

TRIBUNALE DI SPOLETO
Sezione Fallimentare

Fallimento: Numero di Ruolo Generale 2/2016

in Fallimento

Cod. fisc. e P. Iva

Giudice Delegato: dott.ssa Sara TRABALZA

Curatore Fallimentare: Avv. Valentina ERESIA

Liquidatore: dott. Paolo BURINI

- STIMA ex art. 87 co. 2 L.F. -
a completamento della perizia già depositata in data 27/09/2024
relativa ai beni siti in Ficulle

Perito estimatore: geom. Marco PROIETTI

DATE:

Giuramento: 01/09/2023

Termine Deposito Perizia beni di SPOLETO (PG): 31/01/2025

Stesura definitiva perizia: 31/01/2025

Revisionata in data 05/02/2025 a seguito di richiesta del Curatore Fallimentare

INDICE

PREMESSA.....	3
QUESITO 1.1.....	4
QUESITO 1.2.....	5
QUESITO 1.3.....	7
QUESITO 1.4.....	23
QUESITO 2.....	23
2.1. Aree destinate alla cessione gratuita al Comune di Spoleto.....	24
2.2. Quantificazione dei costi per il completamento delle opere di urbanizzazione.....	24
2.3 STIMA LOTTO UNICO.....	27
ELENCO ALLEGATI	37
FASCICOLO DI RIEPILOGO LOTTO UNICO.....	38

PREMESSA

Nella procedura fallimentare in capo alla ditta _____ in liquidazione in fallimento (codice fiscale _____ e partita IVA _____); rubricata presso il Tribunale di Spoleto al numero di Ruolo Generale n. 2/2016, il Curatore incaricato, Avv. Valentina ERESIA (nominata con sentenza del Tribunale n. 2/2016), ha incaricato il sottoscritto geom. Marco PROIETTI, con studio in Spoleto (PG), Via Guglielmo Marconi n.2/a iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia al n.4825 ed all'Albo CTU del Tribunale di Spoleto, quale tecnico incaricato della relazione di stima sugli immobili.

Scopo della consulenza è quello di valutare gli immobili di proprietà della _____, previa esatta individuazione degli stessi, verifica della conformità urbanistica e dei gravami presenti, come meglio specificato nel quesito posto dal curatore.

Lo scrivente, dopo una prima ricognizione di tutti i beni interessati dal fallimento, dopo avere eseguito buona parte delle operazioni peritali propedeutiche alla stesura della perizia, preso atto delle diverse e molteplici problematiche connesse alla valutazione degli immobili, ha rappresentato al Curatore l'opportunità, ai fini di portare a termine rapidamente una parte delle vendite, di suddividere il compendio in due macro-lotti sulla base della dislocazione geografica (i beni si trovano nei comuni di Ficulles e Spoleto) e delle caratteristiche dei beni, e di procedere inizialmente alla perizia di un solo macro-lotto.

Nello specifico lo scrivente ha proposto di concentrarsi prima sugli immobili siti in Ficulles, per poi procedere alla relazione sugli immobili di Spoleto.

Il G.D. si è espresso favorevolmente al Curatore il 30/07/2024 e il Curatore ha dato mandato al sottoscritto di procedere alla stesura della prima parte della perizia, relativa ai soli beni in Ficulles, di seguito definiti GRUPPO A, per i quali è stata depositata la relazione di stima in data 26/09/2024.

Con la stesura della presente, relativa ai beni siti in Spoleto, ossia il **GRUPPO B**, si completa l'incarico ricevuto.

La presente relazione riguarda quindi i soli beni siti in Spoleto, e più precisamente:

GRUPPO B: Terreni siti nel Comune di Spoleto, in Via Sandro Pertini e Via Giuseppe Saragat, loc. Madonna di Lugo (loc. Cortaccione nei titoli edilizi).

distinti al N.C.T. al foglio 126 partt. 1855, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1936, 1948, 1949, 1952, 1953, 1954, 1958, 1960, 1961, 1963, 1964, 1967, 1970, 1973, 1975, 1980, 1982, 1984, 1985, 1986, 2090 e al foglio 104 part. 764.

QUESITO 1.1

Il perito provveda: raccolti gli atti e documenti necessari presso i competenti uffici, ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente sopralluogo negli immobili: alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini; in questo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività non ch  la necessit  delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi e tempi;

Il compendio oggetto della presente perizia   parte di un Piano di lottizzazione, volto alla creazione di lotti edificabili per l'edificazione di fabbricati ad uso di attivit  artigianali e commerciali.

In particolare le aree oggetto del fallimento costituiscono n. 2 lotti edificabili e aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (ossia strade, spazi a verde e spazi a parcheggio, con sottostanti reti tecnologiche). Qualora il Comune di Spoleto lo richiedesse, queste aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune dopo il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione.

Si rileva innanzi tutto che il Piano di lottizzazione   decaduto, pertanto, al fine di edificare le aree, dovr  essere formulato e approvato un nuovo Piano, relativo all'intero comparto (comprese le aree ancora inedificate non interessate dal presente fallimento), propedeutico al rilascio degli specifici titoli edilizi necessari alla realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione. Tale operazione coinvolger  quindi anche i proprietari delle aree di Piano non oggetto del presente fallimento non ancora edificate.

Inoltre si rileva che risultano delle incongruenze tra le quantit  di superfici destinate agli standard urbanistici riportate negli elaborati del piano e le superfici catastali delle particelle interessate.

Tutto ci  premesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno individuare **un unico lotto di vendita**, al fine di una pi  spedita e lineare gestione del rinnovo del Piano di lottizzazione, che con il moltiplicarsi dei proprietari risulterebbe invece molto pi  complessa.

Tale lotto unico, per una migliore comprensione anche in raffronto con gli elaborati del Piano di Lottizzazione, viene comunque distinto in tre parti, di seguito denominate Parte B1 e Parte B2 (corrispondenti con i lotti di piano n. 1 e n. 2) e Parte B3 (ossia le aree destinate alle opere di urbanizzazione).

Non si ritiene necessario identificare nuovi confini n  provvedere a frazionamenti, ad eccezione della particella 2090 nella quale si rileva la presenza di una cabina elettrica non rappresentata in mappa. Occorre quindi operare un frazionamento della particella 2090 per inserire la cabina al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati. Si prevede un costo di **€ 3.000,00 e un tempo di 30 giorni**.

Nella tabella 1 e nello schema grafico che segue, sono individuate le Parti B1, B2 e B3 con le rispettive particelle catastali.

QUESITO 1.2

... Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali e/o uffici pubblici competenti;

Si evidenzia che la documentazione fornita dal Comune a seguito dell'accesso agli atti richiesto dallo scrivente è incompleta, e che una parte significativa dei documenti è stata invece reperita dal sottoscritto mediante il Direttore dei Lavori dell'intervento, geom. Francesco Restani, oggi in pensione, il quale però, essendo trascorsi oltre 10 anni dal completamento del suo incarico, ha conservato nel suo archivio personale solo una parte della documentazione originale.

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Spoleto e presso l'archivio del Direttore dei Lavori è risultato che relativamente agli immobili oggetto di fallimento sono state prodotte le seguenti pratiche edilizie:

TABELLA 2			
n.	Tipo di autorizzazione	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Delibera Consiglio Comunale n. 27	09/02/1999	Approvazione Piano di Lottizzazione della zona D/4 in loc. Cortaccione presentato da sigg. [redacted] e altri
2	Autorizzazione Edilizia n. 9347	14/11/2002	Rilasciata a [redacted] e altri per realizzazione opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione dei terreni siti in Spoleto – loc. Cortaccione
3	Delibera Consiglio Comunale n. 135	15/09/2003	Adozione Variante al Piano di Lottizzazione presentata da [redacted] e altri
4	Delibera Consiglio Comunale n. 223	19/12/2003	Approvazione Variante al Piano di Lottizzazione presentata da [redacted] e altri
5	Permesso di Costruire n. 21410	16/07/2004	Realizzazione opere di urbanizzazione in Spoleto loc. Madonna di Lugo Rilasciato a [redacted]
6	Delibera Consiglio Comunale n. 105	24/10/2005	Approvazione della modifica alla Convenzione Edilizia
7	Deliberazione Giunta Comunale n. 100	22/04/2008	Approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione parziale delle opere di urbanizzazione*

Come da elenco riportato in Tabella 2, si evidenzia che per i terreni oggetto della presente relazione nel 1999 è stato approvato un Piano Urbanistico di lottizzazione volto alla realizzazione di un insediamento artigianale e commerciale composto da 12 lotti edificabili con le relative dotazioni di servizio, quali parcheggi, zone verdi e impianti tecnologici (reti fognarie per le acque bianche e per le acque nere, illuminazione pubblica, rete distribuzione idrica, rete distribuzione

energia, rete gas, rete telefonica).

Nel 2003 è stata approvata una Variante al piano di lottizzazione, motivata dalla necessità di suddividere i lotti in modo diverso e di definire alcune aree come prettamente commerciali. La Variante modifica anche l'assetto generale del progetto di piano, quanto alla viabilità e alla conformazione dei lotti, che diventano 9, con conseguenti modifiche di dettaglio sugli ingressi, il verde e i parcheggi. Anche le superfici degli spazi a verde e a parcheggio vengono ridefinite, a seguito delle modifiche ai lotti.

In particolare: gli immobili oggetto del fallimento di cui alle particelle del foglio 126 nn. 1870, 1871, 1936, 1952, 1984, 2090 e foglio 104 n. 764 (costituenti la parte B3 del lotto unico di vendita) sono destinati dal Piano esclusivamente alle opere di urbanizzazione, ossia strade, parcheggi e verde; le restanti particelle 1855, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1948, 1949, 1953, 1954, 1958, 1960, 1961, 1963, 1964, 1967, 1970, 1973, 1975, 1980, 1982, 1985, 1986 (costituenti le parti B1 e B2 del lotto unico di vendita 1) sono destinate ai lotti edificabili n. 1 e n. 2 del Piano.

Ad oggi sono stati edificati e completati cinque dei lotti del Piano attuativo (nn. 3, 4, 5, 8 e 9), tutti estranei al presente fallimento.

I due lotti 6 e 7, anch'essi estranei al fallimento, sono tuttora ineditati.

I lotti di terreno interessati dal fallimento sono attualmente tutti ineditati, né sono stati rilasciati titoli edilizi per la loro edificazione, pertanto la conformità urbanistica può essere verificata solo in merito alle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate, in virtù dei titoli edilizi citati in Tabella 2 ai punti 2 e 5. Per le opere di urbanizzazione è stato approvato da parte della Giunta Comunale un Certificato di Regolare Esecuzione parziale (**Certificato che non è stato fornito in visione allo scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, ma di cui si ha notizia tramite altra documentazione fornita inserita nell'all. 8*):

- le reti tecnologiche (fognatura acque bianche, fognatura acque nere, rete idrica, energia elettrica, pubblica illuminazione, rete telefonica, gas metano) sono state tutte completate fino ai punti di allaccio interni a i singoli lotti;
- le strade sono state tutte completate ad eccezione della porzione antistante i lotti 1 e 2 del Piano, che deve essere realizzata per intero compresa la massicciata;
- le aree per parcheggi sono state tutte completate ad eccezione della porzione antistante i lotti 1 e 2, che deve essere realizzata per intero compresa la massicciata;
- le aree a verde sono state tutte completate ad eccezione della porzione antistante i lotti 1 e 2 e la fascia di rispetto lungo il lato sud del lotto 2, al limite della strada per Cortaccione.

In base alla documentazione reperita, i certificati di Agibilità relativi agli edifici completati sono stati presumibilmente rilasciati a seguito del suddetto Certificato di regolare esecuzione parziale emesso dal Direttore dei Lavori, che avrebbe portato al collaudo provvisorio di uno stralcio funzionale della lottizzazione.

Tutto ciò premesso:

- le aree di cui alle parti B1 e B2, come verificato dallo scrivente in sede di sopralluogo (cfr. All. 3 Verbali e All. 7 Documentazione Fotografica) risultano completamente inedificate e prive sovrastrutture. Per quanto visibile date le condizioni delle aree, risultano in essere solo una recinzione provvisoria e le predisposizioni per l'allaccio delle fognature.

- per le aree destinate a strade, verde e parcheggio, di cui alla parte B3, non è possibile dichiarare la conformità urbanistica in quanto le opere ivi previste ed autorizzate non sono ancora completate. Per quanto visibile date le condizioni delle aree, risultano in essere solo le predisposizioni per l'allaccio delle fognature. Si rileva che sulla particella 2090 sono state costruite due cabine elettriche, mentre una terza si trova nella particella 763 (estranea ala fallimento). Al contrario negli elaborati progettuali allegati alla C.E. 21410/2004 ne erano previste solo due: una nella sua effettiva posizione nella part. 2090 e un'altra nella part. 1967. E' possibile che tale diversa dislocazione delle cabine elettriche sia stata autorizzata con un ulteriore titolo edilizio, del quale però lo scrivente non ha contezza.

Tutto ciò premesso, in base alla documentazione reperita, lo scrivente non può che affermare che occorre presentare un titolo edilizio in accertamento di conformità per regolarizzare la cabina elettrica non autorizzata che insiste nella particella 2090. A corredo del titolo edilizio dovrà essere prodotta anche una Verifica di Sicurezza delle strutture. Per questa pratica edilizia si prevede un costo per spese tecniche di **€ 5.000,00**.

Non è possibile valutare la tempistica per il perfezionamento delle pratiche edilizie, in quanto l'iter di approvazione del Piano Attuativo richiede il nulla osta di diversi enti e anche il vaglio dei proprietari confinanti e dei cittadini in generale, a fronte della pubblicazione del Piano all'albo pretorio, ponendo quindi una serie di incognite di difficile previsione. Per l'esecuzione delle opere si stima un tempo di circa mesi 6.

QUESITO 1.3

All'identificazione catastale degli immobili, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti, evidenziando la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali ed ogni altro elemento rilevante:

Facendo riferimento alla Tabella 1 sopra riportata, che contiene in sintesi per ciascun immobile l'identificazione catastale attuale e pregressa, i gravami e il titolo di provenienza, segue l'elenco dettagliato degli immobili e la descrizione delle pregiudizievoli gravanti e dei titoli di provenienza.

N.B.: occorre far rilevare che il Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 prot. n.179759 relativamente alla particella 27 (che doveva essere di mq.29.800) NON ha tenuto conto del precedente Frazionamento n.3998.1/1990 del 27.11.1990 – in atti dal 18.4.2001 – prot. n.113013.

La particella 27 (ex 27/a) di mq.29.800 con tale Frazionamento ha generato le particelle da 1833 a 1848, ma la sua superficie è stata considerata di mq.30.070, ricomprendendo quindi anche la superficie della particella 452 (ex 27/b), di mq.270.

Inoltre la particella 452 (ex 27/b), di mq.270, con lo stesso Frazionamento, ha originato le particelle da 1861 a 1863 (oggi soppresse e inglobate nella part. 2083, estranea al fallimento).

Tuttavia ciò NON è corretto, in quanto la superficie della particella 452, di mq.270, era già stata compresa, per errore, nella particella 27 (ex 27/a).

Per tali motivi le superfici delle particelle da 1833 a 1848 andrebbero tutte ricalcolate se si intende confermare le particelle dal 1861 al 1863.

Si fa rilevare l'errore, in quanto, a cascata, sono tutti errati i frazionamenti successivi al Frazionamento n.509500.1/2001 nella parte che riguarda la particella 27 del foglio 126.

Nello specifico questo riguarda le seguenti particelle interessate dal fallimento: 1952, 2090, 1948, 1949, 1953, 1954, 1958, 1961, 1963 e 1964, per un totale di mq 9.819.

Tuttavia si ritiene che l'errore abbia una incidenza trascurabile in quanto la superficie che per errore è stata calcolata in eccesso è pari a mq 68 (corrispondente alle due particelle 1861 e 1863), cioè pari a circa allo 0,2 % del totale della originaria part. 27/a di mq 29.800, e verosimilmente assimilabile ad un mero arrotondamento in fase di redazione dei tipi di frazionamento.

Parte B1 (AREA EDIFICABILE):

Foglio 126, particella 1948 (ex 1838/b; ex 27/h; ex 27/a), seminativo arborato, cl.2, di mq.1.327, r.d. euro 7,09; r.a. euro 6,51;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.6/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

Foglio 126, particella 1949 (ex 1839/a; ex 27/i; ex 27/a), seminativo arborato, cl.2, di mq.400, r.d. euro 2,14; r.a. euro 1,96;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.7/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

Foglio 126, particella 1953 (ex 1842/c; ex 27/g; ex 27/a), seminativo arborato, cl.2, di mq.150, r.d. euro 0,80; r.a. euro 0,74;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.8/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

Foglio 126, particella 1954 (ex 1843/a; ex 27/h; ex 27/a), seminativo arborato, cl.2, di mq.686, r.d. euro 3,66; r.a. euro 3,37;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.9/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

Foglio 126, particella 1958 (ex 1846/a; ex 27/m; ex 27/a), seminativo arborato, cl.2, di mq.2.883, r.d. euro 15,40; r.a. euro 14,14;

(censito con tali dati giusta:

- *Frazionamento n.2340.11/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;*
- *Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;*
- *Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;*
- *e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);*

Foglio 126, particella 1960 (ex 1847/a; ex 27/n; ex 27/a), seminativo arborato, cl.2, di mq.1.407, r.d. euro 7,51; r.a. euro 6,90;

(censito con tali dati giusta:

- *Frazionamento n.2340.12/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;*
- *Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;*
- *Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;*
- *e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);*

Foglio 126, particella 1963 (ex 1848/a; ex 27/o; ex 27/a), seminativo arborato, cl.2, di mq.100, r.d. euro 0,53; r.a. euro 0,49;

(censito con tali dati giusta:

- *Frazionamento n.2340.13/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;*
- *Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;*
- *Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;*
- *e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);*

Foglio 126, particella 1975 (ex 1854/c; ex 28/f; ex 28/a), seminativo, cl.3, di mq.302, r.d. euro 0,17; r.a. euro 1,40;

(censito con tali dati giusta:

- *Frazionamento n.2340.17.1/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;*
- *Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;*
- *Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;*
- *e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);*

Foglio 126, particella 1986 (ex 1864/c; 1695/a; ex 30/b), seminativo arborato, cl.3, di mq.123, r.d. euro 0,48; r.a. euro 0,54;

(censito con tali dati giusta:

- *Frazionamento n.2340.22/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;*
- *Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;*
- *Frazionamento n.96798.1/2001 del 13.2.2001 – prot. n.603895;*
- *e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);*

Parte B2 (AREA EDIFICABILE):

Foglio 126, particella 1855 (ex 28/g; ex 28/a), seminativo, cl.3, di mq.4, r.d. euro 0,02; r.a. euro 0,02;

(censito con tali dati giusta:

- *Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;*
- *Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;*
- *e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);*

Foglio 126, particella 1865 (ex 1695/b; ex 30/b), seminativo arborato, cl.3, di mq.68, r.d. euro 0,26; r.a. euro 0,30;

Foglio 126, particella 1866 (ex 1695/c; ex 30/b), seminativo arborato, cl.3, di mq.1, r.d. euro 0,01;

r.a. euro 0,01;

Foglio 126, particella 1867 (ex 1695/d; ex 30/b), seminativo arborato, cl.3, di mq.253, r.d. euro 0,98; r.a. euro 1,11;

Foglio 126, particella 1868 (ex 1695/e; ex 30/b), seminativo arborato, cl.3, di mq.275, r.d. euro 1,07; r.a. euro 1,21;

Foglio 126, particella 1869 (ex 1695/f; ex 30/b), seminativo arborato, cl.3, di mq.434, r.d. euro 1,69; r.a. euro 1,91;

(tutte le suddette particelle censite con tali dati giusta:

- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.96798.1/2001 del 13.2.2001 – prot. n.603895;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

Foglio 126, particella 1961 (ex 1847/b; ex 27/n; ex 27/a), seminativo arborato, cl.2, di mq.190, r.d. euro 1,01; r.a. euro 0,93;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.12/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

Foglio 126, particella 1964 (ex 1848/b; ex 27/o; ex 27/a), seminativo arborato, cl.2, di mq.41, r.d. euro 0,22; r.a. euro 0,20;

(censita con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.13/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

Foglio 126, particella 1967 (ex 1849/c; ex 28/a; ex 28/a), seminativo, cl.3, di mq.992, r.d. euro 3,85; r.a. euro 4,61;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.14.1/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

Foglio 126, particella 1970 (ex 1850/c; ex 28/b; ex 28/a), seminativo, cl.3, di mq.577, r.d. euro 2,24; r.a. euro 2,68;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.15.1/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

Foglio 126, particella 1973 (ex 1854/a; ex 28/f; ex 28/a), seminativo, cl.3, di mq.1.296, r.d. euro 5,03; r.a. euro 6,02;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.17.1/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

Foglio 126, particella 1980 (ex 1858/a; ex 28/l; ex 28/a), seminativo, cl.3, di mq.2.718, r.d. euro 10,56; r.a. euro 12,63;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.20.1/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

Foglio 126, particella 1982 (ex 1859/a; ex 28/m; ex 28/a), seminativo, cl.3, di mq.327, r.d. euro 1,27; r.a. euro 1,52;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.21.1/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

Foglio 126, particella 1985 (ex 1864/b; 1695/a; ex 30/b), seminativo arborato, cl.3, di mq.1.319, r.d. euro 5,12; r.a. euro 5,79;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.22/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.96798.1/2001 del 13.2.2001 – prot. n.603895;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

PARTE B3 - AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Foglio 126, particella 1870 seminativo, cl.3, di mq. 1.329, r.d. euro 5,16 r.a. euro 6,18;
censito con tali dati giusta

- Frazionamento n.2210.1/2001 del 24.5.2001 – prot. n.151699;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

la particella 1870 ha raccolto la seguente particella soppressa:
PART. 1860 (EX PART. 28/N; EX PART. 28/A).

Foglio 126, particella 1871 seminativo, cl.3, di mq. 938, r.d. euro 3,64; r.a. euro 4,36;
censito con tali dati giusta

- Frazionamento n.2210.1/2001 del 24.5.2001 – prot. n.151699;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

la particella 1870 ha raccolto la seguente particella soppressa:
PART. 1860/B (EX PART. 28/N; EX PART. 28/A).

Foglio 126, particella 1936 (ex 1833/d; ex 27/a; ex 27), seminativo arborato, cl.2, di mq.169, r.d. euro 0,90; r.a. euro 0,83;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.1/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- E DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 26.11.1975);

CATASTO FABBRICATI Foglio 126, particella 1952, zona cens.2, p.T, cat. D/1, rendita euro 54,00; (censito con tali dati giusta Denuncia di Accatastamento n.854.1/2008 dell'8.2.2008 – prot. n.PG0050996). **CATASTO TERRENI Foglio 126, particella 1952** (ex 1952/a), ente urbano di mq.37 – rappresenta il sedime del fabbricato urbano omonimo – **intercluso dall'ente urbano particella 2090 (ex 1952/b) di mq.8.903.**

(censito con tali dati giusta:

- Tipo Mappale e Frazionamento n.46945.1/2008 del 6.2.2008 – prot. n.PG0046945;
la particella 1952, di mq.8.940, prima di frazionarsi, aveva raccolto le seguenti particelle sopresse:

- Foglio 126, particella 1952 (ex 1842/b; ex 27/g; ex 27/a; ex 27/a), di mq.1.482;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.8/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1897 (ex 1845/b; ex 27/l; ex 27/a; ex 27/a), di mq.405;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.3908.1/2002 del 18.7.2002 – prot. n.208723;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1899 (ex 1852/b; ex 28/d; ex 28/a), di mq.21;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.3908.1/2002 del 18.7.2002 – prot. n.208723;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1944 (ex 1836/c; ex 27/d; ex 27/a; ex 27/a), di mq.80;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.4/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1945 (ex 1837/a; ex 27/e; ex 27/a; ex 27/a), di mq.220;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.5/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1959 (ex 1846/b; ex 27/m; ex 27/a; ex 27/a), di mq.891;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.11/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1962 (ex 1847/c; ex 27/n; ex 27/a; ex 27/a), di mq.94;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.12/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1966 (ex 1849/b; ex 28/a; ex 28/a), di mq.1.176;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2340.14/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1969 (ex 1850/b; ex 28/b; ex 28/a), di mq.437;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2340.15/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1972 (ex 1853/b; ex 28/e; ex 28/a), di mq.831;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2340.16/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1974 (ex 1854/b; ex 28/f; ex 28/a), di mq.890;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2340.17/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1977 (ex 1856/b; ex 28/h; ex 28/a), di mq.72;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2340.18/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1979 (ex 1857/b; ex 28/i; ex 28/a), di mq.778;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2340.19/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1981 (ex 1858/b; ex 28/l; ex 28/a), di mq.892;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2340.20/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1983 (ex 1859/b; ex 28/m; ex 28/a), di mq.118;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.21/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1988 (ex 1894/b; ex 1841/a; ex 27/f; ex 27/a; ex 27/a), di mq.121;
(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.23/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.3908.1/2002 del 18.7.2002 – prot. n.208723;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1989 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1991 (ex 1895/c; ex 1841/b; ex 27/f; ex 27/a; ex 27/a), di mq.116;
(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.24/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.3908.1/2002 del 18.7.2002 – prot. n.208723;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1989 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1993 (ex 1896/b; ex 1845/a; ex 27/l; ex 27/a; ex 27/a), di mq.272;
(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.25/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.3908.1/2002 del 18.7.2002 – prot. n.208723;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1989 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1995 (ex 1898/b; ex 1852/a; ex 28/d; ex 28/a), di mq.44;
(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.26/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.3908.1/2002 del 18.7.2002 – prot. n.208723;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975).

Foglio 126, particella 1984 seminativo arborato, cl.3, di mq. 707, r.d. euro 2,75; r.a. euro 3,10;
censito con tali dati giusta

- Frazionamento n.2340.22/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.96798.1/2001 del 13.2.2001 – prot. n.603895;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

la particella 1984 ha raccolto la seguente particella soppressa:
PART. 1864/A (EX PART. 1695/A; EX PART. 30/B).

Foglio 126, particella 2090 seminativo arborato, cl.2, di mq. 8.903, r.d. euro 47,54; r.a. euro 43,68;

censito con tali dati giusta Tipo Mappale e Frazionamento n.46945.1/2008 del 6.2.2008 – prot. n.PG0046945; la particella 2090 ha raccolto le seguenti particelle soppresse:

- Foglio 126, particella 1897 (ex 1845/b; ex 27/l; ex 27/a; ex 27/a), di mq.405;
(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.3908.1/2002 del 18.7.2002 – prot. n.208723;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1899 (ex 1852/b; ex 28/d; ex 28/a), di mq.21;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.3908.1/2002 del 18.7.2002 – prot. n.208723;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1944 (ex 1836/c; ex 27/d; ex 27/a; ex 27/a), di mq.80;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2340.4/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1945 (ex 1837/a; ex 27/e; ex 27/a; ex 27/a), di mq.220;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2340.5/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1952 (ex 1842/b; ex 27/g; ex 27/a; ex 27/a), di mq.1.482;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2340.8/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1959 (ex 1846/b; ex 27/m; ex 27/a; ex 27/a), di mq.891;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2340.11/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1962 (ex 1847/c; ex 27/n; ex 27/a; ex 27/a), di mq.94;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2340.12/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3998.1/1990 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1972 (ex 1853/b; ex 28/e; ex 28/a), di mq.831;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2340.16/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1974 (ex 1854/b; ex 28/f; ex 28/a), di mq.890;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.17/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1977 (ex 1856/b; ex 28/h; ex 28/a), di mq.72;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.18/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1979 (ex 1857/b; ex 28/i; ex 28/a), di mq.778;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.19/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1981 (ex 1858/b; ex 28/l; ex 28/a), di mq.892;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.20/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1983 (ex 1859/b; ex 28/m; ex 28/a), di mq.118;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.21/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1988 (ex 1894/b; ex 1841/a; ex 27/f; ex 27/a; ex 27/a), di mq.121;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.23/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.3908.1/2002 del 18.7.2002 – prot. n.208723;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1989 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1991 (ex 1895/c; ex 1841/b; ex 27/f; ex 27/a; ex 27/a), di mq.116;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.24/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.3908.1/2002 del 18.7.2002 – prot. n.208723;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1989 del 18.4.2001 – prot. n.113013;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 126, particella 1993 (ex 1896/b; ex 1845/a; ex 27/l; ex 27/a; ex 27/a), di mq.272;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.2340.25/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
- Frazionamento n.3908.1/2002 del 18.7.2002 – prot. n.208723;
- Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
- Frazionamento n.3998.1/1989 del 18.4.2001 – prot. n.113013;

- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);
- Foglio 126, particella 1995 (ex 1898/b; ex 1852/a; ex 28/d; ex 28/a), di mq.44;
(censito con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2340.26/2004 dell'11.2.2004 – prot. n.PG0040784 – in atti dal 17.2.2004;
 - Frazionamento n.3908.1/2002 del 18.7.2002 – prot. n.208723;
 - Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.3743.1/1989 del 23.4.2001 – prot. n.116784;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975).
- Foglio 104, particella 764** seminativo arborato, cl.3, di mq. 3.837, r.d. euro 15,85; r.a. euro 16,84;
censito con tali dati giusta Variazione di Ufficio n.205.1/2008 del 24.1.2008 – prot. n.PG0030746
ha raccolto le seguenti particelle sopprese:

- Foglio 104, particella 764 (ex 691/a; ex 508/f; ex 96/a, ex 96/a; ex 96/a), di mq.1.072;
a sua volta censita con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2397.1/2004 del 17.2.2004 – prot. n.PG0002397;
 - Frazionamento n.509400.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.2493.1/1995 del 30.3.2001 – prot. n.94215;
 - Frazionamento n.4000.1/1990 del 13.2.2001 – prot. n.42954;
 - Frazionamento n.267480 – in atti dal 17.1.1986
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975;

- Foglio 104, particella 680 (ex 150/d), di mq.168;
- Foglio 104, particella 681 (ex 150/e), di mq.114;
a loro volta censite con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.509400.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975;

- Foglio 104, particella 744 (ex 672/a; ex 121/d), di mq.584;
- Foglio 104, particella 747 (ex 673/b; ex 121/e), di mq.142;
- Foglio 104, particella 749 (ex 674/b; ex 121/f), di mq.29;
- Foglio 104, particella 750 (ex 675/a; ex 121/g), di mq.138;
a loro volta censite con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2397.1/2004 del 17.2.2004 – prot. n.PG0002397;
 - Frazionamento n.509400.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975;

- Foglio 104, particella 757 (ex 682/b; ex 266/a), di mq.8;
- Foglio 104, particella 758 (ex 683/a; ex 266/b), di mq.52;
a loro volta censite con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2397.1/2004 del 17.2.2004 – prot. n.PG0002397;
 - Frazionamento n.509400.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.4000.1/1990 del 13.2.2001 – prot. n.42954;
 - Frazionamento n.267480 – in atti dal 17.1.1986
 - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975;

- Foglio 104, particella 767 (ex 692/a; 508/g; ex 96/a, ex 96/a; ex 96/a), di mq.437;
- Foglio 104, particella 771 (ex 693/b; ex 508/h; ex 96/a, ex 96/a; ex 96/a), di mq.211;
- Foglio 104, particella 772 (ex 694/a; ex 508/i; ex 96/a, ex 96/a; ex 96/a), di mq.873;
- Foglio 104, particella 776 (ex 695/b; ex 508/l; ex 96/a, ex 96/a; ex 96/a), di mq.9;
a loro volta censite con tali dati giusta:
 - Frazionamento n.2397.1/2004 del 17.2.2004 – prot. n.PG0002397;
 - Frazionamento n.509400.1/2001 del 26.4.2001 – prot. n.179759;
 - Frazionamento n.2493.1/1995 del 30.3.2001 – prot. n.94215;

- Frazionamento n.4000.1/1990 del 13.2.2001 – prot. n.42954;
- Frazionamento n.267480 – in atti dal 17.1.1986
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975;

Gravami:

Servitù di passaggio trascritta a Spoleto al n. 388 del 23/01/1991

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo ANTONIETTI, Notaio in SPOLETO, del 2.12.1990 – Rep.99761 – Racc.15077 – registrato a Spoleto il 16.1.1991 al n.141

A favore di: [redacted], in ragione di 2/4 di piena proprietà, beni personali; [redacted], in ragione di 1/4 di piena proprietà, beni personali; [redacted], in ragione di 1/4 di piena proprietà, non coniugata;

Contro: [redacted] – C.F.:

Relativa ai terreni posti in Comune di SPOLETO, Località Madonna di Lugo, di complessivi mq.30.050, censito nel catasto terreni al Foglio 126, particella 27 (ex 27/a), di mq.29.800; Foglio 104, particella 266 (ex 96/b), di mq.250 *.

I venditori si riservano il diritto di passaggio per loro medesimi e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo o ragione a titolo di servitù, con ogni mezzo ed in qualsiasi epoca su una striscia del terreno oggetto della presente compravendita della larghezza di ml.8,00 per il primo tratto della larghezza di mq.50,00 circa, a partire dall'attuale ingresso posto sulla strada comunale per San Giacomo e ml.10,00 di larghezza per il secondo tratto della lunghezza di ml.100,00 circa, che consente di raggiungere la casa colonica distinta nel catasto terreni al Foglio 104, particella 97.

I venditori concedono alla parte acquirente il diritto di prelazione su eventuali altre vendite del terreno contiguo a quello oggetto della presente vendita, ivi compreso il corpo fabbricato colonico.

** Si precisa che la part. 266 del foglio 104 è stata soppressa generando la attuale 764, 766, 770 e 930, mentre la part. 27 del foglio 126 è stata soppressa generando le attuali 1936, 1942, 1948, 1949, 1953, 1954, 1958, 1960, 1961, 1963, 1966, 2082, 2083, 2090, 2096 e 2097. Tuttavia, alla luce dell'attuale stato dei luoghi, tale servitù riguarda prevalentemente la part. 764 infra maggiore consistenza estranea al fallimento. Si rimette al Giudice Delegato e al curatore fallimentare la decisione di disporre eventuali maggiori approfondimenti o azioni al momento della vendita.*

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto al n. 3478 del 05/11/2002

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo ANTONIETTI, Notaio in SPOLETO, del 17.10.2002 - Rep.147358

A favore di: COMUNE DI SPOLETO con sede in SPOLETO – C.F.:

Contro: [redacted] con sede in [redacted] – C.F.:

Per la lottizzazione dei seguenti terreni posti in Comune di Spoleto, Località Cortaccione, censiti nel catasto terreni al Foglio 104, particelle 670-671-672-673-674-675-676-678-679-680-681-682-683-684-685-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697; Foglio 126, particelle 1833 -1834-1835-1836-1837-1838-1839-1842-1843-1844-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1861-1862-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1894-1895-1896-1897-1898-1899;

con validità di dieci anni.

I lottizzanti si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Spoleto le aree sulle quali avranno realizzato le opere di urbanizzazione primaria, così suddivise:

strade:

- Foglio 104, particelle 672-680-685-691-697;
 - Foglio 126, particelle 1834-1838-1850-1861-1864-1870;
- per complessivi mq.11.918;

parcheggi:

- Foglio 104, particelle 671-673-678-689-690-692;
- Foglio 126, particelle 1835-1843-1844-1848-1851-1855-1856-1859-1865-1868;

per complessivi mq.6.957;

verde primario:

- Foglio 104, particelle 675-676-679-681-695-696;
 - Foglio 126, particelle 1833-1839-1849-1862-1869;
- per complessivi mq.11.070.

Detta cessione avverrà su richiesta del Comune.

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto al n. 1803 del 05/05/2004

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. [redacted], Notaio in SPOLETO, del 5.5.2004 - Rep.150114

A favore di: COMUNE DI SPOLETO con sede in SPOLETO – C.F.:

Contro: [redacted] con sede in [redacted] - C.F.:

I lottizzanti hanno richiesto al Comune di Spoleto una variante in corso d'opera per una diversa e più funzionale soluzione della viabilità e della distribuzione dei lotti, richiesta protocollata in data 5 marzo 2023 al n.6523.

Ai sensi dell'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n.765 i lottizzanti intendono stipulare una apposita convenzione, a parziale modifica di quella a rogito Dott. [redacted], Notaio in SPOLETO, del 17.10.2002 - Rep.147358.

Relativa ai seguenti terreni posti in Comune di SPOLETO, Località Cortaccione, censiti nel catasto terreni al Foglio 104, particelle 670-687-689-690-743-752-753-754-755-761-762-763-678-680-681-684-685-742-744-745-746-747-748-749-750-751-756-757-758-759-760-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780; Foglio 126, particelle 1851-1855-1861-1862-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1897-1899-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995.

Con la presente Convenzione si attua il progetto di Lottizzazione sui terreni siti in Comune di Spoleto, sopra individuati, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.223 del 19 dicembre 2003, divenuta esecutiva nei termini di legge, avente validità di dieci anni a decorrere dalla sua definitiva approvazione e piena validità.

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto al n. 1050 del 31/03/2006

a parziale modifica ed integrazione delle precedenti Convenzioni

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. [redacted], Notaio in SPOLETO, del 27.2.2006 - Rep.152942

A favore di: COMUNE DI SPOLETO con sede in SPOLETO – C.F.:

Contro: [redacted] con sede in [redacted] - C.F.:

Relativa ai seguenti terreni posti in Comune di SPOLETO, Località Cortaccione, censiti nel catasto terreni al Foglio 104, particelle 670-678-680-681-684-685-687-689-690-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780; Foglio 126, particelle 1851-1855-1861-1862-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1897-1899-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995.

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto al n. 1708 del 16/05/2008

Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. [redacted], Notaio in SPOLETO, in data 16.4.2008 – Rep.70599 – Racc.14855

A favore di: COMUNE DI SPOLETO con sede in SPOLETO – C.F.:

Contro: [redacted] con sede in [redacted] - C.F.:

Relativa ai seguenti terreni posti in Comune di SPOLETO, Località Madonna di Lugo, censiti nel catasto terreni al Foglio 126, particelle 2090-1936-1870; Foglio 104, particelle 764-763-689.

Atto d'obbligo trascritto a Spoleto al n.1895 del 05/06/2008

per scrittura privata autenticata dal Notaio [redacted] di Foligno, Rep. 239936 del 21/05/2008

A favore: del Comune di Spoleto

Contro: [redacted]

Oggetto: oltre maggiore consistenza, particella 1871 del foglio 126.

L'area dovrà essere destinata a parcheggio e verde di uso pubblico a servizio di un esercizio commerciale da realizzarsi, il tutto come risulta dagli elaborati allegati alla richiesta di Permesso di Costruire presentata da [redacted], la quale si obbliga per sé e aventi causa a realizzare tali opere a propria cura e spese e a gestirle e a mantenerle accessibili al pubblico anche fuori dall'orario di apertura dell'esercizio commerciale, e infine a cederle all'amministrazione comunale qualora richiesto.

Ipoteca Volontaria iscritta a Spoleto al n.818 del 20.7.2009 – per Euro 1.600.000,00 per concessione a garanzia di apertura di credito di Euro 800.000,00 da rimborsare in mesi 18 e giorni 1 – al tasso di interesse annuo del 3,761%

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. [redacted], Notaio in SPOLETO, del 15.7.2009 – Rep.20141 – Racc.6166

A favore di: BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.a. con sede in SPOLETO – C.F.:

Contro: [redacted] con sede in [redacted] C.F.:

Oggetto: la piena proprietà sui seguenti lotti di terreno edificabile, posti in Comune di SPOLETO, Località Madonna di Lugo, censiti nel catasto terreni al

- Foglio 126, particella 1948, di mq.1.327;
- Foglio 126, particella 1949, di mq.400;
- Foglio 126, particella 1953, di mq.150;
- Foglio 126, particella 1954, di mq.686;
- Foglio 126, particella 1958, di mq.2.883;
- Foglio 126, particella 1960, di mq.1.407;
- Foglio 126, particella 1963, di mq.100;
- Foglio 126, particella 1975, di mq.302;
- Foglio 126, particella 1986, di mq.123;
- Foglio 126, particella 1855, di mq.4;
- Foglio 126, particella 1865, di mq.68;
- Foglio 126, particella 1866, di mq.1;
- Foglio 126, particella 1867, di mq.253;
- Foglio 126, particella 1868, di mq.275;
- Foglio 126, particella 1869, di mq.434;
- Foglio 126, particella 1961, di mq.190;
- Foglio 126, particella 1964, di mq.41;
- Foglio 126, particella 1967, di mq.992;
- Foglio 126, particella 1970, di mq.577;
- Foglio 126, particella 1973, di mq.1.296;
- Foglio 126, particella 1980, di mq.2.718;
- Foglio 126, particella 1982, di mq.327;
- Foglio 126, particella 1985, di mq.1.319.

N.B.: NON risultano annotazioni a margine a tutto il 18.3.2024.

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto al n.447 del 09/10/2012

di Euro 400.000,00 per sorte di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia –

Sezione Distaccata di Foligno – in data 10.5.2012 – Rep.569/2012

A favore di: CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO Spa con sede in FOLIGNO – C.F.: 00152110540;

Contro: con sede in – C.F.:

Oggetto: la piena proprietà su terreni posti in Comune di SPOLETO, censiti nel catasto terreni al Foglio 126, particelle 1855-1870-1871-1967-1970-1973-1975-1980-1982-1936-1948-1949-1953-1954-1958-1960-1961-1963-1964-2090-1865-1866-1867-1868-1869-1984-1985-1986; Foglio 104, particella 764.

N.B.: NON risultano annotazioni a margine a tutto il 18.3.2024

Ipoteca Legale iscritta a Spoleto al n.296 del 31.7.2014 – di Euro 1.335.634,30 di cui Euro 667.817,15 per sorte di atto emesso da Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze in data 28.7.2014 – Rep.928/2014

A favore di: EQUITALIA CENTRO S.p.a. con sede in FIRENZE – C.F.: ;

Contro: – C.F.:

Oggetto: a) – La piena proprietà su terreni posti in Comune di SPOLETO, censiti nel C.T. al

- Foglio 126, particella 1865, di mq.68;
- Foglio 126, particella 1866, di mq.1;
- Foglio 126, particella 1867, di mq.253;
- Foglio 126, particella 1868, di mq.275;
- Foglio 126, particella 1869, di mq.434;
- Foglio 126, particella 1985, di mq.1.319.
- Foglio 126, particella 1986, di mq.123.

b) – La piena proprietà su terreni posti in Comune di SPOLETO, censiti nel catasto terreni al

- Foglio 126, particella 1855, di mq.4;
- Foglio 126, particella 1948, di mq.1.327;
- Foglio 126, particella 1949, di mq.400;
- Foglio 126, particella 1953, di mq.150;
- Foglio 126, particella 1954, di mq.686;
- Foglio 126, particella 1958, di mq.2.883;
- Foglio 126, particella 1960, di mq.1.407;
- Foglio 126, particella 1961, di mq.190;
- Foglio 126, particella 1963, di mq.100;
- Foglio 126, particella 1964, di mq.41;
- Foglio 126, particella 1967, di mq.992;
- Foglio 126, particella 1970, di mq.577;
- Foglio 126, particella 1973, di mq.1.296;
- Foglio 126, particella 1975, di mq.302;
- Foglio 126, particella 1980, di mq.2.718;
- Foglio 126, particella 1982, di mq.327.

N.B.: NON risultano annotazioni a margine a tutto il 18.3.2024.

Sentenza di Fallimento trascritta a Spoleto al n.470 del 15/02/2016

Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Spoleto in data 15.1.2016 - Rep.2/2016

A favore di: Massa dei Creditori del Fallimento in Liquidazione;

Contro: in Liquidazione con sede in – C.F.:

Oggetto: la piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Località Madonna di Lugo, censiti nel catasto fabbricati al

Foglio 126, particella 1952, p.T, cat. D/1;

e nel catasto terreni al

- Foglio 126, particella 1855, di mq.4;
- Foglio 126, particella 1870, di mq.1.329;
- Foglio 126, particella 1871, di mq.938;
- Foglio 126, particella 1936, di mq.169;

Foglio 126, particella 1948, di mq.1.327;
Foglio 126, particella 1949, di mq.400;
Foglio 126, particella 1953, di mq.150;
Foglio 126, particella 1954, di mq.686;
Foglio 126, particella 1958, di mq.2.883;
Foglio 126, particella 1960, di mq.1.407;
Foglio 126, particella 1961, di mq.190;
Foglio 126, particella 1963, di mq.100;
Foglio 126, particella 1967, di mq.992;
Foglio 126, particella 1970, di mq.577;
Foglio 126, particella 1973, di mq.1.296;
Foglio 126, particella 1975, di mq.302;
Foglio 126, particella 1980, di mq.2.718;
Foglio 126, particella 1982, di mq.327;
Foglio 104, particella 764, di mq.3.837;
Foglio 126, particella 2090, di mq.8.903;
Foglio 126, particella 1865, di mq.68;
Foglio 126, particella 1866, di mq.1;
Foglio 126, particella 1867, di mq.253;
Foglio 126, particella 1868, di mq.275;
Foglio 126, particella 1869, di mq.434;

PROVENIENZA:

Permuta trascritta a Spoleto al n.2567 del 2.8.2002

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo , Notaio in SPOLETO, del 1.8.2002 –
Rep.147154 – Racc.24799

A favore di: con sede in – C.F.

Contro: S.a.s. di con sede in - C.F.

a) – La piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile posto in Comune di SPOLETO, Località Madonna di Lugo, di complessivi mq.26.728, censito nel catasto terreni al Foglio 126, particelle 1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1842-1843-1844-1846-1847-1848-1894 (ex 1841/a)-1895 (ex 1841/b)-1896 (ex 1845/a)-1897 (ex 1845/b); Foglio 104, particelle 670-671-672-673-674-675-676-678-679-680-681-682-683-684-685; di complessivi mq.26.728.

b) – Diritti indivisi pari a 1/2 di piena proprietà su terreno edificabile posto ove sopra, di complessivi mq.3.180, censito nel catasto terreni al Foglio 126, particelle 1864-1865-1866-1867-1868-1869, di complessivi mq.3.180.

Il tutto zonizzato nel vigente PRG in Zona D4 per la piccola industria, l'artigianato ed il commercio.

A sua volta la società con sede in si obbliga a cedere a titolo di permuta alla società di con sede in l'immobile capannone ad uso industriale di mq.1.218 con lo spazio annesso, delle dimensioni e forma meglio descritte nel capitolato allegato all'atto sotto la lettera A quale parte integrante dell'atto stesso, e che la società andrà a realizzare a propria cura e spese sul lotto riportato nel catasto terreni al Foglio 126, particelle 1895-1896-1898, di mq.3.130 entro il 30.3.2003, secondo quanto contemplato nel capitolato in data odierna come sopra allegato.

Compravendita n.2568 del 2.8.2002

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo , Notaio in SPOLETO, del 2.8.2002 –
Rep.147160 – Racc.24802

A favore di: con sede in – C.F.

Contro: con sede in – C.F.

a) – La piena proprietà del terreno edificabile posto in Comune di SPOLETO, Località Madonna di Lugo, di complessivi mq.25.000, censito nel catasto terreni al Foglio 126, particelle 1849-1850-1851-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1870-1871-1898 (ex 1852/a)-1899 (ex 1852/b), di complessivi mq.25.000.

b) – Diritti indivisi pari a 1/2 di piena proprietà su terreno edificabile posto ove sopra, di complessivi mq.3.180, censito nel catasto terreni al Foglio 126, particelle 1864-1865-1866-1867-1868-1869, di complessivi mq.3.180.

Il tutto zonizzato nel vigente PRG in Zona D4 per la piccola industria, l'artigianato ed il commercio.

OCCUPAZIONE

In base alla ricerca fatta presso l'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato gravanti sugli immobili di proprietà della ..', è risultato solo un contratto di comodato ad oggi decaduto, relativo ad uno degli edifici realizzati nella Lottizzazione, non meglio specificato a livello catastale. Trattandosi di un edificio, si ritiene che tale contratto, ancorché decaduto, non riguardi i beni oggetto della presente relazione (cfr. All. 10)

QUESITO 1.4

Alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, oltre ad acquisire e produrre le relative schede/piantine/planimetrie; laddove siano mancanti, segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi.

Parte B1 e B2: trattasi di terreni ineditati per i quali quindi non sono state prodotte piantine né planimetrie, ma solo la mappa catastale.

Non si ravvisa la necessità di effettuare variazioni catastali.

Parte B3: come già esposto nella risposta al Quesito 1.1., occorre operare un frazionamento della particella 2090 per inserire la seconda cabina elettrica sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati. Si prevede un costo di **€ 3.000,00 ed un tempo di circa 30 giorni**.

Si segnala inoltre, come già riportato per esteso alla risposta al quesito 1.3, che a seguito di un errore nel Frazionamento n.509500.1/2001 del 26.4.2001 prot. n.179759, relativo alla particella 27 – oggi soppressa generando le attuali 1952, 2090, 1948, 1949, 1953, 1954, 1958, 1961, 1963 e 1964 – andrebbero ricalcolate tutte le relative superfici.

Tuttavia si ritiene che l'errore abbia una incidenza trascurabile in quanto la superficie che per errore è stata calcolata in eccesso è di mq 68, pari cioè a circa lo 0,2 % del totale della originaria part. 27, ed è quindi verosimilmente assimilabile ad un mero arrotondamento in fase di redazione dei tipi di frazionamento.

Si segnala infine che occorre picchettare il confini tra la parte delle aree destinate alle opere di urbanizzazione e i lotti edificabili e il confine tra i due lotti edificabili stessi, al momento tutti indistinti e indivisi.

QUESITO 2

...rediga quindi la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati.

Come già esposto in premessa, si ritiene più opportuno individuare un unico lotto di vendita, comprendente tutte le aree oggetto del fallimento.

Al fine della stima dei beni in oggetto è necessario precisare alcune circostanze in merito ai costi da sostenere, da intendersi come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dei futuri assegnatari dei beni oggetto della presente.

2.1. Aree destinate alla cessione gratuita al Comune di Spoleto

Poiché una parte degli immobili pignorati (particelle n. 1870, 1871, 1936, 1952, 1984 e 2090 del foglio 126 e n. 764 del foglio 104) è destinata dal Piano Attuativo a spazi per strade, verde e parcheggi, e il Comune di Spoleto potrà richiederne la cessione gratuita dopo il completamento delle opere, queste aree non possono essere oggetto di un lotto di vendita specifico, in quanto non avrebbero alcuna appetibilità commerciale, né possono essere lasciate in capo alla società ; in quanto occorre completare l'iter urbanistico e portare a termine le opere di urbanizzazione.

Pertanto lo scrivente ritiene opportuno inserire anche tali immobili nel Lotto Unico di Vendita, senza però valorizzarli come Superficie Commerciale Vendibile.

La Superficie Commerciale Vendibile del lotto unico quindi coincide con la Superficie catastale delle sole parti edificabili (Parte B1 e Parte B2) pari a mq 15.873.

2.2. Quantificazione dei costi per il completamento delle opere di urbanizzazione

Il Piano di Lottizzazione non è stato completato in quanto manca una parte delle opere di urbanizzazione e una parte degli edifici.

Il Piano ha durata di 10 anni dalla data della trascrizione della Convenzione Edilizia che lo regola, quindi in questo caso dal 05/11/2002 al 04/11/2012. Anche il titolo edilizio in virtù del quale le opere di urbanizzazione dovevano essere realizzate (Permesso di Costruire n. 21410 del 16/07/2004) è ormai decaduto.

La Legge Regionale 1/2015 prevede, all'articolo 57, che la parte di Piano non attuata entro il termine di validità del Piano può essere urbanizzata ed edificata solo previa approvazione di un nuovo Piano, che, se richiesto dal Comune o dagli enti sovraordinati, potrebbe avere caratteristiche e parametri urbanistici diversi da quelli del Piano decaduto. La proposta di un nuovo Piano deve essere presentata dai proprietari di almeno il 51% del valore catastale degli immobili interessati. Nel caso specifico gli immobili interessati sono tutti quelli non ancora edificati, ossia gli immobili oggetto della presente relazione – lotti di Piano n. 1 e 2, per mq complessivi 15.873 - unitamente ai Lotti di piano n. 6 e 7, per mq complessivi q 5.325. La somma di tutte le aree ancora da edificare è quindi pari a mq $(5.325 + 15.873) = \text{mq } 21.198$. Il 51% è pari a mq 10.811 pertanto le sole aree edificabili del Lotto unico di vendita sono sufficienti per presentare il nuovo Piano di Lottizzazione.

Il nuovo Piano di Lottizzazione dovrà essere redatto a cura di un professionista abilitato (architetto od ingegnere) e sarà adottato e poi approvato da parte dell'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole anche dei vari enti sovraordinati competenti in materia e fatte salve eventuali

osservazioni addotte da terzi.

Una volta conseguita l'approvazione del nuovo Piano, dovrà essere redatta la pratica edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, che potrà essere un Permesso di Costruire o una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, a seconda del grado di approfondimento raggiunto nella redazione del Piano di Lottizzazione.

Per la redazione del Piano di Lottizzazione, comprensivo di tutti gli elaborati necessari, così come stabiliti dalla Legge regionale 1/2015 e ss.mm.ii, per la redazione del titolo abilitativo, l'eventuale espletamento dei documenti per gli appalti, per la Direzione dei Lavori, il coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e le attività tecnico amministrative, necessarie per la presa in carico delle opere da parte del Comune di Spoleto, si stima un costo complessivo di € 40.000,00 oltre contributi e IVA, pari quindi ad **€ 50.752,00**.

Si passa ora alla quantificazione delle opere da realizzare.

Per effettuare una stima corretta e completa dei lavori da realizzare sarebbe necessario un maggiore approfondimento dello stato attuale dei luoghi e soprattutto sarebbe necessario redigere un progetto, almeno di livello preliminare, delle opere da realizzare. Con le informazioni disponibili al momento e sulla base del quesito posto, che non prevede la redazione di un progetto ma solo una relazione di stima, lo scrivente ha redatto un calcolo basato sul progetto delle opere di urbanizzazione contenuto nel Permesso di Costruire n. 21410 del 16/07/2004, nell'ipotesi che la tipologia e consistenza delle opere resti pressoché invariata.

Richiamando quanto già esposto ai paragrafi precedenti nella descrizione dello stato dei luoghi:

- alcune reti tecnologiche (acque reflue, acque bianche, acquedotto, rete gas metano) sono state già completate e collaudate;
- le reti elettrica, di pubblica illuminazione e telefonica devono essere completate con le adduzioni fino ai lotti edificabili n. 1 e 2 di Piano;
- la parte di pubblica illuminazione già completata non è stata ancora presa in carico dal Comune, circostanza che potrà verificarsi solo dopo la stipula di un contratto con l'ente erogatore da parte di uno dei lottizzanti;
- la strada di lottizzazione con gli spazi a parcheggio e le aiole che la costeggiano sono stati solo parzialmente realizzati, manca infatti tutta la porzione antistante i lotti 1 e 2, oggetto del presente fallimento.

Ne consegue che le opere di urbanizzazione ancora da realizzare per il completamento dell'insediamento sono le aree a verde e a parcheggio con le relative strade, ossia gli spazi di accesso e manovra, previste nelle particelle 2090, 1870, 1871, 1984 del foglio 126, oltre alle reti tecnologiche interrate di telefonia, elettricità e pubblica illuminazione relative alle medesime aree.

Il calcolo è così strutturato:

- una valutazione analitica dei costi evidentemente quantificabili, sulla base del Prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Umbria vigente* pari a circa € 273.775,70;
- una valutazione parametrica dei costi della sicurezza necessari per l'esecuzione dei lavori, pari al 4% dell'importo dei lavori sopra indicato, pari quindi a circa € 10.951,03;
- l'applicazione di una maggiorazione del 20% per eventuali imprevisti o problematiche che non era possibile conoscere con le informazioni disponibili allo scrivente e per l'eventuale adeguamento/manutenzione degli allacci già realizzati.
- l'applicazione dell'IVA sui lavori con aliquota 10%.

TABELLA 3

importo lavori	costi sicurezza	totale LAVORI	Maggiorazione 20%	TOTALE	IVA 10%	TOTALE LORDO
€ 273.775,70	€ 10.951,03	€ 284.726,73	€ 56.945,35	€ 341.672,07	€ 34.167,21	€ 375.839,28

* Le opere quantificate nel Computo Metrico consistono in:

- per le aree a strada e spazi di manovra e le aree a parcheggio: gli scavi, la fondazione stradale, le pavimentazioni stradali in asfalto (binder e tappetino), la segnaletica orizzontale;
- per le aree a verde lo scoticamento del terreno vegetale, la realizzazione di aiole di varie dimensioni, con bordature, formazione di prato, piantumazione di alberi, arbusti e siepi, staccionata in legno, impianto di irrigazione;
- per le reti tecnologiche interratoe gli scavi, la posa delle tubazioni debitamente allettate e rinfiancate, dei pozzetti con chiusini, il ripristino delle carreggiate interessate.

Il totale delle spese stimate per il completamento dell'insediamento, sia a livello urbanistico che realizzativo, ammonta quindi a:

Spese tecniche € 50.752,00 + Costo lavori € 375.839,28 = € 426.591,28

La convenzione edilizia, nella sua ultima versione dell'atto d'obbligo (trascritto a Spoleto il 16/05/2008 al n. 1708), stabilisce che i lottizzanti (all'epoca la ... si impegnano per la quota di ½ ciascuno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla loro successiva cessione gratuita al Comune, obbligandosi in tal senso per sé e i suoi aventi causa. Lo scrivente ha visionato due atti di compravendita di edifici realizzati nel complesso, osservando che tale obbligo non viene trasmesso agli acquirenti ma resta in capo al venditore, ossia la ...

... Pertanto si ritiene opportuno suddividere la spesa solo tra i due lottizzanti ossia ... e ...

Lo scrivente ritiene più opportuno ripartire le spese in proporzione alla potenzialità edificatoria di ciascun lotto, così come ad oggi rilevabile dall'ultima versione del progetto di Piano, ossia la Variante al Progetto di Piano approvata con Del. C.C. 223/2003, Tav. 4. Si ritiene che il parametro

della potenzialità edificatoria sia più aderente all'effettivo carico urbanistico di ciascun lotto sulle opere di urbanizzazione, rispetto alla mera superficie dei lotti.

TABELLA 4 Quote millesimali per ripartizione spese		part.	potenzialità edificatoria mq	millesimi	quota spese urbanizzazione
LOTTI EDIFICABILI OGGETTO DI PERIZIA	Parte B1	1948, 1949, 1953, 1954, 1958, 1960, 1963, 1975, 1986	3.620	344	€ 146.834,69
	Parte B2	1855, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1961, 1964, 1967, 1970, 1973, 1980, 1982, 1985	4.235	403	€ 171.780,36
ALTRI LOTTI	lotto di piano n. 6	670, 678, 687, 689, 742, 753, 754,	1.805	172	€ 73.214,53
	lotto di piano n. 7	761, 762	857	81	€ 34.761,69
TOTALE			10.517	1.000	€ 426.591,28

Totale millesimi in capo ai beni oggetto di fallimento: 344 + 403 = 747

Quota parte spese completamento piano e opere di urbanizzazione:

€ (146.834,59 + 171.780,36) = € 318.663,68

2.3 STIMA DEL LOTTO UNICO

Individuazione e localizzazione: Terreno sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo, Via Giuseppe Saragat, Censito al NCT foglio 126 particelle:

PARTE B1

1948 seminativo arborato, cl.2, di mq.1.327, r.d. euro 7,09; r.a. euro 6,51.

1949 seminativo arborato, cl.2, di mq.400, r.d. euro 2,14; r.a. euro 1,96.

1953 seminativo arborato, cl.2, di mq.150, r.d. euro 0,80; r.a. euro 0,74.

1954 seminativo arborato, cl.2, di mq.686, r.d. euro 3,66; r.a. euro 3,37.

1958 seminativo arborato, cl.2, di mq.2.883, r.d. euro 15,40; r.a. euro 14,14.

1960 seminativo arborato, cl.2, di mq.1.407, r.d. euro 7,51; r.a. euro 6,90.

1963 seminativo arborato, cl.2, di mq.100, r.d. euro 0,53; r.a. euro 0,49.

1975 seminativo, cl.3, di mq.302, r.d. euro 0,17; r.a. euro 1,40.

1986, seminativo, cl.2, di mq 123, r.d. euro 8,28; r.a. euro 8,49.

PARTE B2

1855 seminativo, cl.3, di mq.4, r.d. euro 0,02; r.a. euro 0,02;

1865 seminativo arborato, cl.3, di mq.68, r.d. euro 0,26; r.a. euro 0,30;

1866 seminativo arborato, cl.3, di mq.1, r.d. euro 0,01; r.a. euro 0,01;

1867 seminativo arborato, cl.3, di mq.253, r.d. euro 0,98; r.a. euro 1,11;

1868 seminativo arborato, cl.3, di mq.275, r.d. euro 1,07; r.a. euro 1,21;

1869 seminativo arborato, cl.3, di mq.434, r.d. euro 1,69; r.a. euro 1,91;

1961 seminativo arborato, cl.2, di mq.190, r.d. euro 1,01; r.a. euro 0,93;
1964 seminativo arborato, cl.2, di mq.41, r.d. euro 0,22; r.a. euro 0,20;
1967 seminativo, cl.3, di mq.992, r.d. euro 3,85; r.a. euro 4,61;
1970 seminativo, cl.3, di mq.577, r.d. euro 2,24; r.a. euro 2,68;
1973 seminativo, cl.3, di mq.1.296, r.d. euro 5,03; r.a. euro 6,02;
1980 seminativo, cl.3, di mq.2.718, r.d. euro 10,56; r.a. euro 12,63;
1982 seminativo, cl.3, di mq.327, r.d. euro 1,27; r.a. euro 1,52;
1985 seminativo arborato, cl.3, di mq.1.319, r.d. euro 5,12; r.a. euro 5,79;

PARTE B3

1870 seminativo, cl.3, di mq. 1.329, r.d. euro 5,16 r.a. euro 6,18;
1871 seminativo, cl.3, di mq. 938, r.d. euro 3,64; r.a. euro 4,36;
1936 seminativo arborato, cl.2, di mq.169, r.d. euro 0,90; r.a. euro 0,83;
1952 ente urbano di mq.37 – rappresenta il sedime del fabbricato urbano omonimo – intercluso dall'ente urbano particella 2090. Immobile censito anche al Catasto Fabbricati al Foglio 126, particella 1952, zona cens.2, p.T, cat. D/1, rendita euro 54,00;
1984 seminativo arborato, cl.3, di mq. 707, r.d. euro 2,75; r.a. euro 3,10;
2090 seminativo arborato, cl.2, di mq. 8.903, r.d. euro 47,54; r.a. euro 43,68;
Foglio 104, particella 764 seminativo arborato, cl.3, di mq. 3.837, r.d. euro 15,85; r.a. euro 16,84;

Beni catastalmente intestati a _____ con sede i _____

Superficie Commerciale Vendibile = Superficie catastale complessiva delle parti B1 e B2:

mq (7.387 + 8.495) = mq 15.873

Confini: a nord strada aree a verde e parcheggi (foglio 104 part. 689 e 763 catastalmente intestate a _____ e lotti ineditati (lotti 6 e 7 del Piano di Lottizzazione, foglio 104 part. 697 e 762, catastalmente intestate a _____);

a est terreno agricolo (foglio 104 part. 686 e foglio 126 part. 1932, catastalmente intestate a _____), capannone con corte (foglio 104 part. 931 sub. 4 catastalmente intestata a _____), capannone con corte (foglio 104 part. 931 sub. 6 e 7 catastalmente intestate a _____), capannone con corte (foglio 104 part. 930 sub. 8, 9, 11, 12 e 13 catastalmente intestate a _____), capannone con corte (foglio 104 part. 930 sub. 8 catastalmente intestata a _____); terreno agricolo (foglio 126 part. 1931 catastalmente intestata a Immobiliare _____) terreno agricolo (foglio 126 part. 1694 catastalmente intestata a _____);

a sud: strada vicinale; corte (part. 2016 catastalmente intestata a _____); strada

(part. 1737 catastalmente intestata a);

a ovest: strada pubblica (Via Flaminia Vecchia – Via Sandro Pertini). e

Accessi: da nord ovest e da sud est da Via Sandro Pertini (Flaminia Vecchia); da sud est dalla strada che conduce a Cortaccione ossia Via Giuseppe Saragat.

Descrizione: Le aree si trovano all'interno di un'area artigianale/commerciale realizzata a partire dal 2002 in una zona già prevalentemente produttiva a 3 km a nord dal centro abitato di Spoleto, e a 3,5 km a sud della frazione di San Giacomo di Spoleto, a entrambe è collegata tramite la Via Sandro Pertini, poi Corso Flaminio, ossia il tracciato della vecchia Via Flaminia.

La zona è circondata sul lato ovest da attività commerciali e artigianali di vario genere, mentre dagli altri lati è circondata da terreni agricoli e villette con giardino. La via principale è servita dai mezzi pubblici ed è facilmente collegata con la superstrada che conduce a Foligno, Perugia e Terni.

Il piccolo complesso artigianale e commerciale, di sagoma a "L", è composto da più lotti disposti lungo una strada interna di lottizzazione Via Saragat (cfr. All. 7 Documentazione fotografica).

Il complesso è stato solo in parte edificato e ad oggi sono presenti 5 edifici a destinazione commerciale e artigianale, accessibili dalla strada interna di lottizzazione che è provvista di aree a parcheggio e pubblica illuminazione.

All'interno del complesso le porzioni pignorate corrispondono a due lotti edificabili e alle aree destinate a strade, verde e parcheggi relative all'intero Piano.

I due lotti edificabili (lotti n. 1 e 2 del Piano, nella presente relazione individuati come Parte B1 e Parte B2) hanno sagoma rettangolare, andamento pianeggiante, sono delimitati verso nord da un muretto con sovrastante recinzione metallica, mentre sugli altri lati da una recinzione metallica provvisoria e piuttosto malandata, parzialmente accessibile dall'angolo sud ovest. Sul parte del limite ovest del lotto, a confine con la strada di Piano già completata, è stato realizzato un sistema di sostegno del terreno per compensare il dislivello esistente, di circa 1 metro, mediante muri a gravità rinverdibili.

Il terreno è prevalentemente lasciato a prato rustico con numerose alberature e arbusti, sia perimetrali che all'interno dell'area.

I terreni Parte B1 e B2 - come tutte le altre aree interessate dal Piano Attuativo ormai decaduto - saranno edificabili solo tramite un intervento edilizio indiretto, ossia prima di poter edificare sarà necessaria l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo e quindi il rilascio dei titoli edilizi: uno per le opere di urbanizzazione residue e uno per realizzare gli edifici.

In base al Piano di Lottizzazione decaduto la destinazione dei terreni edificabili è artigianale, con potenzialità edificatoria di Superficie Utile Coperta pari a mq 3.620 per la Parte B1 e mq 4.235 per la Parte B2. Se tali parametri saranno confermati dal nuovo Piano, la potenzialità complessiva sarà quindi di mq 7.855.

Stato di possesso: I terreni non sono oggetto di contratti di locazione o comodato. In occasione del sopralluogo si è riscontrato che il terreno appariva libero da cose e persone ad eccezione di alcuni detriti derivanti da attività edilizia. Nelle parti già di uso pubblico circolano e stazionano persone e mezzi.

Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Difformità urbanistico edilizie: Le aree sono ad oggi inedificate con la sola eccezione di due cabine elettriche.

Per le aree sono stati rilasciati due titoli edilizi diretti (Autorizzazione Edilizia n. 9347/2002 e Concessione Edilizia n. 21410/2004), relativi all'intero complesso, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. I lavori non sono stati completati né la pratica edilizia è stata chiusa.

Non è possibile dichiarare la conformità urbanistica in quanto le opere ivi previste ed autorizzate non sono ancora completate. Per quanto visibile date le condizioni delle aree, risultano in essere solo le predisposizioni per l'allaccio delle fognature. Si rileva che sulla particella 2090 sono state costruite due cabine elettriche, mentre una terza si trova nella particella 763 (estranea al fallimento). Al contrario negli elaborati progettuali allegati alla C.E. 21410/2004 ne erano previste solo due: una nella sua effettiva posizione nella part. 2090 e un'altra nella part. 1967. E' possibile che tale diversa dislocazione delle cabine elettriche sia stata autorizzata con un ulteriore titolo edilizio, del quale però lo scrivente non ha contezza.

Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali: frazionamento della part. 2090 sulla quale insiste la seconda cabina elettrica e relativo inserimento in mappa della stessa.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice Delegato ex art. 586 c.p.c. (alla data del 02/11/2023) :

Servitù di passaggio trascritta a Spoleto al n. 388 del 23/01/1991 relativa ai terreni censiti nel catasto terreni al Foglio 126, particella 27 (ex 27/a), di mq.29.800; Foglio 104, particella 266 (ex 96/b), di mq.250 (entrambe le particelle sono state soppresse e hanno generato le attuali particelle del foglio 126 nn. 1870, 1871, 1936, 1952, 1984, 2090, Foglio 104 particella 764)

Atto d'obbligo trascritto a Spoleto al n.1895 del 05/06/2008 Oggetto: oltre maggiore consistenza, particella 1871 del foglio 126.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

(alla data del 02/11/2023)

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto al n. 3478 del 05/11/2002 gravante su tutte le aree interessate dal fallimento.

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto al n. 1803 del 05/05/2004 gravante su tutte le aree interessate dal fallimento.

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto al n. 1050 del 31/03/2006 a parziale modifica ed integrazione delle precedenti Convenzioni gravante su tutte le aree interessate dal fallimento.

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto al n. 1708 del 16/05/2008 relativa ai terreni censiti nel catasto terreni al Foglio 126, particelle 2090-1936-1870; Foglio 104, particelle 764-763-689.

Si precisa che tali convenzioni incidono direttamente sulle aree individuate con le particelle del Foglio 126 nn. 1870, 1871, 1936, 1952, 1984, 2090, e del Foglio 104 particella 764, sulle quali è prevista la realizzazione sul soprassuolo degli spazi di viabilità, verde e parcheggio, e nel sottosuolo delle reti tecnologiche, e per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune.

Le prime tre sopraelencate convenzioni impongono l'obbligo ai lottizzanti, e ai loro aventi causa a qualsiasi titolo, di eseguire le opere di urbanizzazione primaria fino agli allacciamenti delle reti esistenti (strade, spazi di sosta e parcheggio, rete di fognatura, rete idrica, canalizzazione doppia per rete energia elettrica e pubblica illuminazione, canalizzazione per rete telefonica, pubblica illuminazione, rete gas metano, verde primario) entro tre anni dalla data del rilascio delle relative autorizzazioni edilizie; di assumere quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi ed a realizzarle secondo le prescrizioni degli enti gestori dei vari servizi, conformemente ai progetti approvati dal Comune. L'ultima convenzione (1708 del 2008) pone il limite del mese di dicembre 2008 per l'esecuzione delle opere suddette.

Le convenzioni tutte pongono anche l'obbligo di cedere gratuitamente le aree suddette al Comune di Spoleto, qualora lo stesso ne facesse richiesta.

I lottizzanti si impegnano a rendere edotti degli obblighi contenuti nelle convenzioni tutti gli eventuali aventi causa trasferendo ai medesimi l'obbligo della loro piena osservanza.

E' prevista quindi la cessione delle aree di cui alla Parte B3, mentre non è prevista la cessione di cubatura né la cessione delle aree di cui alle Parti B1 e B2 presi in esame.

Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non pertinente.

Altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc....) :

Servitù di passaggio trascritta a Spoleto al n. 388 del 23/01/1991 relativa ai terreni censiti nel catasto terreni al Foglio 126, particella 27 (ex 27/a), di mq.29.800; Foglio 104, particella 266 (ex 96/b), di mq. 250 (*entrambe le particelle sono state soppresse e hanno generato le attuali particelle del foglio 126 nn. 1870, 1871, 1936, 1952, 1984, 2090, Foglio 104 particella 764*). In base all'attuale stato dei luoghi, si ritiene che la servitù interessi solo la attuale particella 764 infra maggiore consistenza non interessata dal fallimento.

Atto d'obbligo trascritto a Spoleto al n.1895 del 05/06/2008 Oggetto: oltre maggiore consistenza, particella 1871 del foglio 126.

Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura - Iscrizioni (alla data del 02/11/2023):

Ipoteca Volontaria iscritta a Spoleto al n.818 del 20.7.2009 – per Euro 1.600.000,00 per concessione a garanzia di apertura di credito di Euro 800.000,00

Spese di cancellazione: € 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto al n.447 del 09/10/2012

di Euro 400.000,00 per sorte di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia – Sezione Distaccata di Foligno – in data 10.5.2012 – Rep.569/2012

Spese di cancellazione: € 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, imposta € 2.000,00 (pari allo 0,5% del capitale)

Ipoteca Legale iscritta a Spoleto al n.296 del 31.7.2014 – di Euro 1.335.634,30 di cui Euro 667.817,15 per sorte di atto emesso da Equitalia Centro S.p.a.

Spese di cancellazione: € 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, imposta € 3.339,08 (pari allo 0,5% del capitale)

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (alla data del 02/11/2023 con ulteriore verifica al 18/03/2024):

Sentenza di Fallimento trascritta a Spoleto al n.470 del 15/02/2016 - Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Spoleto in data 15.1.2016 – Rep.2/2016;

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Totale spese di cancellazione: € 6.115,08

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: non rilevabile.

Eventuali spese condominiali straordinarie già determinate/deliberate ma non ancora scadute: non rilevabile in quanto non risulta una struttura condominiale costituita.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non rilevabile in quanto non risulta una struttura condominiale costituita.

Eventuali cause in corso: alla data della verifica non risultano cause trascritte presso la CC.RR.II. Di appartenenza

Individuazione precedenti proprietari:

..... (per gli immobili distinti al foglio 126 partt. 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1936, 1948, 1949, 1952, 1953, 1954, 1958, 1960, 1961, 1963, 1964, 1984, 1985, 2090).

..... (per gli immobili distinti al foglio 126 partt. 1855, 1870, 1871, 1967, 1970, 1973, 1975, 1980, 1982, foglio 104 part.764).

Atti di provenienza (ante ventennio):

Permuta trascritta a Spoleto al n.2567 del 2.8.2002

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott., Notaio in SPOLETO, del 1.8.2002 – Rep.147154 – Racc. 24799 (per gli immobili distinti al foglio 126 partt. 1865, 1866, 1867, 1868,

1869, 1936, 1948, 1949, 1952, 1953, 1954, 1958, 1960, 1961, 1963, 1964, 1984, 1985, 2090)

Compravendita n.2568 del 2.8.2002

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. C. , Notaio in SPOLETO, del 2.8.2002 – Rep.147160 – Racc.24802 (per gli immobili distinti al foglio 126 partt. 1855, 1870, 1871, 1967, 1970, 1973, 1975, 1980, 1982, foglio 104 part.764).

Titoli edilizi rilasciati:

Tipo di autorizzazione	Data	Oggetto/ rilasciata a:
Autorizzazione Edilizia n. 9347	14/11/2002	Rilasciata a ' e altri per realizzazione opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione dei terreni siti in Spoleto – loc. Cortaccione
Permesso di Costruire n. 21410	16/07/2004	Realizzazione opere di urbanizzazione in Spoleto loc. Madonna di Lugo Rilasciato a .

Si precisa che i due titoli edilizi sopra elencati hanno per oggetto le particelle della parte B3 (foglio 126 partt. 870, 1871, 1936, 1952, 1984, 2090, Foglio 104, particella 764) essendo relativi alle sole opere di urbanizzazione da realizzarsi negli spazi comuni, oltre agli allacci interni ai lotti edificabili. I lavori non sono stati completati, né a quanto risulta allo scrivente la pratica edilizia è stata chiusa, pertanto non è possibile dichiarare la conformità o meno delle opere parzialmente realizzate. Si ha notizia di un Certificato di Regolare Esecuzione parziale relativo si presume alle opere già completate, ma il Comune non lo ha fornito in visione allo scrivente.

Destinazione Urbanistica

In base al Piano Regolatore Generale Parte Strutturale vigente le parti B1 e B2 ricadono in zona MCP - Macrozone di Consolidamento prevalentemente produttive. La parte B3 ricade in parte in zona MCP con eccezione della strada di lottizzazione che ricade nella "Viabilità Esistente".

In base al Piano Regolatore Generale Parte Operativa vigente, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Spoleto in data 16/10/2024:

- la part. 764 e la part. 1952 ricadono nella "Viabilità Esistente".
- la part. 1936 in zona "L.F.V.A. attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero di lottizzazione approvata in ambito connotato da strumento urbanistico attuativo approvato".
- la part. 2090 ricade parte in zona L.F.V.A. e parte nella "Viabilità Esistente".
- le partt. 1948, 1949, 1953, 1954, 1960, 1855, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1961, 1963, 1964, 1967, 1970, 1973, 1975, 1980, 1982, 1985 e 1986 ricadono in zona "D4 – Zona per la piccola industria e l'artigianato di espansione (mq/mq 50%) ricadente in ambito connotato da strumento urbanistico attuativo approvato".

- le partt. 1870, 1871 e 1984 ricadono in parte in zona "E – Aree agricole, ricadenti in VRA – Aree di salvaguardia delle Macroaree" e in parte nella "Viabilità Esistente".

In base al Piano di Lottizzazione - ormai decaduto – le Parti B1 e B2 sono destinate alla realizzazione di edifici a destinazione artigianale. La destinazione poteva essere mutata in commerciale mediante il reperimento di ulteriori standard (spazi a verde e parcheggio) all'interno dei singoli lotti, anche con parcheggi interrati convenzionati.

L'indice di fabbricabilità dei lotti era di 0,5 mq di superficie utile coperta per mq di superficie del lotto. L'altezza massima degli edifici era di 8,5 ml.

A seguito della redazione del nuovo Piano la destinazione delle aree, la potenzialità edificatoria e tutti gli altri parametri e caratteristiche del Piano potrebbero variare.

Descrizione analitica dei beni compresi nei lotti:

La parte B1 si compone dei terreni individuati al foglio 126 partt. 1948, 1949, 1953, 1954, 1958, 1960, 1963, 1975 e 1986, di mq catastali complessivi 7.378, è priva di sovrastrutture e parzialmente recintata, come già descritto ai punti precedenti.

La parte B2 si compone dei terreni individuati al foglio 126 partt. 1855, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1961, 1964, 1967, 1970, 1973, 1980, 1982 e 1985, di mq catastali complessivi 8.495, è priva di sovrastrutture e parzialmente recintata, come già descritto ai punti precedenti.

La parte B3 si compone dei terreni individuati al foglio 126 partt. 1870, 1871, 1936, 1952, 1984, 2090 e al foglio 104 part. 764, di mq catastali complessivi 15.920, parzialmente recintata, vi insistono due cabine elettriche e vi sono stati realizzati strade, parcheggi e spazi verdi.

Le parti B1 e B2 si trovano in condizioni di manutenzione discrete e non necessitano di opere di adeguamento alla normativa vigente. Vi si trovano piccoli cumuli di detriti e materiali edili che dovranno essere rimossi.

La parte B3 relativa alle strade e parcheggi appare in condizioni di manutenzione discrete, mentre le airole risultano in parte invase dalla vegetazione (cfr. All. 7 Documentazione fotografica).

Dotazioni condominiali: reti tecnologiche quali rete fognaria acque bianche, rete fognaria acque nere, rete elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione, strada di lottizzazione, rete gas metano. Oltre agli spazi di verde e parcheggio, già realizzati e ancora da realizzare.

Valutazione complessiva del bene: In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Spoleto e dei

territori limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Le fonti di informazione sono state: Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito, infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso simili.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile.

I valori della Borsa Immobiliare dell'Umbria emessi dalla Camera di Commercio per il comune di Spoleto per il 3° trim. 2024 per i terreni edificabili oscillano tra €/mq 25,00 e 90,00.

Il valore di soglia delle aree edificabili del settore produttivo e servizi pubblicato dal Comune di Spoleto, sulla scorta delle indagini esperite dall'Agenzia delle Entrate ai fini del calcolo dell'IMU per la prima periferia sono pari a €/mq 75,00.

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche, della destinazione urbanistica e del livello di finitura e di completamento e dello stato conservativo del compendio, stabilendo un Valore Unitario pari a €/mq 75,00.

Superficie commerciale Vendibile mq 15.873

N.B.: nella superficie commerciale vendibile non si valuta la superficie delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (parte B3), in quanto queste sono di uso pubblico e dovranno essere cedute alla pubblica amministrazione, qualora ne facesse richiesta.

Valore unitario assegnato: €/mq 75,00

Valore di Mercato €/mq 75,00 x mq 15.873 = € 1.190.475,00

Decurtazione forfettaria del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi e della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale: € 119.047,50.

Adeguamenti per stato d'uso e manutenzione: valutati nel costo del completamento delle opere di urbanizzazione.

Come meglio specificato nei paragrafi precedenti, si evidenzia che occorre completare le opere di urbanizzazione previste nella parte B3. Per la realizzazione di tali opere occorre preventivamente redigere un nuovo Piano Attuativo, in quanto quello già redatto aveva validità 10 anni ed è ampiamente decaduto. All'approvazione del Piano Attuativo potranno essere rilasciati i titoli edilizi diretti per la realizzazione/completamento delle opere di urbanizzazione e degli edifici interni ai lotti. Alla fine dei lavori le opere saranno collaudate e le aree e le reti tecnologiche potranno essere cedute gratuitamente al Comune di Spoleto ove ne facesse richiesta.

Per le attività tecniche e per i lavori suddetti si stima un costo complessivo di € 426.591,28 comprensivi di IVA, che dovranno essere ripartiti tra i lottizzanti e loro aventi causa, ossia tra gli

assegnatari del lotto di vendita oggetto del fallimento e i proprietari dei restanti lotti inedificati n. 6 e n. 7.

A giudizio dello scrivente la ripartizione va fatta sulla base delle quote millesimali spettanti a ciascun lotto, calcolate in proporzione alla potenzialità edificatoria, come da calcolo esteso già riportato a nella presente relazione in tabella 4.

Pertanto al lotto unico in esame spetterebbe una spesa di € 318.615,05

Stato di possesso: il lotto unico è libero da cose e persone, ad eccezione di piccoli cumuli di detriti e materiale vario. La parte B3 è già in gran parte utilizzata come pubblica via e parcheggio, pertanto vi circolano e stazionano mezzi e persone. Lo scrivente in data 03/11/2023 ha provveduto alla richiesta di eventuali contratti di affitto, locazione, comodato ecc. All'Agenzia delle Entrate (prot. n. 72626 in pari data) dal quale non risultava alcun contratto per i beni in oggetto.

Rifiuti, anche tossici o nocivi: assenti per quanto visibile.

Tutto ciò premesso si rappresenta che al valore di Mercato come sopra calcolato occorre applicare le seguenti decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Spese tecniche per redazione Piano Attuativo e Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (in quota parte di 747 millesimi) = € 318.615,05
- Spese tecniche per variazioni catastali = € 3.000,00
- Spese tecniche per conformità edilizia = € 5.000,00

Totale spese valutabili: € 326.615,05 (trecento ventiseimila seicentoquindici/05).

V.M. € 1.190.475,00 - abbattimento forfetario 10% € 119.047,50 - Spese € 326.615,05 =

Valore a base d'asta = € 744.812,45

Valore a base d'asta arrotondato € 745.000,00

(euro settecento quarantacinquemila/00)

Oltre alle spese per la cancellazione delle formalità pari ad € 6.115,08 che saranno a carico dell'aggiudicatario dei beni.

Elenco degli allegati alla Consulenza

- Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal Curatore Fallimentare*
- Allegato n. 2 – Comunicazioni*
- Allegato n. 3 – Verbali;*
- Allegato n. 4 – Estratto Note di trascrizione dei titoli di provenienza Spoleto (*)*
- Allegato n. 5 – Computo metrico opere di urbanizzazione*
- Allegato n. 6 – Documentazione catastale*
- Allegato n. 7 – Documentazione fotografica*
- Allegato n. 8 – Estratto documentazione urbanistica (*)*
- Allegato n. 9 – Certificato di Destinazione Urbanistica*
- Allegato n. 10 – Contratto di Comodato*
- Allegato n. 11 – Visura Camerale*
- Allegato n.12 – Convenzioni Servitù e Atti d'obbligo Spoleto (*)*
- Allegato n. 13 - Note di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli Spoleto (*)*

() A causa della mole della documentazione acquisita dai vari enti e soggetti, si produce solo un estratto della stessa. La documentazione resta in possesso dello scrivente e a disposizione per eventuali future integrazioni.*

Con la sottoscrizione della presente, il nominato esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile; avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

La presente relazione è costituita da **37 pagine oltre a 11 allegati e 1 fascicolo di vendita.**

Spoletto li, 31/01/2025

Revisionato in data 05 febbraio 2025 a seguito di richiesta del Curatore Fallimentare

*Perito estimatore
geom. Marco PROIETTI*

LOTTO DI VENDITA UNICO -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Fallimento R.G. 2/2016

PIENA PROPRIETÀ' DI 1/1 su:

Terreni siti in Spoleto, loc. Madonna di Lugo, Via Giuseppe Saragat, Censiti al NCT foglio 126 partt. 1855, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1936, 1948, 1949, 1952, 1953, 1954, 1958, 1960, 1961, 1963, 1964, 1967, 1970, 1973, 1975, 1980, 1982, 1984, 1985, 1986, 2090 e al foglio 104 part. 764.

Le aree si trovano all'interno di un'area artigianale/commerciale a 3 km a nord dal centro abitato di Spoleto, sono accessibili dalla pubblica via, hanno andamento pianeggiante, sono prevalentemente lasciati a prato rustico con alcune alberature, ad eccezione di quelle già trasformate in strade verde e parcheggi per la lottizzazione.

Consistenza: Superficie Commerciale Vendibile = Superficie catastale delle porzioni edificabili: mq 15.873 *

() si precisa che la Superficie Commerciale Vendibile esclude le aree per strade verde e parcheggi (parte B3 nella relazione), in quanto sono di uso pubblico e destinate ad essere cedute alla pubblica amministrazione, qualora ne facesse richiesta*

Valore di Mercato € 1.190.475,00

abbattimento forfetario 10% € 119.047,50

SPESE VALUTABILI A CARICO DELL'ASSEGNETARIO
da intendersi come obblighi di fare:
€ 326.615,05 (trecento ventiseimila seicentoquindici/05)

Valore a base d'asta (ridotto del 10%, detratto delle spese e arrotondato) =
€ 745.000,00 (euro settecento quarantacinquemila/00)

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:

Servitù di passaggio trascritta a Spoleto al n. 388 del 23/01/1991
Atto d'obbligo trascritto a Spoleto al n.1895 del 05/06/2008
Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto al n. 3478 del 05/11/2002
Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto al n. 1803 del 05/05/2004
Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto al n. 1050 del 31/03/2006
Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto al n. 1708 del 16/05/2008
Atto d'obbligo trascritto a Spoleto al n.1895 del 05/06/2008

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI
DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE:**

Ipoteca Volontaria iscritta a Spoleto al n.818 del 20.7.2009
Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto al n.447 del 09/10/2012
Ipoteca Legale iscritta a Spoleto al n.296 del 31.7.2014
Sentenza di Fallimento trascritta a Spoleto al n.470 del 15/02/2016

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Catasto Terreni del Comune di Spoleto (Provincia di PERUGIA)

foglio 126 particelle:

1948 seminativo arborato, cl.2, di mq.1.327, r.d. euro 7,09; r.a. euro 6,51;
1949 seminativo arborato, cl.2, di mq.400, r.d. euro 2,14; r.a. euro 1,96.
1953 seminativo arborato, cl.2, di mq.150, r.d. euro 0,80; r.a. euro 0,74.
1954 seminativo arborato, cl.2, di mq.686, r.d. euro 3,66; r.a. euro 3,37.
1958 seminativo arborato, cl.2, di mq.2.883, r.d. euro 15,40; r.a. euro 14,14.
1960 seminativo arborato, cl.2, di mq.1.407, r.d. euro 7,51; r.a. euro 6,90.
1963 seminativo arborato, cl.2, di mq.100, r.d. euro 0,53; r.a. euro 0,49.
1975 seminativo, cl.3, di mq.302, r.d. euro 0,17; r.a. euro 1,40.
1986, seminativo, cl.2, di mq 123, r.d. euro 8,28; r.a. euro 8,49.
1855 seminativo, cl.3, di mq.4, r.d. euro 0,02; r.a. euro 0,02;
1865 seminativo arborato, cl.3, di mq.68, r.d. euro 0,26; r.a. euro 0,30;
1866 seminativo arborato, cl.3, di mq.1, r.d. euro 0,01; r.a. euro 0,01;
1867 seminativo arborato, cl.3, di mq.253, r.d. euro 0,98; r.a. euro 1,11;
1868 seminativo arborato, cl.3, di mq.275, r.d. euro 1,07; r.a. euro 1,21;
1869 seminativo arborato, cl.3, di mq.434, r.d. euro 1,69; r.a. euro 1,91;
1961 seminativo arborato, cl.2, di mq.190, r.d. euro 1,01; r.a. euro 0,93;
1964 seminativo arborato, cl.2, di mq.41, r.d. euro 0,22; r.a. euro 0,20;
1967 seminativo, cl.3, di mq.992, r.d. euro 3,85; r.a. euro 4,61;
1970 seminativo, cl.3, di mq.577, r.d. euro 2,24; r.a. euro 2,68;
1973 seminativo, cl.3, di mq.1.296, r.d. euro 5,03; r.a. euro 6,02;
1980 seminativo, cl.3, di mq.2.718, r.d. euro 10,56; r.a. euro 12,63;
1982 seminativo, cl.3, di mq.327, r.d. euro 1,27; r.a. euro 1,52;
1985 seminativo arborato, cl.3, di mq.1.319, r.d. euro 5,12; r.a. euro 5,79;
1870 seminativo, cl.3, di mq. 1.329, r.d. euro 5,16 r.a. euro 6,18;
1871 seminativo, cl.3, di mq. 938, r.d. euro 3,64; r.a. euro 4,36;
1936 seminativo arborato, cl.2, di mq.169, r.d. euro 0,90; r.a. euro 0,83;
1952 ente urbano di mq.37 – rappresenta il sedime del fabbricato urbano omonimo – intercluso

dall'ente urbano particella 2090. Immobile censito anche al Catasto Fabbricati al Foglio 126, particella 1952, zona cens.2, p.T, cat. D/1, rendita euro 54,00;

1984 seminativo arborato, cl.3, di mq. 707, r.d. euro 2,75; r.a. euro 3,10;

2090 seminativo arborato, cl.2, di mq. 8.903, r.d. euro 47,54; r.a. euro 43,68;

Foglio 104, particella 764 seminativo arborato, cl.3, di mq. 3.837, r.d. euro 15,85; r.a. euro 16,84;

Titoli edilizi rilasciati:

Autorizzazione Edilizia n. 9347	14/11/2002	Rilasciata a e altri per realizzazione opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione dei terreni siti in Spoleto – loc. Cortaccione
Permesso di Costruire n. 21410	16/07/2004	Realizzazione opere di urbanizzazione in Spoleto loc. Madonna di Lugo Rilasciato a

Osservazioni:

- I terreni non sono oggetto di contratti di locazione o comodato. In occasione del sopralluogo si è riscontrato che il terreno appariva libero da cose e persone ad eccezione di alcuni cumuli di detriti. Le parti già utilizzate per strade verde e parcheggi sono attualmente in uso e di pubblico accesso, pertanto vi circolano e stazionano mezzi e persone.

- La documentazione urbanistica fornita dal Comune di Spoleto è incompleta, pertanto le conclusioni tratte dallo scrivente in merito alla conformità urbanistica sono da ritenersi passibili di revisione. Ciò premesso, si rileva l'irregolarità urbanistica della diversa dislocazione di una cabina elettrica sull'area di proprietà della per la quale sarà necessario presentare una pratica edilizia in accertamento di conformità.

- Occorre operare una variazione catastale per inserire una cabina elettrica sia al catasto terreni che fabbricati.

- Occorre completare le opere di urbanizzazione, previa approvazione di un piano urbanistico e acquisizione di un titolo edilizio. Le aree così completate dovranno essere cedute alla pubblica amministrazione, qualora ne facesse richiesta.

- Il terreno è edificabile, ma l'attuazione è possibile solo tramite un intervento edilizio indiretto.

N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.

Spoleto li, 31 gennaio 2025

Revisionato in data 05 febbraio 2025 a seguito di richiesta del Curatore Fallimentare

Perito estimatore
geom. Marco PROIETTI