L U C A **P U N Z I** ARCHITETTO
[redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Sezione III Civile - Ufficio Procedure Concorsuali

Giudice Relatore: Dott.ssa [redacted]

Liquidazione Giudiziale n.56/2024

Società: [redacted] Snc

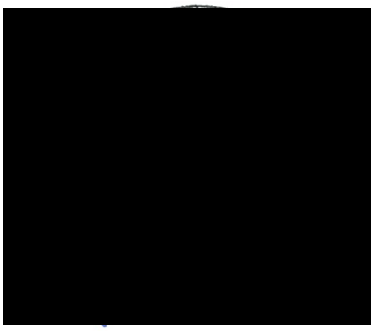
Curatore della Liquidazione giudiziale: Dott. [redacted]

C.T.U.: Arch. Luca PUNZI

RELAZIONE DI CTU

Roma, 28/05/2025

Il Consulente Tecnico
Arch. Luca Punzi



INDICE

1. PREMESSA Pag. 03

2. SOPRALLUOGHI Pag. 04

3. CRITERI DI STIMA Pag. 04

4. BENI OGGETTO DI STIMA Pag. 05

4.1 - FOGLIO 28 - Via Madonna del Gambero Pag. 06

4.2 - FOGLIO 62 - Via Case Pennoni - LOTTO 1 Pag. 08

4.3 - FOGLIO 54 V. Aldo Moro 37-39 (frazione Cerqueto) - LOTTO 2 e 3 Pag. 16

5. INTESTAZIONI CATASTALI PER SOGGETTO Pag. 26

6. INTESTAZIONI CATASTALI PER IMMOBILE Pag. 30

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI Pag. 39

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE Pag. 62

9. CONCLUSIONI Pag. 63

9.1 - LOTTO 1 - FOGLIO 62 - Via Case Pennoni Pag. 63

9.2) - LOTTO 2 - FOGLIO 54 - V. Aldo Moro 39 (fraz. Cerqueto) Pag. 65

9.3) LOTTO 3 - FOGLIO 54 - V. Aldo Moro 37 (fraz. Cerqueto) Pag. 67

10.ELENCO ALLEGATI Pag. 68

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Sezione III civile Ufficio procedure concorsuali

Giudice Relatore: Dott.ssa [redacted]
Liquidazione Giudiziale n.56/2024
Società: [redacted] Snc
Curatore della Liquidazione giudiziale: Dott. [redacted]
C.T.U.: Arch. Luca PUNZI

RELAZIONE DI CTU

1. PREMESSA

L'illustrissimo G.R. Dott.ssa [redacted] del Tribunale di Perugia – Sezione Fallimentare – ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Luca Punzi iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, tramite la Soc. [redacted] S.r.l., come perito stimatore dei beni immobili di cui all'attivo della Procedura di Liquidazione Giudiziale in epigrafe, su istanza del Curatore della Liquidazione Giudiziale Dott. [redacted]

2. SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava come da accordi con il Curatore della liquidazione giudiziale il sopralluogo presso i beni da stimare siti in Comune di Gualdo Tadino (PG) in data 19/03/2025, visionando i luoghi per stabilirne la rispondenza alle visure ed alle planimetrie catastali, effettuando rilievi metrici e fotografici.

3. CRITERI DI STIMA

Dopo attenti sopralluoghi, dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali di annunci, e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, si è passati alle verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Partendo dalle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate quale valore iniziale indicativo, gli immobili sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

4. BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono situati nell'area geografica del Comune di Gualdo Tadino (PG) nella Località Madonna del Gambero e nella frazione Cerqueto.

La zona situata nella Località Madonna del Gambero, è destinata a usi misti, residenziali, agricoli e artigianali; vi si trovano capannoni industriali e costruzioni residenziali, sia unifamiliari che plurifamiliari, di dimensioni contenute. I principali servizi sono facilmente accessibili, sia a piedi che con i mezzi pubblici.

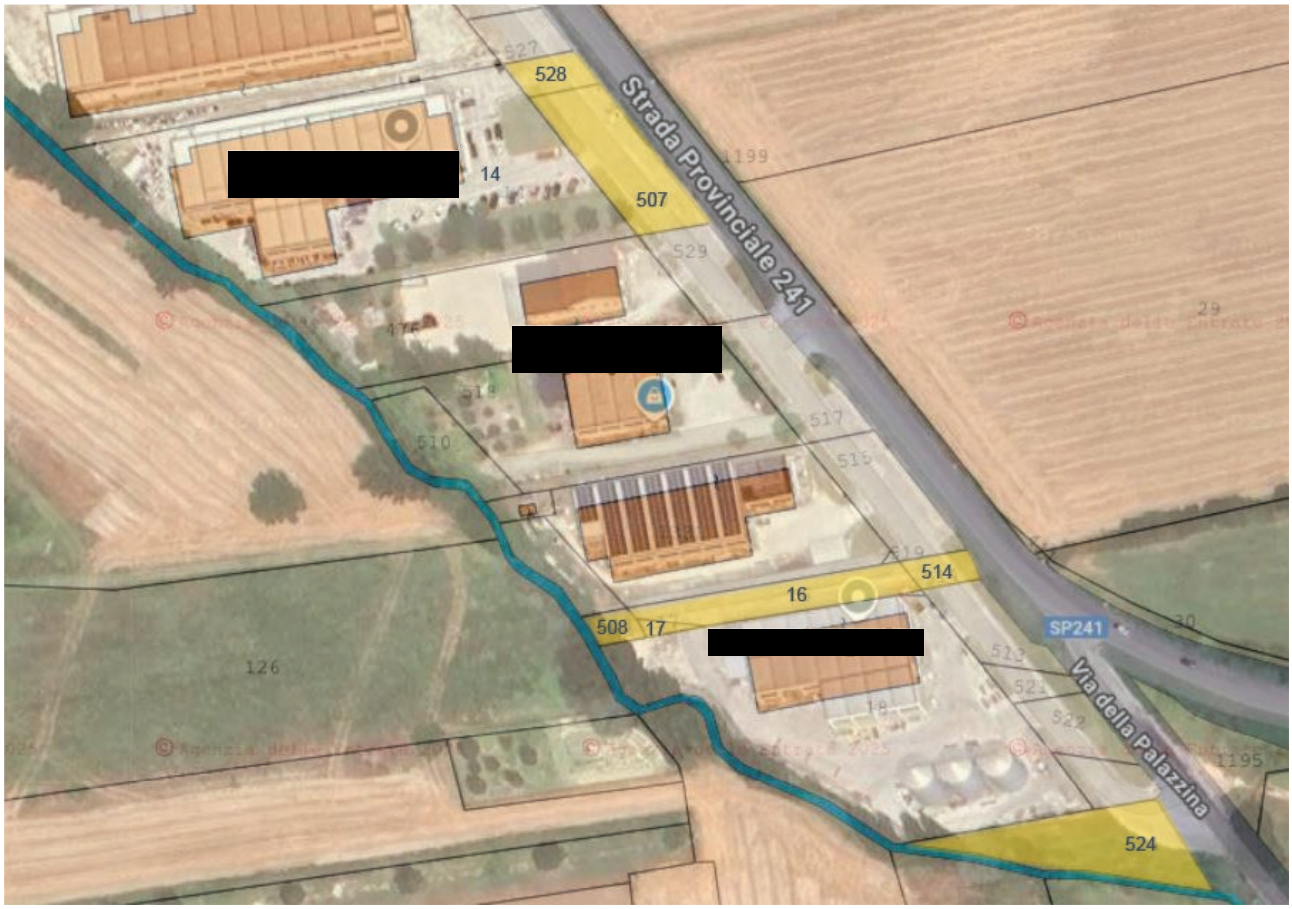
La zona situata a Cerqueto (PG) è prevalentemente residenziale, composta quasi esclusivamente da villette unifamiliari.

Le abitazioni, di piccole e medie dimensioni, sono disposte in modo ordinato, con ampi spazi verdi circostanti e giardini privati.

L'area è tranquilla, adatta per residenze familiari, con una viabilità interna che garantisce un facile accesso alle varie proprietà.

I beni oggetto di stima sono più precisamente descritti e stimati nei paragrafi che seguono; le valutazioni considerano già intrinsecamente se riguardano l'intera proprietà o una quota indivisa della stessa.

4.1 - FOGLIO 28 - Via Madonna del Gambero



Le particelle 16, 17, 507, 508, 514, 524, **528** sono costituite da strade di lottizzazione, urbanizzazione primaria la cui convenzione di Lottizzazione Rep. 962 del Comune di Gualdo Tadino del 16/07/1983 prevede che siano da cedersi gratuitamente al Comune, sebbene attualmente intestate alla società in liquidazione giudiziale.

La cessione risulta ad oggi non perfezionata, probabilmente a causa della presenza delle relative formalità pregiudizievoli.

Le particelle attigue 507 e 528 sono parte della strada di accesso ai vari capannoni della zona industriale; le 16, 17, 508 e 514 giacciono su una traversa interna della suddetta via di accesso ai capannoni, e la 524 è un terreno incolto di forma triangolare posto in fondo alla serie di capannoni del comparto.

La società in liquidazione giudiziale risulta intestataria anche della particella 14 (Capannone sede della carrozzeria) che però risulta attualmente gravata da procedura di Esecuzione Immobiliare.

Per tutti i motivi suddetti non si stimeranno i beni identificati dalle particelle identificate al Foglio 28 di questo paragrafo.

4.2 - FOGLIO 62 - Via Case Pennoni - LOTTO 1

Le particelle 20, 589, 590, 591 (Foglio 62), si ritiene debbano comporre un lotto unico contenente due unità immobiliari adiacenti che formano una bifamiliare a schiera ed il relativo terreno nella zona anteriore e posteriore, oltre a strade interne di accesso.

Si elencano i permessi della costruzione (Allegati):

- Concessione Edilizia 799 del 21/04/2000 per il progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione ai sensi della L.R. 30/98 – Foglio 62 Part. 10 (che con frazionamento approvato

dal Comune di Gualdo Tadino al prot. n. 15914 del 11/05/2005 ha generato/variato la 589, 590)

- Variante Edilizia 144 del 20.03.2002.

- Certificato di fine lavori Prot. 8730 del 07/03/2002

- Certificato di Agibilità 96 del 24/07/2006

Particella 20: E' costituita da un terreno che confina con le particelle: 268, 591 e 615 ed è distinto al catasto terreni di Gualdo Tadino con la Qualità di Ente Urbano con Superficie di 830 mq e al catasto urbano come categoria F/1, essendo stato oggetto di demolizione di fabbricato denominato palazzo Ceccoli.

Particella 589: E' costituita da un terreno agricolo dotato di alcuni alberi da frutto, di forma quasi quadrata che confina con la particella 590 sul retro delle case suddette e sugli altri lati con le particelle 9, 12, 599.

E' distinta al catasto terreni del Comune di Gualdo Tadino con i seguenti dati catastali: Fg. 62 Part. 589, Qualità Seminativo Arborato,

Classe 2, Superficie mq 1.865, Reddito Dominicale 5,78 €, Reddito Agrario 8,18 €. Sono presenti due piccoli depositi, manufatti di servizio non regolari da demolire.

Particella 591: E' costituita da un terreno agricolo di forma quasi triangolare, che confina con le particelle 9, 20, 268, 590, 598.

E' distinta al catasto terreni del Comune di Gualdo Tadino con i seguenti dati catastali: Fg. 62 Part. 591, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie mq 1.100, Reddito Dominicale 3,41 €, Reddito Agrario 4,83 €.

Valore dei terreni particelle 20, 589, 591 (Foglio 62):

L'Osservatorio dei valori immobiliari riporta per i terreni "Seminativi" il valore di 1,4 €/mq, tale valore è maggiormente inteso per grandi superfici; in questo caso dovremo aumentare questo valore essendo i terreni in relazione con la costruzione. Effettuate le ricerche di mercato si differenzia il valore delle varie particelle a seconda della vicinanza e della fruibilità rispetto alle abitazioni. Si calcola ora il valore delle particelle:

- Particella 20 con consistenza pari a 830 mq x 3 €/mq = 2.490 €

Quota di proprietà indivisa di [redacted] per **1/8** dunque andranno in vendita i diritti indivisi di 1/8 di 2.490 € = **311,25 €**

- Particella 589 con consistenza pari a 1.865 mq x 6 €/mq = 11.190 €

Quota di proprietà indivisa di [redacted] per **1/8** dunque andranno in vendita i diritti indivisi di 1/8 di 11.190 € = **1.398,75 €**

- Particella 591 con consistenza pari a 1.100 mq x 4 €/mq = 4.400 €

Quota di proprietà indivisa di [redacted] per **1/8** dunque andranno in vendita i diritti indivisi di 1/8 di 4.400 € = **550 €**

Particella 590: E' costituita da una bifamiliare il cui terreno è identificato al catasto fabbricati come Sub 1 e ne costituisce la zona esterna comune, confina con le particelle 9, 589, 591, 599.

- Ente urbano **(sub 1):** bene comune non censibile, comune ai subalterni 2,3,4 e 5, è distinto al catasto di Gualdo Tadino con

consistenza pari a 2.365 mq, sul quale giace la costruzione che occupa un area sul lotto di 285 mq, lasciando una superficie di terreno libera pari a 2.365 mq – 285 mq = 2.080 mq.

- autorimesse **(sub 2, sub 3):** due garage situati al piano terra. L'autorimessa Sub 2 afferisce - ed è interna - alla parte di costruzione relativa all'appartamento Sub 4; nello stesso modo l'autorimessa Sub 3 afferisce all'abitazione Sub 5; si trovano tutte in un buono stato.

- abitazioni di tipo civile **(sub 4, sub 5)**: due appartamenti distribuiti ciascuno su due livelli e dotati di scala interna. Tale recente manufatto bifamiliare risulta realizzato in cemento armato e tamponature in muratura, intonacate all'interno e all'esterno e dotata di tetto in tegole.

Gli infissi, come anche gli impianti, risultano di recente costruzione.

Ogni appartamento è così costituito: al piano terra ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, wc e una cantina accessibile dal

garage; al piano primo sono distribuite tre camere da letto, un disimpegno, un bagno e tre terrazzi.

Valore dell'ente urbano particella 590 Sub 1 (Foglio 62):

- Ente urbano, costituito dalla superficie del lotto 590 comune ai Subalterni 2,3,4 e 5 pari a 2.080 mq

- Ente Urbano Sub 1 con consistenza 2.080 mq x 6 €/mq = 12.480 €

Quota di proprietà indivisa di [redacted] per **1/8** dunque andranno in vendita i diritti indivisi di 1/8 di 12.480 € = **1.560,00 €**

Valore delle autorimesse particella 590 Sub 2 e Sub 3 (Foglio 62):

L'Osservatorio dei valori immobiliari riporta come valore indicativo per i box auto/autorimesse valori tra i 225 e 335 €/mq.

Considerando che l'immobile risulta nuovo e mai ancora abitato e che le indagini di mercato indicano il valore massimo della forbice suddetta, questo verrà utilizzato come valore valido ai fini della stima in oggetto, pari a 335 €/mq:

- Autorimessa Sub 2 con consistenza pari a 28 mq x 335 €/mq = 9.380 €

Quota di proprietà indivisa di [redacted] per **1/8** dunque andranno in vendita i diritti indivisi di 1/8 di 9.380 € = **1.172,50 €**

- Autorimessa Sub 3 con consistenza pari a 28 mq x 335 €/mq = 9.380 €

Quota di proprietà indivisa di [redacted] per **1/8** dunque andranno in vendita i diritti indivisi di 1/8 di 9.380 € = **1.172,50 €**

Valore delle abitazioni particella 590 Sub 4 e Sub 5 (Foglio 62):

L'Osservatorio dei valori immobiliari riporta come valore indicativo per le abitazioni civili valori tra i 440 e i 650 €/mq.

Considerando che l'immobile risulta nuovo e mai ancora abitato e che le indagini di mercato indicano il valore massimo della forbice suddetta, questo verrà utilizzato come valore valido ai fini della stima in oggetto, pari a 650 €/mq.

- Abitazione Sub 3 consistenza pari a 170 mq x 650 €/mq = 110.500 €

Quota di proprietà indivisa di [redacted] per **1/8** dunque

andranno in vendita i diritti indivisi di 1/8 di 110.500 € = **13.812,50 €**

- Abitazione Sub 4 consistenza pari a 170 mq x 650 €/mq = 110.500 €

Quota di proprietà indivisa di [redacted] per **1/8** dunque

andranno in vendita i diritti indivisi di 1/8 di 110.500 € = **13.812,50**

Sommando i valori delle quote si giunge al valore immobiliare

del lotto: 311,25 € + 1.398,75 € + 550 € + 1.560,00 € + 1.172,50 €

+ 1.172,50 € + 13.812,50 € + 13.812,50 € =

Valore LOTTO 1: (Diritti indivisi di 1/8 della piena proprietà)

33.790,00 € (Trentatremilasettecentonovanta Euro)

4.3 - FOGLIO 54 V. Aldo Moro 37-39 (frazione Cerqueto) LOTTO 2 e 3

LOTTO 2:

Particella 222: abitazione di tipo civile con giardino situata nella frazione di Cerqueto (PG), in V. Aldo Moro 37-39 costituita da:

- **Part. 222 Sub 2:** L'immobile oggi compare ancora al catasto con i seguenti dati: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 33 mq, Superficie Catastale 38 mq, Rendita 59,65 €, ma è stato assorbito nella superficie dell'unità immobiliare residenziale Foglio 54 Part. 222 Sub3/Part. 223 Sub 1 come da progetto approvato con Concessione Edilizia n.454 del 14/06/2003 e successiva variante Prot. 3346. Andrà dunque soppresso

il Subalterno catastale Sub 2. Non esistendo più questo bene non sarà oggetto di stima.

- **Part. 222 Sub 3:** Categoria A/2 Classe 1, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 120 mq, Rendita 454,48 €. Piani Terra, 1, 2 – Graffata alla Part. 223 Sub 1.

Abitazione su tre livelli ricostruita dopo il sisma del 1996 ha assorbito il Sub 2 come nel paragrafo precedente indicato.

E' costituito da una costruzione indipendente costituita da:

- Piano terra con piccolo portico da cui si accede al vano scale e al corridoio che distribuisce il soggiorno, la cucina, uno studio e un bagno;

- Piano primo con un corridoio che distribuisce 4 camere e un bagno;

- Piano secondo (soffitta) con un corridoio che distribuisce due locali soffitta laterali ed una lavanderia in fondo. A tale livello si devono annotare le seguenti difformità rispetto al progetto approvato cha andranno sanate con una Cila in Sanatoria:

- la lavanderia risulta essere costituita da un bagno completo;

- uno dei locali soffitta risulta diviso in due ambienti

- sono presenti negli ambienti soffitta finestre tipo “velux” sul tetto non visibili sulle tavole del progetto approvato.

Si elencano i permessi della costruzione (Allegati):

- Concessione Edilizia 454 del 14/06/2003 e successiva variante Prot. 3346 per ripristino fabbricato post sisma ai sensi della L.R. 30 del 12/08/1998.Gli immobili risultano regolari urbanisticamente eccetto le variazioni interne sopra descritte e catastalmente da aggiornare come visura e planimetria. Le metrature sono così schematizzate:

	Piani			Coefficienti di riduzione	Sup commerciali virtuali
	Terra	Primo	Secondo		
	Mq	Mq	Mq	n.	Mq
Abitazione	75	75	0	1,00	150,00
Scala	12	0	0	0,33	4,00
Porticato	8	0	0	0,25	2,00
Loggia	0	8	0	0,25	2,00
Soffitta	0	0	83	0,75	62,25
Giardino	225	0	0	0,10	22,50
Tot mq commerciali virtuali					**242,75**

La superficie viene arrotondata a 242 mq.

Valore delle abitazioni particella 222 Sub 3 (che comprende anche la superficie del Sub 2 assorbito nel Sub 3)**:**

L’Osservatorio dei valori immobiliari riporta come valore indicativo per le abitazioni civili valori tra i 440 e i 650 €/mq. Considerando che le

indagini di mercato indicano il valore medio della forbice, questo verrà utilizzato come valore valido ai fini della stima in oggetto, pari a 545 €/mq

- Abitazione Sub 3 consistenza pari a 242 mq x 545 €/mq = 131.890 €

Quota di proprietà indivisa di [redacted] per **21/36** dunque andranno in vendita i diritti indivisi di 21/36 di 131.890 € = **76.935,83 €**

Particella 223:

Particella 223 Sub 1: – Graffata alla Part. 222 Sub 3 con destinazione A/2 abitazione, con specifica destinazione dei locali a ricovero animali e legnaia. L'immobile si trova in cattivo stato e a rischio di crollo del tetto che oggi appare puntellato.

Si elencano i permessi della costruzione (Allegati):

- Concessione Edilizia originaria n. 223 del 24/08/1955

- Concessione Edilizia n. 50 del 2001 per *"Cambio di destinazione d'uso e adeguamento igienico funzionale di un edificio al servizio dell'abitazione principale con realizzazione di un loggiato"*; sebbene sia

stata rilasciata gli interventi previsti non sono stati realizzati e dunque si ritiene decaduta.

E' presente inoltre la concessione edilizia in sanatoria n. 423 del 28/10/2002 rilasciata dal Comune con destinazione deposito e barbecue per complessivi mq 22,70.

Valore della legnaia particella 223 Sub 1:

L'Osservatorio dei valori immobiliari riporta come valore indicativo per i magazzini valori tra i 210 e i 280 €/mq; viste le indagini di mercato e il pessimo stato dell'immobile e si considera il valore minimo della forbice suddetta, sottratto del 20% pari a 210 €/mq – 20% = 168 €/mq

- Legnaia e ricovero animali, assimilabile come valore alla destinazione magazzino Part.223 consistenza pari a 30 mq x 168 €/mq = 5.040 €

Quota di proprietà indivisa di [redacted] per **21/36** dunque andranno in vendita i diritti indivisi di 21/36 di 5.040 € = **2.940 €**

Particella 223 Sub 3: Magazzino al piano terra distinto al catasto di Gualdo Tadino con Categoria C/2, Classe 2, Consistenza di 78 mq, Superficie Catastale di 85 mq, Rendita di 100,71 €, Piano Terra. L'immobile risulta dotato di concessione in sanatoria n.423 del 28/10/2002 con destinazione deposito, bagno, ufficio e spogliatoio per complessivi mq 70,19 indicati sul modello 47/85-D in mq 73,39.

Gli immobili di questa particella sono stati dichiarati inagibili dal Comune di Gualdo Tadino con Ordinanza n. 49 del 13.04.2017 dopo il sisma del 2016.

Valore del Magazzino particella 223 Sub 3:

L'Osservatorio dei valori immobiliari riporta come valore indicativo per i magazzini valori tra i 210 e i 280 €/mq; viste le indagini di mercato e il pessimo stato dell'immobile che ha subìto i danni dei terremoti del 1997 e del 2016 e la scarsa qualità edilizia si considera il minimo della forbice suddetta, sottratto del 30% pari a 210 €/mq – 30% = 147 €/mq.

	Piano	Coefficienti di riduzione	Sup commerciali virtuali
	Terra		
	Mq	n.	Mq
Locale	85	1,00	85,00
Area esterna	225	0,10	22,50
Tot mq commerciali virtuali			**107,50**

- Magazzino Part.223 Sub 3 - 107,50 mq x 147 €/mq = 15.802,50 €

Quota di proprietà indivisa di [redacted] per **21/36** dunque andranno in vendita i diritti indivisi di 21/36 di 15.802,50 € = **9.218,12 €**

Relativamente ai permessi urbanistici si rileva:

- Concessione in Sanatoria n.423 del 28/10/2022 relativa al corpo di fabbrica Part 223 Sub 3 aggiunto lateralmente al capannone Sub 326 e all'ampliamento del manufatto di servizio Part. 223 Sub 1.

Si calcolano ora le quote in vendita:

Valore delle abitazioni particella 222 Sub 3 (ha assorbito Sub 2):

- Abitazione Sub 3 consistenza pari a 242 mq – Valore 131.890 €

Quota di proprietà indivisa di [redacted] per **21/36** dunque andranno in vendita i diritti indivisi di 21/36 di 131.890 € = **76.935,83 €**

Valore della legnaia particella 223 Sub 1:

- Legnaia e ricovero animali, consistenza pari a 30 mq – Valore 5.040 €

Quota di proprietà indivisa di [redacted] per **21/36** dunque andranno in vendita i diritti indivisi di 21/36 di 5.040 € = **2.940 €**

Valore del Magazzino particella 223 Sub 3:

- Magazzino Part.223 Sub 3 – Valore unitario 147 €/mq - Valore 15.802,50 €

Quota di proprietà indivisa di [redacted] per **21/36** dunque andranno in vendita i diritti indivisi di 21/36 di 15.802,50 € = **9.218,12 €**

Valore LOTTO 2: (Diritti indivisi di 21/36 della piena proprietà)

89.093,95 € (Ottantanovemilanovantatre / 85 Euro)

LOTTO 3

Particella 326: Si tratta di un capannone in cemento armato, costituito da un unico ambiente finestrato e da una copertura a volta laboratorio di categoria C/3, Classe 2, Consistenza 287 mq, Superficie catastale 316 mq, Rendita 637,36 €, Piano Terra.

Il locale risulta inagibile a causa del sisma; sono visibili crepe e distacchi sulle murature e sotto la copertura è visibile una rete di sicurezza per caduta di materiali.

L'immobile non risulta regolare urbanisticamente e catastalmente essendo stato edificato con la copertura ad una altezza difforme dal progetto originario.

Si elencano i permessi della costruzione (Allegati):

- Autorizzazione per l'Esecuzione di Lavori n. 393/1967

- Autorizzazione di Abitabilità Pratica 393/1967 del 12/02/1970

- Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria Prot. N. 28514 del 18/12/2020 per difformità esecutive rispetto al progetto autorizzato; a tale domanda seguiva richiesta di integrazione documentale del Comune alla quale non risulta essere presente risposta.

L'immobile di questa particella è stato dichiarato inagibile dal Comune di Gualdo Tadino con Ordinanza n. 49 del 13.04.2017 dopo il sisma del 2016.

Valore del capannone particella 326:

L'Osservatorio dei valori immobiliari riporta come valore indicativo per i Capannoni (tipici) valori tra i 290 e i 380 €/mq; viste le indagini di mercato, il pessimo stato dell'immobile che ha subìto i danni dei terremoti del 1997 e del 2016 e la irregolarità edilizia costituita dall'altezza della copertura maggiore del progetto approvato e che necessita di sanatoria statica e urbanistica si considera il valore minimo della forbice suddetta, sottratto del 60% pari a 290 €/mq – 60% = 116 €/mq

Magazzino Part 326 - consistenza 347 mq x 116 €/mq = 40.252 €

Piena Proprietà di [redacted] dunque andrà in vendita l'intera proprietà per un Valore di **40.252 €.**

Valore LOTTO 3: (Piena Proprietà)

40.252 € (Quarantamiladuecentocinquantadue Euro)

Immobili intestati a [redacted]

Non avendo [redacted] immobili in proprietà, ma solo diritti di abitazione, non verranno effettuati stime nel merito.

5. INTESTAZIONI CATASTALI PER SOGGETTO

I beni oggetto di stima sono intestati a:

A) [redacted] **Snc**:

A1) Catasto terreni Foglio 28 particelle 507, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 07 are, 35 ca, (per l'intera proprietà),

A2) Catasto terreni Foglio 28 particelle 528, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 01 are, 73 ca, (per l'intera proprietà),

A3) Catasto terreni Foglio 28, Particella 16, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 05 are, 17 ca, (per 2/12 della proprietà),

A4) Catasto terreni Foglio 28, Particella 508, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 01 are, 05 ca, (per 2/12 della proprietà),

A5) Catasto terreni Foglio 28, Particella 514, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 01 are, 31 ca, (per 2/12 della proprietà),

A6) Catasto terreni Foglio 28, Particella 17, Qualità seminativo arborato irriguo, Classe 2, Superficie 00 are, 25 ca, (per 2/12 della proprietà),

A7) Catasto terreni, Foglio 28, Particella 524, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 08 are, 80 ca. (per 2/12 della proprietà).

[redacted]

B1) Catasto Fabbricati, Foglio 54, Particella 326, Categoria C3, Classe 2, Consistenza 287 m2, Superficie catastale 316 mq, Rendita 637,36€ (per l'intera proprietà),

B2) Catasto Fabbricati, Foglio 54, Particella 222 Sub 3, Particella 223 Sub 1, Categoria A2, Classe 1, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 120 mq- escluse le aree scoperte 120 mq, Rendita 454,48€, (per 21/36 della proprietà),

B3) Catasto Fabbricati, Foglio 54, Particella 222 Sub 2, Categoria C6, Classe 3, Consistenza 33 mq, Superficie Catastale 38 mq, Rendita 59,65€, (per 21/36 della proprietà).

B4) Catasto Fabbricati, Foglio 54, Particella 223 Sub 3, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 78 mq, Superficie Catastale 85 mq, Rendita 100,71€, (per 21/36 della proprietà).

C) [redacted]

C1) Catasto Terreni, Foglio 62, Particella 589, Qualità seminativo arborato, Classe 2, Superficie 18 are, 65 ca, (per 1/8 della proprietà),

C2) Catasto Terreni, Foglio 62, Particella 591, Qualità seminativo arborato, Classe 2, Superficie 11 are, 00 ca, (per 1/8 della proprietà),

C3) Catasto Fabbricati, Foglio 62, Particella 20, Categoria F1, Consistenza 830 mq (per 1/8 della proprietà),

C4) Catasto Fabbricati, Foglio 62, Particella 590, Sub 2, Categoria C6, Classe 3, Consistenza 23 mq, Superficie catastale 28 mq, Rendita 41,57€ (per 1/8 della proprietà).

C5) Catasto Fabbricati, Foglio 62, Particella 590, Sub 3, Categoria C6, Classe 3, Consistenza 23 mq, Superficie catastale 28 mq,

Rendita 41,57€ (per 1/8 della proprietà),

C6) Catasto Fabbricati, Foglio 62, Particella 590, Sub 4, Categoria A2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 170 mq - escluse aree scoperte 166 mq, Rendita 503,55€ (per 1/8 della proprietà).

C7) Catasto Fabbricati, Foglio 62, Particella 590, Sub 5, Categoria A2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 170 mq

- escluse aree scoperte 166 mq, Rendita 570,68€ (per 1/8 della proprietà).

6. INTESTAZIONI CATASTALI PER IMMOBILE

Il fabbricato **(Foglio 54, Particella 222, Sub 2)** è intestato a:

1) [redacted] Proprieta' 21/36,

2) [redacted] Proprieta' 15/36.

Il fabbricato **(Foglio 54, Particella 222, Sub 3, Particella 223, Sub 1)** è intestato a:

1) [redacted] Proprieta' 21/36,

2) [redacted] Proprieta' 15/36.

Il fabbricato **(Foglio 54, Particella 223, Sub 3,** è intestato a:

1) [redacted] Proprieta' 21/36,

2) [redacted] Proprieta' 15/36.

Il fabbricato **(Foglio 54, Particella 326)** è intestato a:

1) [redacted] Proprieta' 1000/1000.

Il fabbricato **(Foglio 62, Particella 20)** è intestato a:

1) [redacted] Proprieta' 2/24,

2) [redacted] Proprieta' 2/24,

3) [redacted] Proprieta' 2/24,

4) [redacted] Proprieta' 1/8,

5) [redacted] Proprieta' 2/8,

6) [redacted] Proprieta' 1/8,

7) [redacted] Proprieta' 2/8.

Il fabbricato **(Foglio 62, Particella 590, Sub 2)** è intestato a:

1) [redacted] Proprieta' 2/24,

2) [redacted] Proprieta' 2/24,

3) [redacted] Proprieta' 2/24,

4) [redacted] Proprieta' 1/8,

5) [redacted] Proprieta' 2/8,

6) [redacted] Proprieta' 1/8,

7) [redacted] Proprieta' 2/8.

Il fabbricato **(Foglio 62, Particella 590, Sub 3)** è intestato a:

1) [redacted] Proprieta' 2/24,

2) [redacted] Proprieta' 2/24,

3) [redacted] Proprieta' 2/24,

4) [redacted] Proprieta' 1/8,

5) [redacted] , Proprieta' 2/8,

6) [redacted] Proprieta' 1/8,

7) [redacted] Proprieta' 2/8.

Il fabbricato **(Foglio 62, Particella 590, Sub 4)** è intestato a:

1) [redacted] Proprieta' 2/24,

2) [redacted] Proprieta' 2/24,

3) [redacted] Proprieta' 2/24,

4) [redacted] Proprieta' 1/8,

5) [redacted] Proprieta' 2/8,

6) [redacted] Proprieta' 1/8,

7) [redacted] Proprieta' 2/8.

Il fabbricato **(Foglio 62, Particella 590, Sub 5)** è intestato a:

1) [redacted] Proprieta' 2/24,

2) [redacted] Proprieta' 2/24,

3) [redacted] Proprieta' 2/24,

4) [redacted] Proprieta' 1/8,

5) [redacted] Proprieta' 2/8,

6) [redacted] Proprieta' 1/8,

7) [redacted] Proprieta' 2/8.

Il terreno (**Foglio 28, Particella 16**) è intestato a:

1) [redacted] SRL, Proprieta' 4/12,

2) [redacted] SNC, Proprieta' 2/12,

3) [redacted] Proprieta' 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]

4) [redacted] Proprieta' 2/12,

5) [redacted] Proprieta' 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]

6) [redacted] Proprieta' 1/12,

7) [redacted] Proprieta' 1/12.

Il terreno (**Foglio 28, Particella 17**) è intestato a:

1) [redacted] SRL, Proprieta' 4/12,

2) [redacted] SNC, Proprieta' 2/12,

3) [redacted] Proprieta' 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]

4) [redacted] Proprieta' 2/12,

5) [redacted] Proprieta' 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]

6) [redacted] Proprieta' 1/12,

7) [redacted] Proprieta' 1/12.

Il terreno (**Foglio 28, Particella 507**) è intestato a:

1) [redacted]

S.N.C., Proprieta' 1000/1000.

Il terreno (**Foglio 28, Particella 508**) è intestato a:

1) [redacted] SRL, Proprieta' 4/12,

2) [redacted] SNC,

Proprieta' 2/12,

3) [redacted] Proprieta' 1/12 in regime di comunione dei

beni con [redacted]

4) [redacted] Proprieta' 2/12,

5) [redacted] Proprieta' 1/12 in regime di comunione dei beni

con [redacted]

6) [redacted] Proprieta' 1/12,

7) [redacted] Proprieta' 1/12.

Il terreno (**Foglio 28, Particella 514**) è intestato a:

1) [redacted] SRL, Proprieta' 4/12,

2) [redacted] SNC, Proprieta' 2/12,

3) [redacted] Proprieta' 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]

4) [redacted] Proprieta' 2/12,

5) [redacted] Proprieta' 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]

6) [redacted] Proprieta' 1/12,

7) [redacted] Proprieta' 1/12.

Il terreno (**Foglio 28, Particella 524**) è intestato a:

1) [redacted] SRL, Proprieta' 4/12,

2) [redacted] SNC, Proprieta' 2/12,

3) [redacted] Proprieta' 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]

4) [redacted] Proprieta' 2/12,

5) [redacted] Proprieta' 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]

6) [redacted] Proprieta' 1/12,

7) [redacted] Proprieta' 1/12.

Il terreno (**Foglio 28, Particella 528**) è intestato a:

1) [redacted] S.N.C., Proprieta' 1000/1000.

Il terreno (**Foglio 62, Particella 589**) è intestato a:

1) [redacted] Proprieta' 2/24,

2) [redacted] Proprieta' 2/24,

3) [redacted] Proprieta' 2/24,

4) [redacted] Proprieta' 1/8,

5) [redacted] Proprieta' 1/8,

6) [redacted] Proprieta' 2/8,

7) [redacted] Proprieta' 2/8.

Il terreno (**Foglio 62, Particella 591**) è intestato a:

1) [redacted] Proprieta' 2/24,

2) [redacted] Proprieta' 2/24,

3) [redacted] Proprieta' 2/24,

4) [redacted] Proprieta' 1/8,

5) [redacted] Proprieta' 1/8,

6) [redacted] Proprieta' 2/8,

7) [redacted] Proprieta' 2/8.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Visura Catastale a Livello Nazionale riferita a:

7.a [redacted] S.N.C.

Il soggetto giuridico risulta catastalmente titolare di beni immobili in comune di Gualdo Tadino.

Visura per riscontro di consistenza patrimoniale eseguita presso la **Conservatoria dei RR.II.** di Perugia dal 2.1.1974 con aggiornamento al 17.1.2025; il soggetto giuridico attualmente risulta proprietario delle seguenti porzioni immobiliari:

1) DIRITTI INDIVISI PARI AD **UN SESTO DELLA PIENA PROPRIETA' SU TERRENI IN GUALDO TADINO Foglio 28 PARTICELLE 508 - 17 e 524** IN VIRTU' DELLA SEGUENTE FORMALITA'

- Formalità 13607 del 26.10.1983 (18713 d'ordine) trascrizione **atto di compravendita** a rogito Notaio [redacted] di Gualdo Tadino dell'1.10.1983 rep. 68800 a favore (anche) della società

"[redacted] S.NC." - sede Gualdo Tadino contro varie ditte mediante il quale la società acquista diritti indivisi pari ad **UN SESTO della piena proprietà** su terreno in Gualdo Tadino, Localita' Madonna del Gambero in catasto al F. 28 particella 508 di mq. 105; particella 17 di mq. 025; particella 524 di mq. 880.

I TERRENI RISULTANO ESSERE GRAVATI DALLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- *Formalità 4999 del 3.9.2010 (23674 d'ordine)* ***iscrizione di ipoteca legale in virtù di titolo del 2.9.2010 rep. 66952 a favore della*** "[redacted] - *sede Foligno contro la società* "[redacted] S.NC." - sede Gualdo Tadino per garantire un credito di euro 102.431,86 (ipoteca euro 204.863,72) gravante - OLTRE CHE SU MAGGIORE CONSISTENZA - su diritti indivisi pari ad 1/6 della piena proprietà su terreni in Gualdo Tadino in catasto rustico riportati al F. 28 particella 17 di mq. 25 - particella 508 di mq. 105 e particella 524 di mq. 880.

- *Formalità 3365 del 28.8.2017 (22018 d'ordine)* ***iscrizione di***

ipoteca giudiziale in virtu' di decreto ingiuntivo *emesso dal Tribunale di Perugia in data 19.7.2017 rep. 2867 a favore della "*[redacted]*" sede di Roma contro la società "*[redacted]*." – sede Gualdo Tadino per garantire un credito precettato di euro 47.616,49 (ipoteca euro 80.000,00) gravante – per quanto ci interessa – su* diritti indivisi pari ad 1/6 della piena proprietà su terreni in Gualdo Tadino in catasto rustico riportati al F. 28 particelle 17 di mq. 25 - 508 di mq. 105 e 524 di mq. 880.

2) DIRITTI INDIVISI PARI AD UN SESTO DELLA PIENA PROPRIETA' SU TERRENI IN GUALDO TADINO Foglio 28 PARTICELLE 16 E 514 IN VIRTU' DELLA SEGUENTE FORMALITA'

- Formalità 13608 del 26.10.1983 (18714 d'ordine) trascrizione atto compravendita a rogito Notaio [redacted] di Gualdo Tadino dell'1.10.1983 rep. 68800 a favore (anche) della società "[redacted] S.NC." - sede Gualdo Tadino contro varie ditte mediante il quale la società acquista diritti indivisi pari ad UN SESTO della piena proprietà su terreni

in Gualdo Tadino in catasto rustico riportati al F. 28 particelle 16 e 514.

I TERRENI RISULTANO ESSERE GRAVATI DALLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- *Formalità 4999 del 3.9.2010 (23674 d'ordine) iscrizione di ipoteca legale in virtù di titolo del 2.9.2010 rep. 66952 a favore della "[redacted] - sede Foligno contro la società "[redacted] S.NC." - sede Gualdo Tadino per garantire un credito di euro 102.431,86 (ipoteca euro 204.863,72) gravante – per quanto ci interessa – su indivisi pari ad 1/6 della piena proprietà su terreni in Gualdo Tadino in catasto terreni riportati al F. 28 particelle 16 di mq. 517 e 514 di mq. 131.

- *Formalità 3365 del 28.8.2017 (22018 d'ordine) iscrizione di ipoteca giudiziale in virtu' di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 19.7.2017 rep. 2867 a favore della "[redacted]" – sede Roma contro – per quanto ci interessa - la società "[redacted] G. S.n.c." – sede Gualdo Tadino per garantire un credito precettato di euro 47.616,49 (ipoteca euro 80.000,00) gravante – per quanto ci

interessa – su diritti indivisi pari ad 1/6 della piena proprietà su terreni in Gualdo Tadino in catasto rustico riportati al F. 28 particelle 16 di mq. 517 e 514 di mq. 131.

3) LA PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE IN GUALDO TADINO F. 28 PARTICELLA 14 - SUL BENE GRAVA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE DI CONSEGUENZA NON VIENE EFFETTUATA LA STIMA.

4) LA **PIENA PROPRIETA' DEI TERRENI IN GUALDO TADINO F. 28 PARTICELLE 507 E 528** (DERIVATE ENTRAMBE DAL FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 474) IN VIRTU' DELLA SEGUENTE FORMALITA'

- Formalità 6691 del 3.5.1980 (9231 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] di Gualdo Tadino del 18.4.1980 in favore della società "[redacted] S.n.c." – sede Gualdo Tadino contro [redacted] (Gualdo Tadino in data 7.4.1889) mediante il quale la società acquista la piena

proprietà della porzione immobiliare in Gualdo Tadino, terreno di mq. 1310 in catasto al F. 28 particella 474, confinante con parte venditrice, società acquirente, fosso, strada provinciale, s.a. **ORA IN CATASTO AL F: 28 particelle 507 e 528**

LA PARTICELLA RISULTA ESSERE GRAVATA DALLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- *Formalità 7254 del 6.9.2005 (29439 d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria in virtù di atto a rogito Notaio* [redacted] *di Gualdo Tadino del 2.9.2005 rep. 57058 a favore della "*[redacted] *- sede Fabriano contro la società "*[redacted] G. S.NC." sede Gualdo Tadino per garantire un finanziamento concessogli di euro 250.000,00 (ipoteca euro 500.000,00) - ammortamento anni 15 al tasso annuo del 4,158% - gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare in Gualdo Tadino, Loc. Madonna del Gambero, opificio in catasto urbano censito al F. 28 p.lla 14 e terreno in catasto rustico distinto al F. 28 p.lla 474.

- *Formalità 4999 del 3.9.2010 (23674 d'ordine) iscrizione di*

ipoteca legale in virtù di titolo del 2.9.2010 rep. 66952 a favore della "[redacted]*- sede Foligno contro la società "*[redacted] S.NC." - sede Gualdo Tadino per garantire un credito di euro 102.431,86 (ipoteca euro 204.863,72) gravante - oltre che su maggiore consistenza – sulla piena proprietà dei terreni in Gualdo Tadino, in catasto rustico distinti al F. 28 p.lle 507 di mq. 735 e 528 di mq. 173

- *Formalità 3365 del 28.8.2017 (22018 d'ordine) iscrizione di ipoteca giudiziale in virtu' di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 19.7.2017 rep. 2867 a favore della "*[redacted]*S.p.a." – sede Roma contro – per quanto ci interessa - la società "*[redacted]*G. S.n.c." – sede Gualdo Tadino per garantire un credito precettato di euro 47.616,49 (ipoteca euro 80.000,00) gravante – per quanto interessa* – sulla piena proprietà dei terreni in Gualdo Tadino, in catasto terreni

distinti al F. 28 p.lle 507 di mq. 735 e 528 di mq. 173.

RIASSUMENDO:

Attualmente la societa' risulta titolare delle seguenti porzioni immobiliari in Gualdo Tadino:

- **CATASTO URBANO:**
- LA PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE IN GUALDO TADINO F. 28 PARTICELLA 14 - SUL BENE GRAVA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE DI CONSEGUENZA NON VIENE EFFETTUATA LA STIMA.
- **CATASTO TERRENI:**

2) Foglio 28 particelle 507 e 528 (Piena Proprietà);

3) Foglio 28 particelle 16, 17, 508, 514, 524 (1/6 dei diritti indivisi della piena proprietà). - I BENI 2) e 3) SONO DA CEDERSI AL COMUNE COME DA CONVENZIONE DEL COMPARTO INDUSTRIALE.

7b - [redacted] n. Gualdo Tadino 10.4.1945

Il soggetto – persona fisica risulta catastalmente titolare di beni in comune di Gualdo Tadino. Visura per riscontro di consistenza patrimoniale eseguita presso la ***Conservatoria dei RR.II. di PERUGIA*** *dal 2.1.1974 con aggiornamento 17.1.2025*; il soggetto attualmente risulta proprietario delle seguenti porzioni immobiliari:

1) PIENA PROPRIETA' LOCALE IN GUALDO TADINO FRAZIONE CERQUETO F. 54 PARTICELLA 326 (ACQUISTO ANTE 1974)

IL LOCALE RISULTA ESSERE GRAVATO DALLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- *Formalità 1933 del 18.3.2008 (8589 d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria in virtù di atto a rogito Notaio [redacted] di Gualdo Tadino del 13.3.2008 rep. 69130 a favore della "[redacted] - sede Foligno contro [redacted] per garantire un finanziamento concesso a [redacted] (n. Gualdo Tadino 10.2.1949) e [redacted] (n. Gualdo Tadino 1.5.1981) di euro 105.000,00 (ipoteca euro 157.500,00) - ammortamento anni 10 al tasso*

annuo del 6,3% - gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare in Gualdo Tadino, Frazione Cerqueto, locale C3 al piano terra di mq. 287 in catasto urbano censito al F. 54 p.lla 326.

- *Formalità 6056 dell'8.10.2009 (27049 d'ordine) iscrizione di ipoteca legale in virtù di titolo del 6.10.2009 rep. 62409 a favore della "[redacted] - sede Perugia per garantire un credito precettato di euro 14.664,39 (ipoteca euro 29.328,78) contro [redacted] gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare in Gualdo Tadino, Frazione Cerqueto locale C3 piano terra di mq. 287 in catasto urbano censito al F 54 p.lla 326.*

- *Formalità 3365 del 28.8.2017 (22018 d'ordine) iscrizione di ipoteca giudiziale in virtu' di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 19.7.2017 rep. 2867 a favore della "[redacted] S.p.A." – sede Roma contro – per quanto ci interessa – [redacted] per garantire un credito precettato di euro 47.616,49 (ipoteca euro 80.000,00) gravante – oltre che su maggiore consistenza sulla seguente porzione immobiliare:*

- *la piena proprietà della porzione immobiliare in Gualdo*

Tadino, Frazione Cerqueto, locale C3 al piano terra di mq. 287 in catasto urbano censito al F. 54 p.lla 326.

2) DIRITTI INDIVISI PARI AI 21/36 DELLA PIENA PROPRIETA' ***delle porzioni immobiliari in Gualdo Tadino, appartamento di 8 vani e locale C6 di mq. 33 e locale C2 di mq. 78 il tutto in catasto urbano censito al F. 54 p.lla 222 sub. 3 e p.lla 223 sub. 1 (appartamento) - p.lla 222 sub. 2 (posto auto) e p.lla 223 sub 3 (cantina)***

- IN VIRTU' DELLE SEGUENTI FORMALITA':
- Formalità 1610 del 6.2.1976 (2049 d'ordine) trascrizione denuncia di successione presentata in morte di [redacted] che era nato a Fossato di Vico in data 15.5.1911 e deceduto a Gualdo Tadino in data 19.12.1974 (denuncia presentata presso Ufficio del Registro di Gualdo Tadino al n. 63 vol. 190.
- Asse ereditario devolutosi per legge in favore anche del figlio [redacted] Nell'asse ereditario diritti indivisi pari alla metà della piena proprietà fabbricato in Gualdo Tadino, Localita' Cerqueto in catasto al F. 54 particella 222 subb. 1 – e particella 223 e particella 222 sub. 2.

- Formalità 12629 del 17.10.1979 (17471 d'ordine) trascrizione denuncia di successione presentata in morte di [redacted] che era nato a Fossato di Vico in data 15.5.1911 e deceduto a Gualdo Tadino in data 19.12.1974 (denuncia presentata presso Ufficio del Registro di Perugia al n. 3 vol. 203).

- Asse ereditario devolutosi per legge in favore anche del figlio [redacted] Nell'asse ereditario diritti indivisi pari alla metà della piena proprietà del terreno con annesso fabbricato dichiarato nella prima successione. Il terreno è riportato in catasto al F. 54 particelle 222 e 223.

LE PORZIONI IMMOBILIARI RISULTANO ESSERE GRAVATE DALLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- *Formalità 198 del 23.1.2013 (1858 d'ordine) iscrizione di ipoteca legale in virtù di titolo del 17.1.2013 rep. 390 a favore della "[redacted] SPA" - sede Firenze contro [redacted] gravante su diritti indivisi pari ai 15/36 della piena proprietà delle porzioni immobiliari in Gualdo Tadino, appartamento di 8 vani e locale C6 di mq. 33 e locale C2 di mq. 78 il tutto in catasto urbano censito al F. 54 p.lla 222 sub. 3 e p.lla 223 sub. 1 (appartamento) - p.lla 222 sub. 2 (posto*

auto) e p.lla 223 sub 3 (cantina)

QUOTA ERRATA: LA QUOTA ESATTA E' 21/36 PIENA PROPRIETA''

- *Formalità 3365 del 28.8.2017 (22018 d'ordine) iscrizione di ipoteca giudiziale in virtu' di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 19.7.2017 rep. 2867 a favore della "[redacted] S.p.A." – sede Roma contro – per quanto ci interessa – [redacted] per garantire un credito precettato di euro 47.616,49 (ipoteca euro 80.000,00) gravante – oltre che su maggiore consistenza sulle seguenti porzioni immobiliari:*

- *1) diritti indivisi pari ai 21/36 della piena proprietà su porzioni immobiliari in Gualdo Tadino, appartamento di 8 vani e locale C6 di mq. 33 e locale C2 di mq. 78 il tutto in catasto urbano censito al F. 54 p.lla 222 sub. 3 (abitazione) - p.lla 222 sub. 2 (posto auto) e p.lla 223 sub 3 (cantina)*

RIASSUMENDO

ATTUALMENTE IL SOGGETTO RISULTA ESSERE TITOLARE

DELLE SEGUENTI PORZIONI IMMOBILIARI IN GUALDO TADINO:

CATASTO URBANO

a) PIENA PROPRIETA' SU LOCALE IN FRAZIONE CERQUETO F. 54 PARTICELLA 326

b) DIRITTI INDIVISI PARI AI 21/36 DELLA PIENA PROPRIETA' ***delle seguenti porzioni immobiliari: appartamento di otto vani e locale C6 di mq. 33 e locale C2 di mq. 78, il tutto in catasto urbano censito al F. 54 p.lla 222 sub. 3 e p.lla 223 sub. 1 (appartamento) - p.lla 222 sub. 2 (posto auto) e p.lla 223 sub 3 (cantina)*.**

7c - [redacted] N. Gualdo Tadino 1.5.1981

Il soggetto – persona fisica - risulta catastalmente titolare di beni in Gualdo Tadino.Visura per riscontro di consistenza patrimoniale eseguita presso la ***Conservatoria dei RR.II. di Perugia*** *dal 1.1.1974 con aggiornamento al 17.1.2025; il soggetto – persona fisica – attualmente*

risulta proprietario delle seguenti porzioni immobiliari:

- ***1/8 PIENA PROPRIETA' SU porzioni immobiliari in Gualdo Tadino, Due locali C6 di mq. 23 ciascuno, appartamento di 7,5 vani, appartamento di 8,5 vani, corte di mq. 830, il tutto in catasto urbano censito al F. 62 p.lla 590 subb. 2 e 3 (locali C6) – sub. 4 (A2 di 7,5 vani) - sub. 5 (A2 di 8,5 vani), p.lla 20 (corte); terreni in catasto terreni distinti al F. 62 p.lla 589 di mq. 1865 e p.lla 591 di mq. 1100.***

IN VIRTU' DELLE SEGUENTI FORMALITA'

- *Formalità 15734 dell'11.8.2007 (27559 d'ordine) trascrizione denuncia di successione presentata in morte di [redacted] che era nato a Gualdo Tadino in data 5.12.1921 e deceduto in data 25.12.2006 (den. 63 vol. 327 del 7.6.2007 Ufficio Registro di Gualdo Tadino). Asse ereditario devolutosi per legge in favore (anche) del nipote [redacted] A lui diritti indivisi pari ad 1/12 della proprietà su porzioni immobiliari in Gualdo Tadino, due locali C6 di mq. 23 ciascuno, appartamento di 7,5 vani, appartamento di 8,5 vani, corte di mq. 830; il tutto in catasto urbano censito al F. 62 p.lla 590 subb. 2 e 3 (locali C6) – sub. 4 (A2 di 7,5 vani) - sub. 5 (A2 di 8,5 vani), p.lla 20 (corte); terreni in catasto rustico distinti*

al F. 62 p.lla 589 di mq. 1865 e p.lla 591 di mq. 1100.

- *Formalità 9704 dell'8.6.2016 (13547 d'ordine) trascrizione denuncia successione presentata in morte di* [redacted] *che era nata a Gualdo Tadino in data 7.11.1921 e deceduta in data 18.7.2015 (den. 660 vol. 9990 del 18.12.2015 Ufficio Registro di Gualdo Tadino). Asse ereditario devolutosi per legge in favore (anche) del nipote* [redacted] *A lui diritti indivisi pari ai 4/96 della piena proprietà su porzioni immobiliari in Gualdo Tadino:*

- *Due locali C6 di mq. 23 ciascuno, appartamento di 7,5 vani, appartamento di 8,5 vani, corte di mq. 830, il tutto in catasto urbano censito al F. 62 p.lla 590 subb. 2 e 3 (locali C6) – sub. 4 (A2 di 7,5 vani) - sub. 5 (A2 di 8,5 vani), p.lla 20 (corte); terreni in catasto rustico distinti al F. 62 p.lla 589 di mq. 1865 e p.lla 591 di mq. 1100.*

LE PORZIONI IMMOBILIARI RISULTANO ESSERE GRAVATE DALLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- *Formalità 3365 del 28.8.2017 (22018 d'ordine) iscrizione di ipoteca giudiziale in virtu' di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 19.7.2017 rep. 2867 a favore della "*[redacted]

[redacted]*" – sede Roma contro – per quanto ci interessa –* [redacted] *garantire un credito precettato di euro 47.616,49 (ipoteca euro 80.000,00) gravante – oltre che su maggiore consistenza sulle seguenti porzioni immobiliari: diritti indivisi pari ad 1/8 della piena proprietà su porzione immobiliare in Gualdo Tadino, Loc. Palazzo Ceccoli, due locali C6 di mq. 23 ciascuno, appartamento di 7,5 vani, appartamento di 8,5 vani, corte di mq. 830; il tutto in catasto urbano censito al F. 62 p.lla 590 subb. 2 e 3 (locali C6) – sub. 4 (A2 di 7,5 vani) - sub. 5 (A2 di 8,5 vani), p.lla 20 (corte); terreni in Gualdo Tadino in catasto rustico distinti al F. 62 p.lla 589 di mq. 1865 e p.lla 591 di mq. 1100.*

- *Formalità 1879 del 26.6.2013 (16236 d'ordine) iscrizione di ipoteca legale in virtù di titolo del 25.6.2013 rep. 663 a favore della "*[redacted]*SPA" - sede Firenze contro* [redacted] *per garantire un credito precettato di euro 23.258,97 (ipoteca euro 46.517,94) gravante sui seguenti beni immobili:*

- *diritti indivisi pari ad 1/12 della piena proprietà su porzione immobiliare in Gualdo Tadino, Loc. Palazzo Ceccoli, due locali C6 di*

mq. 23 ciascuno, appartamento di 7,5 vani, appartamento di 8,5 vani, corte di mq. 830; il tutto in catasto urbano censito al F. 62 p.lla 590 subb. 2 e 3 (locali C6) – sub. 4 (A2 di 7,5 vani) - sub. 5 (A2 di 8,5 vani), p.lla 20 (corte); terreni in Gualdo Tadino in catasto rustico distinti al F. 62 p.lla 589 di mq. 1865 e p.lla 591 di mq. 1100.

- *Formalità 2978 del 28.5.2010 (14267 d'ordine) iscrizione di ipoteca legale in virtù di titolo del 20.5.2010 rep. 65595 a favore della "[redacted] - sede Foligno contro [redacted] per garantire un credito precettato di euro 14.209,37 (ipoteca euro 28.418,74) gravante sui seguenti beni immobili:*

- *diritti indivisi pari ad 1/12 della piena proprietà su porzione immobiliare in Gualdo Tadino, Loc. Palazzo Ceccoli, due locali C6 di mq. 23 ciascuno, appartamento di 7,5 vani, appartamento di 8,5 vani, corte di mq. 830; il tutto in catasto urbano censito al F. 62 p.lla 590 subb. 2 e 3 (locali C6) – sub. 4 (A2 di 7,5 vani) - sub. 5 (A2 di 8,5 vani), p.lla 20 (corte); terreni in Gualdo Tadino in catasto rustico distinti al F. 62 p.lla 589 di mq. 1865 e p.lla 591 di mq. 1100.*

SI SEGNALANO LE SEGUENTI FORMALITA':

- *Formalità 11915 del 4.7.2017 [redacted] CEDE*

diritti indivisi pari ad 1/6 della piena proprietà su porzione immobiliare in Gualdo Tadino, Via Lussemburgo, locale C6 di mq. 55 piano interrato, locale C6 di mq. 22 piano interrato ed appartamento di otto vani il tutto in catasto urbano censito al F. 54 p.lla 612 sub. 1 (ente comune) – sub. 2 (C6 di mq. 55) - 3 (C6 di mq. 22) e sub. 4 (A7) – convenzione edilizia form. 10747 del 28.6.2012.

- *ACQUISTO in virtù denuncia di successione trascritta in data 25.9.1999 ai nn. 12849/20968 di formalità; denuncia successione trascritta in data 9.10.2013 ai nn. 15484/23099; successione trascritta in data 9.10.2013 alla formalita' 15484.*

- *Grava ipoteca legale form. 2978 del 28.5.2010. Grava ipoteca form. 1879 del 26.6.2013. Grava ipoteca giudiziale form. 3365 del 28.8.2017.*

RIASSUMENDO:

ATTUALMENTE IL SOGGETTO – PERSONA FISICA – RISULTA ESSERE TITOLARE DELLE SEGUENTI PORZIONI IMMOBILIARI IN

GUALDO TADINO

CATASTO URBANO:

- ***1/8 PIENA PROPRIETA' di Due locali C6 di mq. 23 ciascuno; appartamento di 7,5 vani; appartamento di 8,5 vani; corte di mq. 830, il tutto in catasto urbano censito al F. 62 p.lla 590 subb. 2 e 3 (locali C6) – sub. 4 (A2 di 7,5 vani) - sub. 5 (A2 di 8,5 vani), p.lla 20 (corte);***

CATASTO TERRENI:

- ***1/8 PIENA PROPRIETA' su terreni in catasto rustico distinti al F. 62 p.lla 589 di mq. 1865 e p.lla 591 di mq. 1100.***

7d - [redacted] n. Gualdo Tadino 10.2.1949

Il soggetto – persona fisica - risulta catastalmente titolare di beni in comune di Fossato di Vico.

Visura per consistenza patrimoniale eseguita presso la

Conservatoria dei RR.II. di PERUGIA *dal 2.1.1974 con aggiornamento 16.1.2025; il soggetto - persona fisica – attualmente risulta proprietario delle seguenti porzioni immobiliari:*

TITOLARE DEL SOLO DIRITTO DI ABITAZIONE SU ABITAZIONE IN FOSSATO DI VICO, VIA PALAZZOLO 29, ABITAZIONE E POSTO AUTO IL TUTTO IN CATASTO URBANO CENSITO AL F. 33 PARTICELLA 29 SUB. 2 (ABITAZIONE) E SUB. 1 (POSTO AUTO)

IN VIRTU' DELLA SEGUENTE FORMALITA'

- *Formalità 10417 del 16.6.2016 (14558 d'ordine) trascrizione atto portante cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio [redacted] di Gualdo Tadino del 14.6.2016 rep. 89491 mediante il quale [redacted] acquista il DIRITTO DI ABITAZIONE su abitazione in Fossato di Vico, Via Palazzolo 29, abitazione e posto auto il tutto in catasto urbano censito al F. 33 particella 29 sub. 2 (abitazione)*

e sub. 1 (posto auto).

GRAVAMI: NESSUNO

SI SEGNALANO LE SEGUENTI FORMALITA':

- *Formalità 4857 del 9.3.2007:* [redacted] *VENDE*

i suoi diritti indivisi pari ai 2/15 della piena proprietà su porzione immobiliare in Gualdo Tadino, STRADA COMUNALE terreno di mq. 2980 in catasto rustico distinto al F. 13 p.lla 348

- *ACQUISTO in virtù denuncia trascritta in data 1.6.2002 ai nn. 9549/13756.*

- *Formalità 9611 del 29.5.2009:* [redacted]

VENDE i suoi diritti indivisi pari ad 1/3 della piena proprietà su porzione immobiliare in Gualdo Tadino, frazione Palazzo Mancindella, appartamento di 4,5 vani in catasto urbano censito al F. 13 p.lla 210.

- *(ACQUISTO n virtù denuncia trascritta in data 2.1.2009 ai nn. 40/44 di formalità e denuncia trascritta in data 1.6.2002 ai nn.*

9549/13756.

- *Formalità 10416 del 16.6.2016:* [redacted]

CEDE i suoi diritti indivisi pari alla META' della piena proprietà su porzione immobiliare in Fossato di Vico, via Palazzolo 29, locale C6 di mq. 42 ed appartamento di 5,5 vani; il tutto in catasto urbano censito al F. 33 p.lla 29 subb. 1 e 2; terreno di mq. 110 in catasto distinto al F. 33 p.lla 50

- *ACQUISTO in virtù atto trascritto il 29.2.1984 ai nn. 3823/4861*

RIASSUMENDO

ATTUALMENTE IL SOGGETTO – PERSONA FISICA – RISULTA ESSERE TITOLARE *DEL SOLO DIRITTO DI ABITAZIONE SU PORZIONE IMMOBILIARE IN FOSSATO DI VICO, VIA PALAZZOLO 29, ABITAZIONE E POSTO AUTO IL TUTTO IN CATASTO URBANO CENSITO AL F. 33 PARTICELLA 29 SUB. 2 (ABITAZIONE) E SUB. 1 (POSTO AUTO);* DUNQUE TALI BENI NON SARANNO STIMATI.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

I beni oggetto di stima nel Piano Regolatore (parte operativa) del Comune di Gualdo Tadino hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Le particelle del Foglio 28, si trovano nella zona D1, sono le zone per attività produttive in essere e zone in corso di attuazione anche sulla base di P.A. approvati.

- Le particelle del Foglio 54 sono all'interno delle zone residenziali attuate o in corso di attuazione;

- Le particelle del Foglio 62 si trovano in Zona Agricola E3 – Aree di particolare interesse agricolo – Art. delle NTA 5.1.4

Nella carta dei vincoli e delle previsioni strutturali:

- Le particelle del Foglio 28, non hanno perimetrazione di vincolo;

- Le particelle del Foglio 62 non hanno perimetrazione di vincolo;

- Le particelle del Foglio 54 sono all'interno del perimetro della macroarea del sistema insediativo: Ambiti urbani e insediamenti - Insediamenti esistenti di impianto recente o che non rivestono valore storico-culturale.

9. CONCLUSIONI

Si riassumono i dati, le consistenze ed i valori immobiliari stimati di mercato dei beni oggetto di stima con le relative percentuali di proprietà, suddivisi in tre LOTTI omogeni per zone e immobili:

9.1) LOTTO 1 - FOGLIO 62 - Via Case Pennoni

Descrizione: Lotto di beni in Provincia di Perugia, Comune di Gualdo Tadino costituito da 4 terreni confinanti oltre a costruzione bifamiliare giacente su uno di essi. In dettaglio:

a) Diritti indivisi di 1/8 dell'Ente Urbano censito al Catasto Urbano del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 62, Particella 20, Categoria F/1 di Superficie 830 mq.

b) Diritti indivisi di 1/8 del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 62, Particella 589, Qualità Seminativo Arborato, di Superficie 1.865 mq.

c) Diritti indivisi di 1/8 del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 62, Particella 591, Qualità Seminativo Arborato, di Superficie 1.100 mq.

d) Diritti indivisi di 1/8 dell'Ente Urbano censito al Catasto Urbano del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 62 Particella 590, Sub 1, Qualità Ente urbano, di Superficie 2.080 mq

e) Diritti indivisi di 1/8 dell'Autorimessa censita al Catasto Urbano del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 62, Particella 590, Sub 2 di Consistenza 28 mq

f) Diritti indivisi di 1/8 dell'Autorimessa censita al Catasto Urbano del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 62, Particella 590, Sub 3, Categoria C/6, di Consistenza 28 mq

g) Diritti indivisi di 1/8 dell'Abitazione, parte di bifamiliare a due piani; al piano terra ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, wc e cantina accessibile dal garage; al piano primo tre camere da letto, un disimpegno, un bagno e tre terrazzi. Censita al Catasto Urbano del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 62, Particella 590, Sub 4, Categoria A/2, di Consistenza 170 mq

h) Diritti indivisi di 1/8 dell'Abitazione, parte di bifamiliare a due piani; al piano terra ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, wc e cantina accessibile dal garage; al piano primo tre camere da letto, un disimpegno, un bagno e tre terrazzi. Censita al Catasto Urbano del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 62, Particella 590, Sub 5, Categoria A/2, di Consistenza 170 mq.

Valore LOTTO 1: (Diritti indivisi di 1/8 della piena proprietà)

33.790,00 € (Trentatremilasettecentonovanta Euro)

9.2) LOTTO 2 - FOGLIO 54 - V. Aldo Moro 39 (fraz. Cerqueto)

Descrizione: Lotto di beni in Provincia di Perugia, Comune di Gualdo Tadino, Frazione Cerqueto, Via Aldo Moro, 39 - costituito da una abitazione indipendente, un volume accessorio di servizio e un magazzino. In dettaglio:

a) Diritti indivisi di 21/36 dell'Abitazione Censita al Catasto Urbano del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 54, Particella 222 - Sub 3 di Categoria A/2 di due piani oltre a soffitta per consistenza totale commerciale di 154 mq interni oltre soffitta; compreso giardino pari a 242

mq commerciali. Costituita da Piano terra con piccolo portico da cui si accede al vano scale e al corridoio che distribuisce il soggiorno, la cucina, uno studio e un bagno; Piano primo con corridoio che distribuisce 4 camere e un bagno - Piano secondo (soffitta) con corridoio che distribuisce due locali soffitta laterali ed una lavanderia in fondo.

(Necessita di aggiornamento di visura e planimetria catastale)

b) Diritti indivisi di 21/36 del Locale accessorio ad uso legnaia e ricovero animali, Censito al Catasto Urbano del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 54, Particella 223 - Sub 1 (Graffato alla Part. 222 Sub 3 Categoria A/2 ma di destinazione specificata in planimetria) di superficie commerciale 85 mq (compresa area esterna 107,50 virtuali).

c) Diritti indivisi di 21/36 del Magazzino Censito al Catasto Urbano del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 54, Particella Part. 223, Sub 3 di superficie commerciale 107,50 mq. *Gli immobili sulla particella 223 sono stati dichiarati inagibili dal Comune di Gualdo Tadino con Ordinanza n. 49 del 13.04.2017 dopo il sisma del 2016.*

Valore LOTTO 2: (Diritti indivisi di 21/36 della piena proprietà)

89.093,95 € (Ottantanovemilanovantatre / 85 Euro)

9.3) LOTTO 3 - FOGLIO 54 - V. Aldo Moro 37 (fraz. Cerqueto)

Descrizione: Piena Proprietà di un bene in Provincia di Perugia, Comune di Gualdo Tadino, Frazione Cerqueto, Via Aldo Moro, 37, Censito al Catasto Urbano del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 54, Particella 326, costituito da un Capannone-Magazzino di consistenza 347 mq. *Immobile dichiarato inagibile dal Comune di Gualdo Tadino con Ordinanza n. 49 del 13.04.2017 dopo il sisma del 2016.*

Valore LOTTO 3: (Piena Proprietà)

40.252 € (Quarantamiladuecentocinquantadue Euro)

Roma, 28/05/2025

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Arch. Luca Punzi

[redacted]

10. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI FOGLIO 28

1. Fotografie
2. Estratto di Mappa
3. Visure catastali
4. Conv. Rep. 962 del 16.07.1983

ALLEGATI FOGLIO 54

1. Fotografie
2. Estratto di Mappa
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie e Visure catastali
5. Documentazione di regolarità edilizia reperita al Comune

ALLEGATI FOGLIO 62

1. Fotografie
2. Estratto di Mappa
3. Visure catastali
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Documentazione di regolarità edilizia reperita al Comune