



TRIBUNALE DI SPOLETO
Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO R.G.N. 15 / 2017

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



Procedura Concorsuale:



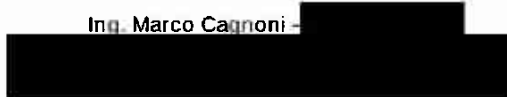
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Ing. CAGNONI MARCO

APRILE 2020
REV. 00

Ing. Marco Cagnoni -



INDICE ALLEGATI DI CARATTERE GENERALE

ALLEGATO "00"

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

ALLEGATO "01"

- Visure Catastali per Soggetto;

ALLEGATO "02"

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

ALLEGATO "03"

- Copia CONTRATTI DI LOCAZIONE ESAMINATI, CESSATI e/o EFFICACI – Lotto 2:
 - o LOCAZIONE ULTRANOVENNALE, derivante da Atto Rep. n. 41309/9769 del 13/02/2008, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Trascrizione, del 26/02/2008 al n. 637 di Formalità.

- CESSIONE DI CONTRATTO (CONTRATTO DI CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA), derivante da Atto Rep. n. 209139/32159 del 14/06/2017, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Trascrizione, del 26/04/2018 al n. 1442 di Formalità.
LIMITATAMENTE ALLA PART. 846 SUB 2 e comunque sulla scorta dell'allegato C, di cui al presente rogito, ove il compratore di ramo d'azienda, nella qualità di [REDACTED] risulta subentrare a tutti i contratti stipulati in precedenza ed indicati nello stesso allegato, al comma "CONTRATTI OGGETTO DI CESSIONE".

PER SEMPLICITA' DI LETTURA, oltre ad allegare la copia integrale dell'atto di cessione di ramo di azienda, SI ESTRAPOLA STRALCIO ALLEGATO "C", inerente esclusivamente le unità di cui al presente procedimento.

ALLEGATO "04"

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



ANNOTAZIONE:

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

L1 – Gualdo Tadino

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

L2 – Montefalco (Stazione di Servizio)

- o Nota di Trascrizione (su Spoleto) del 22/07/2015 n. 2237 di formalità.
 - (Verbale di Pignoramento Immobiliare)

OLTRE

Sospensione Procedimento Esecutivo.

- o Nota di Trascrizione (su Spoleto) del 26/04/2018 n. 1442 di formalità.
 - (Cessione di Contratto)

L5 – Montefalco (Lott.ne Colleciocco)

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



ALLEGATI LOTTO “ 1 “ (A-L1)

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

ALLEGATO “1” L1

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

ALLEGATO “2” L1

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

ALLEGATO “3” L1

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

ALLEGATO “4” L1

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

ALLEGATO “5” L1

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

ALLEGATO “6” L1

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



ALLEGATI LOTTO " 2 " (A-L2)

Rif. "UNITA' DESTINATA A STAZIONE DI SERVIZIO RIFORNIMENTO CARBURANTI oltre UNITA' ACCESSORIE E COMPLEMENTARI" – Comune di Montefalco, Via Guglielmo Marconi, già SP 445, Loc. Cerrete

ALLEGATO "1" L2

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

ALLEGATO "2" L2

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio [REDACTED], Stralcio Catastale e rispettiva Documentazione Fotografica/Identificazione del sito:
 - o LOTTO n. 2;

ALLEGATO "3" L2

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

ALLEGATO "4" L2

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

ALLEGATO "5" L2

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

ALLEGATO "6" L2

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



ALLEGATI LOTTO “ 3 “ (A-L3)

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

ALLEGATO “1” L3

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

ALLEGATO “2” L3

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

ALLEGATO “3” L3

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

ALLEGATO “4” L3

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

ALLEGATO “5” L3

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

ALLEGATO “6” L3

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



ALLEGATI LOTTO “ 4 “ (A-L4)

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

ALLEGATO “1” L4

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

ALLEGATO “2” L4

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

ALLEGATO “3” L4

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

ALLEGATO “4” L4

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

ALLEGATO “5” L4

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

ALLEGATO “6” L4

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



ALLEGATI LOTTO “ 5 “ (A-L5)

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

ALLEGATO “1” L5

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

ALLEGATO “2” L5

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

ALLEGATO “3” L5

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

ALLEGATO “4” L5

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

ALLEGATO “5” L5

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

ALLEGATO “6” L5

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



TRIBUNALE DI SPOLETO

“Sezione Fallimentare”

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

1. INCARICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

non esserlo neppure alla data di deposito del ricorso di Concordato

preventivo, se non per i compensi professionali derivanti dal presente

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

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

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

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

della stessa”.

2. ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli,

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

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

immobili, di proprietà della società ed oggetto di procedimento

concorsuale, nella fattispecie presso la stazione di servizio denominata

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

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

soggetti di seguito identificati:

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

GIUDIZIALE della procedura;

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

società di cui trattasi;

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

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

verificata la reale consistenza dei beni oggetto di stima, mediante

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

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

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

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

Nella fattispecie vengono visionate tutte le unità site nel Comune di

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

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

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

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

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

CONCORDANDO sin da subito con le parti,

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

CONSTATANDO in tale evenienza,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RICAPITOLANDO,

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

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

TUTTO CIO' PREMESSO,

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

ESPONE QUANTO SEGUE.

3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

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

LOTTO 1 – per brevità Villetta a schiera

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

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

Nucleo Palazzo Ceccoli, identificate nel medesimo comune al:

Catasto Terreni:

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

Catasto Fabbricati:

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

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

Catasto Terreni:

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

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

LOTTO 2 – per brevità **Stazione di Servizio**

Unità intestate alla Soc. [REDACTED] – Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti, oltre unità accessorie e complementari all'attività principale, site nel **Comune di Montefalco, Via Guglielmo Marconi, già SP 445, loc. Cerrete**, identificate nel medesimo comune al:

Catasto Terreni:

- Fg. **28**, Part. **846** – ENTE URBANO senza intestati.

Catasto Fabbricati:

- Fg. 28, Part. 846, Sub. 2 – E/3;

- Fg. 28, Part. 846, Sub. 3 – C/1;

- Fg. 28, Part. 846, Sub. 4 – C/3;

- Fg. 28, Part. 846, Sub. 5 – BCNC;

- Fg. 28, Part. 846, Sub. 6 – D/8;

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

Unità intestate alla Soc. [REDACTED] –

TERRENO EDIFICABILE, adiacente alla Stazione di Servizio Rifornimeto

Carburanti, denominato convenzionalmente - LOTT.NE VIA DE AMICIS,

site nel **Comune di Montefalco, Via Edmondo De Amicis,**

identificate nel medesimo comune al:

Catasto Terreni:

- Fg. 28, Part. 848 / parte A;

- Fg. 28, Part. 456;

- Fg. 28, Part. 187;

Volendo porre in vendita tale lotto, come peraltro proposto dalla Ricorrente,

saranno necessarie delle Operazioni Catastali di Frazionamento,

limitatamente alla particella 848, compatibilmente al PRG vigente, che

opportunamente potranno essere eventualmente autorizzate dal Giudice

Delegato, successivamente al DECRETO DI OMOLOGAZIONE del

Concordato Preventivo di cui trattasi e comunque prima del trasferimento

dei diritti.

LOTTO 4 – per brevità **Terreno Edificabile per Attrezzature e**

Servizi di interesse collettivo.

Unità intestate alla Soc. [REDACTED] –



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

Catasto Terreni:

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

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

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

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

Catasto Terreni:

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



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

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

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



LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

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

❖ **VILLETTA A SCHIERA**

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

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

censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino,

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

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

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

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

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

PROPRIETA':

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

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1

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

PROVENIENZA:

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



INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

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

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

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

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

fatta di quelli segnalati di seguito.

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

Si riportano i rispettivi Titoli Abilitativi come di seguito:

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

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

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

Intervento non soggetto ai controlli di prevenzione incendi.

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

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

CONCLUSIONI:

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

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

STATO DI FATTO SANABILE.

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

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

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

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

Mentre le singole unità nello specifico risultano:

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

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

PERTANTO:

Superficie Utile Calpestabile Residenziale mq. 95,00 circa;

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

OLTRE

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

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

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

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

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

Stato Avanzamento Lavori, stabilito rispettivamente al 70% circa.

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

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

Superficie Utile Calpestabile mq. 55,00 circa.

OLTRE

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

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

Stato Avanzamento Lavori, stabilito rispettivamente al 90% circa.

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

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

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

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

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

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

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

- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2344 del 1997

DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE TRASFERIMENTO DEI BENI OLTRE,

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

E COMUNQUE OLTRE,

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

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

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

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

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

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

Misurazioni delle consistenze

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

Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

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

NELLA FATTISPECIE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (FABBRICATI)

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

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

Pertanto risulta:

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

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

Assunzioni

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

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

scelti ed adottati come riferimento.

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

CRITERIO DI STIMA – DESCRIZIONE DEL MERCATO

IMMOBILIARE – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI

MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA

CONCORSUALE:

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

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

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

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

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

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

A TAL PROPOSITO EMERGE CHE,

A Febbraio 2020 per gli immobili residenziali in vendita del sito in questione, sono stati richiesti in media € 737 al metro quadro, con una diminuzione del 5,37% rispetto a Febbraio 2019 (779 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Gualdo Tadino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2016, con un valore di € 881 al metro quadro. Il mese



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

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

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

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

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

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

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

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

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

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 30,67

segue

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

= euro 26.069,50

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

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 91,15

segue

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

= euro 77.477,50

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

di Gualdo Tadino:

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

classe 3 – sup. ca 31.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 1,55

segue

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

= euro 1.317,50

Per un totale complessivo di euro 104.864,50

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

VISTA

La rispettiva perizia del CTP di cui al presente procedimento,

GIUDICATA

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

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

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

possa valutarsi in:

LOTTO 1: euro 105.000,00

(eurocentocinquemila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

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

- Procedimento urbanistico per sanare le difformità, ove presenti;

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

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

- Oneri per Operazioni Catastali per Frazionamento rateo di terreno;

(PROPEDEUTICHE AL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI),

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



LOTTO n. 2

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

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

Complesso Immobiliare Commerciale denominato convenzionalmente per brevità,

"STAZIONE DI SERVIZIO", ovvero

Asset Immobiliare (rateo di terreno e fabbricato sopra edificato), di un complesso commerciale, realizzato su un'area di proprietà della Società di cui alla procedura in intestazione, in disponibilità Superficiaria, esclusivamente e limitatamente a beneficio della sola Componente Mobiliare (rif. All."C" di cui all'atto di Cessione di Ramo di Azienda).

Pertanto unità destinate al servizio di rifornimento carburanti per veicoli a combustione con locali per attività accessorie e complementari, il tutto ubicato nel **Comune di Montefalco, Via Guglielmo Marconi, già SP 445, Località Cerrete**, composto da fabbricato/unità immobiliari, a destinazione particolare per speciali esigenze pubbliche, edificato/e per

l'esercizio dell'attività principale; nella fattispecie il compendio risulta composto da **Stazione di Servizio di Rifornamento Carburanti, Ufficio, Bar, Officina Meccanica e Locali Accessori, oltre Autolavaggio.**

Il compendio immobiliare, si estende in zona collinare su rateo di terreno di superficie di mq. 3.468, ove oltre a comprendere l'area di sedime dei fabbricati esistenti, in prevalenza risulta essere destinato ad area di rifornimento carburanti, parcheggio, manovra e sosta, rampa di accesso all'officina meccanica posta al PS1, il tutto a servizio dei veicoli in transito sulla strada provinciale SP 445, di collegamento con partenza dalla città di Spoleto, con la SP 451, proseguire dritto su Via Alzatura, direzione Vocabolo Collearfuso a Montefalco, svoltare a sinistra su Via Evangelista Torricelli, alla rotonda prende la 2^a uscita e rimanere su Via Evangelista Torricelli sino ad immettersi sulla SP 445 verso sud, con destinazione sulla destra, a ridosso del centro urbano di Montefalco, avente una disposizione planimetrica conformemente agli elaborati catastali di cui agli allegati.

NEL DETTAGLIO,

il compendio immobiliare, risulta composto dalle seguenti unità:

1. Unità a destinazione particolare per speciali esigenze

pubbliche, (LIMITATAMENTE ALLA PROPRIETA'

DELL'AREA, in disponibilità superficiaria, sulla quale risulta edificata

la Tettoia/Pensilina, intesa come Componente Mobiliare estranea al presente procedimento) e descritta come segue:

Stazione di Servizio Rifornamento Carburanti, destinata all'esercizio dell'attività principale, appartenente ad un contesto di maggior

consistenza, finiture tipiche dell'attività che ospita, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente direttamente dal piazzale adiacente alla pubblica via, attualmente risulta essere occupata sulla scorta di contratto di locazione ultranovennale e disciplinata dallo stesso, al quale subentra soggetto terzo per effetto di cessione di ramo di azienda (si rimanda al rispettivo CONTRATTO e relativa nota di trascrizione (CESSIONE RAMO DI AZIENDA). Pertanto

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO: OCCUPATA

ed è costituita da:

- al P.T., n. 1 Tettoia/Pensilina con n. 2 isole di erogazione carburanti, sia servito che Self Service (componente mobiliare estranea al presente procedimento),

OLTRE

Ufficio Gestore, Rip, Balcone dal quale è permesso l'accesso a n. 2 servizi igienici ad uso pubblico, Magazzino oli, Spogliatoio e n. 1 servizio igienico ad uso esclusivo, aventi un'altezza interna utile variabile da h=2,70 mt a h=3,35 mt.

Superficie Area Rifornimento carburante mq. 222,00 circa.

Superficie Utile Calpestabile restanti accessori mq. 35,00 circa.

Eccezion fatta del balcone che risulta essere di superficie pari a mq. 29,00 circa

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Montefalco:

- al foglio **28**, particella **846** sub **2**, sita in Località Cerrete snc – P.T. – categoria **E/3** – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro 5.928,90.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

NOTA:

l'unità così catastalmente costituita, oltre a comprendere la Tettoia/Pensilina (realizzata su area in disponibilità superficiaria), comprende anche porzione di fabbricato sviluppato al piano terra come già descritto (concesso in locazione). A tal proposito, per un eventuale corretto trasferimento dei beni, risulta necessario creare n. 2 unità come segue:

- Unità A:

n. 1 Tettoia/Pensilina con n. 2 isole di erogazione carburanti, sia servito che Self Service, catastalmente classificata in categoria E/3.

- Unità B:

Ufficio Gestore, Rip, Balcone dal quale è permesso l'accesso a n. 2 servizi igienici ad uso pubblico, Magazzino oli, Spogliatoio e n. 1 servizio igienico ad uso esclusivo, catastalmente classificata in categoria A/10.

2. Unità destinata a Bar e descritta come segue:

Unità appartenente al Fabbricato Principale di maggior consistenza, finiture tipiche dell'attività che ospita, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente direttamente dal piazzale, adiacente alla pubblica via, attualmente risulta essere occupata dall'affittuario sulla scorta di contratto di locazione ultranovennale e disciplinata dallo stesso, al quale subentra soggetto terzo per effetto di cessione di ramo di azienda (si rimanda al rispettivo CONTRATTO e relativa nota di trascrizione (CESSIONE RAMO DI AZIENDA). Pertanto

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO: OCCUPATA

ed è costituita da:

- al P.T., Bar-Shop, Deposito, Rip., aventi un'altezza interna utile variabile da h=2,75 mt a h=3,15 mt.

Superficie Utile Calpestabile mq. 70,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Montefalco:

- al foglio **28**, particella **846** sub **3**, sita in Località Cerrete snc – P.T. – categoria **C/1** – classe 4 – Cons. mq. 70 – rendita catastale Euro 968,87.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

3. Unità destinata ad Officina Meccanica e descritta come segue:

Unità appartenente al Fabbricato Principale di maggior consistenza, finiture tipiche della categoria catastale assegnata, posta al Piano Primo Sottostrada su un unico livello, con accesso indipendente direttamente dal piazzale, mediante rampa, attualmente risulta essere occupata dall'affittuario sulla scorta di contratto di locazione ultranovennale e disciplinata dallo stesso, al quale subentra soggetto terzo per effetto di cessione di ramo di azienda (si rimanda al rispettivo CONTRATTO e relativa nota di trascrizione (CESSIONE RAMO DI AZIENDA). Pertanto

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO: OCCUPATA

ed è costituita da:

- al P.S1., Officina Meccanica, Ufficio, Anti, Bagno, aventi un'altezza

interna utile e costante di h=4,50 mt.:

Superficie Utile Calpestabile mq. 109,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Montefalco:

- al foglio **28**, particella **846** sub **4**, sita in Località Cerrete snc – P.S1.
 - categoria **C/3** – classe 4 – Cons. mq. 109 – rendita catastale Euro 230,80.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

4. Bene Comune non Censibile e descritto come segue:

Rateo di terreno, della superficie complessiva di circa mq. 3.468 a detrarre area di sedime dei fabbricati esistenti, in parte bitumato, o in cls., o pavimentato con materiale lapideo autobloccante, o grigliato inerbibile, oltre aiuole e quant'altro.

Attualmente risulta essere occupato dall'affittuario sulla scorta di contratto di locazione ultranovennale e disciplinata dallo stesso, al quale subentra soggetto terzo per effetto di cessione di ramo di azienda (si rimanda al rispettivo CONTRATTO e relativa nota di trascrizione (CESSIONE RAMO DI AZIENDA). Pertanto

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO: OCCUPATA

ed è costituito da:

- al P.T., Piazzale oltre rampa di accesso al P.S1.

Superficie Utile Calpestabile mq. 3.030,00 circa.

Bene censito al C.F. del Comune di Montefalco:

- al foglio **28**, particella **846** sub **5**, sita in Località Cerrete snc – P.T. – **BCNC** – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro // .

(Bene Comune Non Censibile. SENZA INTESTATI).

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

5. Unità destinata ad Autolavaggio (LIMITATAMENTE ALLA

PROPRIETA' DELL'AREA, in disponibilità superficiaria, sulla quale

risulta edificato/istallato Impianto di Autolavaggio, inteso come

Componente Mobiliare estranea al presente lotto), e descritta come

segue:

n. 2 CAR WASH TUNNEL di cui uno automatico e l'altro per il lavaggio

manuale degli automezzi, disposto al Piano Terra su un unico livello,

distante dal fabbricato principale, avente una disposizione planimetrica

conformemente agli elaborati catastali di cui agli allegati, con accesso

indipendente direttamente dal piazzale, adiacente alla pubblica via,

Attualmente risulta essere occupato dall'affittuario sulla scorta di

contratto di locazione ultranovennale e disciplinata dallo stesso, al

quale subentra soggetto terzo per effetto di cessione di ramo di

azienda (si rimanda al rispettivo CONTRATTO e relativa nota di

trascrizione (CESSIONE RAMO DI AZIENDA). Pertanto

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO: OCCUPATA

ed è costituito da:

- al P.T., Autolavaggio automatico coperto, Autolavaggio manuale coperto, locale tecnico, aventi un'altezza interna utile variabile;

Superficie Utile Calpestabile mq. 84,40 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Montefalco:

- al foglio **28**, particella **846** sub **6**, sita in Località Cerrete snc – P.T. –

categoria **D/8** – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro 852,00.

Resta inteso, che le unità sopra descritte, risultano costituite al Catasto Fabbricati, sulla seguente unità censita al Catasto Terreni come di seguito, al foglio **28**, particella **846** ENTE URBANO (SENZA INTESTATI)
Sup. Catastale are **34** ca **68**.

PROPRIETA':

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

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: **OCCUPATO**.

PROVENIENZA:

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione e sulla scorta del PRG/**Programma di Fabbricazione** vigente, appartengono ad un compendio, ricadente in **Zona di Rispetto Stradale e tra gli Azzonamenti**, di cui all'art. 30, comma 3 del Testo Unico delle Norme di Attuazione (T.U.N.A.), che prevede interventi quali anche la realizzazione di aree di parcheggio o sosta relative ai servizi, quali stazioni di servizio, di rifornimento di carburanti per autoveicoli, bar, ristoranti e quant'altro; zona disciplinata dallo stesso testo unico e



formalizzata da rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica (rif. **Allegato n. "3" L"x"**).

Inoltre **l'intero compendio**, per il quale risulta provata la preesistenza, **risulta essere legittimato** dai seguenti Titoli Abilitativi indicati di seguito,

- **Permesso di Costruire n. 24 del 15/02/2008**, rilasciato per "Realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti e stazione di servizio in esecuzione al Piano Attuativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37/07 a destinazione d'uso commerciale".
- **Certificato di Agibilità n. 11 del 18/05/2009**, con destinazione urbanistica di "Distributore e Servizi".

INOLTRE,

successivamente alla data di rilascio dell'agibilità, fu realizzata ulteriore unità destinata ad autolavaggio, per la quale risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi indicati di seguito,

- **Permesso di Costruire n. 16 del 13/05/2015**, rilasciato per "Realizzazione di un Impianto di Autolavaggio meccanico automatico con annesse piazzole per il lavaggio manuale dei veicoli.
- **Agibilità prot. 0000269 del 10/01/2017**, con destinazione urbanistica di "Autolavaggio".

Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere di semplice interpretazione e ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, limitatamente ad una lieve diversa distribuzione degli

spazi interni del fabbricato principale (opere urbanisticamente non autorizzate), **non risulta esserci Conformità Urbanistico**

Edilizia. E' evidente pertanto che tali difformità debbano essere sanate sulla scorta di procedimento amministrativo e rispettivo aggiornamento catastale, compatibilmente allo stato dei luoghi.

CONCLUSIONI:

- **Difformità Urbanistico Edilizia;**
- **Difformità Catastali;**

Stato di Fatto SANABILE.

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

DESCRIZIONE SINTETICA DEI CORPI DI FABBRICA

L'intero compendio risulta essere composto, eccezion fatta dell'autolavaggio e rispettivo locale tecnico, essenzialmente da n. 2 corpi di fabbrica di fatto complementari l'uno con l'altro tra essi adiacenti, sinteticamente descritti come di seguito:

❖ **Fabbricato Strumentale**, destinato a locali per attività accessorie e complementari, quali a servizio dell'attività primaria, prevalentemente all'uso commerciale oltre accessori, sviluppato su due livelli, con accessi autonomi, al quale appartengono:

- al piano interrato, Officina meccanica artigianale e relativi servizi;
- al piano terra, Bar-shop, ufficio gestore area di servizio erogazione carburante, Magazzino oli, spogliatoi, servizi igienici e quant'altro.

L'edificio risulta essere edificato con struttura portante in c.a., tamponatura con blocchi laterizi forati, esternamente rivestito in pietra, solai in latero-cemento, copertura piana opportunamente

impermeabilizzata, con sovrastante tettoia in materiale metallico quale prolungamento strutturale dell'organismo edilizio adiacente, canali di gronda e discendenti in rame, opportunamente intonacato e tinteggiato, rifinito al civile, con infissi in alluminio. L'edificio inoltre, distinto per unità immobiliari come sopra descritte, risulta dotato di impianto idro-termo-sanitario, impianto elettrico, tutti adattati sulla scorta della rispettiva destinazione d'uso e realizzati secondo le norme dell'epoca di costruzione, oltre impianto di smaltimento delle acque bianche e nere opportunamente convogliate ed allacciate alla dorsale principale diretta alla fossa biologica di decantazione. Nella fattispecie acque reflue di tipo industriale, costituite dalle acque di dilavamento dei piazzali, confluenti nella fognatura bianca esistente con recapito finale al fosso "Satriano", previo trattamento in continuo (separatore fanghi – disoleatore coalescente). Approvvigionamento idrico dal pubblico acquedotto.

Unità tutte accessibili direttamente dal piazzale BCNC dell'intero comparto edificatorio.

❖ **Manufatto adibito a Stazione di Rifornimento Carburante, adiacente al Fabbricato Strumentale**, sviluppato su un unico livello. Nella fattispecie, l'impianto di distribuzione è composto da pensilina con struttura metallica caratterizzata a protezione di:

- due erogatori carburante (benzina-diesel), ognuno a quattro pistole per lato, oltre colonnina dispositiva adibita al Self Service (ISOLA 1),
- due erogatori carburante (benzina-diesel), ognuno a una pistola

per lato, oltre colonnina aria/acqua (ISOLA 2).

OLTRE

sottoimpianti, tipici del caso specifico e tra i quali si evidenzia tra gli altri, un depuratore (serbatoio di decantazione), necessario al convogliamento delle acque chiare dei piazzali, secondo quanto previsto dal caso specifico.

❖ **Autolavaggio.**

Complessivamente il compendio risulta composto nel dettaglio dalle unità di cui sopra descritte e numerate da 1 a 5 e comunque come da **Allegato n. "2" L"x"**, in rif. nto alla descrizione del lotto per il bando.

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

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza, tuttavia vista la sua destinazione principale, la zona risulta essere ben collocata lungo una strada provinciale a garanzia del buon andamento dell'attività principali e connesse.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzione matrimoniale, assenti provvedimenti di assegnazione della

casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità come di seguito riportate:**

o **Ipoteca Volontaria**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, Atto Rep. n. 30226/11908 del 18/02/2008, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] **Iscrizione** CONTRO, del 25/02/2008 al n. **244** di Formalità.

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

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 3374 del 05/12/2013, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia, **Iscrizione** CONTRO, del 20/03/2015 al n. **100** di Formalità

o **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, derivante da Atto Giudiziario Rep. n. 770 del 01/07/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Spoleto, **Trascrizione** CONTRO, del 22/07/2015 al n. **2237** di Formalità

NOTA: La Procedura Esecutiva Immobiliare di cui al pignoramento, risulta aver generato EI RGEN 163/20015 – Tribunale di Spoleto, dichiarata improcedibile il 30/01/2020 ai sensi dell'art 2168 LF.

DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE TRASFERIMENTO DEI BENI, OLTRE,

o **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**, derivante da Atto Rep. n. 41309/9769 del 13/02/2008, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED]



Trascrizione, del 26/02/2008 al n. **637** di Formalità.

OLTRE,

o **CESSIONE DI CONTRATTO** (CONTRATTO DI CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA), derivante da Atto Rep. n. 209139/32159 del 14/06/2017, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] **Trascrizione**, del 26/04/2018 al n. **1442** di Formalità.

LIMITATAMENTE ALLA PART. 846 SUB 2 – omissis il sub 6).

OLTRE,

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

Pertanto come risulta dall'indagine eseguita in data **17/03/2020** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), **fino a tale data, non esistono altre note imputabili ai soggetti aventi titolarità dei diritti di proprietà.**

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

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

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

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

Misurazioni delle consistenze

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

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

NELLA FATTISPECIE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (FABBRICATI)

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

17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.

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

Pertanto risulta:

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

Il risultato ottenuto (superficie al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Raggiaglio e di Merito** in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA.

Assunzioni

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

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della

situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.

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

**CRITERIO DI STIMA – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE
DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA
CONCORSUALE:**

Si vuol precisare che la disciplina estimativa prevede diversi metodi di stima compatibilmente ai dati emersi durante l'indagine necessaria ad esprimere un giudizio congruo e coerente alla realta dei fatti, rispettivamente in funzione alle unità di cui trattasi (**CESPITI IMMOBILIARI O ASSET**), anche sulla scorta dello scopo di stima.

NELLA FATTISPECIE,

in applicazione di:

- o Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- o Circolare ██████████ n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare ██████████ 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- o Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- o European Valuation Standard (EVS) 2016 di ██████████;
- o International Valuation Standard (IVS) 2017;



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

OLTRE

a considerare tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante**, e analizzando i dati elementari assunti per la stima, i quali risultano accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà,

il metodo scelto in questa sede, consiste nell'applicazione dell' **<< INCOME APPROACH >>** , nella fattispecie nel metodo della Capitalizzazione Diretta, il quale principio per la determinazione del più probabile valore di



mercato dell'asset immobiliare di cui trattasi, si basa su un metodo finanziario, basato sulla capitalizzazione del reddito prodotto dal bene oggetto di valutazione; tale metodo, si basa su procedimenti che studiano l'effettiva capacità dello stesso nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale; si tratta di sviluppi fondamentali ogni qualvolta si debba acquistare un bene in base alla capacità che ha lo stesso di produrre reddito.

Il metodo finanziario utilizza il procedimento di capitalizzazione del reddito, basandosi sull'assunzione che un acquirente razionale non sia disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre; si tratta di un approccio che regge su due postulati fondamentali, uno di tipo economico, per il quale un bene vale per quanto rende, ed un altro finanziario per cui il valore del bene corrisponde all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene.

Il procedimento sopraindicato porta alla determinazione del valore di mercato.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee) dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato bene dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.



L'applicazione di questo criterio, pertanto

- in mancanza di beni analoghi sul mercato, motivo per il quale sarebbe scarsamente percorribile un procedimento sintetico;

- in mancanza di riferimenti di beni perfettamente analoghi appartenenti allo stesso segmento di mercato,

troverà la sua ragion d'essere nel caso in questione, in quanto i beni da stimare non sono in condizioni di ordinarietà.

Per tale motivo si ritiene di dover procedere ricorrendo al procedimento reddituale, considerando la capacità del bene di produrre reddito in ottemperanza all'██████ per il quale un soggetto investitore non è disposto a pagare un bene ad un valore superiore al valore attuale dei benefici che questo sarà in grado di produrre.

Nella fattispecie si procederà alla stima per capitalizzazione diretta dove le fasi operative sono:

determinazione del reddito da capitalizzare;

individuazione del saggio;

Determinazione del valore.

In questo procedimento il canone annuo dell'immobile viene convertito direttamente nel valore di mercato dello stesso mediante la formula

$$V = Rn / r$$

dove:

Rn = reddito normale annuo

r = saggio di capitalizzazione.

Determinazione del reddito da capitalizzare

A tal proposito si utilizzeranno i dati di un contratto di affitto Ultrannovennale,



ad oggi ancora efficace, stipulato dalla società di cui alla presente

Procedura, Soc. [REDACTED] (parte Locatrice),

con la Soc. [REDACTED] (parte Conduttrice),

tuttavia necessario ad acquisire il reddito da capitalizzare (rif. **Allegato n. "03"**),

PERTANTO, CONSIDERANDO QUANTO SOPRA,

SEGUE,

Calcolo del Reddito netto

Si procede al calcolo dei costi su base annua e in termini percentuali applicando la tabella elaborata sugli studi del Prof. [REDACTED], ampiamente utilizzata e pubblicata sui principali manuali della dottrina dell'estimo, nella fattispecie per SPESE IN DETRAZIONE, verranno considerate le spese per:

Manutenzione;

Servizi;

Improduttività;

Assicurazioni;

Reintegrazione;

Amministrazione;

Imposte,

per un totale dei Costi espressi in percentuale, pari al 32% del Reddito Lordo (RL), pertanto il Reddito Netto sarà uguale a:

$$\mathbf{Rn = RL \times (1 - 0,32)}$$

dove RL = 70.000,00 euro/anno

pertanto

$$\mathbf{Rn = 70.000,00 \times (1 - 0.32) = 47.600,00 euro/anno,}$$

Individuazione del saggio di capitalizzazione “r”

Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso nella unità di tempo, del risparmio trasformato in capitale immobiliare, cioè risparmio investito nell'acquisto di beni economici durevoli, ad utilità ripetuta, avente bassissima liquidità. Si tratta di un dato indicato direttamente dal mercato solo in particolari circostanze di concorrenza perfetta, quando si può conoscere l'avvenuto prezzo di transazione, nonché il contemporaneo prezzo di locazione; più frequentemente, come nel caso in oggetto, **il saggio di capitalizzazione non è ritraibile dal mercato.**

A tal proposito, al fine di procedere all'individuazione, è stato seguito il metodo indicato dal Prof. [REDACTED] il quale ha dimostrato che il saggio di capitalizzazione urbano “r” varia entro limiti di 4 punti attraverso delle oscillazioni che oggi, sono così riconducibili:

❖ **r (min.) = 1%**

❖ **r (medio) = 3%**

❖ **r (max.) = 5 %**

Partendo da “r” medio 3% stimando le influenze “ascendenti” e “discendenti” correlate alle diverse teorie dell'interesse, si individua il tasso da applicare sulla scorta delle seguenti caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio (incrementi e decrementi espressi in percentuale),

- Centralità rispetto al centro urbano

Incremento (-) 0

Decremento (+) 0,15

- Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale

Incremento (-) 0



Decremento (+)	0,12
----------------	------

○ **Qualificazione dell'ambiente esterno**

Incremento (-)	0
----------------	---

Decremento (+)	0,12
----------------	------

○ **Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde**

Incremento (-)	0,06
----------------	------

Decremento (+)	0
----------------	---

○ **Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio**

Incremento (-)	0
----------------	---

Decremento (+)	0,18
----------------	------

○ **Caratteristiche di panoramicità**

Incremento (-)	0
----------------	---

Decremento (+)	0,08
----------------	------

○ **Caratteristiche di prospicenza e di luminosità**

Incremento (-)	0
----------------	---

Decremento (+)	0,06
----------------	------

○ **Quota rispetto al piano stradale**

Incremento (-)	0,02
----------------	------

Decremento (+)	0
----------------	---

○ **Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti**

Incremento (-)	0
----------------	---

Decremento (+)	0
----------------	---

○ **Grado di rifinitura interna ed esterna**

Incremento (-)	0,05
----------------	------

Decremento (+)	0
----------------	---



o Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria

Incremento (-) 0

Decremento (+) 0,05

o Età dell'edificio

Incremento (-) 0,04

Decremento (+) 0

o Possibilità di dilazioni nei pagamenti

Incremento (-) 0

Decremento (+) 0

o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione

Incremento (-) 0

Decremento (+) 0,18

=====

TOTALE INCREMENTI (-) 0,17

TOTALE DECREMENTI (+) 0,94

rm = 3 - 0,17 + 0,94

SEGUE

r = 3,77 %

STIMA DEL VALORE DEL "LOTTO 2"

(CESPITI IMMOBILIARI O ASSET)

V = Rn / r = 47.600 / 3,77 % = euro 1.262.599,47

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,



VISTA

La rispettiva perizia del CTP di cui al presente procedimento,

GIUDICATA

La congruità con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

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

possa valutarsi in:

LOTTO 2: euro 1.260.000,00

(eurounmilioneduecentosessantamila/00) arrotondato alle decine di migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- Oneri per Operazioni Catastali per Frazionamento Unità Immobiliare Urbana;

(PROPEDEUTICHE AL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI),

per un totale di euro 1.500,00 OLTRE IVA e Accessori di legge



LOTTO n. 3

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

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

proprietà

NEL DETTAGLIO,

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

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

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

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

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

PROPRIETA':



[REDACTED]

[REDACTED]

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1



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

PROVENIENZA:

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. VIGENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inoltre,

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

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

DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE

TRASFERIMENTO DEI BENI



OLTRE,

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

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

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

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

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

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

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

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

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

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

Misurazioni delle consistenze

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

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)

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

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

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

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

seguito.

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

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

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

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

OLTRE

Verifica Stima con metodo, per il giudizio di congruità

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

DEFINIZIONE:

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

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

D.Lgs.n.504/92.

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

o gli strumenti urbanistici generali o attuativi;

o le possibilità effettive di edificazione,

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

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

A TAL PROPOSITO SEGUE:

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

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

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

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



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

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

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

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

INOLTRE

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

A TAL PROPOSITO,

PREMESSO CHE

SC = Superficie Catastale (mq.);

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

Vr = Volume Massimo Realizzabile (mc.);

VALu = Valore unitario (euro/mc);

VALa = Valore dell'Area (euro);

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

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

VALu = 70,00 euro / mc.

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

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

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

SEGUE,

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

Valore Area = euro 256.956,00

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

superficie catastale espressa in metri quadrati, pari a

5,00 euro / mq.

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

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

Valore Area = euro 7.635,00

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

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

Pertanto,

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

5,00 euro / mq.

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

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

Valore Area = euro 5.575,00

Verifica Stima con metodo, per il giudizio di congruità

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

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

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



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

A TAL PROPOSITO

VISTA

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

SEGUE:

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

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

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

Le facciate esterne verranno intonacate con cemento premiscelato, mentre

o Euro 336.000,00

➤ ONORARI PROFESSIONALI:

- 12% del costo di costruzione

o Euro 134.400,00

➤ ONERI COMUNALI:

- 5% del costo di costruzione

o Euro 56.000,00

➤ ONERI FINANZIARI:

- 2% del costo di costruzione

o Euro 22.400,00

=====

COSTO COMPLESSIVO:

o Euro 1.668.800,00

❖ **Calcolo della Superficie Commerciale.**

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

PERTANTO SEGUE:

Superficie Commerciale (Scomm.) =

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

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

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

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

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

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

PERTANTO SEGUE:

Stima del Valore del Fabbricato da realizzare =

= Sup. Comm.le x Valore Unitario =

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

euro 1.957.500,00

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

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

PERTANTO SEGUE:

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

INFINE

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

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

PERTANTO SEGUE:

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

CONCLUSIONI



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

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

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

=====

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

PERTANTO,

per quanto sopra determinato,

VISTA

la rispettiva perizia del CTP di cui al presente procedimento,

GIUDICATA

la congruità con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

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

possa valutarsi in:

LOTTO 3: euro 286.000,00

(euroduecentottantaseimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- Oneri per Operazioni Catastali per Frazionamento rateo di terreno;

(PROPEDEUTICHE AL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI),

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

LOTTO n. 4

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

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



NEL DETTAGLIO,

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

C.T.:

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

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

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

PROPRIETA':

➤ [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1

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

PROVENIENZA:

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



DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. VIGENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inoltre,

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

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

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

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

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

DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE

TRASFERIMENTO DEI BENI

OLTRE,

o **EVENTUALI DIRITTI REALI PARZIALI O VINCOLI**

SPETTANTI A TERZI.

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

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

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

tale data, non esistono altre note imputabili ai soggetti

aventi titolarità dei diritti di proprietà.

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

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

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

quant'altro qui non espressamente menzionato;

- piena rispondenza delle costruzioni alle concessioni edilizie;

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

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

preposti.

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

segue:

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

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

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

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

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

Misurazioni delle consistenze

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

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DEFINIZIONE:

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

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

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

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

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

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

A TAL PROPOSITO SEGUE:

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

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

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

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

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



di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);

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

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

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

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

INOLTRE

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

A TAL PROPOSITO,

PREMESSO CHE

SC = Superficie Catastale (mq.);

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

Vr = Volume Massimo Realizzabile (mc.);

VALu = Valore unitario (euro/mc);

VALa = Valore dell'Area (euro);

SI DESUMONO E SI STIMANO, I VALORI MEDI UNITARI,

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

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

Pertanto,

nella fattispecie, verrà espresso un valore unitario sulla scorta della

superficie catastale espressa in metri quadrati, pari a

5,00 euro / mq.

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

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

in forma tabellare, risulta quanto segue,

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

Valore Area = euro 18.780,00

CONCLUSIONI

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

PERTANTO,

per quanto sopra determinato,

VISTA



la rispettiva perizia del CTP di cui al presente procedimento,

GIUDICATA

la congruità con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

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

possa valutarsi in:

LOTTO 4: euro 19.000,00

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

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- Oneri per Operazioni Catastali per Frazionamento rateo di terreno;

(PROPEDEUTICHE AL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI),

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



LOTTO n. 5

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

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

proprietà

NEL DETTAGLIO,

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

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

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

PROPRIETA':

▶

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1

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



PROVENIENZA:

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. VIGENTE

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

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

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

e comunque formalizzata e disciplinata secondo quanto indicato nel



rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica e Certificato sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli, sulla scorta dello stesso PRG vigente (rif.

Allegato n. "3" L"x").

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

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

Inoltre,

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

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



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

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

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

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

DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE

TRASFERIMENTO DEI BENI

OLTRE,

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

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

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

OLTRE,

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

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

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

NOTA 1: Convenzione Edilizia prossima al Rinnovo.

OLTRE,

o **EVENTUALI DIRITTI REALI PARZIALI O VINCOLI**

SPETTANTI A TERZI.

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

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

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

tale data, non esistono altre note imputabili ai soggetti

aventi titolarità dei diritti di proprietà.

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

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

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

- piena rispondenza delle costruzioni alle concessioni edilizie;

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

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

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

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

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

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

Misurazioni delle consistenze

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

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



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

CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)

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

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

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

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

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

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

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

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

OLTRE

Verifica Stima con metodo, per il giudizio di congruità

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

DEFINIZIONE:

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

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

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

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

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

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

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

A TAL PROPOSITO SEGUE:

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

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

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

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



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

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

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

INOLTRE

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

A TAL PROPOSITO,

PREMESSO CHE

SC = Superficie Catastale (mq.);

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

Vr = Volume Massimo Realizzabile (mc.);

VALu = Valore unitario (euro/mc);

VALa = Valore dell'Area (euro);

SI DESUMONO E SI STIMANO, I VALORI MEDI UNITARI.

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

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

Pertanto,



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

VALu = 85,00 euro / mc.

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

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

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

SEGUE,

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

Valore Area = euro 227.970,00

Verifica Stima con metodo, per il giudizio di congruità

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

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

A TAL PROPOSITO

VISTA

- SC = Superficie Catastale: _____ mq. 2.235

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

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

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

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

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

SEGUE:

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

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

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

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

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

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

=====

COSTO COMPLESSIVO:

o Euro 949.875,00

❖ **Calcolo della Superficie Commerciale.**

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

PERTANTO SEGUE:

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

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

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

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

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

PERTANTO SEGUE:

Stima del Valore del Fabbricato da realizzare =

= Sup. Comm.le x Valore Unitario =

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

○ **Euro 1.162.500,00**

❖ Stima Probabile del Valore di Trasformazione dell'Area



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

PERTANTO SEGUE:

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

INFINE

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

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

PERTANTO SEGUE:

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

CONCLUSIONI

per quanto sopra determinato,

VISTA

la rispettiva perizia del CTP di cui al presente procedimento,

GIUDICATA

la congruità con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

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

possa valutarsi in:



LOTTO 5: euro 220.000,00

(euroduecentoventimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

NOTA:

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

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



Tanto riferisce e giudica a completamente dell'incarico conferito.

La presente relazione si compone di:

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

Spoletto, li 09/04/2020

I C.T.U.

Ing. CAGNONI Marco



ALLEGATO "00"

ING. CAGNONI MARCO

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

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

Oggetto:



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

LOTTO n....	Diritti di Proprietà, pari una quota di: Soggetto / Intestati:										VALORE	DETRAZIONI (ONERI)		
	1/1													
	Imm. n.	Foglio	Part.Illa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita					
						Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario					
					Descrizione		Ubicazione							
1	C.T.	39	1243		ente urbano	(senza intestati)	mq. 302	Comune GUALDO TADINO Nucleo Palazzo Ceccoli VILLETTA A SCHIERA			€ 105.000,00	Conformità Urb.ca		
														€ 4.000,00
	1	C.F.	39	1243	1	C/6								Operaz. Catastali Propedeutiche alla Vendita
	2				2	A/2								€ 1.000,00
	3	C.T.	39	1244 / parte A										
<p>Note: UNITA' RESIDENZIALE oltre GARAGE - Porzione di Fabbricato a Schiera. Volendo porre in vendita tale lotto, saranno necessarie delle Operazioni Catastali di Frazionamento, limitatamente alla particella 1244 (EVIDENZIATA IN GIALLO), che anch'essa in parte dovrà far parte del medesimo lotto compatibilmente allo stato di fatto, che opportunamente potranno essere eventualmente autorizzate dal Giudice Delegato, successivamente al DECRETO DI OMOLOGAZIONE del Concordato Preventivo di cui trattasi.</p>														
2	C.T.	28	846		ente urbano	(senza intestati)	mq. 3.468	Comune MONTEFALCO STAZIONE DI SERVIZIO			€ 1.260.000,00	Operaz. Catastali Propedeutiche alla Vendita € 1.500,00		
	4				2	E/3								
	5				3	C/1								
	6	C.F.	28	846	4	C/3								
	7				5	BCNC	(senza intestati)							
	8			6	D/8									
<p>Note: STAZIONE DI SERVIZIO Rifornimeto Carburanti, oltre unità accessorie e complementari all'Attività Principale</p>														
3							mq. 2.426	Comune MONTEFALCO LOTT.NE DE AMICIS			€ 286.000,00	Operaz. Catastali Propedeutiche alla Vendita € 1.000,00		
	9			848 / parte A			mq. 2.160							
	10	C.T.	28	456			mq. 1.115							
	11			187										
<p>Note: TERRENO EDIFICABILE, Adiacente alla Stazione di Servizio Rifornimeto Carburanti - LOTT.NE VIA DE AMICIS - Volendo porre in vendita tale lotto, come peraltro proposto dalla Ricorrente, saranno necessarie delle Operazioni Catastali di Frazionamento, limitatamente alla particella 848 (EVIDENZIATA IN GIALLO), compatibilmente al PRG vigente, che opportunamente potranno essere eventualmente autorizzate dal Giudice Delegato, successivamente al DECRETO DI OMOLOGAZIONE del Concordato Preventivo di cui trattasi.</p>														
4	12	C.T.	28	845			mq. 2.245	Comune MONTEFALCO			€ 19.000,00			
	13			848 / parte B			mq. 1.511							
<p>Note: TERRENO EDIFICABILE Adiacente alla Stazione di Servizio Rifornimeto Carburanti - SPAZI PER ATTREZZATURE SPORTIVE. Volendo porre in vendita tale lotto, come peraltro proposto dalla Ricorrente, saranno necessarie delle Operazioni Catastali di Frazionamento, limitatamente alla particella 848 (EVIDENZIATA IN GIALLO), compatibilmente al PRG vigente, che opportunamente potranno essere eventualmente autorizzate dal Giudice Delegato, successivamente al DECRETO DI OMOLOGAZIONE del Concordato Preventivo di cui trattasi.</p>														
5				616			mq. 935	Comune MONTEFALCO LOTT.NE COLLECIOCCO			€ 220.000,00			
	14			614			mq. 745							
	15			615			mq. 170							
	16	C.T.	21	652			mq. 105							
	17			648			mq. 280							
	18													
<p>Note: TERRENO EDIFICABILE - LOTT.NE COLLECIOCCO</p>														
										TOTALE	€ 1.890.000,00			

ALLEGATO "01"

ING. CAGNONI MARCO

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

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

Oggetto:



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.08.25

Segue

Visura n.: T296424 Pag: 1

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

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

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

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

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

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



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

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

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

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

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.08.25

Segue

Visura n.: T296424 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

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

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

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



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

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.08.25

Segue

Visura n.: T296424 Pag: 4

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

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

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

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.08.26

Segue

Visura n.: T296424 Pag: 5

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

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

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

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

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

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

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

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

Unità immobiliari n. 11

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

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

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

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

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

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

Totale: m² 179 Rendita: Euro 1.199,67

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

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

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

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

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

Totale Generale: m² 179 Rendita: Euro 2.051,67

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

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

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

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

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

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 11.49.00

Segue

Visura n.: T135110 Pag: 2

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

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

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

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

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 11.49.00

Segue

Visura n.: T135110 Pag: 3

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

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

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

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



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 11.49.01

Segue

Visura n.: T135110 Pag: 4

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

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

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

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

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 11.49.01

Segue

Visura n.: T135110 Pag: 5

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

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

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

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

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



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

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

Totale Generale: Rendita: Euro 5.928,90

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

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO "03"

ING. CAGNONI MARCO

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

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

Oggetto:



ALL. 9

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

Con la presente scrittura privata, che restera' permanentemente depositata negli atti del Notaio autenticante l'ultima sottoscrizione, tra

- [redacted], con sede in [redacted] durata 31 (trentuno) dicembre 2050 (duemilacinquanta), capitale sociale Euro 20.657,00 (ventimilaseicentocinquantesette virgola zerozero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Perugia e C.F. [redacted] iscritta al R.E.A. di Perugia con il numero [redacted] in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Rappresentante Organico signora: [redacted] domiciliata per la carica presso la sede sociale, autorizzata a quanto infra in virtu' di deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 24 luglio 2008, che in estratto autentico in data odierna n. 41.308 di rep. Notaio [redacted] si allega al presente atto sotto la lettera "A", delibera che la signora [redacted] dichiara e garantisce ancora valida ed efficace, di seguito semplicemente denominata "PARTE LOCATRICE";

- [redacted] con sede in [redacted] durata al 31 (trentuno) dicembre 2020 (duemilaventi), capitale sociale Euro 25.000.000,00 (venticinquemilioni virgola zerozero) deliberato e sottoscritto, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova e C.F. [redacted] ed iscritta al REA di Genova con il n. [redacted] in persona del procuratore signor [redacted] autorizzato a quanto infra in virtu' di atto di revoca e conferimento di poteri in data 25 ottobre 2004 n. 1075 di rep. Notaio [redacted] di Genova, registrato a Genova 2 il 28 ottobre 2004 al n. 100792 serie 2, che in copia conforme trovasi allegato sotto la lettera "B" al precedente atto in data 24 maggio 2005 nn. 37500/7710 di rep. e racc. Notaio [redacted] procura che il nominato procuratore dichiara e garantisce ancora valida, efficace e non revocata, di seguito semplicemente denominata [redacted];

PREMESSO DA PARTE DEI SOTTOSCRITTI

- a) che la PARTE LOCATRICE dichiara e garantisce di essere unica e piena proprietaria di un appezzamento di terreno sito in Montefalco (PG), Frazione Cerrete, Strada Provinciale 445, identificato nel Catasto Terreni del Comune di Montefalco (PG), foglio 28, mapp.

B46, semin arbor, cl. 3, Ha 00.17.45, R.D.E. 8,78, R.A.E. 7,66;

B47, semin arbor, cl. 3, Ha 00.17.23, R.D.E. 6,69, R.A.E. 7,56;

Totale Ha 00.34.68, R.D.E. 13,47, R.A.E. 15,22;

(diconsi are trentaquattro, centiare sessantotto);

CONFINI (in senso N.E.S.O.): con ragioni di cui ai mapp. B45, B48 e 536, con strada, con ragioni di cui al mapp. 232;

- b) che la [redacted] ha chiesto in locazione per 20 (venti) anni alla PARTE LOCATRICE, porzione dell'immobile meglio descritto alla precedente lettera a), e precisamente:

-- appezzamento di terreno dalla superficie di mq 2.000 (duemila) circa posto a livello strada con gli accessi per la parte petrolifera e terreno sottostante accedere ai locali lavoro, con i relativi allacci per le utenze e gli scarichi fogli libero da qualsiasi servitu', ivi compresa quella di pubblico passaggio e da qualunque altro gravame o vincolo; le parti dichiarano che la precisa delimitazione estensione dell'area locata risultano dal disegno planimetrico allegato in fotocopia al presente atto sotto la lettera [redacted] a evidenzia

Ufficio della entrate di
Mantova

Reg. l' 19 FEB. 2008

Al N° 1096 SP

Liquidazione

Reg. € 168,00

Ipot. € _____

Cal. € _____

Solo € 232,00

T.S. € _____

Totale € 398,00

IL DIRETTORE

f.to. _____



contorno in verde;

-- fabbricato da costruirsi di circa mq 250 (duecentocinquanta) da realizzarsi su due livelli, il tutto da adibire a locale lavoro per la parte sottostante e ricovero gestore, bar e shop servizi per la parte a livello strada; le parti dichiarano che il fabbricato da costruirsi verrà consegnato con finiture ad intonaco civile, il tutto meglio evidenziato con contorno rosso nel disegno planimetrico allegato in copia fotostatica al presente atto sotto la lettera "C":

TANTO PREMESSO

ritenuto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto

CONVENGONO QUANTO SEGUE:

1) OGGETTO - La PARTE LOCATRICE, avendone la piena ed esclusiva disponibilità, concede in locazione alla [REDACTED] che accetta, la porzione immobiliare descritta alla precedente lettera b) delle premesse.

2) DURATA - La locazione si conviene per un periodo di anni 20 (venti) a partire dal primo marzo 2008 (duemilaotto) e fino al 29 (ventinove) febbraio 2028 (duemilaventotto), con tacito rinnovo di uguale periodo, salvo disdetta di una delle parti a mezzo raccomandata A.R. consegnata alla Posta almeno dodici mesi prima di ogni rispettiva scadenza.

Il presente contratto di locazione è condizionato sospensivamente al rilascio, entro la data di inizio locazione come sopra stabilita, da parte della Pubblica Amministrazione dell'Autorizzazione Petroliera a nome [REDACTED] e del Permesso a Costruire dell'impianto distribuzione carburanti bar/shop a nome [REDACTED] e PARTE LOCATRICE.

In ogni caso la PARTE LOCATRICE potrà esercitare la facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza solo alle condizioni e nei termini di cui all'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

3) DIRITTO DI RECESSO - È concessa alla [REDACTED] la facoltà di recedere decorso cinque anni dalla stipula del presente contratto dandone avviso alla PARTE LOCATRICE, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione salvo che sussistono gravi motivi ai sensi dell'articolo 27 Legge 392/78.

4) CANONE - Il canone è stabilito in Euro 70.000,00 (settantamila virgola zerozero) annui, oltre ad imposta I.V.A. nella misura di legge, da corrispondere in due rate semestrali anticipate con accredito presso la [REDACTED] Filiale di Foligno, codice IBAN [REDACTED] la prima rata sarà corrisposta entro 30 (trenta) giorni dalla data di decorrenza del presente contratto.

Il predetto canone fisso sarà aggiornato secondo gli indici ISTAT in ragione del 75% (settantacinque per cento) a partire dal terzo anno di locazione; il ricalcolo verterà eseguito al termine di ogni anno contrattuale e valere per l'anno contrattuale seguente.

Verrà considerato come indice base di riferimento quello relativo al mese antecedente a quello di decorrenza del presente contratto. Inoltre la [REDACTED] riconoscerà alla PARTE LOCATRICE un importo aggiuntivo di Euro/mc 8,00 (otto virgola zerozero) sulle vendite di carburanti superiori ai mc. 1.500 (millecinquecento) annui. Detti eventuali ulteriori compensi verranno liquidati annualmente entro i primi tre mesi dell'anno successivo.

5) INADEMPIMENTO O RITARDATO PAGAMENTO - La [REDACTED] non potrà ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti e non potrà per valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone costituisce la [REDACTED] in mora con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1455 C.C. a danno e spese della IES stessa.

6) ANTICIPAZIONE SUL CANONE - La [REDACTED] ha prima d'ora versato la somma di Euro 17.500,00 (diciasettemilacinquecento virgola zerozero), compresa imposta IVA, a titolo di anticipazione sul canone annuale alla PARTE LOCATRICE, che ne rilascia ricevuta.

7) USO DELL'AEREA - La [REDACTED] utilizzerà l'area in oggetto per mantenervi un complesso di distribuzione carburanti lubrificanti di sua proprietà, con annesso bar e tutte le attività accessorie autorizzate dalla Pubblica Amministrazione, con facoltà di modificarlo in qualsiasi momento, a suo insindacabile giudizio, anche per le attività connesse, le relative spese di qualsiasi natura sono poste a carico della [REDACTED].

8) RICONOSCIMENTO DELLE PROPRIETA' - La PARTE LOCATRICE conferma il suo consenso alla permanenza degli impianti ed attrezzature, di proprietà [REDACTED] esistenti sull'area locata.

Consenta altresì la immissione di tutti quegli impianti, ed accessori di servizio e reclamistici che la [REDACTED] riterrà preferibili e adatti allo scopo cui tende adibire l'immobile.

Tali materiali così come quelli esistenti, non costituiscono e non costituiranno infissi né pertinenze e potranno essere sostituiti ed asportati, con l'obbligo di ripristino limitatamente alla praticabilità dell'area, in qualsiasi momento, ad insindacabile giudizio della [REDACTED] medesima, loro esclusiva proprietaria. I materiali e gli arredi che la [REDACTED] installerà con oneri a suo carico sull'immobile locato, rimarranno sempre di sua esclusiva proprietà e non costituiranno infisso; la [REDACTED] medesima potrà in qualunque momento potenziarli, asportarli, sostituirli, trasferirli a suo insindacabile giudizio.

9) MANUTENZIONE ORDINARIA - Si conviene che sono a carico della [REDACTED] le riparazioni e manutenzioni ordinarie relative al fabbricato e il costo delle utenze e la tassa smaltimento rifiuti.

10) ESONERO RESPONSABILITA' - La [REDACTED] esonera espressamente la PARTE LOCATRICE da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da azioni o da omissioni dolose o colpose della [REDACTED] di altri affittuari o di terzi. La PARTE LOCATRICE è altresì esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi indipendenti dalla sua volontà.

11) DIRITTO ISPEZIONE - La PARTE LOCATRICE potrà ispezionare o far ispezionare i locali affittati previo preavviso telefonico.

12) SUBLOCAZIONE - La parte locatrice consente la sublocazione totale o parziale dell'area in oggetto, nonché la cessione a terzi del presente contratto, senza che per questo vengano modificate le condizioni contenute nel contratto stesso purché venga insieme ceduta o locata l'azienda dandone comunicazione alla PARTE LOCATRICE con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

13) RISOLUZIONE "IPSO JURE" - Resta inteso che il mancato rilascio, la decadenza o la revoca di decreti, autorizzazioni, concessioni, licenze e/o permessi necessari all'esercizio delle attività istituite o da istituire sull'area in oggetto, nonché l'impossibilità di usufruire, per qualsiasi ragione, titolo e motivo, ecc. che per fatto o colpa della [REDACTED] dei beni locati, conferirà il diritto alla [REDACTED] stessa risolvere il presente contratto e di ottenere dalla parte locatrice, che in tal senso si impegna, alla restituzione della somma corrispondente al rateo di affittanza pagato e non goduto dalla conduttrice.

14) DIRITTO DI PRELAZIONE - In caso di vendita anche parziale dell'immobile in oggetto, spetta alla [REDACTED] il diritto di prelazione di cui all'art. 38 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

Ove il suddetto diritto di prelazione non venga esercitato dalla [REDACTED] la parte locatrice si impegna a far rispettare il presente contratto dagli eventuali terzi acquirenti. Si applica pure il diritto di prelazione in caso di nuova locazione, previsto dall'art. 40 stessa legge.

15) ADDIZIONI - La parte locatrice rinuncia alla facoltà di ritenere le eventuali addizioni eseguite dalla [REDACTED] sulla cosa locata e la conduttrice, e/o propri aventi causa si impegna a rimuovere, a sua cura e spese, tutte le opere eseguite sull'immobile locato al termine della scadenza del contratto, con l'onere di ripristinare l'immobile nello stato e nelle condizioni in cui si trova l'immobile all'atto della consegna.

16) MODIFICHE - Eventuali modifiche che devono essere effettuate in adeguamento a nuove disposizioni di legge devono essere realizzate dalla [REDACTED] a sue spese, di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di locazione.

17) SPESE E TASSE - Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico della [REDACTED]

Ai fini dell'iscrizione del presente atto nel repertorio notarile le parti dichiarano un valore di Euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila virgola zerozero).

18) Il presente atto è soggetto ad I.V.A..

19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti richiamano le disposizioni che operano in materia.

20) Il possesso è a far data dal primo marzo 2008 (duemilaoctto).

21) CLAUSOLA COMPROMISSORIA - Ogni controversia connessa e conseguente al presente atto verrà devoluta al giudizio di un collegio arbitrale composto da tre membri di cui uno nominato dalla PARTE LOCATRICE, uno nominato dalla [REDACTED] ed il terzo quale Presidente nominato su accordo delle parti o in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale di Mantova.

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Codice Civile, con particolare riferimento agli articoli 1341 - 1342, la PARTE LOCATRICE sottoscrivendo la presente clausola, dichiara di riconoscere ed esplicitamente accettare il contenuto degli articoli 2 (Durata), 3 (Diritto di recesso), 4 (Canone), 5 (Inadempimento o ritardato pagamento), 6 (Deposito cauzionale), 7 (Uso dell'area), 8 (Riconoscimento delle proprietà), 9 (Manutenzione ordinaria), 10 (Esonero responsabilità), 12 (Sublocazione), 13 (Risoluzione ipso jure), 14 (Diritto di prelazione), 15 (Addizioni), 16 (Modifiche), 17 (Spese e tasse), 21 (Clausola Compromissoria).

Firmato: [REDACTED]

N. 41.309 di Repertorio

N. 9.769 di Raccolta

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto dottor [REDACTED] Notaio in Mantova, iscritto presso il Collegio Notarile di Mantova, che i signori:

[REDACTED] domiciliata per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Rappresentante Organico della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] stradario 60521, durata 31 (trentuno) dicembre 2050 (duemilacinquanta), capitale sociale Euro 20.657,00 (ventimilaseicentocinquantesette virgola zerozero) interamente

versato, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Perugia e C.F. [redacted]
 iscritta al R.E.A. di Perugia con il numero [redacted] autorizzata a quanto precede in
 virtu' di deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 24 luglio 2006, che in
 estratto autentico in data odierna n. 41.308 di mio rep., si allega all'atto che precede
 sotto la lettera "A":

[redacted]
 [redacted] nella sua qualita' di procuratore
 della societa' [redacted] con sede in [redacted]

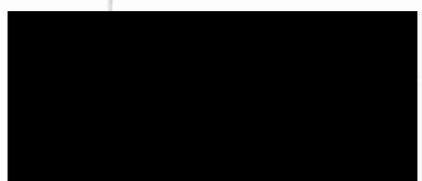
[redacted] curata al 31 (trentuno) dicembre 2020 (duemilaventi),
 capitale sociale Euro 25.000.000,00 (venticinquemilioni virgola zerozero) deliberato
 e sottoscritto, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova e C.F.
 [redacted] ed iscritta al REA di Genova con il n. [redacted]

autorizzato a quanto precede in virtu' di atto di revoca e conferimento di poteri in
 data 25 ottobre 2004 n. 1075 di rep. Notaio [redacted] di Genova, registrato a
 Genova 2 il 26 ottobre 2004 al n. 100792 serie 2, che in copia conforme trovasi
 allegato sotto la lettera "B" al precedente atto in data 24 maggio 2005 nn.
 37500/7710 di mio rep. e racc.;

della cui personale Identita' lo Notaio sono certo, hanno firmato in mia presenza il
 precedente atto, anche negli allegati "B" e "C", alle ore 16 (sedici) e minuti 31
 (trentuno).

[redacted] nel mio studio in [redacted] li' tredici febbraio
 duemilacotto.

Firmato [redacted]



Allegato "A" al n. 41.009 di rep. e al n. 9.769 di racc. Dr. [redacted]



VERBALE DI RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
L'anno duemillesimo il giorno 24 del mese di Luglio alle
ore 13,00 presso la sede legale in [redacted]
[redacted] si è riunito il Consiglio di Amministrazione
della [redacted] per discutere e
deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Approva ai poteri e deliberazioni conseguenti
- 2) Varie ed eventuali

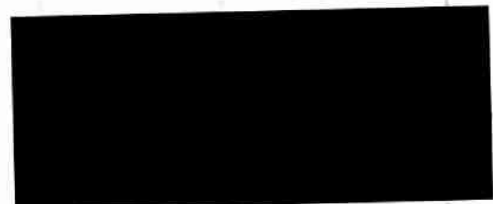
Assieme con presidenza e rapporti di legge e di status e
Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. [redacted]
[redacted] ha quale constatata e fatta constatare
la validità istituzione del Consiglio per suo possesso di
tutti i suoi membri, e forma di funzione di segretario
il Sig. [redacted] ed apre la discussione sugli
argomenti dell'ordine del giorno. Prende la parola
il consigliere [redacted] che opera gli
interventi di merito per i quali è necessario, in modo
chiaro e definitivo, attribuire al presidente del Consiglio
di Amministrazione tutti i poteri per poter procedere alle
sue varie atti di amministrazione e quindi
dopo ampia discussione il Consiglio d'Am-
ministrazione ha deliberato che il presidente del Consiglio d'Am-
ministrazione [redacted] tutti i poteri
d'Amministrazione, nonché, dare o ricevere in



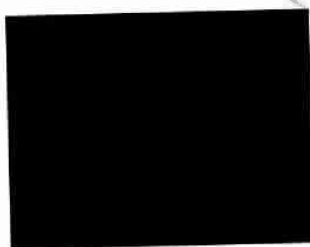
... di bene amministrabile e più particolarmente, terreni agricoli,
 mini, per edificazioni d'ogni genere (artigianali, commerciali,
 industriali, civili, agricole, religiose e quanti' altri), fabbricati
 commerciali, artigianali, industriali, agricoli,
 religiosi e quanti' altri abbinati.



... molte, sin da ora considero per conto
 copiate del Presidente del Consiglio o comunque
 di tutti i membri da deliberare e nessun altro, quindi
 in presenza del presidente... scoglie la seduta alle
 19,30, per la recessione. Fatto in ed approvazione del
 verbale che viene sottoscritto dai presenti e dal
 relatore.



ONIS



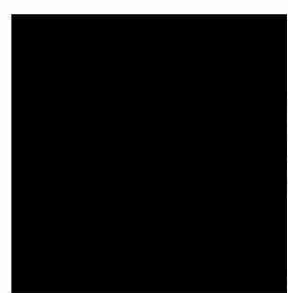
N 41.308 di rep.

CERTIFICATO DI CONFORMITA'

Certifico lo sottoscritto Dr. [redacted] Notaio in Mantova, iscritto presso il Collegio Notarile di Mantova, che quanto nelle pagine precedenti fotocopiate e' copia conforme alle originali pagine numero 38 e 39 contenute nel Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della Societa':

[redacted], con sede [redacted] esibitemi dalla stessa, e che le parti omesse non contraddicono quelle riportate.

[redacted] nel mio studio in [redacted] li' tredici febbraio duemilaotto.



183

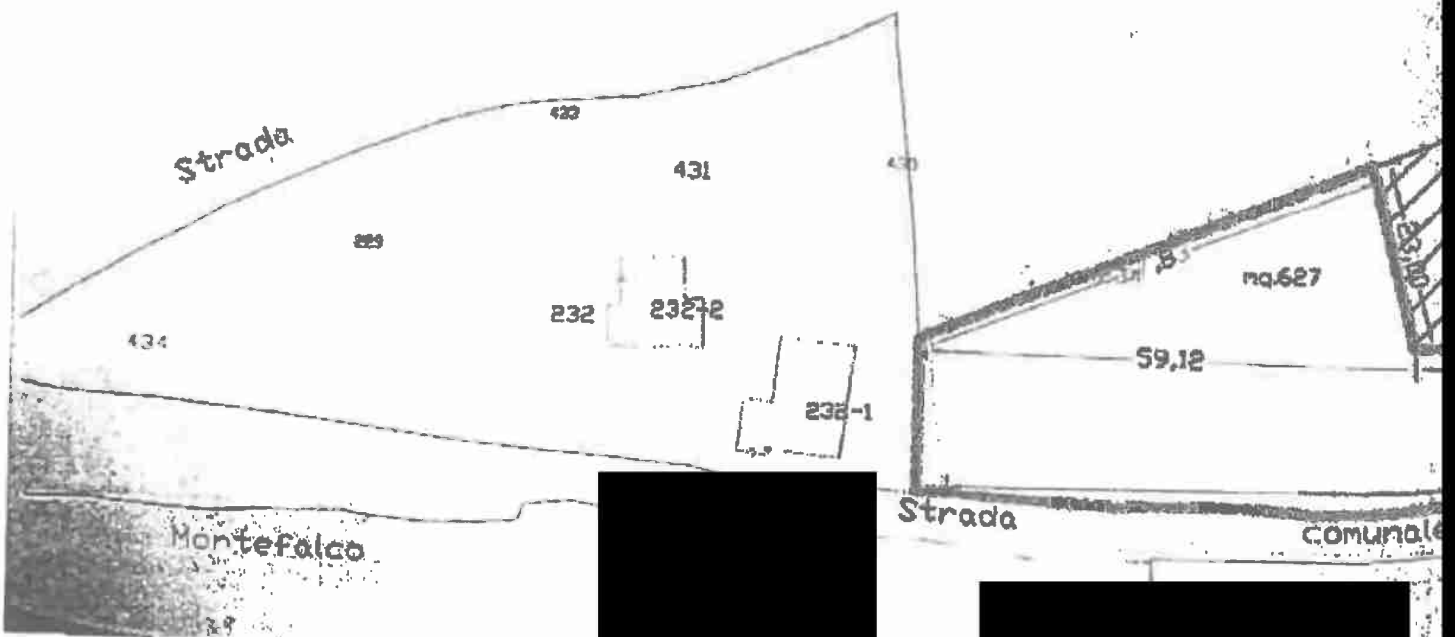
184

185

186

228

vicinale



Strada

Montefalco

Strada

comunale

232

232-2

232-1

431

430

434

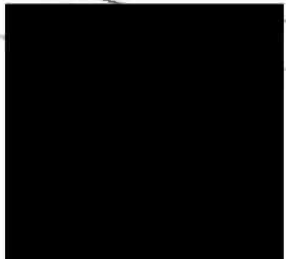
228

59,12

mq.627

15,3

4,0



Allegato 'B' al n. 41.338 di rep. e al n. 9.769 di racc. Ec.



Fuorito:

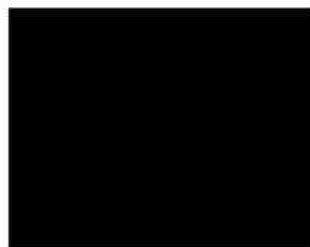
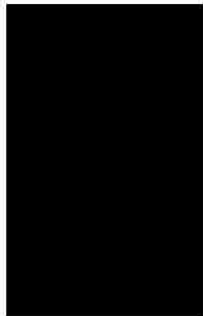
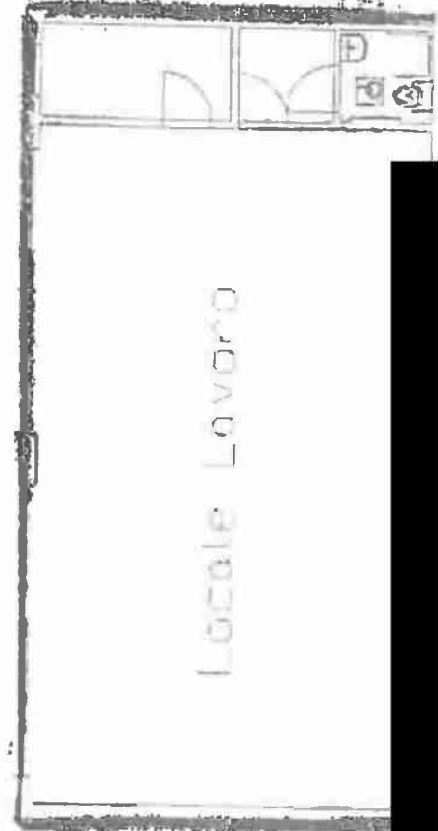
180-184-7

Allegato 'C' al n. 11/2014 rep. e al n. 2/2014 racc. Dr. [REDACTED]

Monlefalco Allegato

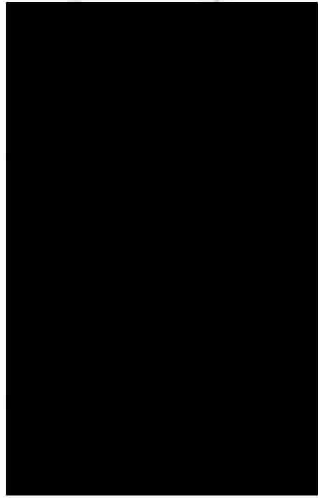
(PG)

Piano interrato



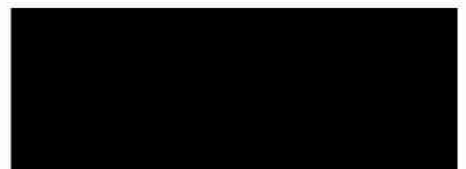
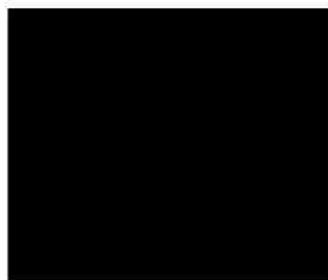
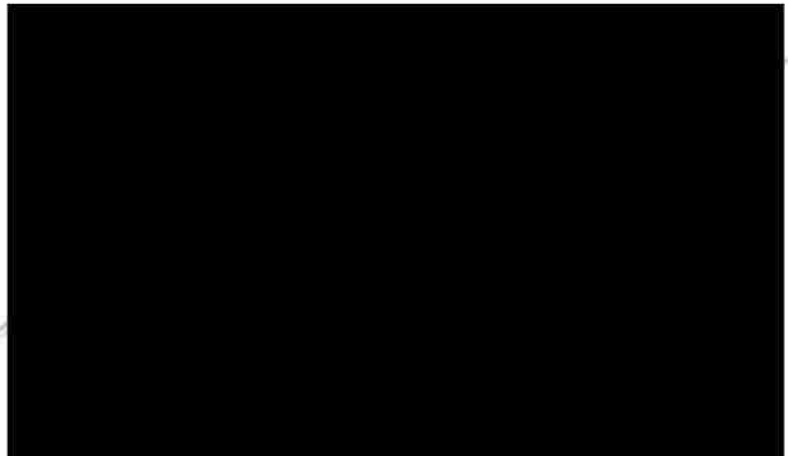


Piano Terra



Copia conforme all'originale in carta
libera, per gli usi consentiti dalla Legge.

VANTOVA, il 25/05/2010



10

[Redacted]

Mantova, 15 dicembre 2011

Spett.le

[Redacted]

Racc. A/R anticipata via fax al n. [Redacted]

Oggetto: Rinuncia al diritto di recesso

Spett.le ditta,

con riferimento al contratto di locazione con Voi stipulato in data 13 febbraio 2008, Notaio [Redacted] Reg 19 febbraio 2008, relativo all'appezzamento di terreno sito in Montefalco (PG), Frazione Cerrete, Strada Provinciale 445 ed in particolare a quanto previsto all'art.3 del contratto medesimo, laddove si prevede sia "concessa alla [Redacted] la facoltà di recedere decorati cinque anni dalla stipula", la scrivente Società dichiara espressamente di rinunciare al diritto di recesso riconosciuto dal sopraindicato art. 3.

Distinti saluti.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SPOLETO

Data 17/03/2020 Ora 09:03:05

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T6765 del 17/03/2020

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente 

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 1842

Registro Particolare 1442

Data di presentazione 26/04/2018

Documento composto da 100 pagine**Firmatario**

Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority)

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT 

Firmatario Notaio

Scadenza 15/09/2020



<p style="text-align: center;">CONTRATTO DI CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA</p>	<p style="text-align: center;">BUSINESS TRANSFER AGREEMENT</p>
<p>[REDACTED]</p> <p>In data 14 giugno 2017 N.209139/32159 di repertorio</p> <p style="text-align: center;">Tra</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>On June, 14th 2017 ,No. 209139/32159 of repertory</p> <p style="text-align: center;">Between</p>
<p>[REDACTED] una società debitamente costituita e validamente esistente ai sensi della legge, avente capitale sociale di Euro 50.000,00, iscritta presso il Registro delle Imprese di Mantova con numero di registrazione e codice fiscale [REDACTED] n. REA [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], qui rappresentata dal dott. [REDACTED] nella sua qualità di Amministratore delegato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 2 maggio 2017 che in estratto in data 5 giugno 2017 n. 7213 di rep. del notaio [REDACTED] che qui si allega sotto "A" (il Cedente)</p>	<p>[REDACTED] a company duly established and validly existing under the law, with a corporate capital of Euro 50,000.00, registered with the Companies' Register of Mantova under number and tax code [REDACTED] No. REA [REDACTED] and whose registered office is at [REDACTED] represented in this Agreement by [REDACTED] in his capacity as Managing Director by virtue of Board resolution dated May, 2nd, 2017, as per notarial extract dated June 5th, 2017 n. 7213 Notary [REDACTED] that is here attached under "A" (the Transferor)</p>
<p>E</p>	<p>AND</p>
<p>[REDACTED] una società per azioni debitamente costituita e validamente esistente ai sensi della legge italiana, avente capitale sociale di Euro 165.000.000,00, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano con numero di registrazione e codice fiscale</p>	<p>[REDACTED], a joint stock company (<i>società per azioni</i>) duly established and validly existing under the laws of Italy, with a corporate capital of Euro 165,000,000.00, registered with the Companies' Register of Milan under number and tax code [REDACTED] No. REA</p>



<p>██████████ e con sede legale in ██████████ ██████████ qui rappresentata da ██████████, ██████████ ██████████ e domiciliato per la carica presso la società nella sua qualità di Amministratore Delegato, in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione dell'11 novembre 2016 in estratto in data odierna, che qui si allega sotto "B" (il Cessionario).</p>	<p>██████████ and whose registered office is at ██████████ represented in this Agreement by ██████████ ██████████ domiciled for the position at the company's office, in his capacity as Managing Director, by virtue of the resolution of the Board of Directors dated 11 November 2016 in extract today, that is here attached under "B" (the Transferee).</p>
<p>(il Cedente e il Cessionario di seguito singolarmente anche la Parte e congiuntamente le Parti)</p>	<p>(the Transferor and the Transferee hereinafter also severally the Party and jointly the Parties)</p>
<p style="text-align: center;">PREMESSO CHE</p> <p>(A) Il Cedente fa parte del gruppo ██████████ facente capo a ██████████ ██████████ una società attiva nel settore <i>oil and gas</i>.</p> <p>(B) Il Cedente è titolare di un ramo di azienda relativo a 39 stazioni di rifornimento, composto dalle attività, passività e contratti descritti nelle 39 schede che qui si allegano in unica fascicolazione sotto "C" (il Ramo d'Azienda).</p> <p>Nelle schede allegate sono riportate per ciascuna stazione di rifornimento gli elementi fondamentali per l'individuazione delle stesse, quali la descrizione immobiliare con i dati di classamento catastale, il riferimento all'attestato di prestazione energetica, la provenienza giuridica, la situazione urbanistica, la</p>	<p style="text-align: center;">WHEREAS</p> <p>(A) The Transferor is part of the ██████████ ██████████ – ██████████ ██████████ a company active in the oil and gas business.</p> <p>(B) The Transferor owns the branch of business as a going concern, relating to No. 39 filling stations, composed by the assets, liabilities and contracts specified in the 39 sheets here attached in single collation under "C" (the Business).</p> <p>The attached sheets provide for each filling station the key elements for the identification of the same, such as the real estate description including the cadastral classification data, the reference to the energy performance certificate, the legal origin, the town planning situation, the nature of the agreements being transferred and the price formation and composition.</p>



<p>natura dei contratti oggetto di cessione e la formazione e composizione del prezzo.</p> <p>(C) Il Cedente intende cedere e il Cessionario intende acquistare il Ramo d'Azienda.</p>	<p>(C) The Transferor wishes to transfer and the Transferee wishes to acquire the Business.</p>
<p style="text-align: center;">CIÒ PREMESSO</p> <p>VIENE CONCORDATO quanto segue:</p>	<p style="text-align: center;">THAT HAVING BEEN SAID</p> <p>IT IS AGREED as follows:</p>
<p>Clausola 1.</p> <p><u>Interpretazione.</u></p> <p>1.1 In questo Contratto, salvo che risulti diversamente, il riferimento ad una clausola, paragrafo o allegato deve essere inteso come un riferimento ad una clausola, paragrafo o allegato di questo Contratto. Gli allegati costituiscono parte integrante di questo Contratto.</p> <p>1.2 Le intestazioni delle clausole di questo Contratto non avranno in alcun modo influenza sull'interpretazione dello stesso.</p>	<p>Clause 1.</p> <p><u>Interpretation.</u></p> <p>1.1 In this Agreement, unless the contrary intention appears, a reference to a clause, subclause or schedule is a reference to a clause, subclause or schedule of or to this Agreement. The schedules form part of this Agreement.</p> <p>1.2 The headings in this Agreement do not affect its interpretation.</p>
<p>Clausola 2.</p> <p><u>Cessione del Ramo d'Azienda e Corrispettivo.</u></p> <p>2.1 Ai termini e condizioni di questo Contratto, il Cedente vende, assegna e trasferisce al Cessionario che accetta ed acquista dal Cedente il Ramo d'Azienda indicato alla lettera B delle premesse.</p> <p>2.2 Il Cedente ed il Cessionario concordano che il Ramo d'Azienda non includerà altri beni, attività, contratti, debiti, passività e obbligazioni se non quelli espressamente identificati nell'allegato "C" di questo Contratto.</p>	<p>Clause 2.</p> <p><u>Transfer of the Business and Consideration.</u></p> <p>2.1 On the terms and conditions set forth in this Agreement, the Transferor sells, assigns and transfers to the Transferee which accepts and acquires from the Transferor the Business referred to in letter "B" of the premises.</p> <p>2.2 The Transferor and the Transferee agree that the Business shall not include any assets, activities, contract, debts, liabilities and obligations other than those expressly identified in schedule "C" to this Agreement.</p>



2.3 In particolare, le Parti concordano che il Cessionario non succederà in nessun debito o credito relativo al Ramo d'Azienda che abbiano trovato origine prima della data odierna, nemmeno qualora tali crediti o debiti siano stati registrati nei libri contabili obbligatori del Cedente.

2.4 Le Parti dichiarano, al fine dell'esecuzione degli adempimenti di cui all'Articolo 2556 del codice civile e della Legge n. 310 del 1993, che l'ubicazione del Ramo d'Azienda è rilevabile dalle 39 schede relative alle stazioni di rifornimento allegate sotto la lettera C.

La parte cedente, richiamata ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 sulle conseguenze civili e penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi dell'art. 46 del T.U. 6 giugno 2001 n.380 e precedenti disposizioni in materia urbanistica, dichiara assumendone piena responsabilità:

- che quanto indicato nelle schede allegate al presente atto sotto la lettera C corrisponde alla corretta situazione urbanistica di quanto ceduto, dando alla parte cessionaria ogni relativa garanzia manlevandola da ogni responsabilità;
- dichiara ancora che i dati catastali indicati nelle schede allegate sono conformi alle planimetrie depositate in catasto relative ai beni stessi e che le planimetrie corrispondono allo stato di fatto di quanto ceduto anche ai sensi delle

2.3 In particular, the Parties agree that the Transferee shall not succeed in any debts or credits relevant to the Business originated before the date hereof, even if such credits or debts have been apportioned in the Transferor's mandatory accounting books (*libri contabili obbligatori*).

2.4 The Parties acknowledge that, for the purpose of executing the fulfilments provided by Article 2556 of the Italian Civil Code and by Law No. 310 of 1993, the Business is detectable from the 39 sheets relating to the filling stations attached under letter C.

The transferor, referred to pursuant to Articles 3 and 76 of the Presidential Decree 445/2000 on the criminal and civil law consequences of false or incomplete statements, pursuant to Article 46 of the Consolidated Law 6 June 2001 No. 380 and previous provisions on town planning, assuming full responsibility declares:

- that what is indicated in the sheets attached to this document under letter C corresponds to the correct town planning situation of what has been transferred, giving to the transferee any related guarantee and holding it harmless from any liability;
- it declares once again that the cadastral data listed in the attached sheets comply with the plans filed with the land registry relating to the assets themselves and that the plans correspond to the current status of

<p>vigenti disposizioni catastali.</p> <p>La parte cedente consegna le attestazioni di prestazione energetica da allegarsi al presente atto in unica fascicolazione sotto la lettera D ed il Cessionario dichiara di aver ricevuto dal Cedente le informazioni e la documentazione relative alle caratteristiche energetiche di quanto trasferito, comprese le attestazioni energetiche relative ai beni immobili oggetto del presente atto.</p> <p>Il cedente dichiara che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono state realizzate all'interno delle unità immobiliari opere o mutamenti di destinazione d'uso tali da determinare la decadenza degli attestati di certificazione energetica allegati.</p> <p>Per quanto concerne i terreni oggetto del presente contratto vengono allegati in unica fascicolazione sotto la lettera "E" i certificati di destinazione urbanistica dei terreni stessi.</p> <p>Il cedente dichiara che dalla data di rilascio di tali certificati ad oggi non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici dei Comuni interessati dal presente atto.</p> <p>2.5 Il corrispettivo per la cessione del Ramo d'Azienda è pari a Euro 7.687.798,68 (settemilioneiseicentoottantasettemilasettecentonovantotto/68) (il Corrispettivo), di cui Euro</p>	<p>what has been transferred also under the cadastral regulations in force.</p> <p>The transferor delivers the energy performance certificates to be attached to this document in single collation under letter D and the Transferee declares to have received from the Transferor the information and documentation relating to the energy performance of what has been transferred, including the energy performance certificates relating to the real estate assets subject matter of this document.</p> <p>The transferor declares that, from the date of issue until now, no works or changes of use have been implemented within the property units such as to cause the forfeiture of the attached energy performance certificates.</p> <p>With regard to the lands subject matter of this agreement, the town planning certificates of such lands are attached in single collation under letter "E".</p> <p>The transferor declares that from the date of issue of such certificates until now there have been no changes in the town planning instruments of the Municipalities concerned with this document.</p> <p>2.5 The consideration for the sale and purchase of the Business is equal to Euro 7,687,798.68 (sevenmillionsixhundredeightyseven thousand seven hundred ninety eight euros and sixty-eight cents) (the Consideration) out of which</p>
--	---



<p>6.253.383,03 (seimilioniduecentocinquantatremilatrecentoottantatre/03) relativo agli immobili oggetto del Ramo d'Azienda, prezzo fissato tra le parti che dichiarano di conoscere perfettamente le stazioni di rifornimento in contratto, per cui non è soggetto ad alcun aggiustamento, pagato tramite [REDACTED] con [REDACTED] con rinuncia all'ipoteca legale.</p>	<p>6,253,383.03 (sixmilliontwohundredfiftythreethousandthreehundredeightythreeeuros and three cents) is related to the real estates included in the Business. The price is agreed by the parties which have full knowledge of the filling stations in the agreement, therefore it is not subject to any adjustment, paid by [REDACTED] with [REDACTED] with renunciation of the legal mortgage by the transferor.</p>
<p>Clausola 3. <u>Generale.</u> 3.1 Nessuna novazione Le Parti dichiarano che il presente Contratto non intende novare, modificare, sostituire o emendare altre eventuali intese esistenti tra le Parti, o tra società dei rispettivi gruppi, concernenti, <i>inter alia</i>, lo stesso oggetto di questo Contratto, le quali restano pienamente valide ed efficaci, purché non contrastino con norme inderogabili poste dal diritto italiano. 3.2 Costi Salvo quanto diversamente espressamente previsto nella clausola 4, ciascuna Parte supporterà i costi e le spese da essa sostenuti in relazione alla preparazione ed esecuzione di questo Contratto. 3.3 Dati Personali Le Parti autorizzano il notaio al trattamento dei dati personali contenuti nel presente Contratto ai fini dell'esecuzione dello stesso e dell'ottemperanza ad</p>	<p>Clause 3. <u>General.</u> 3.1 No novation The Parties hereby represent that this Agreement is not intended to novate, amend, substitute or amend other possible arrangements existing between the Parties, or any other companies of their respective groups, concerning, <i>inter alia</i>, the same object of this Agreement, which shall remain in full force and effect, provided that the same comply with the applicable mandatory rules of Italian law. 3.2 Costs Except as otherwise expressly provided in clause 4, each Party shall pay the costs and expenses incurred by it in connection with the entering into and completion of this Agreement. 3.3 Personal data The Parties authorize the notary to the processing of the personal data contained in this Agreement for the purposes of executing the same and complying with the obligations</p>



<p>obblighi di legge.</p> <p>3.4 Modifiche</p> <p>Qualsiasi modifica al presente Contratto non avrà effetto per le Parti se non convenuta per iscritto espressamente allo scopo di modificare il presente Contratto da rappresentanti autorizzati di ciascuna delle Parti.</p>	<p>provided by law.</p> <p>3.4 Amendments</p> <p>Any variation of this Agreement shall not be binding on the Parties unless set out in writing, expressed to vary this Agreement and signed by authorized representatives of each of the Parties.</p>
<p>Clausola 4.</p> <p><u>Tasse.</u></p> <p>Saranno a carico del Cessionario tutte le tasse connesse al trasferimento del Ramo d'Azienda ai sensi del presente Contratto (comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli onorari notarili, le imposte di bollo e di registrazione e ogni eventuale sanzione e interesse).</p> <p>Si precisa che relativamente al ramo d'azienda ceduto l'imposta di registro è del 3% del corrispettivo pattuito e che per quanto concerne gli immobili sugli stessi verrà riscossa l'imposta del 9% in base al valore agli stessi riferito individuabile nel precedente articolo 2.5..</p>	<p>Clause 4.</p> <p><u>Taxes.</u></p> <p>The Transferee shall bear all transfer taxes resulting from the transfer of the Business under this Agreement (including, by way of example but not limited to, notarial fees, stamp and registration duties, as well as any and all possible related sanctions and interests).</p> <p>It should be noted that in relation to the transferred Business the registration duty is equal to 3% of the agreed consideration and that with regard to the real estate assets a tax equal to 9% will be collected based on their reported value deductible from the above article 2.5..</p>
<p>Clausola 5.</p> <p><u>Legge regolatrice e Giurisdizione.</u></p> <p>5.1 Questo Contratto e ogni obbligazione non contrattuale derivante da o connessa allo stesso sono retti dalla legge italiana.</p> <p>5.2 Il Foro di Milano avrà giurisdizione esclusiva per le controversie derivanti da o connesse al presente Contratto (incluse controversie relative a obbligazioni non contrattuali derivanti da o connesse al</p>	<p>Clause 5.</p> <p><u>Governing Law and Jurisdiction.</u></p> <p>5.1 This Agreement and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it shall be governed by Italian law.</p> <p>5.2 The Court of Milan has exclusive jurisdiction to settle any dispute arising out of or in connection with this Agreement (including a dispute relating to any non-contractual obligations arising out of or</p>



presente Contratto).	in connection with this Agreement).
Clausola 6. <u>Lingua.</u> Il presente Contratto, stipulato in unico originale, viene redatto in lingua italiana e in lingua inglese. In caso di contrasto tra le due versioni, prevarrà la versione in lingua italiana	Clause 6. <u>Language.</u> This Agreement, executed in one original, is drawn up in Italian and English language. In case of discrepancies between the two versions, the Italian one shall prevail.
[REDACTED] giugno 2017	[REDACTED] on June, 14 th , 2017

F.TO [REDACTED]

SIGNED [REDACTED]

F.TO [REDACTED]

SIGNED [REDACTED]

AUTENTICA NOTARILE

-

n.209139/32159 di rep.

Io sottoscritto dr [REDACTED] Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

certifico che è stata data lettura da me Notaio dell'intera scrittura, omesso quanto allegato alle parti;

certifico inoltre che sulla scrittura stessa, e sull'allegato "C" "D" ed "E" è stata apposta la sottoscrizione alla mia presenza, in fine e nei fogli intermedi, come per legge, dai sigg.;

[REDACTED]

[REDACTED]

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Le parti contraenti hanno reso le sopra riportate dichiarazioni da me ammonite ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000.

Io Notaio sottoscrivo l'autentica e firmo la scrittura, compreso quanto allegato sotto le lettere "C", "D" ed "E", come per legge.



████████████████████ il giorno 14 (quattordici) del mese di giugno
2017 (duemiladiciassette), alle ore 16,10 (sedici virgola dieci).

F.TO ████████████████████



STAZIONE DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI REALIZZATA SU TERRENO DI TERZI

DENOMINAZIONE PUNTO VENDITA: COMUNE DI MONTEFALCO (PG)

DESCRIZIONE IMMOBILIARE

La Stazione di Servizio sorge in Comune di **MONTEFALCO**, provincia di PERUGIA, in fregio alla via Strada Provinciale 445 - V.le G. Marconi, numero civico SNC., su area di proprietà di terzi in disponibilità superficaria sulla base del seguente atto:

Contratto di locazione sottoscritto con la proprietà [redacted] e [redacted] del 13/02/2008 rep 41309/9769 Notaio [redacted] di Mantova, registrato all' ufficio del registro di Mantova il 19/02/2008 al n° 1996 S 1T e trascritto il 26/02/2008 Agenzia del Territorio di Spoleto Reg.Gen 1079 e Reg Part 637

La stazione di servizio è composta dai seguenti immobili:

- Pensilina e serbatoi

Detti immobili sono individuati al catasto come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di **MONTEFALCO**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	SUP CATASTALE	RENDITA
28	846	2	-	E/3	-	-	5.928.90
-	-	-	-	-	-	-	-

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il venditore dichiara che, ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile in oggetto è dotato del relativo Attestato Energetico del 25/03/2017 redatto dal Per. Ind. [redacted] che si allega al presente atto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il Venditore dichiara che gli immobili di cui sopra sono stati costruiti e sono conformi ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 24, rilasciato dal Comune di Montefalco il 15.02.2008 (Pratica Edilizia n. 60 del 2007)

COMPONENTE MOBILIARE (ASSET)

Oil	[redacted] - Montefalco				
	N° Pezzi	Modello	Marca/Produttore	rif./seral number	commento
[redacted]	1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
EROGATORE DOPPIO (indicare il prodotto/i prodotti erogati nei commenti)	1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	BENZINA/98 PLUS ANNO FABR. 2008
EROGATORE DOPPIO (indicare il prodotto/i prodotti erogati nei commenti)	1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	GASOLIO/GASOLIO ANNO FABR 2008

MULTIDISPENSER 8 PISTOLE (indicare il prodotto/i prodotti erogati nei commenti)	1				GASOLIO/MAGIC D/98PLUS/BENZINA
MULTIDISPENSER 8 PISTOLE (indicare il prodotto/i prodotti erogati nei commenti)	1				GASOLIO/MAGIC D/98PLUS/BENZINA
PENSILINA > 421 m ²	1			N/A	DIMENSIONI 19,70 X 26,10
N° Chiusini	6				
Serbatoio BENZINA 20 m ³	2				LUNGHEZZA 8154 - DIAMETRO 1800
Serbatoio DIESEL 20 m ³	2				LUNGHEZZA 8154 - DIAMETRO 1800
Serbatoio 98 PLUS 10 m ³	1			COMPARTIMENTATO	LUNGHEZZA 8308 DIAMETRO 1800
Serbatoio MAGIC D 10 m ³	1			COMPARTIMENTATO	DI CUI SOPRA PER 98 PLUS
Serbatoio OLIO ESAUSTO m ³	1				ALTEZZA 1420 - DIAMETRO 700 - IL POZZETTO NON SI VEDE E' NELL'AIUOLA IL PASSO D'UOMO E' STATO COPERTO
Serbatoio GASOLIO RISCALDAMENTO m ³					

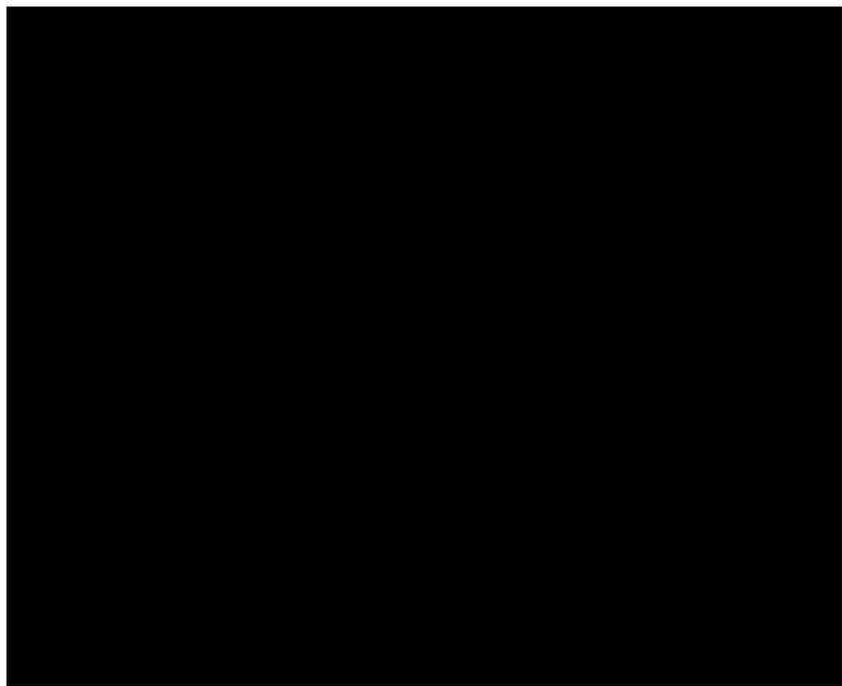
Non Oil	- Montefalco				
	N° Pezzi	Modello	Marca/Produttore	rif./seral number	commento
Palo con insegna	1				
Sottotarga con messaggio da Palo Insegna	4				prezziario - BENZINA - 98 PLUS - DIESEL - MAGIC D.
Targa Romboideale Monofacciale Luminoso	3				N. 2 LOGO SU PENSILINA N. 1 SU FABBRICATO
Canopy luminose	6				
Prezziario da piazzale a molla	1				
Prezziario da cuspidi fisso					
Cartello Aperto/Chiuso	2				
Cestino portarifiuti	4				
Palo bandiera	3				
Estintori	9				N. 5 A POLVERE E N. 4 A CO2
Carrello portatlattine	1				
Poltrone	1				
Sedie	1				
Scrivania	1				
Impianto Condizionamento	1				N. 5 SPLITTER + 2 TAGLIAARIA
Impianto Riscaldamento	1				
Impianto depurazione	1				
Illuminatori Accessi (Colonnine Disano)	4				
Colonnina Aria/Acqua	2				

Compressore Aria	1				DA 50 LT
Quadro Elettrico	2				UNO PER IMPIANTO UN PER BAR
Pali illuminazione perimetrale	7				
Sistema di Videosorveglianza	2				SECONDO MOD.
Impianto di Diffusione Sonora	1				due casse interno bar due esterne
Bancone Bar con cella refrigerata cm 390x83x115	1				
Banco cassa cm 75x83x96	1				
Espositore Caramelle da banco	1				
Vetrina panini refrigerata	1				
Insegna Pensile cm 100x80	1				
Portina va e vieni	1				
Pedana di Calpestio ml. 6,20	1				
Basamento retrobanco cm 620	1				
Cella refrigerata a 2 vani	1				
Alzata espositiva	1				
Alveare tabacchi	1				
Cappe	2				
Cassonetti Luminosi	2				
Lavatazzine	1				
Produttore Ghiaccio	1				
Vetrina Neutra cm 50x33x37	1				
Piastra Panini	1				
Ribalta per disabili	1				
Pik	2				Tavoli alti
Tavolini	5				Tavoli normali in legno e metallo
Sedie	10				Sedie in ferro e Plastica
Controsoffitto in cartongesso mq. 16 circa	1				
Armadio Frigorifero T.N.	1				
Armadio Frigorifero T.N.	1				
Lavatoio con piano a sbalzo cm 160 x 70x85	1				
Lavastoviglie	1				
Tavolo da lavoro cm 200x70x85	1				
Cuocipasta a gas	1				
Elemento neutro cm 40x70x85	2				
Fry-top a gas	1				
Cappa con Aspirazione	1				
Scaffali Metallici	3				
Armadietto Multiuso	1				
Armadietto Spogliaio	1				

CONTRATTI OGGETTO DI CESSIONE

Il compratore con la stipula del presente atto subentra nei seguenti contratti:


- Contratto di locazione sottoscritto con la proprietà [redacted] del 13/02/2008 rep 41309/9769 Notaio [redacted] di Mantova, registrato all' ufficio del registrato di Mantova il 19/02/2008 al n° 1996 S 1T e trascritto il 26/02/2008 Agenzia del Territorio di Spoleto Reg.Gen 1079 e Reg Part 637
- Contratto di comodato con decorrenza dal 01/10/2009 Stipulato con la società [redacted] registrato in data 18/11/2009 presso Agenzia delle Entrate di Mantova al n.2409;
- Contratto di fornitura con decorrenza dal 01/10/2009 Stipulato con la società [redacted]
- Contratto di locazione (shop) con decorrenza dal 01/10/2009 stipulato con la società [redacted]
- Contratto di locazione (car wash) con decorrenza dal 01/10/2012 stipulato con la società [redacted]
- Contratto di affitto di ramo di azienda del 18/12/2015 stipulato con la società [redacted] Rep.5798 Notaio [redacted] registrato in data 7/1/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova al n° 43.
- Contratto di sublocazione del 18/12/2015 stipulato con la società [redacted] registrato in data 9/3/2016 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Telematico [redacted] al n° 2659.



Ispezione telematica

n. T 200699 del 28/10/2019

Inizio ispezione 28/10/2019 14:33:51

Richiedente 

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione



UTC: 2018-04-24T17:33:05.525710+02:00

Registro generale n. 1842

Registro particolare n. 1442

Presentazione n. 10 del 26/04/2018

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	14/06/2017	Numero di repertorio	209139/32159
Notaio		Codice fiscale	
Sede	MILANO (MI)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	175 CESSIONE DI CONTRATTO
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di SPOLETO

Trascrizione Numero di registro particolare 637 del 26/02/2008

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

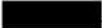
Immobile n.	1			
Comune	F492 - MONTEFALCO (PG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 28	Particella 846	Subalterno 2
Natura	E3 - COSTRUZIONI E FABBRICATI PER ESIGENZE PUBBLICHE		Consistenza -	
Indirizzo	LOCALITA' CERRETE		N. civico	SNC



Ispezione telematica

n. T 200699 del 28/10/2019

Inizio ispezione 28/10/2019 14:33:51

Richiedente 

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

UTC: 2018-04-24T17:33:05.525710+02:00

Registro generale n. 1842


Registro particolare n. 1442

Presentazione n. 10 del 26/04/2018


Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale 

Sede MILANO (MI)


Codice fiscale 

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'


Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale 

Sede MANTOVA (MN)


Codice fiscale 

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

E' STATO CEDUTO IL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA 12/02/2008 N.41309/9769 DI REP. DEL NOTAIO  PER LA DURATA DI ANNI 20 A PARTIRE DAL PRIMO MARZO 2008 F FNI AL 29 FEBBRAIO 2028, CON TACITO RINNOVO DI UGUALE PERIODO, SALVO DISDETTA DI UNA DELLE PARTI A MEZZO RACCOMANDATA A.R. CONSEGNA TA ALLA POSTA ALMENO DODICI MESI PRIMA DI OGNI RISPETTIVA SCADENZA. IN OGNI CASO LA PARTE LOCATRICE POTRA' ESERCITARE LA FACOLTA' DI DINIEGO DI RINNOVO ALLA PRIMA SCADENZA SOLO ALLE CONDIZIONI E NEI TERMINI DI CUI ALL'ARTICOLO 29 DELLA LEGGE 27 LUGLIO 1978 N.392. SI FA PIENO RIFERIMENTO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE

ALLEGATO "04"

ING. CAGNONI MARCO

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

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

Oggetto:





TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Fallimentare

N. 15/2017 Registro Concordati Preventivi

IL GIUDICE DELEGATO

letta l'istanza che precede;

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

NOMINA

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

[REDACTED]

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

Spoletto, 28/12/2018



TRIBUNALE DI SPOLETO
Depositario e Cancelleria

Il [REDACTED]



MODELLO DELEGA

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

DELEGA

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

Spoleto, li 04/10/2019

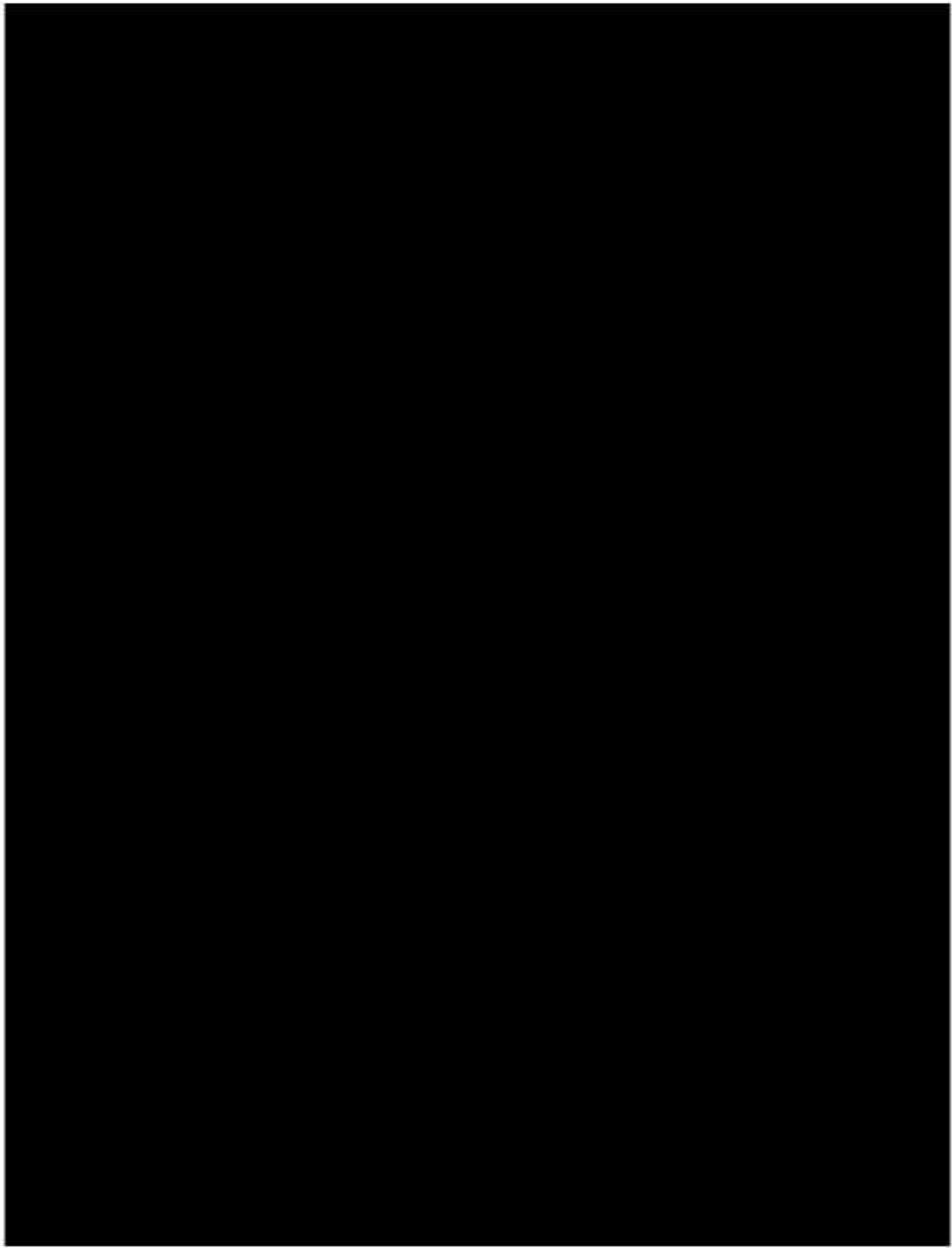
Firma Delegante

[REDACTED]

Allegati:

- Copia Documento di identità del Delegante e Delegato.







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

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

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

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

CHIEDE

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

dei seguenti atti e/o documenti amministrativi:

PRATICHE EDILIZIE

Pratica n. / Atto	data	Nome	Indirizzo

PRATICHE AGIBILITA'

Pratica n. / Atto	data	Nome	Indirizzo

PRATICHE CONDONO

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

PRATICHE CONTROLLI EDILIZI

INDICAZIONE DEI SINGOLI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

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

PER IL SEGUENTE MOTIVO:

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

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

* IMPORTANTE

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

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

COSTI:

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

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

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

MODALITA' DI PAGAMENTO:

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

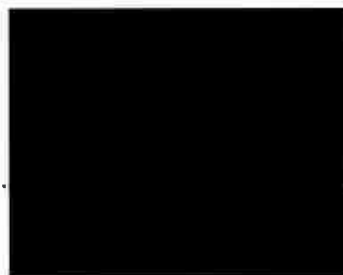
C/C n. 11659067 intestato al Comune di Gualdo Tadino - servizio tesoreria specificando nella causale Diritti di ricerca e visura ed il nome del richiedente.

COSTI DI RIPRODUZIONE:

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

SPOLETO li 17/02/2020

ALLEGATI:
- VAX
- VISURA CATASTALE
- INCARICO



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

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

AVVERTENZA:

Tutti i campi vanno compilati pena irricevibilità della richiesta



N=14500

E=10600

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

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 534.000 x 378.000 metri

Comune GUALDO TADINO
Foglio: 39

1 Particella: 1243

Visura storica per immobile

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

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.06.38

Segue

Visura n.: T295429 Pag: 1

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

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

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

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

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

Mappali Fabbricati Correlati

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

Situazione dell'Immobile dal 19/06/2006

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

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 39 particella 478

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

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

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



Visura storica per immobile

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

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.06.38

Segue

Visura n.: T295429 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 19/06/2006

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

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

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

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

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

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

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

Situazione degli intestati dal 06/09/1995

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

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

Situazione degli intestati dal 30/01/1987

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

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

Situazione degli intestati dal 16/01/1986

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

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

Visura storica per immobile

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

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

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

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 39 particella 441

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

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

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

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

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

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

Visura storica per immobile

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

Data: 08/10/2019 - Ora: 17.06.38

Fine

Visura n.: T295429 Pag: 4

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

OGGETTO Richiesta di accesso ai documenti amministrativi.

Il/La sottoscritto/a _____
avente il C.F. _____ con residenza in _____
via/piazza _____ n. _____ CAP _____
tel. _____ fax. _____ e-mail _____

in qualità di proprietario diretto interessato (specificare motivo)

_____ CTU TRIBUNALE SPOLETO CONC. PREVENTIVO RGN 15/2017

(ovvero) legale rappresentante tecnico incaricato (vds. delega allegata)

di _____ INSCRIZIONE TRIBUNALE SPOLETO OLTR. DELEGA

avente il C.F./P.IVA _____

CHIEDE

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

(barrare la casella che interessa)

di prendere in semplice *visione*

di prendere in esame, con rilascio di copia *semplice*

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

i sottoelencati documenti amministrativi:

1. Denuncia di Inizio dell'Attività, Relazione asseverata ed elaborati grafici depositati a nome
di _____ pratica n. _____ dell'anno _____
per opere in via _____;

2. Licenza Concessione Edilizia Autorizzazione Edilizia Permesso di Costruire
di _____ pratica n. _____ dell'anno _____
per opere in via _____ ed elaborati allegati;

3. Altro TUTTI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI A _____

_____ PER VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA
EDILIZIA UNITÀ OGGETTO DI CONCORDATO PREVENTIVO

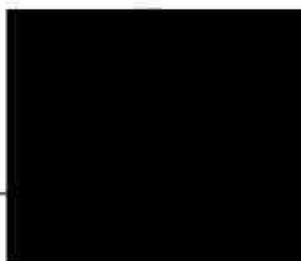
MOTIVAZIONE DELLA RICHIESTA DI ACCESSO

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

VEDI ALLEGATO

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

luogo e data SPOLETO, Li 20/02/2020



AVVERTENZE IMPORTANTI

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

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

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

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

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

RISERVATO ALL'UFFICIO

Richiesti chiarimenti in data _____ per _____

L'impiegato addetto.....

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

Riscossi diritti pari ad € _____

L'impiegato addetto.....



[REDACTED]

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

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

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

CHIEDE

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

Distinti Saluti
Spoleto, li 20/02/2020

[REDACTED]

□ Dati necessari alla ricerca:

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

- [REDACTED] con sede in [REDACTED]

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

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

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

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

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

INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 CODICE DELLA PRIVACY

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



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

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

b) Individuazione e ubicazione dei beni oggetto di ricerca:

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

Allegati:

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

INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 "CODICE DELLA PRIVACY"

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

Riepilogo Unità Trattate ed oggetto di Concordato Preventivo

R.G.N. 15 / 2017

(COMUNE GUALDO TADINO - COMUNE DI MONTEFALCO)

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

Diritti di Proprietà, pari una quota di: <u>Soggetto / Intestati:</u>										
							1/1			
Imm. n.	C.F.	Foglio	Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
						Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario	
						Descrizione		Ubicazione		
1	1	C.F.	39	1243	1	C/6	Nucleo Palazzo Ceccoli	Comune GUALDO TADINO		
	2				A/2					
Note: UNITA' RESIDENZIALE oltre GARAGE - Porzione di Fabbricato a Schiera										
		C.T.	28	846	ente urbano	(senza intestati)	mq. 3.468			
2	3	C.F.	28	846	2	E/3	Proprietà per l'area - Proprietà Superficiana concessa ad altro soggetto, sulla scorta di CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA	Comune MONTEFALCO		
	4				C/1					
	5				C/3					
	6				BCNC					
	7				D/8					
						(senza intestati)	mq.			
Note: STAZIONE DI SERVIZIO Rifornimeto Carburanti, oltre unità accessorie e complementari all'attività principale, motivo per il quale va effettuata la stima dell'intero compendio in quanto unità complementari tra loro.										
3	8	C.T.	28	848 / parte	ente urbano	(senza intestati) al CF altra ditta	Comune MONTEFALCO			
	9			456 / parte						
	10			457 / parte						
	11			167 / parte						
	12			845						
Note: TERRENO EDIFICABILE, Adiacente alla Stazione di Servizio Rifornimeto Carburanti - LOTT.NE VIA DE AMICIS - Volendo porre in vendita tale lotto, sono necessario delle Operazioni Catastali di Frazionamento, riferite alle frazioni di particelle indicate oltre al fatto che la n. 457, risulta essere un ente urbano senza intestati, ma di certo legata all'unità costituita all'urbano di altra proprietà.										
4	13	C.T.	28	846	ente urbano (errore) part. 845	(senza intestati)	mq.	Comune MONTEFALCO		
	14			848 / parte						
Note: TERRENO EDIFICABILE Adiacente alla Stazione di Servizio Rifornimeto Carburanti - SPAZI PER ATTREZZATURE SPORTIVE - SI PUÒ IPOTIZZARE DI PORRE IN VENDITA IL LOTTO 3 E LOTTO 4 IN UN UNICO LOTTO										
5	15	C.T.	21	616			Comune MONTEFALCO			
	16			614						
	17			615						
	18			652						
	19			648						
	20			633						
21	621									
Note: TERRENO EDIFICABILE - LOTT.NE COLLECIOCCO										

LOTTO n.....

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



TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Fallimentare

N. 15/2017 Registro Concordati Preventivi

IL GIUDICE DELEGATO

letta l'istanza che precede;

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

beneficiare della collaborazione tecnica di esperto nel settore immobiliare,

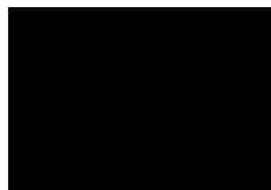
visti l'art. 185 R.D. 16.3.1942 n. 267;

NOMINA

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

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

Spoleto, 28/12/2018



TRIBUNALE DI SPOLETO

Deposit

Il 28



MODELLO DELEGA

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

DELEGA

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

Spoletto, li 04/10/2019

Firma Delegante

[REDACTED]

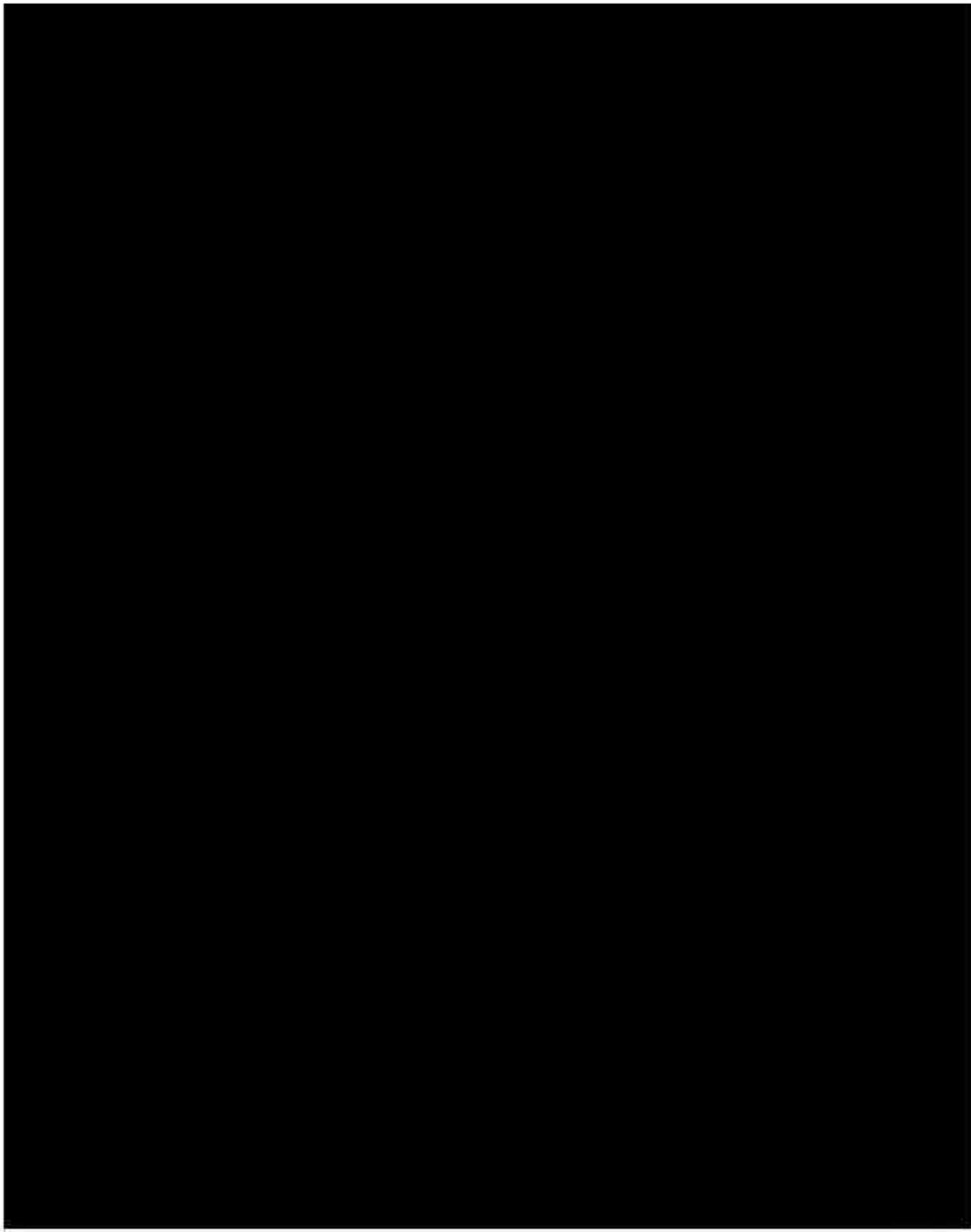
[REDACTED]

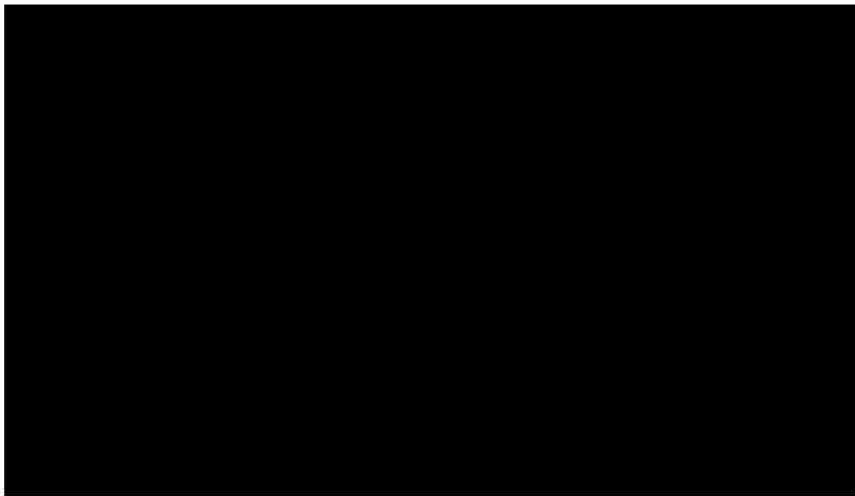
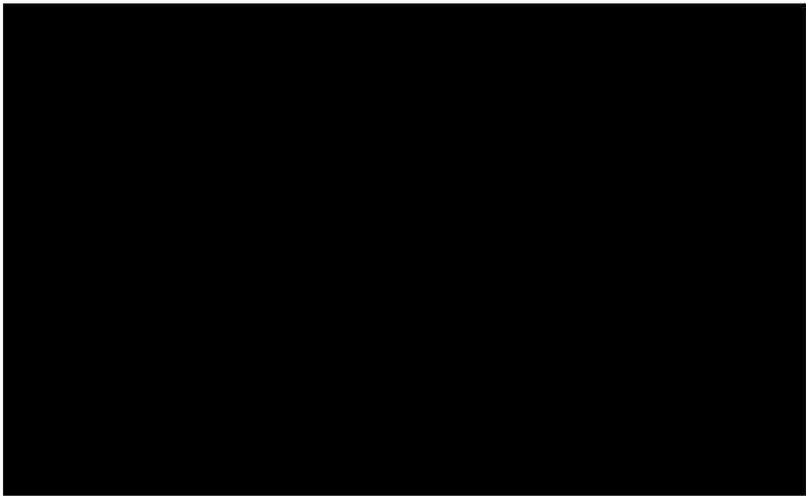
Allegati:

- Copia Documento di identità del Delegante e Delegato.



[REDACTED]





Allo Sportello Unico dell'Edilizia

Marca da bollo
€ 14,62



del Comune di **MONTEFALCO**

OGGETTO: richiesta di rilascio certificato di destinazione urbanistica

Il/La sottoscritto/a [redacted] nato/a a SPOLETO

il 15/06/1974 residente a [redacted] via [redacted] n. [redacted]

in qualità di CTU dell'immobile sito in MONTEFALCO

via/loc. LOC. TA' VARIE censito al N.C.T. al Foglio di mappa [redacted]

con la/le particella/e VEDI RIEPILOGO ALLEGATO per complessivi mq. [redacted]

nonché al Foglio di mappa [redacted] con la/le particella/e [redacted]

per complessivi mq [redacted] tutte come meglio evidenziate nella allegata planimetria

CHIEDE

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

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

in forma pubblica in forma privata ed avente per oggetto

il trasferimento di diritti reali sugli immobili in precedenza descritti

il trasferimento a seguito di procedura espropriativa di diritti reali sugli immobili in precedenza descritti

la costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali sugli immobili in precedenza descritti

altro (specificare) CTU TRIBUNALE DI SPOLETO CONC. TO PREL. VO. RG. 15/2017

data 17/03/2020 firma [redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Certificato di destinazione urbanistica n. _____ anno _____

Rilasciato in data _____ L'impiegato addetto

Riscossi diritti di segreteria € _____

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

“RIEPILOGO LOTTI”

LOTTO n. 2: Montefalco:

STAZIONE DI SERVIZIO

- ❖ C.T.: Fg. **28**,
- Part. **846**

LOTTO n. 3: Montefalco:

**TERRENO EDIFICABILE
LOTTIZZAZIONE DE AMICIS**

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

LOTTO n. 4: Montefalco:

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

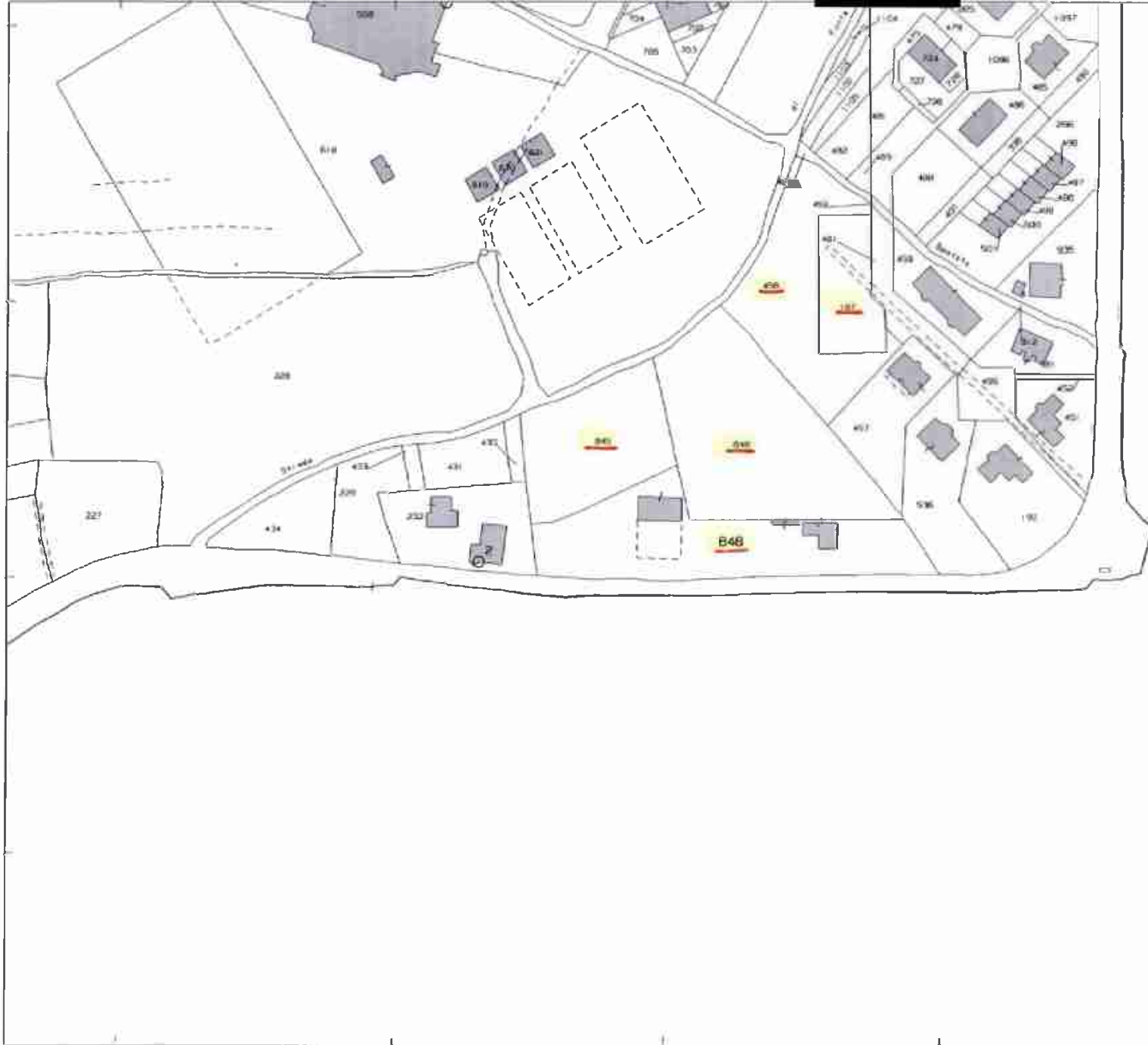
- ❖ C.T.: Fg. **28**,
- Part. **845**
- Part. **848 / Parte**

LOTTO n. 5: Montefalco:

**TERRENO EDIFICABILE
LOTTIZZAZIONE COLLECIOCCO**

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



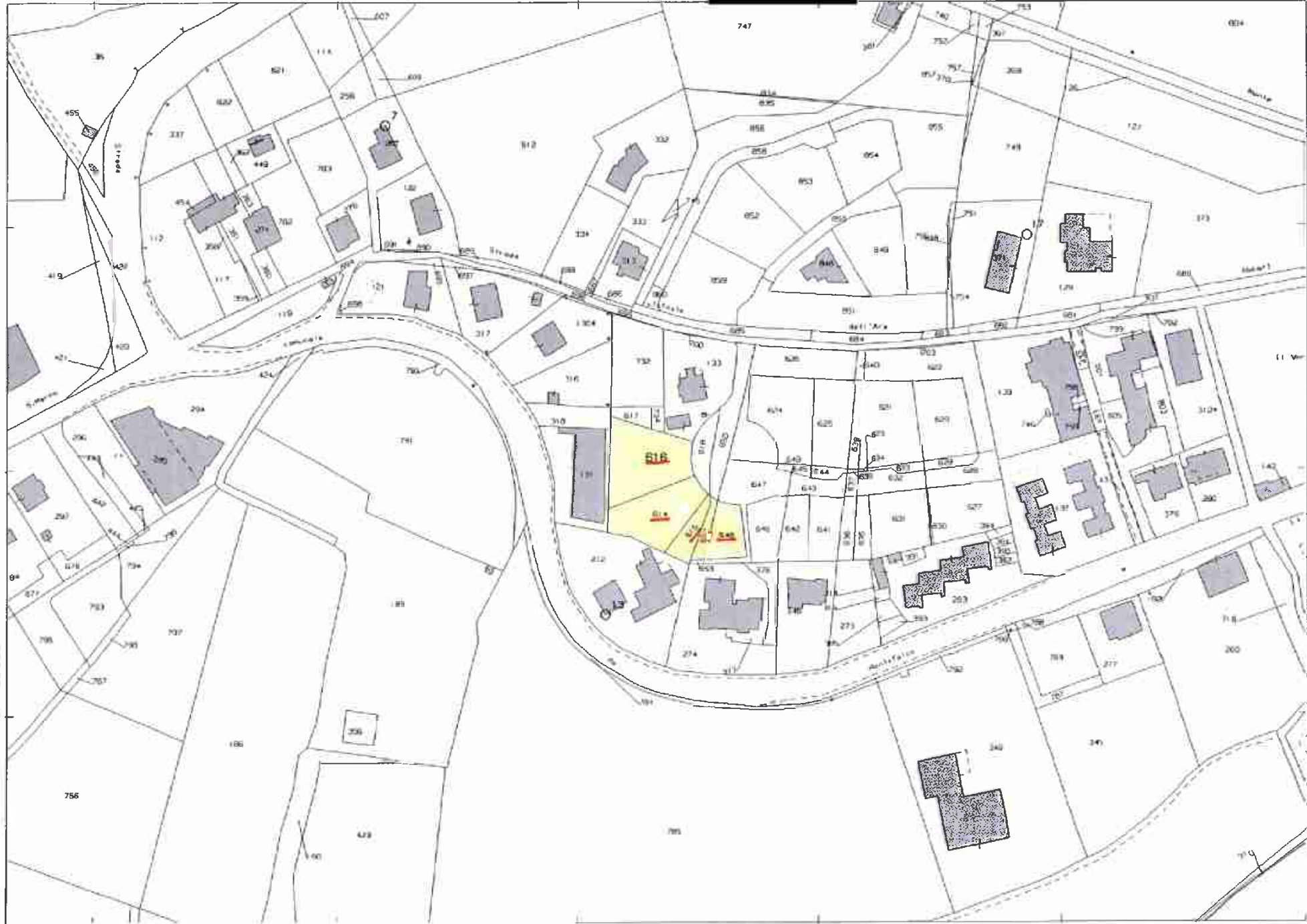


N=-24100

E=-19800

1 Particella: 846

Comune: MONTEFALCO
 Foglio: 28
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 7-Ott-2019 19:15:53
 Prot. n. T350883/2019



N=--23200

E--20200

1 Particella 616

Comune MONTEFALCO

Foglio 21

Scala originale 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

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



TRIBUNALE DI SPOLETO

Lex ius - Fallimentum

N. 15/2017 Registro Concordati Preventivi

IL GIUDICE DELEGATO

letta l'istanza che precede;

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

NOMINA

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

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

Spoletto, 28/12/2018

TRIBUNALE DI SPOLETO

Deposito

il 2



MODELLO DELEGA

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

[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

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

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

DELEGA

il Geom. [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]

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

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

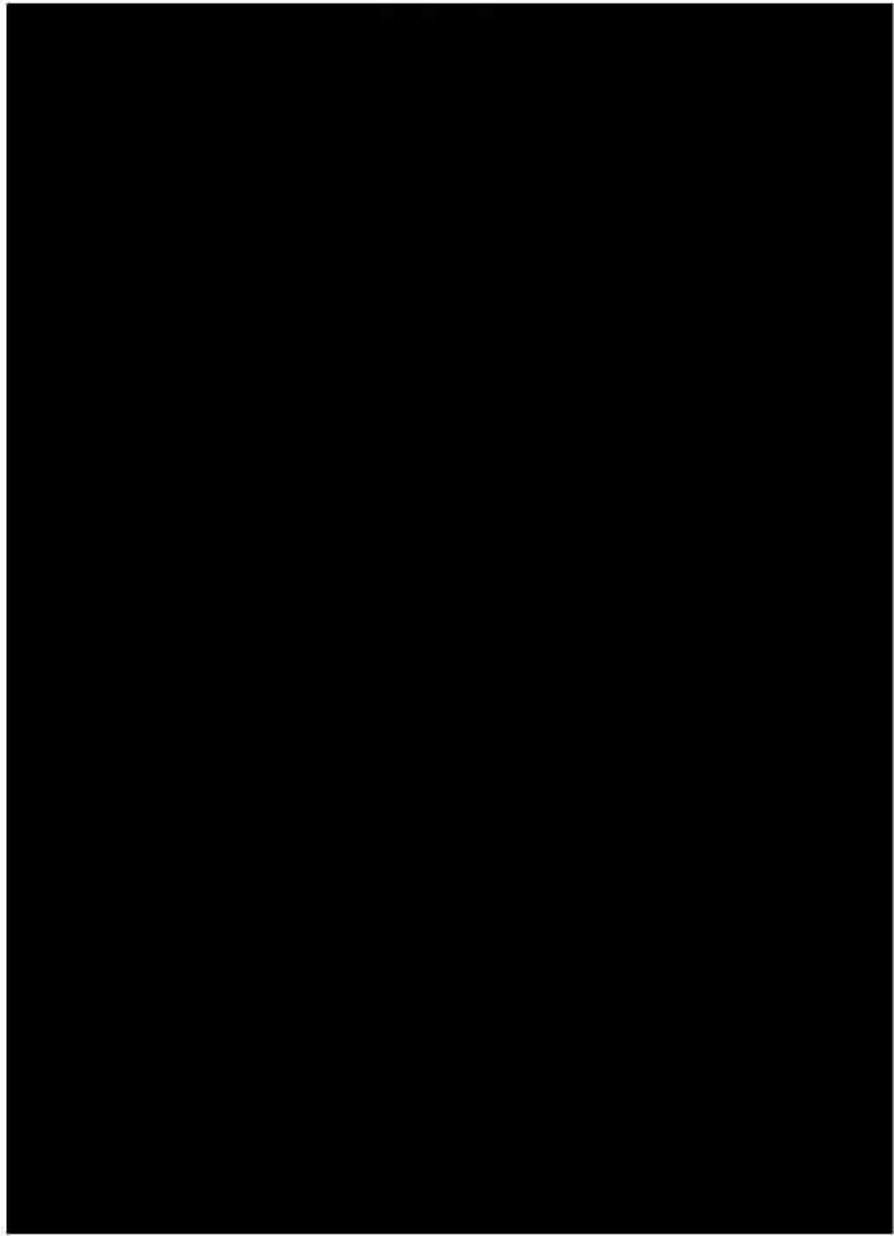
Spoleto, li 04/10/2019

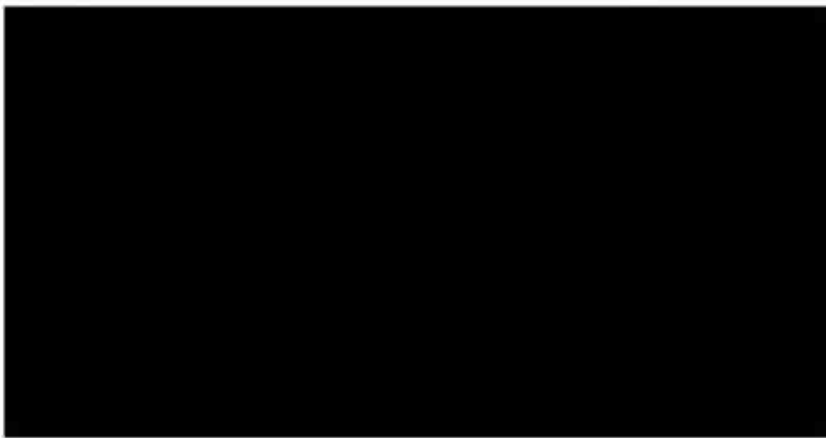
Firma Delegante

Allegati:

- Copia Documento di identità del Delegante e Delegato.







CONCORDATO PREVENTIVO DELLA

CON SEDE A - CF e P.IVA

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

VERBALE DI PRIMO SOPRALUOGO

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

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

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

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

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

DI SEGUITO VENGONO DISTINTI I LOTTI VISITATI:

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

VENGONO RICHESTE ALL'AMMINISTRATORE UNICO I PROGETTI
E VEAUTOMIZZAZIONI DEI LOTTI VISITATI (IN S.O. L.S.S.E.S.S.).

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

IL PRESONE VERBALE E' COSTITUITO DA N. 2 PAGINE.

NOTE:

Termine riunione ore 16:00

Luogo e data, MONTEFALCO, 04/03/2019

Il Perito Estimatore

ING. CAGNONI MARCO
(Cognome Nome)

(Cognome Nome)

(Cognome Nome)

(Cognome Nome)

(Cognome Nome)

(Cognome Nome)

(Cognome Nome)

(Firma)

(Firma)

(Firma)

(Firma)

Ing. Marco Cagnoni



CONCORDATO PREVENTIVO DELLA

CON SEDE A - CF e P.IVA

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

VERBALE 02

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

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



NOTE:

Termine riunione ore 11:15

Luogo e data, MONTEFALCO 11.10.2019

Il Perito Estimatore

ING. CAGNONI MARCO
(Cognome Nome)

(Firma)

(Cognome Nome)

(Firma)

(Cognome Nome)

(Firma)

(Cognome Nome)

(Firma)

(Cognome Nome)

(Firma)

(Cognome Nome)

(Firma)

(Cognome Nome)

(Firma)

Ing. Marco Cagnoni



CONCORDATO PREVENTIVO DELLA

CON SEDE A

- CF e P.IVA

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

VERBALE 03

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

IL COMMISSARIO GIUDIZIALE DOTT.SSA

IL COADIUTORE DEL CTU GEOM.

ED IL CUSTODE DELL'ESECUZIONE

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

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

VIENE ESEGUITA UNA RIGOMIZIONE DELL'IMMOBILE CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

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

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

NOTE:

Termine riunione ore. 17:10

Luogo e data, GUADO TADINO, 14.10.2019

Il Perito Estimatore

ING. CAGNONI MARCO
(Cognome Nome)

(Firma)

DTT.SSA

(Cognome Nome)

(Firma)

GEOM.

(Cognome Nome)

(Firma)

(Cognome Nome)

(Firma)

(Cognome Nome)

(Firma)

(Cognome Nome)

(Firma)

(Cognome Nome)

(Firma)

Ing. Marco Cagnoni



CONCORDATO PREVENTIVO DELLA [REDACTED]

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

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

VERBALE _____

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

DOTTORESSA [REDACTED]

SIG. [REDACTED]

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

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

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

- **LOTTO 1 - NUCLEO PALAZZO GECOLI**
VIENE VALUTATA LA STIMA DELLA PARTICELLA 1243, MA VIENE FATTO PRESENTE CHE ANCHE LA PARTICELLA 1244 RISULTA DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED] LA QUALE, ANCHE DAL SOPRALUOGO SVOLTO PRECEDENTEMENTE, SEMBRA ESSERE IN COMUNE CON LA PARTICELLA LIMITROFA.
PER TALE MOTIVO, PER UNA COMPLETA STIMA DEL BENE OCCORRE UN FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 1244 ED ATTRIBUIRE LA PORTAZIONE SUTTOSCRITTA CONNESSA CON LA PART. 1243.
SI RICHIEDE L'ATO DI PROVENIENZA DELLA PARTICELLA 1244 E SI RICHIEDE DI CHIARIRE QUALI MODALITA' SI DEVONO SEGUIRE PER LA STIMA DEL BENE E LE EVENTUALI MODALITA' PER ESEGUIRE IL FRAZIONAMENTO.

• LOTTO 5 - LOTTIZZAZIONE QUEGLIOCO.

RISULTA UNA PARTICELLA 621 CATASTALMENTE DI PROPRIETÀ
DELLA [REDACTED]

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

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

NELLA PERIZIA VENGONO MENDIONATE LE SEGUENTI PARTICELLE

→ PARTE DELLA PARTICELLA 848

→ PARTICELLA 846

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

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

PAG. 2 DI 4

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

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

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

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

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

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

NOTE:

PAG. 4 DI 4.

Termine riunione ore. 12:00

Luogo e data, SPOLETO 05.02.2020

Il Perito Estimatore

ING. CAGNONI MARCO
(Cognome Nome)

[REDACTED]
(Firma)

DOT. [REDACTED]

(Cognome Nome)

SIG. [REDACTED]

(Cognome Nome)

GEOM. [REDACTED]

(Cognome Nome)

[REDACTED]
(Firma)

GEOM. [REDACTED]

(Cognome Nome)

[REDACTED]
(Firma)

[REDACTED]
(Cognome Nome)

[REDACTED]
(Cognome Nome)

[REDACTED]
(Firma)

Ing. Marco Cagnoni



CONCORDATO PREVENTIVO DELLA

CON SEDE A - CF e P.IVA

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

VERBALE

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

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

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

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

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

- QUANDO V.F.F.

- LEGENDA SINOCCAZIONE E VENDITA CIRCONDANTE

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

- CONTRATTO AFFITTO BAR

PAG. 1 di 2

• RICHIESTA TRAMITE LEGALE DI [redacted]

OLTRE A RICHIEDERE LA POSSIBILITÀ DI FRAZIONARE
LA PARTICELA IDENTIFICATA AL C.T. FG. 28 PART. 818
SUA SORSA DEL PIANO CONCORDATARIO COMPATIBILMENTE
AL P.R.G. DEL COMUNE DI MONTEFALCO.

VENGONO ESAMINATI I RIFERIMENTI CRUSTALI AL
"RIPILOGO DEI LOTTI" COME DA ALLEGATO 1.

TERMINE RIUNIONE ORE 17:05

SPUETO IL 27-02-2020

IL PERITO ESTIMATORE

ING. MARCO CAGNONI

SIG.

GEOM.

GEOM.

1
10
[PAG. 2/2]

"RIEPILOGO LOTTI"

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

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

OLTRE PART. 1244/P Fg 39

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

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

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

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

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

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

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

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

