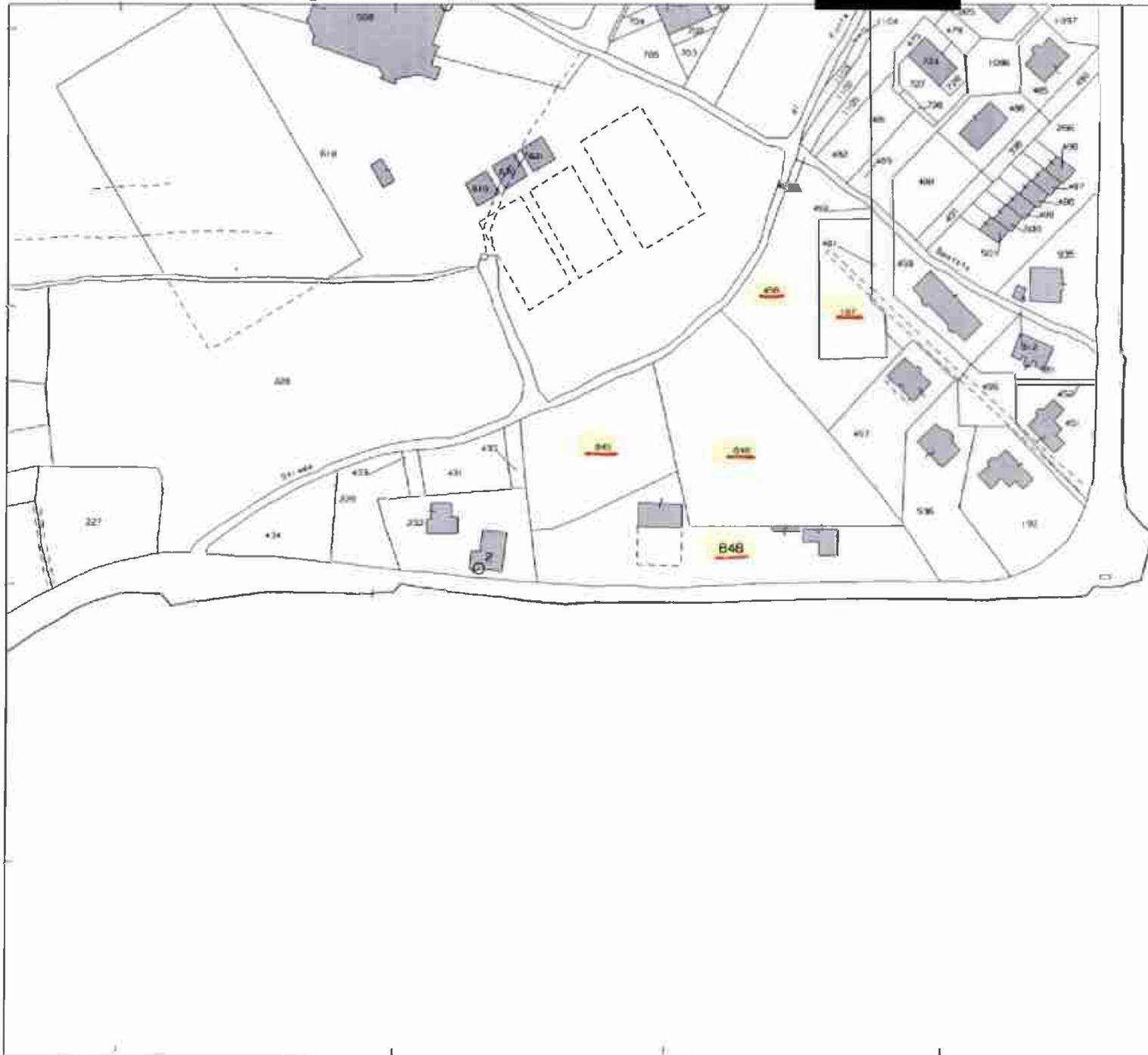
- ❖ C.T.: Fg. **28**,
- Part. **845**
- Part. **848 / Parte**

**LOTTO n. 5:** Montefalco:

**TERRENO EDIFICABILE  
LOTTIZZAZIONE COLLECIOCCO**

- ❖ C.T.: Fg. **21**,
- Part. **616**
- Part. **614**
- Part. **615**
- Part. **652**
- Part. **648**





N=-24100

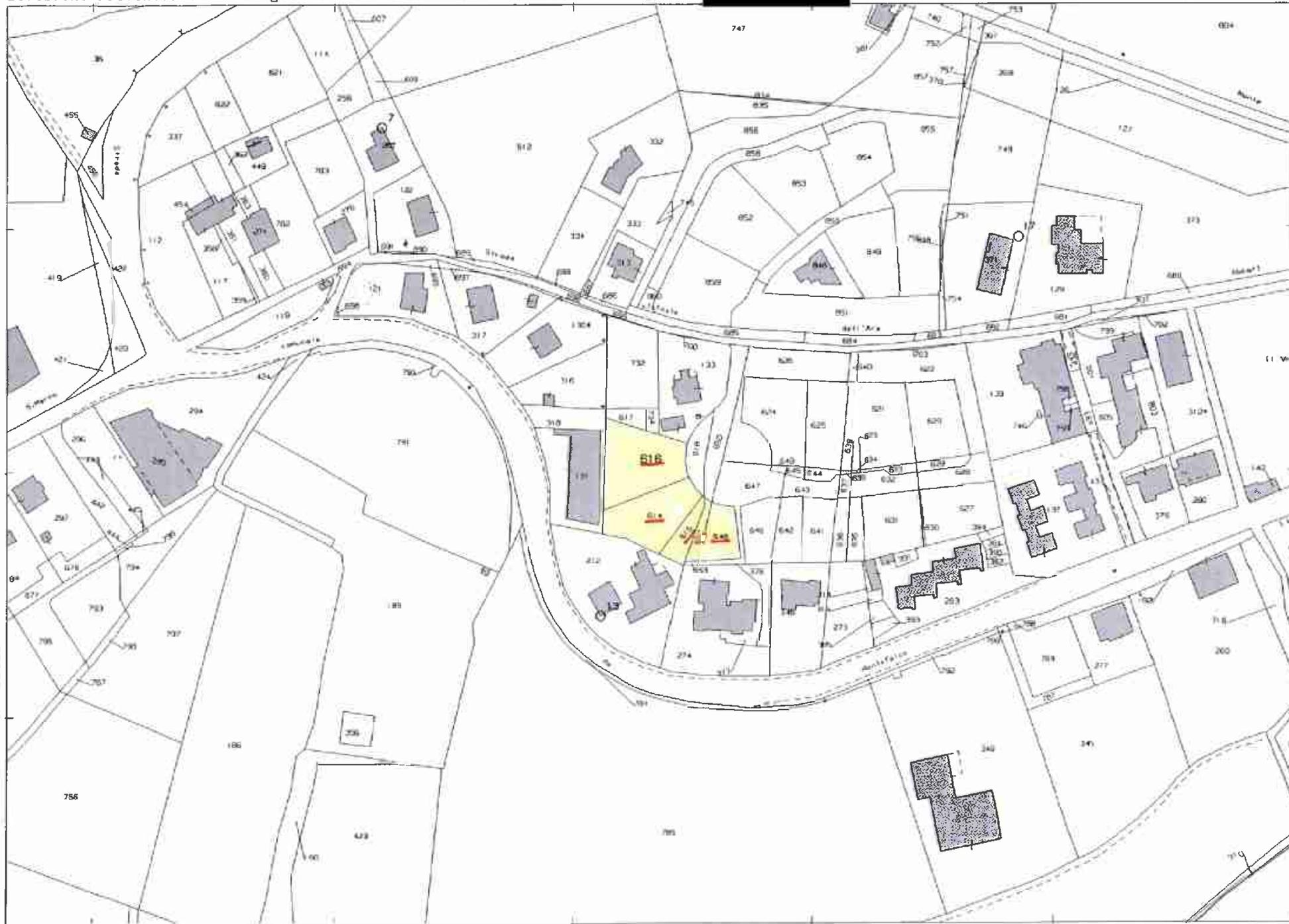
E=-19800

7-Ott-2019 19:15:53  
Prot. n. T350883/2019

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: MONTEFALCO  
Foglio: 28

1 Particella: 846



N=--23200

E--20200

1 Particella 616

Comune MONTEFALCO  
Foglio 21

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Scala originale: 1:2000

7-011-2019 19:30:21  
Prot. n. T353707/2019



# TRIBUNALE DI SPOLETO

*Lex ius - Fallimentum*

N. 15/2017 Registro Concordati Preventivi

IL GIUDICE DELEGATO

letta l'istanza che precede;

ritenuta l'utilità per il Commissario Giudiziale, Dott. [REDACTED] di beneficiare della collaborazione tecnica di esperto nel settore immobiliare, visti l'art. 185 R.D. 16.3.1942 n. 267;

NOMINA

coadiutore dell'Ufficio del Commissario Giudiziale gravato della vigilanza sull'esecuzione del concordato preventivo della [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED] CAGNONI Marco, di codice fiscale [REDACTED] ingegnere con studio professionale a [REDACTED]

Spoletto, 28/12/2018

TRIBUNALE DI SPOLETO

Deposito

il 2



## MODELLO DELEGA

Il Sottoscritto Dott. Ing. CAGNONI Marco, [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

documento/carta di identità n. [REDACTED] rilasciato dal [REDACTED]

nominato CTU dal Tribunale di Spoleto, Sezione Fallimentare, per il Concordato Preventivo RGN 15/2017, nell'espletamento delle proprie funzioni, vista l'opportunità di avvalimento di un collaboratore d'ufficio,

## DELEGA

il Geom. [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]

Documento/carta di identità n. [REDACTED] rilasciata da [REDACTED]

affinché provveda, ad eseguire ogni sorta di indagine/operazione tecnica peritale, necessaria alla redazione della perizia finale, ivi compresi eventuali accessi agli atti presso gli uffici preposti e quant'altro.

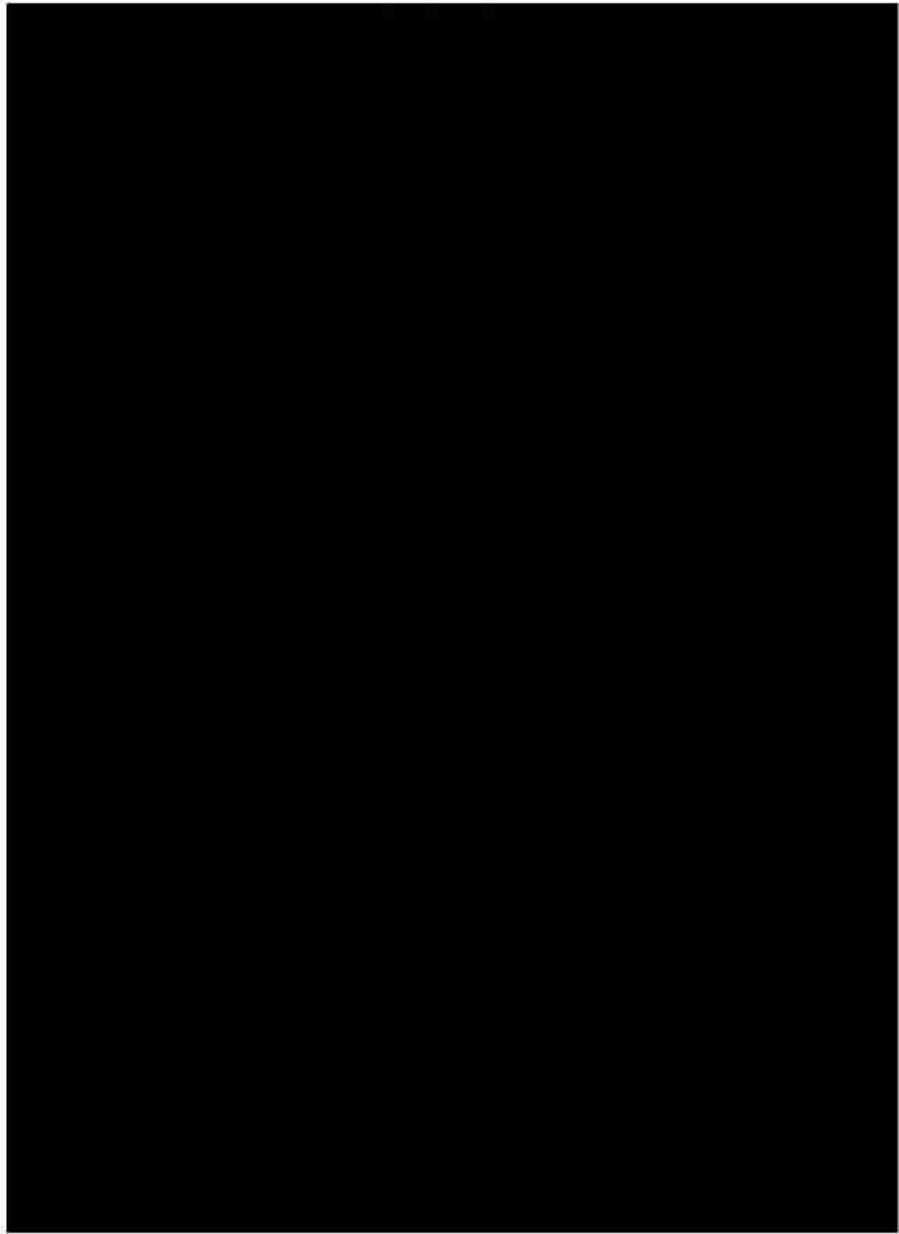
Spoleto, li 04/10/2019

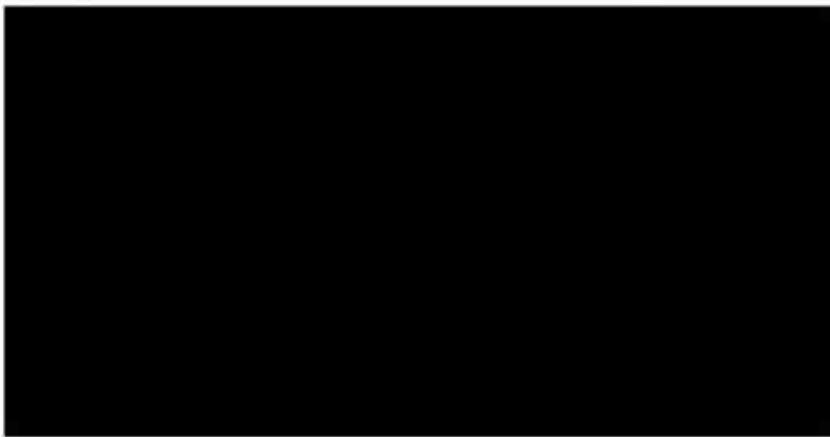
Firma Delegante

Allegati:

- Copia Documento di identità del Delegante e Delegato.







CONCORDATO PREVENTIVO DELLA

CON SEDE A - CF e P.IVA

Tribunale di Spoleto - N. 15/2017 Registro Concordati Preventivi

VERBALE DI PRIMO SOPRALUOGO

Il giorno 04 MARZO 2019 alle ore 15:30 in MONTEFALCO (Pg.) presso  
\_\_\_\_\_, si riunivano oltre al sottoscritto Coadiutore  
dell'Ufficio del Commissario Giudiziale Ing. MARCO CAGNONI i seguenti:

ING. \_\_\_\_\_ - CADUTORE DEL PERITO ESTIMATORE  
DOT. SSA \_\_\_\_\_ - COMMISSARIO GIUDIZIALE  
SIG. \_\_\_\_\_ - AMMINISTRATORE UNICO DELLA  
SOCIETA' \_\_\_\_\_

VENIVANO AVVIATI I SOPRALUOGHI SUI BENI IMMOBILIARI DI  
PROPRIETA' DELLA SOCIETA' \_\_\_\_\_  
PRESENTI IN MONTEFALCO SULLA STRADA DELLA PERIZIA  
DEL TECNICO GEOM. \_\_\_\_\_ DEPOSITATA  
AGLI ATTI.

IN PARTICOLARE MODO VENIVA SEGUITA LA SUDDIVISIONE  
IN LOTTI PROPOSTA DALLA SOCIETA' COSTITUITA DA N. 5  
LOTTI.

NELLA GIORNATA ODIERNA VENIVANO VISITATI I LOTTI N.  
2 - 3 - 4 - 5 PRESENTI IN LOC. MONTEFALCO  
POSTICIPANDO ~~IL~~ ~~IL~~ SOPRALUOGO DEL LOTTO N. 1 SITO  
IN GIARDINO TADINO, A CARA DA RUGGERARE.

DI SEGUITO VENIVANO DISTINTI I LOTTI VISITATI:

- LOTTO 2 - STRUTTURA ANITRAA DISTRIBUZIONE
- LOTTO 3 - TERRENO EDIFICABILE VIA DE AMICIS mq 3400 ca
- LOTTO 4 - TERRENO PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE  
COLLETTIVO mq 3.300 (ADIA GENE A VIA DE AMICIS)
- LOTTO 5 - LOTTIZZAZIONE QUERCIOLO

VENIVANO RICHESTE ALL'AMMINISTRATORE UNICO I PROGETTI  
E VEICOLIZZAZIONI DEI LOTTI VISITATI (IN S.O. C/SESS).

IL QUALE SI IMPEGNA A FORNIRE IN FORMATO CARTACEO  
O DIGITALE.

IL PRESENTE VERBALE È COSTITUITO DA N. 2 PAGINE.

NOTE:

Termine riunione ore 16:00

Luogo e data, MONTEFALCO, 04/03/2019

Il Perito Estimatore

ING. CAGNONI MARCO  
(Cognome Nome)

(Firma)

(Firma)

(Firma)

(Firma)

Ing. Marco Cagnoni



CONCORDATO PREVENTIVO DELLA [REDACTED]

CON SEDE A [REDACTED] - CF e P.IVA [REDACTED]

Tribunale di Spoleto - N. 15/2017 Registro Concordati Preventivi

VERBALE 02

Il giorno 11-10-2019 alle ore 10:45 in MONTEFALCO, presso DISTRIBUTORE [REDACTED], si riunivano oltre al sottoscritto Coadiutore dell'Ufficio del Commissario Giudiziale Ing. MARCO CAGNONI i seguenti:

SIG. [REDACTED] AL FINE DI ESEGUIRE UN SOGNATO  
TRICOGNITIVO CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI  
IMMOBILI INTERESSATI IL DISTRIBUTORE [REDACTED] COMPRESI  
I LOCALI OFFICINA AL PIANO SEMINTERMATO ED IL BAR STUCCO  
AL PIANO TERRA.  
SI INDICANO LE DIMENSIONI DEI LOCALI SESSÌ.



NOTE:

Termine riunione ore 11:15

Luogo e data, MONTEFALCO 11.10.2019

Il Perito Estimatore

ING. CAGNONI MARCO  
(Cognome Nome)

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

(Cognome Nome)

(Firma)

.....  
(Cognome Nome)

.....  
(Firma)

Ing. Marco Cagnoni

[Redacted Signature]



CONCORDATO PREVENTIVO DELLA

CON SEDE A

- CF e P.IVA

Tribunale di Spoleto - N. 15/2017 Registro Concordati Preventivi

VERBALE 03

Il giorno 14.10.2019 alle ore 16:30 in GUALDO TADINO, presso PALAZZO CECOLI, si riunivano oltre al sottoscritto Coadiutore dell'Ufficio del Commissario Giudiziale Ing. MARCO CAGNONI i seguenti:

IL COMMISSARIO GIUDIZIALE DOTT.SSA

IL COADIUTORE DEL CTU GEOM.

ED IL CUSTODE DELL'ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 314/2015 APERTA PRESSO IL TRIBUNALE DI PERUGIA CONTRO LA SOCIETA' CONCORDATARIA ~~DE~~ NELLA PERSONA DEL SIG.

DELL'IVGI DI PERUGIA CHE CON SEGNALE CHIANI DELL'IMMOBILE AL COMMISSARIO.

VIENE ESEGUITA UNA RIGOMIZIONE DELL'IMMOBILE CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

SI APPURAVA LA CONSISTENZA DEL FABBRICATO COSTITUITO DA N. 3 LIVELLI DI CUI UNO SEMINTERRATO, ANIBITO A GARAGE E 2 LIVELLI FUORI TERRA. (IL PRIMO DI ALTEZZA 2,40 m EDI ~~SECONDI~~ SECONDI 2 DI ALTEZZA 2,80 m).

I LOCALI SI PRESENTANO AL GREZZO CON LE FINITURE OVERTO SONO PRESENTI LE PREVISIONI IMPIANTISTICHE A VISTA SUL PAVIMENTO CHE NON E' PRESENTE IL MASSETTO, MENTRE GLI INZONCI PRESENTI ~~SONO~~ SONO DI TIPO CIVILE A 3 STRATI.

NOTE:

Termine riunione ore. 17:10

Luogo e data, GUADO TADINO, 14.10.2019

Il Perito Estimatore

ING. CAGNONI MARCO  
(Cognome Nome)

(Firma)

DTT.SSA

(Cognome Nome)

(Firma)

GEOM.

(Cognome Nome)

(Firma)

Ing. Marco Cagnoni



CONCORDATO PREVENTIVO DELLA [REDACTED]

CON SEDE A [REDACTED] - CF e P.IVA [REDACTED]

Tribunale di Spoleto - N. 15/2017 Registro Concordati Preventivi

VERBALE \_\_\_\_\_

Il giorno 5 FEBBRAIO 2020 alle ore 10:00 in SPOLETO, presso [REDACTED], si riunivano oltre al sottoscritto Coadiutore dell'Ufficio del Commissario Giudiziale Ing. MARCO CAGNONI i seguenti:

DOTTORESSA [REDACTED]

SIG. [REDACTED]

GEOM. [REDACTED] (CTP. DELLA [REDACTED])

GEOM. [REDACTED] (COADIUTORE DEL CTJ. ING. MARCO CAGNONI)

AL FINE DI VALUTARE IL PIANO DI CONCORDATO PREVENTIVO, SULLA SCORTA DELLA "PERIZIA DI STIMA DI COMPONDO IMMOBILIARE" REDATTA DAL TECNICO GEOM. [REDACTED] VENGONO ANALIZZATI I SEGUENTI ASPETTI:

• LOTTO 1 - NUCLEO PALAZZO GECOLI

VIENE VALUTATA LA STIMA DELLA PARTICELLA 1243, MA VIENE FATTO PRESENTE CHE ANCHE LA PARTICELLA 1244 RISULTA DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED] LA QUALE, ANCHE DAL SOPRALUOGO SVOLTO PRECEDENTEMENTE, SEMBRA ESSERE IN COMUNE CON LA PARTICELLA LIMITROFA.

PER TALE MOTIVO, PER UNA COMPLETA STIMA DEL BENE OCCORRE UN FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 1244 ED ATTRIBUIRE LA DEDICATA SUPERFICIE CONNESSA CON LA PART. 1243.

SI RICHIEDE L'ATO DI PROVENIENZA DELLA PARTICELLA 1244 E SI RICHIEDE DI CHIARIRE QUALI MODALITA' SI DEVONO SEGUIRE PER LA STIMA DEL BENE E LE EVENTUALI MODALITA' PER ESEGUIRE IL FRAZIONAMENTO.



• LOTTO 5 - LOTTIZZAZIONE QUEGLIOCO.

RISULTA UNA PARTICELLA 621 CATASTALMENTE DI PROPRIETÀ  
DELLA [REDACTED]

IL SIG. [REDACTED] DICHIARA DI AVER VENDUTO TALE PARTICELLA E  
SI IMPEGNA A FORNIRE ~~UNA~~ COPIA DELL'ATTO DI VENDITA  
E LA COPIA DEL RINNOVO DELLA CONVENZIONE  
RELATIVA ALLA LOTTIZZAZIONE.

• LOTTO 4 VIA DE AMICIS - TERRENO PER ATTREZZATURE E  
SERVIZI.

NELLA PERIZIA VENGONO MENDIONATE LE SEGUENTI PARTICELLE

→ PARTE DELLA PARTICELLA 848

→ PARTICELLA 846

PER LE QUALI SI FA PRESENTE L'ERRATA DI TRASCRIZIONE  
SULLA PARTICELLA 846, COMPLESSIVAMENTE EFFETTIVAMENTE ALLA  
PARTICELLA 845.

RELATIVAMENTE AL LOTTO "PARTE PARTI 848" SI RICHIEDE  
DICHIARARE COSA VIENE DEFINITO CON IL TERMINE "PARTE"  
E COME VUOL SI INTENDA TALE PORZIONE DI PARTICELLA,  
PER LA QUALE A FRONTE DI UN'EVENTUALE FURVA VENDITA  
OCCORRE DEFINIRE ~~TALA~~ SUBENTRILE MODALITÀ FRAZIONAMENTO.  
IL SIG. [REDACTED] DICHIARISCE CHE LA "PARTE" SI RIFERISCE ALLA  
SUDDIVISIONE DEL P.R.G. DEL COMUNE DI MONTEFALCO  
PREVISTA PER L'AREA OGGETTO DI STIMA,  
SI RICHIEDE ESPRESSO DI ~~DETERMINARE~~ ~~ESPRESSO~~ A  
LIVELLO CATASTRALE.

PAG. 2 DI 4

• LOTTO 3 - TERMINO ENRICARUE - U/A DE AMIGAS.  
TRATTASI DUE PARTICELLE DISTINTE AL FOGLIO 28  
PARTE PART. 848 - PARTE DELLA 456 - PARTE DELLA 157  
PARTE DELLA 187.

COME PER IL LOTTO PRECEDENTE SI EVIDENZIANO LE  
~~SECONDE~~ MEDESIME OSSERVAZIONI PER LE QUALI  
OCCORRE UN FRAGIONAMENTO PER DEFINIRE LE ESATTE  
SUBENTRACI OGGETTO DI STIMA.

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA 157 SI RICHIEDE  
DI VERIFICARE SE ESISTE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO  
IN QUANTO NON RISULTA DI PROPRIETA' DELLA

• LOTTO 2 - DISTRIBUZIONE  
LA PARTICELLA 846 SUB 2 (E3) NON VENE INSENZA  
NELLA STIMA E NEL PIANO DI CENSUATO MA A LIBRO  
CATASALE RISULTA DI PROPRIETA' DELLA  
CONTRATTO DI AFFITTO ~~CON~~ ALLA  
CHE SUCCESSIVAMENTE HA ~~CONTRATTO~~ A  
SI RICHIEDE DI FORMARE LA SOSPENSIONE DELL'ESECUZIONE  
IMMOBILIARE SUL BENE SECONDA DELL'AV.   
CTU. (VERBALE 726 - PIGNONAMENTO IMMOBILI).

SI RICHIEDE DI VERIFICARE TRAMITE NOTAIO, <sup>IN FINE DEL</sup>  
DEL CONTRATTO DI AFFITTO, ~~CONTRATTO~~  
LA PROPRIETA' DELLA ~~CONTRATTO~~ PARTI 846/2 (E3) FOGLIO 28.  
SI RICHIEDE DI VERIFICARE TRAMITE VISUA SENZA  
(CATASALE) LA PROPRIETA' <sup>PRECEDENTE</sup>  
ALL'ATTUALE VISUA PER LA QUALE RISULTANO PROPRIETARI  
ED AFFITTIAMO  
RICHIEDE ATO IN CENSUATO MA

SI RICHIEDE INOLTRE DI FORNIRE LA DOCUMENTAZIONE  
PREFERENZIALMENTE PIU' CHE STA TRAMITE MAIL NEL 28.10.2019  
INVIATA AL SIG. [REDACTED]  
NON CI SONO ULTERIORI OSSERVAZIONI A RIGUARDO  
SINO AD ORA SI STABILISCE IN MODO INCONTRO PER  
IL GIORNO 17 FEBBRAIO 2020 ALLE ORE 16:00  
PRESSO LO STUDIO [REDACTED] IN SPOLETO.

NOTE:

PAG. 4 DI 4.

Termine riunione ore. 12:00

Luogo e data, SPOLETO 05.02.2020

Il Perito Estimatore

ING. CAGNONI MARCO  
(Cognome Nome)

[REDACTED]  
(Firma)

DOT. [REDACTED]

(Cognome Nome)

SIG. [REDACTED]

(Cognome Nome)

GEOM. [REDACTED]

(Cognome Nome)

[REDACTED]  
(Firma)

GEOM. [REDACTED]

(Cognome Nome)

[REDACTED]  
(Firma)

[REDACTED]  
(Cognome Nome)

[REDACTED]  
(Cognome Nome)

[REDACTED]  
(Firma)

Ing. Marco Cagnoni



CONCORDATO PREVENTIVO DELLA

CON SEDE A - CF e P.IVA

Tribunale di Spoleto - N. 15/2017 Registro Concordati Preventivi

VERBALE

Il giorno 27-02-2020 alle ore 16:00 in Spoleto, presso  
[redacted], si riunivano oltre al sottoscritto Coadiutore  
dell'Ufficio del Commissario Giudiziale Ing. MARCO CAGNONI i seguenti:

Sig. [redacted], GEOM. [redacted]  
GEOM. [redacted] (in qualità di COADIUTORE DEL  
CTU) PER DARE SEGUITO ALLA RIUNIONE DEL 5-02-2020  
NEVA QUAE VENIVANO RICHIESTE DOCUMENTAZIONI  
INTEGRATIVE AL PIANO DI CONCORDATO.  
OLTRE AI DOCUMENTI INVIATI PREGEREMENTE VIA MAIL,  
SI RICHIEDE:

- ATTO DI COMPROMISSA CONTRO, RAEE DI TERRENO  
FG. 24 PART. 621 E 633 (COMUNE DI MONTEFALCO -  
LOTTE NE CUECIOCCHIO - LOTTO 5);
- VERIFICARE LA PROPRIETA' E/O L'ESISTENZA DI SERVITU' SU  
PATO DI TERRENO IDENTIFICATA NEL COMUNE DI MONTEFALCO  
FG. 28 PART. 457 QUEST'ULTIMA D'ALTRA NITA, SEPPUR  
INSERITA NEL PIANO DI CONCORDATO (COMUNE DI MONTEFALCO  
LOTTE NE DE AMICIS - LOTTO 3).

INOLTRE SARA' CURA DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE  
DOTT. [redacted] RICHIEDERE QUANTO DI SEGUITO:

- ATTO PER CESSIONE RAMO D'AZIENDA [redacted]
- LIMITAZIONE AL LOTTO 2 - STABO NEI SETTORE

- GUARDIA V.F.F.

- LEGENDA SINOCCAZIONE E VENDITA CIRCONDANTE

- PROSPETTO DI CHIUSURA CONTABILE ANNO 2019 AI AI  
REGISTRARIBICO E SCRIBICO

- CONTRATTO AFFITTO BAR

PAG. 1 di 2

• RICHIESTA TRAMITE LEGALE DI [redacted]



## "RIEPILOGO LOTTI"

**LOTTO n. 1:** Gualdo Tadino: **UNITA' RESIDENZIALE**

- ❖ C.F.: Fg. 39,
  - Part. 1243 Sub. 1 – C/6
  - Part. 1243 Sub. 2 – A/2

OLTRE PART. 1244/P Fg 39

**LOTTO n. 2:** Montefalco: **STAZIONE DI SERVIZIO**

- ❖ C.F.: Fg. 28,
  - Part. 846 Sub. 2 – E/3
  - Part. 846 Sub. 3 – C/1
  - Part. 846 Sub. 4 – C/3
  - Part. 846 Sub. 5 – BCNC
  - Part. 846 Sub. 6 – D/8

**LOTTO n. 3:** Montefalco: **TERRENO EDIFICABILE**  
**LOTTIZZAZIONE DE AMICIS**

- ❖ C.F.: Fg. 28,
  - Part. 848 / Parte
  - Part. 456
  - Part. 187

**LOTTO n. 4:** Montefalco: **TERRENO EDIFICABILE**  
**PER ATTREZZATURE E SERVIZI**  
**DI INTERESSE COLLETTIVO**

- ❖ C.F.: Fg. 28,
  - Part. 845
  - Part. 848 / Parte

**LOTTO n. 5:** Montefalco: **TERRENO EDIFICABILE**  
**LOTTIZZAZIONE COLLECIOCCO**

- ❖ C.F.: Fg. 21,
  - Part. 616
  - Part. 614
  - Part. 615
  - Part. 652
  - Part. 648

