

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n° **88 / 2013**

[REDACTED]

Sentenza n°	89 del 23/09/2013
Giudice Delegato	D.ssa Arianna DE MARTINO
Curatore Fallimentare	Dott. Graziano CARDAIOLI
Direttore Amm.vo:	Dott. Lanfranco LANARI
C.T.U.	[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATI

Perugia, 03 dicembre 2014

[REDACTED]

Sommaro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....	4
INCARICO.....	4
SOCIETA' FALLITA.....	4
OPERAZIONI PERITALI.....	4
A –BENI MOBILI STRUMENTALI.....	7
Criteri di stima.....	7
Valore di mercato.....	7
B –BENI IMMOBILI.....	9
1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RELATIVA LETTERA DISTINTIVA.....	9
Tabella 1: beni immobiliari censiti al N.C.E.U.....	9
Tabella 2: beni immobiliari censiti al N.C.T.....	9
Natura dei diritti e relative quote di spettanza.....	10
Confini.....	10
2 – SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI.....	10
Ubicazione, accessi, tipologia.....	10
Tavola 1: beni A, B, C, D, H.....	11
Contesto, caratteristiche, destinazione e servizi offerti.....	12
3 – TITOLI E DIRITTI DI PROPRIETA', PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.....	12
Beni A, B, C, D.....	12
Titoli e diritti di proprietà.....	12
Precedenti proprietari nel ventennio.....	13
Bene E.....	13
Titoli e diritti di proprietà.....	13
Precedenti proprietari nel ventennio.....	13
Bene H.....	14
Titoli e diritti di proprietà.....	14
Precedenti proprietari nel ventennio.....	14
Beni F, G, I, L.....	14
Titoli e diritti di proprietà.....	14
Precedenti proprietari nel ventennio.....	15
4 – STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	15
5 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI.....	16
A carico dell' acquirente.....	16
Non opponibili all' acquirente.....	17
6 – INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE.....	18
Spese fisse di gestione e manutenzione; Spese straordinarie già deliberate e non scadute; Spese condominiali scadute non pagate.....	18
Cause precedenti.....	18
Cause in corso.....	18
Altre informazioni per l' acquirente.....	19
7 – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	19
Aspetti urbanistici.....	19
Autorizzazioni, agibilità, abitabilità.....	20
Beni A, B, C, ricadenti nel Comune di Gualdo Tadino:.....	20
Bene E, ricadente nel Comune di Nocera Umbra:.....	20
Opere abusive ed eventuale sanabilità.....	21
8 – FORMAZIONE DEI LOTTI.....	21
Tabella 3: Formazione dei Lotti.....	21
9 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI.....	22
Descrizione analitica del Lotto 1.....	22
Descrizione analitica del Lotto 2.....	22
Tavola 2: pianta del bene B.....	23
Descrizione analitica del Lotto 3.....	24
Descrizione analitica del Lotto 4.....	25
Descrizione analitica del Lotto 5.....	25
15 – VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.....	25
Criteri di stima – incidenze sul valore – adeguamenti e correzioni di stima.....	25
Oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale, per interventi edilizi di riparazione.....	26
Valore di mercato.....	26

C - VALORE COMPLESSIVO DEI BENI MOBILI E IMMOBILI.....	27
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	28
ALLEGATI	45

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INCARICO

A seguito della sentenza n° 89 del **23 Settembre 2013** emessa dal Tribunale di Perugia, Seconda Sezione Civile, Ufficio Fallimentare, il giorno **30 Ottobre 2013** il Dott. Comm. **Graziano Cardaioli**, in qualità di Curatore del fallimento sopra emarginato, conferiva al sottoscritto Dott. [redacted] agronomo libero professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Perugia con [redacted] con studio in Perugia in [redacted] l'incarico di individuare il valore commerciale dei beni mobili e immobili della società fallita in oggetto. Il sottoscritto ha quindi accettato il suddetto incarico.

Nell'udienza del **28 Novembre 2013** il **Giudice Delegato D.ssa Arianna De Martino** conferiva al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima dei beni mobili e immobili relativi al fallimento sopra emarginato, concedendo 30 giorni per la consegna degli elaborati peritali. Al CTU viene assegnato il seguente quesito:

“Provveda il CT, esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso alla loro formazione; 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto; 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita; 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale; 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico”. Il CTU chiede ed ottiene termine di giorni novanta, salvo proroghe, per rispondere ai quesiti con relazione scritta.

SOCIETA' FALLITA

- Denominazione: [redacted]
- Cfn/partita iva: [redacted]
- Numero Rea: [redacted]
- Sede sociale: [redacted]
- Indirizzo p.e.c.: [redacted]
- Soci responsabili: Amministratore Unico ed unico socio [redacted] nato a [redacted] il [redacted] 1959, Codice Fiscale n° [redacted], residente a [redacted] Loc. Fiume del Grillo 3, cap 62020

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. procedeva all'analisi della documentazione fornitagli dal Curatore Fallimentare Dott. Graziano Cardaioli, individuandovi la descrizione dei beni da valutare. In data **05 Novembre 2013** dalle ore **10,00** alle ore **16,00** veniva effettuata una

prima ricognizione dei beni presso l' unità immobiliare della società fallita e limitrofi terreni il tutto sito in Località **Bagnara di Nocera Umbra**, distinto al N.C.E.U. ed al N.C.T. al foglio **152**, alla presenza:

- del Curatore Fallimentare Dott. Graziano Cardaioli, nominato nella sentenza n° 89 del 23/09/2013 dal Tribunale di Perugia;
- del Direttore Amministrativo della Cancelleria del Tribunale di Perugia **Dott. Lanfranco [redacted]** richiesto per l' assistenza ex art. 87 L.F.;
- del sottoscritto CTU quale perito estimatore incaricato dal Dott. Cardaioli il 30/10/2013;
- del Sign. **[redacted]** quale ex amministratore della **[redacted]**;
- del Sign. **[redacted]** quale trasportatore conto terzi anche per conto della **[redacted]**;
- del Sign. **[redacted]** quale amministratore della ditta **[redacted]** con sede in Pesaro, *conduttore* dei beni in oggetto avuti in locazione dalla **[redacted]** in forza del contratto di affitto registrato a Pesaro il 26/07/2004 al n° 1557 del Vol. 2° ed avente durata di 20 anni.

Risultavano assenti, sebbene debitamente avvisati, **Sign. Imperatori Vincenzo e [redacted]** rispettivamente amministratore socio unico e legale rappresentante della società fallita. Il sopralluogo ha avuto inizio con la verifica dei sigilli precedentemente apposti dal Curatore che risultavano integri. Nei beni ispezionati non sono state rilevate attività di sorta e si è proceduto con la ricognizione ed elencazione dei beni immobili e di quanto in essi contenuto. Il sottoscritto CTU ha effettuato varie fotografie in digitale, i rilievi e le misurazioni del caso, verificando la congruenza catastale ed urbanistica con lo stato di fatto dei beni in esame. **Sign. Pensanti** ha prodotto documentazione atta a dimostrare che i beni mobili presenti all' interno degli uffici e del capannone e nel prospiciente piazzale sono di proprietà della **[redacted]** con sede in Pesaro, della quale il medesimo è amministratore. Tali beni non sono stati inventariati.

Successivamente, con termine alle ore **18,00**, si è proceduto alla ricognizione della unità immobiliare adibita a sede legale della società fallita, sita in **Gualdo Tadino**, Via Flaminia km 191,5, nella zona compresa tra Viale Mancinelli e Frazione Vaccara, al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, distinta al N.C.E.U. al foglio **11**, particella **581**, sub **8** del medesimo Comune, alla presenza:

- del Curatore Fallimentare Dott. Graziano Cardaioli;
- del Direttore Amministrativo **Dott. Lanfranco [redacted]**;
- del sottoscritto CTU;
- del Sign. **[redacted]** amministratore della società.

Il sopralluogo si è svolto con le medesime modalità del precedente, senza riscontrare attività di sorta, procedendo all' inventario dei beni mobili previa verifica delle loro condizioni e funzionamento. Viene rilevato, in difformità alla documentazione catastale attuale, che l' unità immobiliare risulta suddivisa in due zone rispettivamente adibite ad ufficio e ad abitazione. Al proposito **Sign. Imperatori** dichiara: - che tale porzione abitativa viene saltuariamente utilizzata dal Sign. **[redacted]** - che il mobilio e le suppellettili presenti in tale porzione abitativa sono di proprietà del Sign. Dello Iacono e che il medesimo non corrisponde alcun compenso in quanto l'uso dei vani viene concesso a titolo amichevole. **Sign. Imperatori** dichiara inoltre che altri due vani della medesima unità immobiliare vengono concessi amichevolmente in uso alla associazione **[redacted]**

che i beni in essi contenuti sono di proprietà di tale associazione. In funzione della necessità degli aggiornamenti catastali e della regolarizzazione della locazione in atto, il sottoscritto CTU, in accordo con il C.F. Dott., Graziano Cardaioli, ha provveduto alle misurazioni dettagliate, al rilievo ed alla redazione della planimetria riportante lo stato di fatto di tale unità immobiliare.

Nei giorni **12 Novembre 2013** il sottoscritto Il C.T.U. alla presenza del Curatore Fallimentare procedeva al sopralluogo degli altri immobili urbani ubicati nel foglio **●** del Comune di **Gualdo Tadino**, effettuando ispezioni interne ed esterne dei fabbricati (p.lla **581**, sub **5**), verificando il soprassuolo e le condizioni delle superfici urbane (corti, p.lla **1307**; lastrico solare, p.lla **11**, sub **13**) e del limitrofo terreno (p.lla **843**), scattando varie fotografie in digitale, effettuando i rilievi e le misurazioni del caso, confrontando le situazioni catastali ed urbanistiche con lo stato di fatto dei beni in esame.

Nei giorni successivi venivano ispezionati i terreni agricoli in località **Sorifa** di **Nocera Umbra**, distinti al N.C.T. medesimo Comune, foglio **●**, p.lle **226** e **244** ed in località **Campi dell'Olio** di **Fossato di Vico**, distinti al N.C.T., medesimo Comune, foglio **●** e p.lle **1109** e **1110**.

In data **25 Marzo 2014** - a seguito delle infiltrazione di acqua piovana a danno dell'immobile commerciale di proprietà del Sign. **●** distinto al N.C.E.U., Comune Gualdo Tadino, foglio **●**, p.lla 581 sub 11 - il Curatore Fallimentare Dott. Graziano Cardaioli ed il sottoscritto CTU procedevano al sopralluogo del suddetto immobile e della sovrastante unità immobiliare appartenente alla **●** distinta al N.C.E.U., foglio **●** p.lla **581** sub **8** (già ispezionata in precedenza). Dall'ispezione è emerso che le infiltrazioni erano causate, oltre che dalla particolare intensa piovosità del periodo, dalle cattive condizioni manutentive di entrambe le terrazze della sovrastante unità immobiliare. In tale occasione il Sign. **●** ha consegnato al C.F. Dott. Graziano Cardaioli una relazione tecnica redatta da tecnico specializzato nella quale sono riportati la tipologia dei danni arrecati dalla infiltrazione, la individuazione degli interventi per la riparazione e dei relativi costi.

In seguito, allo scopo di reperire informazioni, documentazione, visure attualizzate, documentazione urbanistica, valori unitari di mercato di beni assimilabili a quelli in oggetto e quant'altro necessario all'espletamento del proprio incarico, il sottoscritto CTU effettuava una serie di accessi: in **Perugia**, presso il Tribunale, gli uffici dell'Agenzia del Territorio, delle Entrate e della Pubblicità Immobiliare; in **Fossato di Vico, Gualdo Tadino, Nocera Umbra** presso gli Uffici Tecnici comunali, alcuni studi professionali, notarili e agenzie di compravendita immobiliare della zona.

A seguito delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione reperita e contenuta in atti, di quanto visto ed accertato e quindi dopo aver svolto tutti gli accertamenti previsti, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice Delegato.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO

I beni riscontrati e costituenti il patrimonio sociale della società "Nuova Ge.Cav. s.r.l." sono risultati ascrivibili a due categorie: **A – Beni Mobili Strumentali**; **B – Beni Immobili**.

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto per ciascuna categoria alla descrizione dei beni, alla individuazione dei criteri di stima ed alla determinazione del più probabile valore di mercato.

B – BENI IMMOBILI

1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RELATIVA LETTERA DISTINTIVA

Si riportano nelle seguenti Tabelle 1 e 2 gli attuali dati catastali dei beni in oggetto (vedi allegati da 2 a 6, da 15 a 22), ciascuno contraddistinto da specifica lettera distintiva:

Tabella 1: beni immobiliari censiti al N.C.E.U.

Lettera distintiva	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €	Indirizzo	Intestati
A	Gualdo Tadino	●	581	5	C/1	3	227 mq	2.098,52	S.S.Flaminia snc, P S1	Nuova Ge.Cav. S.r.l. Gualdo Tadino Proprietà 1/1
B	Gualdo Tadino	●	581	8	C/2	4	298 mq	554,05	S.S.Flaminia snc, P 1	Nuova Ge.Cav. S.r.l. Gualdo Tadino Proprietà 1/1
C	Gualdo Tadino	●	581	13	lastrico solare		26 mq		S.S.Flaminia snc, P T	Nuova Ge.Cav. S.r.l. Gualdo Tadino Proprietà 1/1
D	Gualdo Tadino	●	1307		area urbana		264 mq		S.S.Flaminia snc, P T	Nuova Ge.Cav. S.r.l. Gualdo Tadino Proprietà 1/1
E	Nocera Umbra	●	152		D/1			2.640,13	Frazione Bagnara, P T, 1	Nuova Ge.Cav. S.r.l. Gualdo Tadino Proprietà 1/1

Tabella 2: beni immobiliari censiti al N.C.T.

Lettera distintiva	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D. €	R.A. €	Intestati
A B C	Gualdo Tadino	●	581	Ente Urbano		0,0550			
F	Fossato di Vico	●	1109	Seminat.	3	0,9287	19,19	33,57	Nuova Ge.Cav. S.r.l. Camerino Proprietà 1/1
G	Fossato di Vico	●	1110	Seminat.	3	0,1453	3,00	5,25	Nuova Ge.Cav. S.r.l. Camerino Proprietà 1/1
D	Gualdo Tadino	●	1307	Ente Urbano		0,0264			
H	Gualdo Tadino	●	843	Seminat.	1	0,0753	2,92	3,89	Nuova Ge.Cav. S.r.l. Gualdo Tadino Proprietà 1/1
E	Nocera Umbra	●	152	Ente Urbano		1,5790			
I	Nocera Umbra	●	226	Seminat.	4	2,2460	33,64	69,60	Nuova Ge.Cav. S.r.l. Gualdo Tadino Proprietà 1/1
L	Nocera Umbra	●	244	Pascolo	1	0,8550	8,62	3,88	Nuova Ge.Cav. S.r.l. Gualdo Tadino Proprietà 1/1

Di seguito tutti i beni in oggetto verranno indicati con le rispettive lettere distintive riportate nelle Tabelle 1 e 2.

I beni **A** e **B** mostrano difformità catastale a causa degli spazi interni aventi diversa destinazione e distribuzione. In particolare: - il bene **A** risulta adibito ad officina e accatastato come negozio; - il bene **B** risulta suddiviso in due parti rispettivamente adibite ad ufficio e ad abitazione suddivisa in cucina, disimpegni e locale caldaia, bagno, camera da letto.

Il bene **D** deriva per frazionamento del 25/02/2008 n. 42393.1/2008 prot. PG0072103 della p.lla 1300 che ha originato le p.lle 1306 e 1307.

Il bene **G**, derivante dal frazionamento n. 303497 .1/2010 del 17/09/2010 della p.lla n. 157 che ha originato le p.lle n. 1109 (bene F) e n. 1110 (bene G), mostra difformità catastale in quanto ancora intestato alla società fallita anziché al Demanio Pubblico dello Stato-Ramo Strade.

Il bene **H** (ha 0,0753) deriva dal frazionamento del 01/08/1994 n. 4413.2/1994 della p.lla 258 (ha 0,4270), a sua volta derivante dal frazionamento del 13/05/1980 n. 22881 della originaria p.lla 258 con superficie pari ad ha 0,5800 come da impianto meccanografico del 13/10/1976.

Natura dei diritti e relative quote di spettanza

Dalla documentazione esaminata il sottoscritto CTU individua i seguenti diritti di proprietà per i **tutti** i beni in oggetto: *Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti alla [redacted] con sede in Gualdo Tadino.*

Confini

- Bene **A**: Al piano primo sottostrada con stessa proprietà, [redacted] e [redacted] con sede in Gualdo Tadino. Al piano terra con Luzi Paolo.
- Bene **B**: Al piano primo sottostrada con [redacted] con sede in Gualdo Tadino, [redacted] Al piano terra con [redacted]
- Bene **C**: Al piano terra con stessa proprietà, [redacted]
- Bene **D**: Con stessa proprietà a Est, [redacted] con sede in Gualdo Tadino a Sud;
- Bene **E**: Con Fiume Topino a N., Soc. [redacted] con sede in Nocera Umbra a E., [redacted]
- Bene **F**: Con [redacted] a N.E., con stessa proprietà a S.E., strada vicinale a S.O., [redacted] a N.O.;
- Bene **G**: Con [redacted] a N.E., con Demanio Pubblico dello Stato-Ramo Strade con sede in Roma a S.E., strada vicinale a S.O., stessa proprietà a N.O.;
- Bene **H**: Con stessa proprietà a Est, [redacted] con sede in Gualdo Tadino a Sud, S. S. Flaminia a Nord;
- Bene **I**: Con [redacted] a N.O., [redacted] a N.E., stessa proprietà a S.E., strada vicinale a S.O.;
- Bene **L**: Con stessa proprietà a N.O., [redacted] a N.E., [redacted] a S.E., strada vicinale a S.O..

2 – SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Ubicazione, accessi, tipologia

Il blocco dei beni **A, B, C, D, H**, tutti in continuità tra loro, risulta ubicato nella **Zona Industriale Nord del Comune di Gualdo Tadino**, a circa venti metri dal Lato sinistro della S.S. Flaminia all' altezza del km 191,5 (vedi seguente Tavola 1, vedi allegati da 7 a 12, 23). L' accesso ai beni avviene attraverso un piazzale in proprietà di terzi (p.lle 1301, 1306) sul

quale gravano servitù di passaggio a favore dei beni della società fallita (*vedi avanti: Altre informazioni per l' Acquirente*).

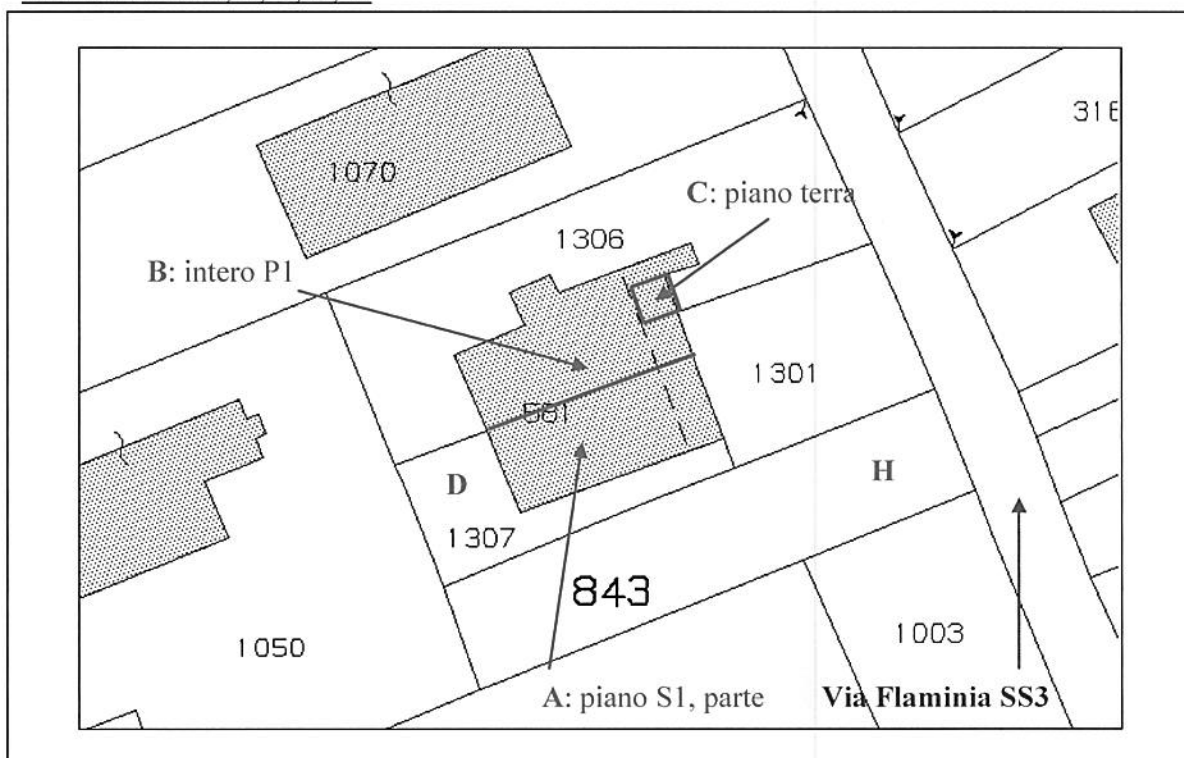
I beni **A** e **B** sono inseriti in un fabbricato di maggiore consistenza e ne rappresentano rispettivamente: parte del piano 1S; intero piano 1. L' intero piano T intermedio e parte del piano 1S risultano in proprietà di terzi. Il bene **A** consiste in un locale commerciale adibito ad officina meccanica e relativo ufficio, con due accessi autonomi e carrabili dal piazzale costituito dal bene **D**, il tutto raggiungibile attraverso la p.lla 1306 in proprietà di terzi. Il bene **B** consiste in una unica unità immobiliare suddivisa in due zone in continuità tra loro e rispettivamente adibite ad ufficio e appartamento, il tutto con unico accesso costituito da autonoma rampa di scale raggiungibile dalla p.lla 1306 (*vedi foto 9, 10, 11*).

Il bene **C** è costituito da un lastrico solare al PT con funzione di marciapiede in continuità: con la rampa di scale esclusiva per l' accesso al bene **B**; con varie proprietà di terzi costituite dalla p.lla 581 sub 11 e 12, dalla p.lla 1301, dalla p.lla 1306 (*vedi foto 8*).

Il bene **D**, raggiungibile attraverso la p.lla 1306 sulla quale grava una servitù di passaggio a favore del bene in oggetto, è costituito da una corte esclusiva adiacente ai lati S.O. e S.E. del bene **A** (*vedi foto 3, 4*).

Il bene **H** è costituito da un terreno pianeggiante con funzione di spazio di manovra e rimessaggio di materiali vari, adiacente al lato S.O. del bene **D**, confinante: - a N.E. con la Via Flaminia SS 3; - con terzi a S.O. e S.E. (*vedi foto 2, 4*).

Tavola 1: beni A, B, C, D, H



Il bene **E** risulta ubicato lungo la S.P 361 Septempedana a circa 9 km verso Est dall' abitato di **Nocera Umbra**, nella **Zona Industriale** di **Bagnara** (*vedi allegati 13, 14, 24*). Il bene comprende un terreno pianeggiante confinante a Nord con il Fiume Topino e nel quale sono presenti: - un fabbricato di grandi dimensioni adibito ad officina e rimessaggio di macchine ed attrezzature per il movimento terra e in parte minore ad ufficio; - varie

attrezzature fisse per la lavorazione di inerti. L' accesso avviene agevolmente dalla suddetta strada provinciale attraverso un piccolo ponte sul fiume Topino (vedi foto da 20 a 27).

Il bene **F** è costituito da una rata di terreno agricolo pianeggiante condotta a seminativo, ubicata in **Località Campi d' Olio nel Comune di Fossato di Vico** (vedi allegato 26). L' accesso è agevole attraverso la viabilità vicinale collegata alla S.S. Flaminia che dista circa ml 300 (vedi foto 28, 29). L' intero bene **G** costituisce una porzione dell' area di sedime della sovrastante S.S. 3 Variante Umi (vedi foto 30).

I beni **I** e **L** sono costituiti da una unica rata di terreno agricolo condotto a pascolo, ubicata in **Frazione Sorifa nel Comune di Nocera Umbra** (vedi allegato 25). Accesso dalla viabilità vicinale a fondo naturale da **Località San Michele** (vedi foto 31, 32, 33).

Contesto, caratteristiche, destinazione e servizi offerti

La zona industriale (P.I.P.) del Comune di Gualdo Tadino nella quale ricadono i beni **A, B, C, D, H**, risulta compresa tra il territorio agricolo ad Est e la Frazione Vaccara/Palazzo Mancinelli ad Ovest. La zona è ben provvista di servizi, mezzi pubblici di trasporto ed attività commerciali.

La zona industriale (P.I.P.) nella quale ricade il bene **E** è inserita all' interno di un territorio caratterizzato da estese superfici boscate e modesta attività agricola concentrata nel fondovalle del Fiume Topino. Servizi e attività commerciali risultano disponibili nell' abitato di Bagnara del Comune di Nocera Umbra distante circa ml 500 verso Est.

Il terreno che costituisce il bene **F** ricade in una zona agricola pianeggiante in Località Campi D' Olio a Sud dell' abitato di Fossato di Vico. I servizi e le attività commerciali più prossime sono disponibili presso stazione ferroviaria di Fossato di Vico distante circa ml 600 (vedi foto 28, 29, 30). La superficie del bene **G**, originariamente in continuità con il bene F, risulta totalmente occupata dalla sovrastante S.S. 3 Variante Umi (vedi foto 29, 30).

I terreni agricoli costituenti i beni **I** ed **L** in località Sorifa del Comune di Nocera Umbra risultano ubicati in ambiente alto collinare caratterizzato da superfici boscate alternate a pascoli naturali. La zona è priva di servizi e attività commerciali (vedi foto 31, 32, 33).

3 – TITOLI E DIRITTI DI PROPRIETA', PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

In base alla documentazione attestante la provenienza ventennale, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare le necessarie verifiche relative ai titoli di proprietà ed ai diritti di comproprietà:

Beni A, B, C, D

Titoli e diritti di proprietà

Con atto di compravendita del 12/04/2007 a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] di Gualdo Tadino, rep/racc. nn. [REDACTED], trascritto a Perugia l' 08/05/2007 [REDACTED] [REDACTED] e Riccioli Maria [REDACTED] per una quota indivisa pari a **4/8** in comunione legale dei beni, [REDACTED] Maria Frances [REDACTED] per una quota pari a **3/8**, [REDACTED] [REDACTED] per una quota pari a **1/8**, vendono e trasferiscono i **diritti di piena proprietà pari a 1/1** degli immobili in oggetto e dei relativi diritti di condominio e delle parti comuni ai sensi dell' art. 1117 del C.C., alla società [REDACTED] con sede in Gualdo Tadino (vedi allegato 56: N.d.T. Rg 14870, Rp 8629, presentazione 08/05/2007).

Precedenti proprietari nel ventennio

- **[redacted]** e **[redacted]** in comunione legale acquisiscono la quota indivisa pari a 4/8 con atto di compravendita del 26/06/1980 a rogito del Notaio Dott. **[redacted]** rep./rac. nn. 60113/11255, trascritto a Perugia il 26/07/1980 al n. 10170;
- **[redacted]** acquisisce: - la quota dei diritti di proprietà pari a 1/8 con dichiarazione di successione del coniuge **[redacted]** (de cuius) presentata a Gualdo Tadino il 17/03/2005, registrata al n. 10 del vol. n. 316/1, trascritta a Perugia il 16/05/2005 al n. 9675 (vedi allegato 50: N.d.T. Rg 16647, Rp 9675, presentazione 16/05/2005); - la quota dei diritti di proprietà pari a 2/8 con il suddetto atto di compravendita del 26/06/1980 a rogito del Notaio Dott. **[redacted]** rep./racc. nn. 60113/11255;
- **[redacted]** riceve la quota dei diritti di proprietà pari a 1/8 con la medesima dichiarazione di successione del padre **[redacted]** (de cuius) presentata a Gualdo Tadino il 17/03/2005.
- **[redacted]** acquisisce da **[redacted]** la quota dei diritti di proprietà pari a 2/8 con il suddetto atto di compravendita del 26/06/1980 a rogito del Notaio Dott. **[redacted]** rep./racc. nn. 60113/11255;
- La p.lla 1306 limitrofa ai beni A, B, C, D risulta acquisita con il predetto atto di compravendita del 12/04/2007 a rogito del Notaio Dott. **[redacted]** e successivamente ceduta dalla società fallita alla **[redacted]** con sede in Gualdo Tadino con atto di compravendita del 27/02/2008 a rogito del Notaio Dott. **[redacted]** di Gualdo Tadino, rep/racc. nn. 68980/20728, trascritto a Perugia il 28/02/2008 al n. 3708.

Bene ETitoli e diritti di proprietà

Con atto di compravendita del 02/07/2007 a rogito del Notaio Dott. **[redacted]** di Macerata, rep/racc. nn. 131343/20077, trascritto a Perugia il 03/07/2007 al n. 14580 **[redacted]** vende e trasferisce, i **diritti di piena proprietà pari a 1/1** degli immobili in oggetto alla società **[redacted]** con sede in Gualdo Tadino (vedi allegato 58: N.d.T. Rg 25731, Rp 14580, presentazione 31/07/2007).

Precedenti proprietari nel ventennio

- Con atto di compravendita del 29/09/1984 a rogito Notaio Dott. **[redacted]** rep./racc. nn. 53369/8289, trascritto a Perugia il 05/10/1984 al n. 15155, il terreno nel quale è stato realizzato l' opificio (all' epoca censito al N.C.T., Comune di Nocera Umbra, p.lle 152, 262, foglio 97) viene acquisito dalla società **[redacted]** con sede in Nocera Umbra.
- Con atto di compravendita del 28/06/2004 a rogito Notaio Dott. **[redacted]** di Gualdo Tadino, rep./racc. nn. 48192/12193, trascritto a Perugia il 07/07/2004 al n. 14119, l' intero diritto di proprietà del bene in oggetto viene venduto e trasferito dalla società **[redacted]** di **[redacted]** con sede in **[redacted]** alla società **[redacted]** con sede in Nocera Umbra (vedi allegato 48: N.d.T. Rg22541, Rp 14119, presentazione 09/07/2004).
- Con atto notarile del 22/03/2006 a rogito Notaio Dott. **[redacted]** di Macerata, rep./racc. nn. **[redacted]** trascritto a Perugia il 20/03/2006 al n. 5976, la quota di proprietà pari ad 1/2 del bene in oggetto viene venduta e trasferita dalla società **[redacted]**

- s.r.l. con sede in Nocera Umbra a [redacted] *vedi allegato 51: N.d.T. Rg 10825, Rp 5976, presentazione del 28/03/2006*);
- Con atto di compravendita del 22/03/2006 a rogito Notaio Dott. [redacted] di Macerata, rep. n. [redacted] quota di proprietà del precedente atto del 22/03/2006 pari ad 1/2 veniva rettificata ad 1/1 (*vedi allegato 52: N.d.T. Rg 16817, Rp 9823, presentazione del 18/05/2006*);
 - Con atto notarile del 22/03/2006 a rogito Notaio Dott. [redacted] di Macerata, rep. n. 129683, veniva confermata la compravendita dei due precedenti atti (*vedi allegato 53: N.d.T. Rg 16818, Rp 9824, presentazione del 18/05/2006*);

Bene H

Titoli e diritti di proprietà

Con atto di compravendita del 14/11/2007 a rogito del Notaio Dott. [redacted] di Gualdo Tadino, rep/racc. nn. 68051/20152, trascritto a Perugia il [redacted] [redacted] vendono e trasferiscono i **diritti di piena proprietà pari a 1/1** degli immobili in oggetto alla società **Nuova Ge.Cav.s.r.l.** con sede in Gualdo Tadino (*vedi allegato 61: N.d.T. Rg 39293, Rp 21981. Presentazione 27/11/2007*).

Precedenti proprietari nel ventennio

- Con atto di compravendita del 27/08/1994 a rogito del Notaio Dott. [redacted] rep./racc. nn. 107852/19108, trascritto a Perugia il 14/09/1994 al n. 12133, [redacted] [redacted] coniugato in regime di comunione dei beni con [redacted] [redacted] acquisiscono i diritti di proprietà dei beni in oggetto per una quota indivisa pari a **4/8**;
- [redacted] [redacted] acquisisce: - la quota dei diritti di proprietà pari a **1/8** con dichiarazione di successione del coniuge [redacted] (de cuius) presentata a Gualdo Tadino il 17/03/2005, registrata al n. 10 del vol. n. 316/1, trascritta a Perugia il 16/05/2005 al n. 9675; - la quota dei diritti di proprietà pari a **2/8** con atto di compravendita del 26/06/1980 a rogito del Notaio Dott. [redacted] rep./racc. nn. 60113/11255, trascritto a Perugia il [redacted] [redacted];
- [redacted] [redacted] riceve la quota dei diritti di proprietà pari a **1/8** con la medesima dichiarazione di successione del padre [redacted] (de cuius) presentata a Gualdo Tadino il 17/03/2005.
- [redacted] [redacted] acquisisce da [redacted] [redacted] la quota dei diritti di proprietà pari a **2/8** con il medesimo atto di compravendita del 26/06/1980 a rogito del Notaio Dott. [redacted] [redacted].

Beni F, G, I, L

Titoli e diritti di proprietà

Con atto di compravendita del 28/07/2006 a rogito del Notaio Dott. [redacted] di Macerata, rep/racc. nn. 130107/19277, trascritto a Perugia il [redacted] [redacted] la società [redacted] con sede in Camerino vende e trasferisce i **diritti di piena proprietà pari a 1/1** degli immobili in oggetto alla società **Nuova Ge.Cav.s.r.l.** con sede in Camerino (all'epoca sede della società fallita) (*vedi allegato 54: N.d.T. Rg 29324, Rp 17618, presentazione 16/08/2006*).

Precedenti proprietari nel ventennio

- Con atto di compravendita del 17/04/2012 a rogito del Notaio Dott. [redacted] di Bastia Umbra, rep./racc. nn. 210296/33128, trascritto a Perugia il [redacted] al n. [redacted] i beni in oggetto vengono trasferiti alla società [redacted] con sede in Camerino (vedi allegato 47: N.d.T. Rg 11054, Rp 7709, presentazione 04/05/2002).
- Con decreto del 28/03/1987 del [redacted] Tadino viene eretto [redacted] (riconosciuto agli effetti civili con Decreto del 13/06/1987 del Ministero dell' interno, trascritto a Perugia il 05/08/1989, ai nn. 10765 e 10800) nel quale confluiscono i beni appartenenti: alla [redacted] (p.lla 226, foglio 139, Nocera Umbra); alla [redacted] (p.lla 244, foglio 139, Nocera Umbra); alla [redacted] (p.lle 1109 (ex 157), 1110 (ex 157), foglio 33, Fossato di Vico).

4 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene A allo stato attuale risulta libero. Si evidenzia che:

- il bene era stato concesso in affitto dalla società fallita alla ditta [redacted] in forza di contratto di affitto del 01/01/2010, registrato all' Agenzia delle Entrate di Gualdo Tadino il 29/04/2010 al n. 580 (ovvero in data precedente a quella del fallimento), che prevedeva; l' uso della corte esclusiva corrispondente al bene D; canone annuo pari ad € 8.400,00; scadenza il 31/12/2015 con possibilità di tacito rinnovo per la stessa durata;
- in data **11/07/2014** tale contratto viene rescisso ed il bene riconsegnato al Curatore Fallimentare in buono stato di manutenzione, libero da persone e materiali.

Il bene B allo stato attuale risulta libero. Si evidenzia che:

- in base ad autorizzazione bonaria del Sign. [redacted] amministratore della società fallita, la porzione del bene adibita ad appartamento viene saltuariamente utilizzata dal [redacted] il quale è proprietario del mobilio e delle suppellettili in essa presenti e non corrisponde alcun compenso per l'uso dei vani;
- in data 27/02/2014 il [redacted] (nato a Santa Maria Capua Vetere il 02/08/1975, residente a Gualdo Tadino in Via Perugia s.n.c.) chiede la formalizzazione della locazione bonaria in atto quale legale rappresentante della società [redacted] con sede in Aversa (Ce) in Via F.lli Cervi n. 13, p.iva n. [redacted]
- il Curatore Fallimentare: - nel mese di Febbraio 2014 chiede ai componenti del Comitato dei Creditori del fallimento l' autorizzazione a concedere il bene in affitto al Sign. [redacted] - nel mese di Marzo 2014 ottiene le autorizzazioni alla stipula del contratto di locazione dai componenti del Comitato dei Creditori del fallimento: - in data 13/03/2014 deposita la Comunicazione di Avvenuta Autorizzazione alla Stipula di Locazione dei beni in oggetto nella Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Perugia;
- nel mese di Marzo 2014, su richiesta del Curatore Fallimentare, il sottoscritto CTU redige il contratto di locazione ad uso commerciale e la planimetria dell' intero bene con indicati i vani oggetto della locazione;
- alla data odierna [redacted] non si è ancora reso disponibile per la sottoscrizione del contratto di locazione;

- I vani della medesima unità immobiliare, in precedenza amichevolmente concessi in uso alla associazione [redacted] sono stati riconsegnati liberi da persone e cose.

I beni C e D allo stato attuale risultano liberi. Si evidenzia che il bene D:

- beneficia di servitù di passaggio pedonale e carrabile a tempo indeterminato gravante sulla p.lla 1306 appartenente a terzi (*vedi allegato 62*).
- è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile per sole autovetture a favore del fabbricato distinto al N.C.E.U. al foglio [redacted] e p.lla 1050 in proprietà di terzi.

Il bene E allo stato attuale risulta occupato. Si evidenzia:

- che il bene è concesso in locazione dalla società [redacted] con sede in Nocera Umbra e p.iva n. [redacted] alla società G.V. [redacted] l. in forza di contratto di locazione ad uso industriale del 19/07/2004, registrato a Pesaro il 26/07/2004 al n. 1557, avente durata di anni 20, decorrenza il 19/07/2004, scadenza il **19/07/2024**, canone annuo € 18.000,00 oltre ad Iva. Tale contratto prevede: - l'obbligo per il locatario di trattare con il Curatore Fallimentare la permanenza o la rescissione contrattuale; - il diritto di prelazione a favore del locatario, da esercitarsi sia in vigenza che alla scadenza del contratto (*vedi allegato 49: N.d.T. Rg 26505, Rp 16693, presentazione del 10/08/2004*).

I beni F, H, I, L allo stato attuale risultano liberi.

Il bene G allo stato attuale risulta espropriato per pubblica utilità e trasferito al demanio Pubblico dello Stato-Ramo Strade (*vedi allegato 66: N.d.T. Rp 15153, Rg 22690, presentazione del 04/10/2013, atto di espropriazione per pubblica utilità del 28/05/2013, Pubblico Ufficiale Anas spa Compartimento per l' Umbria, repertorio 10589*).

5 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI

Il C.T.U. ha provveduto ad aggiornare i gravami esistenti sui beni in oggetto alla data odierna. In base alle informazioni assunte risultano sussistere i seguenti vincoli od oneri giuridici.

A carico dell' acquirente

1) vincoli od oneri giuridici che rimarranno a carico dei beni **A, B, C, D**:

- a) Nota di Trascrizione contro [redacted] (*vedi allegato 55*): atto stipulato il 14/02/2007, Pubblico Ufficiale [redacted] in Gualdo Tadino, rep/rac 65322/18544 per costituzione di **Servitù di passaggio pedonale e carrabile** per sole autovetture a favore delle p.lle 581 sub 10, 581 sub 11, 581 sub 12, 1301 del foglio 11 di Gualdo Tadino contro la p.lla 1300 medesimi foglio e Comune, ovvero contro la p.lla 1307 (bene **D**) derivata per successivo frazionamento;
- b) Nota di Trascrizione contro [redacted] (*vedi allegato 57*): atto stipulato il 12/04/2007, Pubblico Ufficiale [redacted] in Gualdo Tadino, repertorio 65962/18927 per costituzione di **Servitù di passaggio pedonale e carrabile** a favore della p.lla 1050 del foglio 11 di Gualdo Tadino contro la p.lla 1300 medesimi foglio e Comune, ovvero contro la p.lla 1307 (bene **D**) derivata per successivo frazionamento;

2) vincoli od oneri giuridici che rimarranno a carico del bene E:

- a) Nota di Trascrizione **R. 11767, Rp 3139, presentazione 19/07/1987** (vedi allegato 45): atto del 27/05/2006, Pubblico Ufficiale **Maria Luigia Fina** Notaio in Foligno, repertorio n. 7034, raccolta n. 533: **Convenzione per adempimenti e obblighi di lottizzazione** contro **LA S.p.A. di Nicola di Flavio** e suoi successori e aventi diritto a qualsiasi titolo, a favore del Comune di Nocera Umbra;
- b) Nota di Trascrizione **R. 26305, Rp 16693, presentazione 19/07/2004** (vedi allegato 49): contratto di locazione ultranovennale stipulato il **19/07/2004**, Pubblico Ufficiale **Luciano** Mario Notaio in Pesaro, repertorio n. 26790: **Contratto di locazione** ad uso industriale, registrato a Pesaro il 26/07/2004 al n. 1557, avente durata di anni 20, decorrenza dal 19/07/2004, scadenza il **19/07/2024**, canone annuo pari ad € 18.000,00 oltre ad Iva, con il quale la Locatrice società **Nuova Ge.Cav. s.r.l.** concede in locazione il bene E alla Locataria società **GSV Scavi e Bonifiche s.r.l.**
- c) Nota di Trascrizione **R. 26037, Rp 14751, presentazione 01/08/2007** (vedi allegato 59): domanda giudiziale di simulazione e/o revoca del 24/07/2007, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Sezione distaccata di Foligno, repertorio n. 0/600, a favore **GSV Scavi e Bonifiche s.r.l.** contro **Ge.Cav. s.r.l. + Cavaliere Gianluca**: **richiesta di annullamento atto di compravendita del 22/03/2006**, Pubblico Ufficiale **Giuseppe Notaio** in Macerata, repertorio n. 129.542, a favore della società fallita **Nuova Ge.Cav. s.r.l.** contro **Cavaliere Gianluca** (vedi allegato 51, Nota di Trascrizione 28/03/2006, Rp 5976, Rg 10825; vedi allegato 52, Nota di Trascrizione 18/05/2006, Rp 9823, Rg 16817; vedi allegato 53, Nota di Trascrizione 18/05/2006, Rp 9824, Rg 16818);
- d) Nota di Trascrizione **R. 33360, Rp 13691, presentazione 02/10/2007** (vedi allegato 60), domanda giudiziale di simulazione e/o revoca del 02/10/2007, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Sezione distaccata di Foligno, repertorio n. 0/220, a favore **GSV Scavi e Bonifiche s.r.l.** contro **Ge.Cav. s.r.l. + Cavaliere Gianluca + Nuova Ge.Cav. s.r.l.**: **richiesta di annullamento atti di compravendita del: - 22/03/2006**, rogante **Giuseppe Notaio** in Macerata, rep./racc. 129.542/18.963, a favore **Cavaliere Gianluca** contro **Ge.Cav. s.r.l.** (vedi allegati 51, 52, 53); - **02/07/2007**, rogante **Giuseppe Notaio** in Macerata, rep./racc. 131.343/20.077, a favore **Nuova Ge.Cav. s.r.l.** contro **Cavaliere Gianluca** (vedi allegato 59: Nota di Trascrizione 01/08/2007, Rp 14751, Rg 26037);

3) vincoli od oneri giuridici che rimarranno a carico del bene G:

- a) Nota di Trascrizione **R. 2690, Rp 15153, presentazione 14/10/2010** (vedi allegato 66), espropriazione per pubblica utilità, a favore Demanio Pubblico dello Stato Ramo Strade, contro **Nuova Ge.Cav. s.r.l.**, Pubblico Ufficiale Anas spa, repertorio n. 10589.

Non opponibili all' acquirente

In base alla documentazione in atti ed a quanto scaturito dall'aggiornamento effettuato, risultano i seguenti gravami che saranno cancellati con la procedura:

- 1) Iscrizione cont. **R. 24788, Rp 524, presentazione 16/09/2010** (vedi allegato 63): ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/73 sui beni **A, B, C, D, E, H, I, L**, Pubblico Ufficiale **Giuseppe Notaio**, repertorio 66769 del 14/09/2010;

- 2) Iscrizione contro [redacted] (Rp 686, presentazione 15/02/2011) (vedi allegato 64): ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo sui beni **A, B, C, D, E, F, G, H, I**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia, repertorio 219/2011 del 02/02/2011;
- 3) Trascrizione contro [redacted] (Rp 14199, presentazione 02/08/2011) (vedi allegato 65): verbale di pignoramento immobili sui beni **A, B, C, D, E, F, G, H, I, L**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia, repertorio 763 del 26/07/2011;
- 4) Trascrizione contro [redacted] (Rp 17401, presentazione 10/02/2013) (vedi allegato 67): sentenza dichiarativa di fallimento sui beni **A, B, C, D, E, F, G, H, I, L**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia, repertorio 476 del 25/09/2013;

6 – INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese fisse di gestione e manutenzione; Spese straordinarie già deliberate e non scadute; Spese condominiali scadute non pagate

I beni pignorati non risultano sottoposti ai vincoli di cui al quesito.

Cause precedenti

In relazione al bene **E** sono emerse le seguenti cause giudiziarie:

- 1) **Causa civile n. 9619/06** presso il Tribunale di Perugia Sezione di Foligno. L' attrice [redacted] cita la convenuta [redacted] per esercitare, in base agli accordi presi, l' opzione di acquisto del bene a seguito della avvenuta vendita del medesimo alla [redacted] e da questa alla società fallita Nuova Ge Cav s.r.l. Con la sentenza n. 258/09 viene dichiarato l' avvenuto trasferimento dell' immobile, a fronte dell' esercizio del diritto di prelazione da parte della [redacted] e contestuale offerta di versamento di € 168.000,00 alla convenuta [redacted]. In data 28/03/2011 il Giudice rettifica le imprecisioni materiali contenute nella sentenza n. 258/09.
- 2) **Causa civile n. 9719/06** presso il Tribunale di Perugia Sezione di Foligno. La società [redacted] cita la società [redacted] intimandogli lo sfratto per morosità. Con sentenza n. 4/09 viene rigettata la domanda proposta da [redacted].

Cause in corso

- 1) **Causa civile n. 5950/06** pendente presso il Tribunale di Perugia. [redacted] (quale socio e quale amministratore della [redacted]) citano il precedente amministratore della [redacted] per atti da quest' ultimo compiuti, con la partecipazione di [redacted] quale amministratore della [redacted] in violazione di disposizione di leggi e di norme statutarie risultanti di grave pregiudizio per la stessa [redacted]. Gli atti impugnati sono:
 - contratto di opzione a favore della [redacted]
 - scrittura di sospensione dei pagamenti opposta dalla [redacted] all' intimazione di sfratto per morosità proposto da [redacted]
 - atto di recesso della [redacted] dalla [redacted]
- 2) **Causa civile** pendente presso il Tribunale di Perugia Sezione distaccata di Foligno. Domanda giudiziale per accertamento simulazione atti proposta da [redacted] per dichiarare nulla la compravendita con la quale la società [redacted] vende e trasferisce il bene **E** [redacted] (vedi allegato 50).

- 3) **Causa civile** pendente presso il Tribunale di Perugia Sezione distaccata di Foligno Domanda giudiziale per accertamento simulazione atti proposta da [redacted] per dichiarare nulle le compravendite con le quali il bene **E** viene venduto e trasferito: dalla società [redacted] da Cavaliere Gianluca alla [redacted] (vedi allegato 60);

Altre informazioni per l' acquirente

Il sottoscritto C.T.U. dà atto della presenza delle seguenti servitù coinvolgenti i beni ubicati nel Comune di Gualdo Tadino, foglio [redacted]:

- 1) Servitù di passaggio pedonale e carrabile a tempo indeterminato, gravante sulla p.lla 1300, ovvero sulle p.lle 1306 e 1307 bene **D**, a favore dei beni distinti alle p.lle nn. 581 sub 10, 581 sub 11, 581 sub 12, 1301 (in continuità con i beni **B, C, H**), costituita con atto a rogito Notaio [redacted] del 14/02/2007, repertorio n. 65322/18544, trascritto a Perugia il 06/03/2007 (vedi allegato 55: N.d.T. Rg 7866, Rp 4540, presentazione 06/03/2007);
- 2) Servitù pedonale e carrabile per sole autovetture, gravante sulla p.lla 1300, ovvero sulle p.lle 1306 e 1307 bene **D**, a favore della p.lla 1050, costituita con atto a rogito [redacted] del 12/04/2007, rep/racc 65962/18927 (vedi allegato 57: N.d.T. Rg 14871, Rp 8630, presentazione 08/05/2007);
- 3) Servitù perpetua di passaggio con qualsiasi mezzo, gravante sulla p.lla n. 1306, a favore della p.lla 1307 (bene **D**), costituita con atto a rogito [redacted] 27/02/2008, repertorio n. 68980/20728, trascritto a Perugia il 28/02/2008 (vedi allegato 62: N.d.T. Rg 6559, Rp 3709, presentazione 28/02/2008);
- 4) Servitù di passaggio pedonale gravante sulla p.lla 581 sub 10 (porzione di fabbricato) e di servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante sulle p.lle 1301 e 1306 (corte) a favore delle p.lle 581 sub 8, 13 (beni **B, C**) e 843 (bene **H**).

7 – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Aspetti urbanistici

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Urbanistici Comunali i terreni nei quali ricadono i beni in oggetto risultano censiti come segue nei rispettivi P.R.G.:

- nel Comune di **Gualdo Tadino**:
 - beni **A, B, C, D, H** (parte, mq 490): "Zona D1: zone per attività produttive in essere o in corso di attuazione". Terreno compreso nel Piano delle Aree destinate ad Insediamenti Produttivi (P.i.P.) (vedi allegato 27: CDU);
 - bene **H** (parte, mq 251): "Zona D1: zone agricole E1". Territorio extraurbano a dominante agricola" (vedi allegato 27: CDU);
- nel Comune di **Nocera Umbra**:
 - bene **E**: "Zone per insediamenti produttivi DI" (vedi allegato 28: CDU);
 - beni **I, L**: "Zone agricole E" (vedi allegato 28: CDU);
- Nel Comune di **Fossato di Vico**:
 - bene **F**: "Zona E agricola" (vedi allegato 29: CDU);
 - bene **G**: "strada" (vedi allegato 29: CDU);

Autorizzazioni, agibilità, abitabilità

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Urbanistici Comunali risultano i seguenti atti autorizzativi per i beni in oggetto:

Beni A, B, C, ricadenti nel Comune di Gualdo Tadino:

- 1) **Concessione edilizia n. 156 del 11/08/1980** rilasciata a nome di **Crocetti Tommaso, Micheli Maria Francesca, Micheli Angelo** per costruzione di fabbricato ad uso commerciale su terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 e p.lle 581, 582;
- 2) **Concessione edilizia n. 204 del 21/09/1981** in variante alla precedente n. 156/1980, rilasciata a nome di **Crocetti Tommaso, Micheli Maria Francesca, Micheli Angelo** per costruzione di fabbricato ad uso commerciale su terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 e p.lle 581, 582;
- 3) **Nuova concessione per il completamento dei lavori edili non ultimati nei termini del 16/02/1987** per proroga per il completamento lavori di rifinitura interna relativi alle concessioni n. 156/80 e 204/81, rilasciata a nome di **Crocetti Tommaso, Micheli Maria Francesca, Micheli Angelo**;
- 4) **Nuova concessione per il completamento dei lavori edili non ultimati nei termini del 09/06/1990** per proroga per il completamento lavori di rifinitura interna relativi alle concessioni n. 156/80 e 204/81, rilasciata a nome di **Crocetti Tommaso, Micheli Maria Francesca, Micheli Angelo**;
- 5) **Autorizzazione in sanatoria n. 341 del 15/10/1990** per opere eseguite in parziale difformità alle concessioni n. 156/80 e 204/81 (difformità dei prospetti, realizzazione di maggiori superfici e volumi), rilasciata a nome di **Crocetti Tommaso, Micheli Maria Francesca, Micheli Angelo**;
- 6) **Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 78 del 18/02/1991** per lavori di completamento relativi alle concessioni n. 156/80 e 204/81, rilasciata a nome di **Crocetti Tommaso, Micheli Maria Francesca, Micheli Angelo**;

Bene E, ricadente nel Comune di Nocera Umbra:

- **Concessione edilizia n. 109 del 18/10/1986** rilasciata a nome di **E.T.A.L. snc di Nicoletti Piero & C.** per realizzazione di un muro di sostegno;
- **Concessione edilizia n. 105 del 13/02/1987** rilasciata a nome di **E.T.A.L. snc di Nicoletti Piero & C.** per installazione impianto di lavaggio e frantumazione inerti;
- **Concessione edilizia n. 106 del 13/02/1987** rilasciata a nome di **E.T.A.L. snc di Nicoletti Piero & C.** per realizzazione di impianto macinazione inerti;
- **Concessione edilizia n. 107 del 13/02/1987** rilasciata a nome di **E.T.A.L. snc di Nicoletti Piero & C.** per installazione impianto depurazione inerti;
- **Concessione edilizia n. 221 del 13/02/1987** rilasciata a nome di **E.T.A.L. snc di Nicoletti Piero & C.** per installazione impianto di preparazione calcestruzzo;
- **Concessione edilizia n. 222 del 13/02/1987** rilasciata a nome di **E.T.A.L. snc di Nicoletti Piero & C.** per realizzazione di capannone;
- **Concessione edilizia n. 76 del 1996** rilasciata a nome di **Nicoletti Calcestruzzi snc** per realizzazione di vasche decantazione inerti;
- **D.I.A. n. 7883 del 11/05/2005** rilasciata a nome di **Ge Cay srl** con sede in Nocera Umbra per posa in opera di deposito Gpl interrato;

- **D.I.A. n. 1247 del 24/01/2006** rilasciata a nome dell' affittuario ██████████ con sede in Pesaro per installazione di idrociclone per lavaggio inerti;
- **Permesso di costruire in sanatoria n. 60 del 12/06/2012** rilasciata a nome di ██████████ quale esecutore dell' abuso, per realizzazione di modifiche non autorizzate all' interno di edificio industriale, consistenti nella realizzazione di due bagni, uno spogliatoio, un ufficio, un locale mensa, un soppalco adibito a magazzino (*vedi allegato 30*).

In relazione ai beni **A, B, E** ed ai suddetti atti autorizzativi, si evidenzia che **non** risultano richieste e/o rilasciate certificazioni di abitabilità/agibilità, di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).


Opere abusive ed eventuale sanabilità

I beni **A** e **B** mostrano parziali diverse distribuzioni e destinazioni degli spazi interni, comunque sanabili (*vedi avanti 11.b – Oneri di regolarizzazione....*).

8 – FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto C.T.U., a seguito di quanto fin qui descritto ed in base a criteri di opportunità economica, funzionalità e di comoda vendibilità, indica la formazione di **cinque distinti lotti** come indicato nella seguente Tabella 3. Il bene **G** non rientra nella formazione dei lotti in quanto trasferito dalla società fallita al Demanio Pubblico dello Stato Ramo Strade a seguito di esproprio per pubblica utilità.

Tabella 3: Formazione dei Lotti

LOTTO n°	Lettera distintiva	Comune	Catasto	Foglio	P.lla	Sub	Diritti di Proprietà	Descrizione
1	A	Gualdo Tadino	Fabbricati		581	5	1/1	locale adibito ad officina al piano S1
	D	Gualdo Tadino	Fabbricati		1307		1/1	corte, in continuità con A
	H	Gualdo Tadino	Terreni		843		1/1	terreno, in continuità con D
2	B	Gualdo Tadino	Fabbricati		581	8	1/1	locale adibito ad ufficio/appartamento al p. 1
	C	Gualdo Tadino	Fabbricati		581	13	1/1	lastrico solare, in continuità con accesso a B
3	E	Nocera Umbra	Terreni Fabbricati		152		1/1	Opificio e terreno limitrofo
4	F	Fossato di Vico	Terreni		1109		1/1	terreno agricolo
5	I	Nocera Umbra	Terreni		226		1/1	terreno agricolo
	L	Nocera Umbra	Terreni		244		1/1	terreno agricolo

9 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Descrizione analitica del Lotto 1

Il lotto è composto dai diritti di piena proprietà pari ad 1/1 delle unità immobiliari precedentemente indicate con **A, D, H**, inserite o confinanti con un fabbricato di maggiori dimensioni (vedi foto 1, 2) sito in una zona industriale a circa 3 km ad Ovest dell'abitato di Gualdo Tadino, lungo la S.S. 3 Via Flaminia all'altezza della Frazione Palazzo Mancinelli e dalle relative quote proporzionali di comproprietà e diritti di condominio sulle parti, spazi ed impianti comuni.

Bene A. Locale adibito ad officina meccanica ed ufficio (vedi foto 5, 6, 7) ubicato nel piano primo sotto strada del suddetto fabbricato di maggiori dimensioni. Struttura portante in c.a.. Murature perimetrali in laterizio ed interne in laterizio e cartongesso intonacate e tinteggiate. Pavimento in battuta di cemento levigato al quarzo. Interno suddiviso in ingresso, ufficio, bagno, archivio, ampio locale a pianta rettangolare con quattro pilastri portanti disposti con passo pari a ml 4,50. Due aperture carraie nei lati S.O e S.E., una apertura pedonale nel lato S.E. (vedi foto 3, 4), tutte con infissi metallici. Finestre orizzontali in metallo/vetro. Altezza interna utile ml 3,30 ed inferiore nelle parti controsoffittate. Superficie commerciale **mq 252**. Sufficienti condizioni generali e di manutenzione. L'accesso avviene dalla confinante corte esclusiva costituita dal bene D, a sua volta accessibile dalla p.lla 1306 gravata da servitù di passaggio.

Bene D. Area urbana pianeggiante adibita a corte esclusiva del bene precedente (vedi foto 3, 4), a fondo naturale in terra battuta, raggiungibile attraverso la p.lla 1306 gravata da servitù di passaggio. Superficie catastale **mq 264**.

Bene H. Terreno con superficie catastale di **mq 753**, suddiviso da un muro di blocchi di cemento in due distinte porzioni entrambe pianeggianti, poste tra loro a quote diverse con un dislivello di circa ml 2,50 (vedi foto 2, 4). La porzione di S.O. confina con la p.lla 1307 (bene D). La porzione di N.E. confina con la con la S.S. n. 3 Flaminia e, attraverso le p.lle 1301 e 581 sub 12 (gravate da servitù di passaggio), con il bene D. Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il bene H – previa realizzazione di un raccordo carrabile e pedonale del dislivello attualmente esistente tra le due porzioni – possa costituire un accesso: più agevole ai beni A, B, C, D; esclusivo per i beni A, D.

Descrizione analitica del Lotto 2

Il lotto è composto dai diritti di piena proprietà pari ad 1/1 delle unità immobiliari precedentemente indicate con **B e C**, rispettivamente inserite al piano primo ed al piano terra del predetto fabbricato di maggiori dimensioni (vedi foto 1, 2), dalle relative quote proporzionali di comproprietà e diritti di condominio sulle parti, spazi ed impianti comuni, dal diritto di passaggio sulle p.lle 1306, 1301, 581 sub 12.

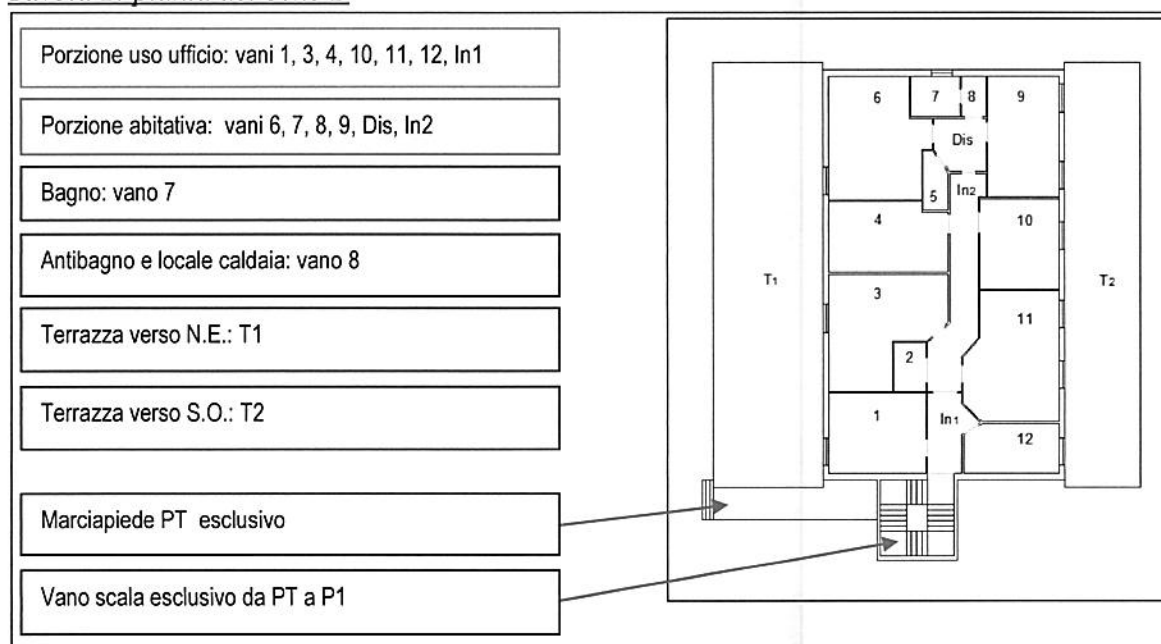
Bene C. Lastrico solare avente funzione di marciapiede, ubicato al piano terra in corrispondenza del prospetto N.E. (vedi foto 8) del predetto fabbricato ed in continuità con il bene B (vedi foto 9, 10). Superficie catastale **mq 26**. Accessibile dalle p.lle 1306, 1301, 581 sub 12 gravate da servitù di passaggio.

Bene B: Unità immobiliare adibita ad ufficio ed abitazione. Accessibile dalle p.lle 1306, 1301, 581 sub 12 gravate da servitù di passaggio. Attraverso un marciapiede (vedi foto 9: PT della p.lla 581 sub 8) si raggiunge un portone in vetro/metallo dal quale si accede ad una rampa di

piano primo, attraverso una seconda porta in vetro/metallo si accede all' unità immobiliare che risulta organizzata ai lati di un corridoio centrale con sviluppo da S.O. verso N.E. (vedi foto 11). La parte iniziale del corridoio è in comunicazione con quattro vani a sinistra e tre a destra, adibiti ad uffici, ripostigli e archivi (vedi foto 12, 13, 17, 18). La parte distale del corridoio è in comunicazione con la parte abitativa, consistente in 6 vani adibiti a ripostigli, disimpegni, cucina, bagno, camera (vedi foto 14, 15, 16). Tre vani del lato sinistro attraverso altrettante porte finestre sono in comunicazione con una terrazza con esposizione N.E. (vedi foto 1). Quattro vani del lato destro attraverso cinque porte finestre sono in comunicazione con un terrazzo con esposizione S.O. (vedi foto 19). Porte-finestre in legno/vetro, tinteggiate trasparenti, dotate di avvolgibili in plastica. Portoncino di accesso e porte interne in metallo anodizzato o verniciato e vetro. Pavimento e pareti del bagno rivestite con piastrelle in gres. La quasi totalità delle tramezzature interne è realizzata con doppie lastre di cartongesso con armatura metallica interna. Il pavimento delle terrazze, realizzato con mattonelle di calcestruzzo, mostra tratti sconnessi e rialzati. Nel disimpegno antibagno della porzione abitativa è installata una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento, il cui impianto è distribuito nell' intera unità immobiliare e realizzato con tubazioni sotto traccia ed elementi radianti in alluminio. L' impianto elettrico, unico per l' intera unità, è provvisto di presa a terra e dispositivo salvavita. Superfici catastali: parte coperta adibita ad uffici ed abitazione mq **248**; terrazze mq **210,00**; vano scale mq **19**; marciapiede esclusivo mq **17,00**. Superficie commerciale come di seguito indicato:

descrizione	superficie catastale	coefficiente	superficie comm.le
superficie coperta, mq	248	100%	248
terrazze, parte fino a mq 25	25	30%	8
terrazze, parte oltre mq 25	185	10%	19
vano scale esclusivo, mq	19	50%	10
marciapiede esclusivo, mq	17	10%	2
Superficie commerciale totale, mq			285

Tavola 2: pianta del bene B



Descrizione analitica del Lotto 3

Il lotto è composto dai diritti di piena proprietà pari ad 1/1 dei Beni precedentemente indicati con **E**, nei quali è installato un centro di lavorazione e lavaggio inerti. Consiste in un terreno nel quale è presente – oltre ad ulteriori strutture in proprietà di terzi adibite alla lavorazione di inerti – un fabbricato industriale adibito a garage, officina meccanica, uffici. Il tutto ubicato lungo la S.P 361 Septempedana tra gli abitati di Nocera Umbra e la Frazione Bagnara.

Bene E. Terreno. Giacitura di basso versante/fondovalle. Pianeggiante. Superficie catastale **ettari 1,5790**, confinante a N.O. con il Fiume Topino, avente funzione di corte del fabbricato industriale (vedi foto 20, 21). Tale terreno ospita inoltre: un serbatoio gpl ed una fossa imhoff interrati a servizio del fabbricato industriale; un pozzo con avanpozzo; un bacino idrico con pareti in c.a. per il riciclaggio delle acque di lavaggio degli inerti; una serie di strutture ed attrezzature destinate alla lavorazione di inerti in proprietà della società [REDACTED] (vedi foto 21). Quota compresa tra 600 e 625 m.s.l.m..

Bene E. Fabbricato industriale. Superficie catastale pari a **mq 640** circa disposta su un unico livello (vedi foto 22), struttura portante in c.a., tamponature e copertura in elementi prefabbricati di cemento, lato S.E. con un accesso pedonale alla parte adibita ad uffici e con sei porte carrabili larghe ml 4,60 con infisso a saracinesca, lato S.O. con una porta carrabile larga ml 5,60 con infisso metallico scorrevole, lato N.E. con accesso pedonale e infisso metallico, tutti i lati con finestre a nastro in metallo/vetro, pavimento in battuta di cemento nel quale sono inserite due fosse di ispezione per mezzi meccanici con dimensioni pari a ml 9,80 (L1) x 1,00 (L2) x 1,20 (P) ciascuna, serie di pilastri interni in c.a. con sezione cm 40 x 40 disposti con passo di ml 5,00, altezza interna ml 5,50. Impianto elettrico di tipo industriale collegato a rete elettrica e generatore autonomo diesel (vedi foto 25). L'intera struttura appare in cattivo stato di manutenzione con copiose infiltrazioni d'acqua meteorica provenienti da vari punti della copertura (vedi foto 23). Tratti delle colonne in c.a. perimetrali mostrano la struttura metallica interna. Nel lato N.E. è ubicata la zona adibita ad uffici, mensa, bagno, spogliatoio, complessivamente pari a mq 50,00 circa (vedi foto 24, 26, 27), realizzata con pareti in muratura intonacate, infissi in legno/vetro e porte in legno verniciate lavabili, pavimenti in gres, impianti idrico, elettrico e di riscaldamento a termosifoni sottotraccia, caldaia murale a gas per riscaldamento ed acqua sanitaria, parte superiore accessibile mediante rampa di scale dalla zona rimessa e adibita a magazzino ricambi meccanici (vedi foto 24).

In relazione al bene E si evidenzia: 1) che il medesimo risulta concesso in locazione alla società [REDACTED] (vedi capitolo 4 – STATO DI POSSESSO DEI BENI); 2) che nel relativo terreno sono presenti le seguenti strutture ed attrezzature di proprietà della società [REDACTED] due tramogge di caricamento, due silos; un dosatore cemento, un locale prefabbricato per gruppo elettrogeno, un vaglio, due sfangatrici, un molino, una vasca di recupero fanghi, un tunnel di caricamento inerti. Alcune di tali strutture risultano realizzate almeno in parte in c.a. e sono immobilizzate nel terreno. Tutte le altre strutture risultano metalliche ed amovibili; 3) che la zona adibita ad uffici abusivamente realizzata nel fabbricato adibito ad officina risulta urbanisticamente sanata a seguito di permesso a Costruire in Sanatoria n° 60 rilasciato da Comune di Nocera Umbra in data 12/06/2012 (vedi allegato 30).

Descrizione analitica del Lotto 4

Il lotto è composto dai diritti di piena proprietà pari ad 1/1 del Bene precedentemente indicato con **F**. Trattasi di un terreno agricolo ubicato in Località Campi d' Olio nel Comune di Fossato di Vico (vedi foto 28, 29). Superficie catastale di **ettari 0,9287**. Quota 400 m.sl.m., pianeggiante, seminativo, ben meccanizzabile, di apparente buona fertilità e privo di scheletro grossolano, in continuità con altre superfici agricole aventi le medesime caratteristiche ed appartenenti a terzi, confinante nel lato S. con la strada vicinale in collegamento alla S.S. Flaminia che dista circa ml 300.

Descrizione analitica del Lotto 5

Il lotto è composto dai diritti di piena proprietà pari ad 1/1 dei Beni precedentemente indicati con **I** e **L**. Trattasi di un unico corpo di terreni agricoli condotti a pascolo naturale (vedi foto 31, 32, 33), con superficie complessiva pari ad **ettari 3,1010**, ubicati in Località Le Prata nelle vicinanze di San Michele di Sorifa del Comune di Nocera Umbra. Quota compresa tra 795/830 m.sl.m.. Giacitura altopiano, esposizione prevalente S.O., poco acclive, meccanizzabile, non irriguo, suolo scarso con presenza di scheletro grossolano.

15 – VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**Criteri di stima – incidenze sul valore – adeguamenti e correzioni di stima**

Il C.T.U. ritiene opportuno, vista la natura dell'incarico ricevuto, applicare per i beni in oggetto il metodo di stima sintetico comparativo, stabilendo il valore unitario di ciascuna porzione omogenea di unità immobiliare in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili, utilizzando i parametri tecnici del mq per gli edifici e relative pertinenze e dell' ettaro per i terreni agricoli, determinando la consistenza secondo i criteri previsti dal D.P.R. n° 138/98.: come "superficie commerciale" per i fabbricati; come superficie catastale per i terreni agricoli, corti, etc.

Si sono applicate opportune correzioni di stima per adeguare i valori dei prezzi unitari e dei coefficienti commerciali dei beni in oggetto alla situazione in atto, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, della loro regolarità amministrativa e stato libero od occupato, dello stato di manutenzione generale e uso degli immobili, ivi compresi impianti, infissi, rifiniture, struttura, accessi e quant' altro compreso nei beni.

Si è quindi proceduto: ad effettuare alcune necessarie misurazioni di verifica dei beni; ad assumere informazioni presso operatori immobiliari, tecnici, mediatori ed esperti nella zona, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale; ad eseguire i necessari conteggi estimativi.

Si precisa che i valori espressi comprendono: 1) i valori delle aree di sedime dei fabbricati e delle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni; 2) la mancanza di garanzie per vizi occulti.

I costi relativi: 1) alla realizzazione di un raccordo carrabile e pedonale tra le due porzioni del bene H; 2) alle spese amministrative e tecniche per aggiornamenti catastali e di richiesta delle certificazioni di agibilità/abitabilità; 3) ad interventi edilizi di riparazione delle infiltrazioni dal Bene B alla proprietà sottostante, vengono quantificati come valore percentuale da detrarre al valore dei beni del Lotto come di seguito indicato.

Oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale, per interventi edilizi di riparazione

Lotto 1 - bene **A**, spese necessarie per: aggiornamento catastale e regolarizzazione urbanistica (rilascio della certificazione di agibilità); bene **H**: realizzazione di un raccordo carrabile e pedonale nel dislivello attualmente esistente tra le due porzioni del bene. Il tutto pari alla decurtazione del 10% del Valore Totale del lotto.

Lotto 2 - bene **B**, spese necessarie per: aggiornamento catastale e regolarizzazione urbanistica (rilascio della certificazione di agibilità); lavori edilizi di riparazione della pavimentazione delle terrazze e della unità immobiliare sottostante appartenente a terzi. Il tutto pari alla decurtazione del 15% del Valore Totale del lotto.

Lotto 3 - bene **E**, spese necessarie per aggiornamento catastale e regolarizzazione urbanistica (rilascio della certificazione di agibilità), pari alla decurtazione del 5 % del Valore Totale del lotto.

Valore di mercato

Si propone di seguito la valutazione del più probabile valore di mercato dei Lotti riferito alla data odierna.

LOTTO n°	BENE	descrizione	superficie comm.le mq	valore unitario €/mq	valore €	Detrazioni per: oneri di regolariz., raccordo carrabile	Valore del Lotto €
1	A	Officina al piano 1S in fabbricato di maggiore consistenza in zona industriale Gualdo Tadino	252	350	88.200,00		
	D	Corte esclusiva al bene A	264	7	1.848,00		
	H	Terreno confinante con il bene A e con la Via Flaminia	753	7	5.271,00		
	Valore dei beni					95.319,00	10%

Valore del **Lotto 1** pari ad € 85.787,10, arrotondato ad € **86.000,00 (euro ottantaseimila,00)**.

LOTTO n°	BENE	descrizione	superficie comm.le mq	valore unitario €/mq	valore €	Detrazioni per: oneri di regolariz., lavori edili	Valore del Lotto €
2	B	Appartamento uso ufficio al P1 di fabbricato di maggiore consistenza in zona industriale in Gualdo Tadino	285	420	119.700,00		
	C	Lastrico solare ad uso marciapiede in continuità con il bene B	26	15	390,00		
	Valore dei beni					120.090,00	15%

Valore del **Lotto 2** pari ad € 102.076,50, arrotondato ad € **102.000,00 (euro centoduemila,00)**.

LOTTO n°	BENE	descrizione	superficie comm.le mq	valore unitario €/mq	valore €	Detrazioni per oneri di regolariz.	Valore del Lotto €
3	E fabbr.	Fabbricato adibito ad officina meccanica ed uffici, zona industriale di Bagnara, Nocera Umbra	640	190	121.600,00		
	E terreno	Corte esclusiva al bene precedente, ospitante attrezzatura lavorazione inerti in proprietà di terzi	15.790	6	94.740,00		
	Valore dei beni					216.340,00	10%

Valore del **Lotto 3** pari ad € 194.706,00, arrotondato ad € **195.000,00 (euro centonovantacinquemila,00)**

LOTTO n°	BENE	descrizione	superficie catastale ha	valore unitario €/ha	Valore del Lotto €
4	F	Terreni agricoli nel Comune di Fossato di Vico	0,9287	14.000,00	13.001,80

Valore del **Lotto 4** pari ad € 13.001,80, arrotondato ad € **13.000,00 (euro tredicimila,00)**

LOTTO n°	BENE	descrizione	superficie catastale ha	valore unitario €/ha	Valore del Lotto €
5	I	Unico corpo fondiario di terreni agricoli condotti a pascolo naturale ubicati in Loc. S.Martino, Fraz. Sorifa, Comune di Nocera Umbra	2,2460	3.000,00	6.738,00
	L		0,8550	3.000,00	2.565,00
Valori del Lotto					9.303,00

Valore del **Lotto 5** pari ad € 9.303,00, arrotondato ad € **9.000,00 (euro novemila,00)**

Valore complessivo dei Lotti 1 + 2 + 3 + 4 + 5: € 86.000,00 + 102.000,00 + 195.000,00 + 13.000,00 + 9.000,00 = € **405.000,00 (euro quattrocentocinquemila,00)**

C - VALORE COMPLESSIVO DEI BENI [REDACTED] E IMMOBILI

Beni	Lotti	valore €	
		singolo lotto	totale
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	
	[REDACTED]	[REDACTED]	
	[REDACTED]	[REDACTED]	
Immobili	[REDACTED]	86.000,00	405.000,00
	2	102.000,00	
	3	195.000,00	
	4	13.000,00	
	5	9.000,00	
valore complessivo			405.300,00

Perugia, 03 dicembre 2014

Il C.T.U. Dr. Agr. Paolo Carucci

Segue documentazione fotografica