

STUDIO TECNICO

Geom. Donatella Monacelli

Piazza XX Settembre n.2 - 06023 Gualdo Tadino PG

Tel. 3356611663 - fax. 075910653

Email: geomdonatellamonacelli@gmail.com

Pec donatella.monacelli@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PROCEDURA ESECUTIVA n.:

Promossa da:

(Avv. Daniela Pettirossi)

Contro:

(Curatore Dott. Cristian Raspa)

GIUDICE RELATORE:

ESPERTO:

Geom. DONATELLA MONACELLI

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

La sottoscritta Geom. Donatella Monacelli, domiciliata a Gualdo Tadino, in Fraz. San Pellegrino snc, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4117 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n. 2153, all'udienza del 25/05/2016 veniva nominata "esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio **nell'esecuzione immobiliare** a margine (ALLEGATO 1), e dopo aver prestato il giuramento presso la Cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione in data 12/09/2016, la S.V.I. conferiva il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

Il Giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente, l'esperto, esamini gli atti del procedimento ed esegua ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali

1) *All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del*

diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

- 2) Ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (ad es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parte comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- 3) A verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si



tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

4) Ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) Ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno

cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

6) A fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. Eventuali cause in corso.

7) Ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali



costi della stessa: altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici comunali competenti;

- 8) Ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 9) A descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi

intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)); ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

10) A verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei



suddetti titoli;

11) Che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

12) Accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -

catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

13) Ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

14) Ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo



posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria). Ed ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) A sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) Riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17) A formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa e verificata la completezza dei documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto; procedeva a comunicare alle parti in data 01/12/2016, con Raccomandata 1 e PEC, che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 12/12/2016 alle ore 9:30 presso gli immobili pignorati siti in Umbertide, Via Primo Maggio n. 14/16; la Raccomandata 1 inviata al debitore

non è stata ritirata dal destinatario ed è stata rinviata al mittente dopo la compiuta giacenza **(ALLEGATO 2)**;

Successivamente in data 02/12/2016, l'Avv. Daniela Pettirossi legale della parte procedente, prima telefonicamente poi con Pec, mi comunicava che la è fallita, e pertanto potrà procedere esecutivamente solo il fallimento e non Marchi Srl., contestualmente mi invia copia della sentenza di fallimento ed i recapiti del curatore fallimentare Dott. Cristian Raspa **(ALLEGATO 3)**.

A seguito dei contatti avuti sia telefonicamente che tramite pec con il curatore del fallimento Dott. Cristian Raspa la sottoscritta ha inviato una richiesta di chiarimenti al G.E. Dott.ssa Francesca Altrui in data 03/12/2016, successivamente in data 16/12/2016 il Giudice disponeva che il CTU procedesse all'incarico, essendovi creditori fondiari e non avendo il Curatore fatto pervenire alcuna comunicazione **(ALLEGATO 4)**.

Vista l'imminente scadenza del deposito della Perizia e considerate le problematiche emerse per l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento in data **20/12/2016** si è provveduto a richiedere una proroga di 60 gg al G.E. concessa dal medesimo in data 28/12/2016 **(ALLEGATO 5)**.

Nella stessa data con Pec inviata al legale della Marchi S.r.l. ed al Curatore della procedura Fallimentare in corso nei confronti della è stata comunicata la nuova data di inizio delle operazioni peritali per il giorno



03/01/2017 alle ore 9.30, sempre presso gli immobili pignorati siti in Umbertide, Via Primo Maggio n. 14/16 **(ALLEGATO 6)**.

In tale data, alla presenza del curatore Dott. Cristian Raspa, dell'Avv.to Dott.ssa Daniela Pettirossi e del sig. Lisetti Matteo, si procedeva ad un rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile onde verificare la corrispondenza catastale ed edilizia, si chiedeva al curatore la disponibilità nel fornire la documentazione necessaria in suo possesso, e veniva redatto apposito verbale **(ALLEGATO 7)**.

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente calendario:

- 1) In data 17/09/2016, 19/09/2016, 20/09/2016, 05/10/2016, 11/10/2016, 01/12/2016, 02/02/2016, ricerche ed ispezioni presso:
 - **L'Agenzia del Territorio di Perugia** (ricerche e visure di natura catastale);
 - **Il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia** (ispezioni ipo-catastali);
 - **L'Agenzia delle Entrate competente per il territorio** (ispezione per ricerche di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati);
- 2) In data 10/11/2016 tramite PEC è stata inoltrata istanza di accesso agli atti per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato ed è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni oggetto di pignoramento;

3) In data 24/11/2016 e 03/01/2017, presso lo **Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Umbertide** si è proceduto a prendere visione ed estrarre una copia dei precedenti edilizi relativi all'immobile pignorato ed al ritiro del certificato di destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di pignoramento;

4) In data 20/12/2016 tramite Pec al Tribunale di Perugia è stata inoltrata **Istanza di Proroga del Termine** di presentazione della Perizia di Stima di giorni 60 con nuova scadenza il 22/02/2017, a seguito dello spostamento dell'inizio delle operazioni peritali (**ALLEGATO 5**).

Svolti tutti gli accertamenti tecnici ed amministrativi necessari, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter riassumere il proprio operato con la seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale espone tutti gli elementi di consistenza e di fatto richiesti dal G.E., e che si articola nei punti contenuti nel quesito stabilito dalla S.V.Ill.ma;

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Il pignoramento immobiliare eseguito a favore della Marchi S.r.l. con sede in Bastia Umbra (PG), Via delle Querce n. 1/3/5, con atto giudiziario del 21/05/2015 Repertorio 9/2015, trascritto il 09/06/2015, Registro Particolare 8895 Registro Generale 11858 riguarda:



diritti di proprietà esclusiva spettanti alla Società

su:

- A) PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO A MAGAZZINO sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, composto da locale principale, W.C. e ripostiglio al piano terra (altezza 4.00 ml);
- B) PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE DI TIPO CIVILE sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, piano primo sottostrada composto da unico locale adibito a cantina (altezza 1.70 ml); piano primo, composto da ingresso, cucina, dispensa, sala pranzo-soggiorno, disimpegno n. 3 camere, bagno, W.C, Studio e n. 4 terrazzi (altezza 3.00 ml);
- C) PORZIONE DI FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE INDUSTRIALI sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, piano terra composto di n. 1 Ufficio (altezza ml. 4.00), n. 1 Ufficio (altezza ml. 3.50), magazzino (altezza ml. 4.00), officina (altezza in parte ml. 4.00 ed in parte ml. 3.35), disimpegno, n. 4 W.C., laboratorio per le forniture e riparazioni delle carrozzerie (altezza in parte ml. 4.00 in parte ml. 3.35), lavaggio automezzi (altezza ml. 3.35), n. 2 ripostigli (altezza ml. 3.35);
- D) PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO A MAGAZZINO sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, composto da locale principale, corridoio, n. 3 Magazzini di deposito al piano

primo (altezza 2.80 ml);

- E) **PORZIONE DI FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE SPORTIVE AI FINI DI LUCRO, sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, piano primo composto da disimpegno, Ufficio, n. 6 W.c., n.1 spogliatoio donne, n.1 spogliatoio uomini; locale sauna, centro di trucco, Solarium, trifacciale, n. 2 sale estetiche, deposito materiali, ufficio medico, sala attrezzi, sala aerobica, n. 2 lasatrici solari, struttura mobile prefabbricata per jorkj ball (altezza mi. 3.50);**
- F) **TERRENO sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, avente una superficie di Ha 00.11.60;**
- G) **TERRENO sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, avente una superficie di Ha 00.13.90;**

come di seguito censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Umbertide:

LET	FG.	PART.LLA	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
A	84	200 / 6	C/2	3	149 mq	€ 361,68
B	84	200 / 7	A/2	4	8,5 vani	€ 746,28
C	84	200 / 9	D/7			€ 7.526,22
D	84	200 / 12	C/2	2	160 mq	€ 330,53
E	84	200 / 13	D/6			€ 7.678,68

ed al Catasto Terreni del medesimo Comune:

n.	FG.	PART.LLA	QUALITA'	SUPERFICIE	RED. DOM.	RED. AGR.
F	84	1071	SEMINAT.	00.11.60	€ 10,18	€ 6,29
G	84	1174	SEMINAT.	00.13.90	€ 12,20	€ 7,54



I dati catastali sopra riportati corrispondono all'atto di pignoramento (ALLEGATO 8: visure storiche - ALLEGATO 9: planimetrie catastali).

Tuttavia alla data odierna, al catasto fabbricati la proprietà oggetto di pignoramento ha subito delle variazioni, pertanto di seguito viene riportata la situazione attuale:

- A) PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA' ARTIGIANALE/COMMERCIALE sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, piano terra composto di n. 2 uffici, magazzino, disimpegno, n. 3 ripostigli, n. 3 W.C. (altezza ml. 4.10), laboratorio per carrozzeria-officina (altezza ml. 3.98), autolavaggio (altezza ml. 3.98), officina (altezza in parte ml. 3.90 in parte ml. 4.92), disimpegno, n. 5 W.C., n. 2 magazzini (altezza ml. 4.00);
- B) PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, piano terra composto di un locale di esposizione, n. 3 uffici (altezza ml. 4.10);
- C) PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA' DIREZIONALE sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, piano terra composto di n. 1 ufficio, disimpegno W.C. (altezza ml. 2.55) e n. 1 ufficio (altezza ml. 3.50);
- D) PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, piano

primo composto da n. 1 locale commerciale (altezza ml. 3.12), n. 1 locale commerciale (altezza ml. 3.10), n. 1 locale commerciale (altezza ml. 3.04), disimpegno, n. 2 w.c. (altezza ml. 3.04), docce (altezza ml. 2.85);

- E) **PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, piano primo sottostrada composto da unico locale adibito a cantina (altezza 1.70 ml); piano primo, composto da disimpegno, cucina-tinello, pranzo-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni, Studio e n. 4 terrazzi (altezza 3.00 ml), copertura piana a terrazzo dell'attività sottostante adiacente all'appartamento al piano primo.
- F) **PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA' DIREZIONALE**
sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, piano primo composto da corridoio, n. 3 uffici (altezza ml. 2.75), porzione di terrazzo;
- G) **PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE**
sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, piano primo composto da n. 2 disimpegni, n. 9 locali commerciali, n. 6 w.c., (altezza ml. 2.75), oltre ad una porzione di terrazzo;
- H) **PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, piano primo composto da ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno,



n. 2 camere, n. 3 bagni, (altezza 2.75 ml) e porzione di terrazzo;

I) **TERRENO** sito in **UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero**,
avente una superficie di Ha 00.11.60;

J) **TERRENO** sito in **UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero**,
avente una superficie di Ha 00.13.90;

come di seguito censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Umbertide:

LET	FG.	PART.LLA	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
A	84	200 / 18	D/8			€ 3.518,00
B	84	200 / 19	C/1	2	209 mq	€ 1.316,86
C	84	200 / 20	A/10	1	3 Vani	€ 604,25
D	84	200 / 21	D/8			€ 3.446,00
E	84	200 / 22	A/2	2	9,5 Vani	€ 588,76
F	84	200 / 23	A/10	1	4 Vani	€ 805,67
G	84	200 / 24	C/1	2	149 mq	€ 938,81
H	84	200 / 25	A/2	2	5 Vani	€ 309,87

Oltre ai diritti sui beni comuni non censibili distinti:

N.	FG.	PART.LLA	CAT.	DESCRIZIONE
1	84	200 / 14	BCNC	CORTE COMUNE AI NN. 200 SUB 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25
2	84	200 / 15	BCNC	VANO SCALA COMUNE AI NN. 200 SUB 20 - 22
3	84	200 / 16	BCNC	VANO SCALA, CORRIDOIO E RIPOST. COMUNE AI NN. 200 SUB 23 - 25

4 84 200 / 17 BCNC RAMPA PEDONALE E CARRABILE COMUNE

AI NN. 200 SUB 21 - 24

ed al Catasto Terreni del medesimo Comune:

n.	FG.	PART.LLA	QUALITA'	SUPERFICIE	RED. DOM.	RED. AGR.
I	84	1071	SEMINAT.	00.11.60	€ 10,18	€ 6,29
J	84	1174	SEMINAT.	00.13.90	€ 12,20	€ 7,54

I dati catastali sopra riportati corrispondono alla situazione attuale (ALLEGATO 10: visure - ALLEGATO 11: elaborato planimetrico).

La proprietà di cui sopra è pervenuta all'attuale ditta proprietaria con cessione di azienda Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia in data 20 maggio 2004 repertorio 97180 (TITOLO - ALLEGATO 12) e Compravendita Segretario Comunale Dott. Angeloni Marco in data 20 febbraio 2007 repertorio 4335; successivamente per Trasformazione di Società Notaio Enrico Marchionni di Pesaro in data 30 marzo 2015 repertorio 581423 (NOTA DI TRASCRIZIONE - ALLEGATO 13)

CONFINI: Fagnucci Franco - Siderpucci s.r.l. - Via Tiberina 3 Bis - Via Primo Maggio - salvo altri.

2. ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

Il complesso immobiliare è sito nel Comune di Umbertide, Zona Industriale Buzzacchero, zona semiperiferica a carattere artigianale commerciale industriale, con discreta dotazione di servizi pubblici.



L'edificio avente diverse destinazioni d'uso, è composto di un piano primo sottostrada e tre piani fuori terra senza ascensore, l'accesso pedonale e carrabile principale avviene da Via Primo Maggio attraverso la corte comune, mentre i due appezzamenti di terreno destinati a parcheggio e spazio espositivo, hanno l'accesso uno dalla corte comune dell'edificio mentre l'altro da Via Primo Maggio (**vedi estratto mappa ALLEGATO 14**).

L'edificio risulta costruito in epoche differenti, con strutture di varia natura, e precisamente: la parte destinata ad attività artigianale/commerciale/direzionale, con struttura prefabbricata in cemento armato, struttura in cemento armato gettata in opera, tamponature esterne in blocchi di laterizio o pannelli prefabbricati in cemento, tramezzature interne in forati di laterizio, solai in laterocemento o del tipo "spiro", copertura in laterocemento; mentre la porzione destinata ad abitazione di tipo civile, è in muratura portante in tufo, con solai interpiano e di copertura in laterocemento, tramezzi interni con forati in laterizio. Le facciate esterne dell'intero complesso sono intonacate e tinteggiate. La struttura si trova in discrete condizioni di manutenzione.

All'unità immobiliare di cui alla "LETTERA A" adibita ad attività artigianale/commerciale si accede dalla corte comune ai quattro locali principali destinati ad officina, laboratorio per carrozzeria-officina, autolavaggio e

magazzino, tramite serramenti in ferro con parti vetrate, all'interno dei quali sono presenti le altre zone destinate a magazzino, ufficio e servizi igienici.

I locali adibiti ad attività commerciale hanno altezza variabile da ml. 3.98 a ml. 4.10.

L'unità immobiliare presenta, pavimento industriale finito al quarzo per i locali destinati a laboratorio per carrozzeria-officina, autolavaggio, officina, magazzino e uffici, mentre nei due magazzini più grandi ed i servizi igienici sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica, le porte interne sono in parte in legno tamburato ed in parte in metallo, gli infissi esterni sono alluminio semplice con vetro singolo.

L'impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano di rete con pompe di calore all'interno dei diversi locali e l'impianto elettrico realizzato a vista con canaline esterne, risultano funzionanti.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture economiche di basso livello qualitativo.

Il tutto è meglio identificabile nella planimetria di cui all'**ALLEGATO 15** e nella documentazione fotografica di cui all'**ALLEGATO 23 Foto 13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25**.

All'unità immobiliare di cui alla "**LETTERA B**" adibita ad attività commerciale si accede al locale principale destinato ad esposizione e da questo a tre uffici, dalla corte comune



tramite serramento in alluminio semplice con vetro doppio.

I locali hanno un'altezza di ml. 4.10.

L'unità immobiliare presenta pavimento industriale finito al quarzo, i tramezzi interni e le porte sono realizzati con pannelli mobili in metallo, gli infissi esterni sono alluminio semplice con vetro doppio.

L'impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano di rete con pompe di calore all'interno dei locali e l'impianto elettrico realizzato a vista con canaline esterne, risultano funzionanti.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture economiche di basso livello qualitativo.

Il tutto è meglio identificabile nella planimetria di cui all'**ALLEGATO 16** e nella documentazione fotografica di cui all'**ALLEGATO 23 Foto 16**.

L'unità immobiliare di cui alla "**LETTERA C**" dichiarata sia catastalmente che urbanisticamente come ufficio, allo stato attuale, è destinata ad uso abitativo al servizio dell'appartamento soprastante ed è composta da cucina con altezza di ml. 3.50, ripostiglio e servizio igienico con altezza di ml. 2.55, alla quale si accede dalla scala e corte comune.

L'unità immobiliare presenta pavimento in graniglia di marmo per il locale destinato a cucina, ceramica per il locale destinato a ripostiglio e W.C..

Gli infissi esterni sono alluminio semplice con vetro doppio, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano di rete e l'impianto elettrico realizzato sottotraccia, risultano funzionanti.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture economiche di basso livello qualitativo.

Il tutto è meglio identificabile nella planimetria di cui all'**ALLEGATO 17** e nella documentazione fotografica di cui all'**ALLEGATO 23 Foto 26-27-28-29**.

All'unità immobiliare di cui alla "**LETTERA D**" adibita ad attività commerciale si accede dalla corte comune ai tre ingressi tramite due scale esclusive ed una rampa di accesso esterna comune (sub 17). La porzione di edificio è composta da tre locali principali aventi un'altezza di ml. 3.10, due servizi igienici aventi un'altezza di ml. 3.04 ed un locale docce avente un'altezza di ml. 2.85.

I pavimenti dei locali principali, degli accessori, ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio semplice con vetro doppio, mentre quelli interni sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano di rete e l'impianto elettrico realizzato a vista con canaline esterne, risultano funzionanti.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture economiche



di basso livello qualitativo.

Il tutto è meglio identificabile nella planimetria di cui all'**ALLEGATO 18** e nella documentazione fotografica di cui all'**ALLEGATO 23 Foto 30-31-32-33**.

All'unità immobiliare di cui alla "**LETTERA E**" adibita ad abitazione di tipo economico posta al piano primo sottostrada ed al piano primo, si accede dalla corte comune e dalla scala condominiale (sub 15).

L'appartamento ha altezza pari a 3.00 ml, entrando dal portone al piano primo troviamo una zona giorno, costituita da disimpegno, pranzo-soggiorno, cucina-tinello, ripostiglio, ed una zona notti composta da disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni con apertura finestrata, studio.

Il locale adibito a studio ha l'ingresso anche nel vano scala condominiale.

Completano l'appartamento quattro terrazzi: uno accessibile dalla pranzo-soggiorno, uno dalla cucina-tinello, uno dallo studio e l'ultimo dalla camera.

Fa parte dell'U.I.U. anche la copertura piana-terrazzo dell'attività sottostante, in aderenza al piano primo.

L'unità immobiliare presenta il portone d'ingresso in legno, il pavimento è in ceramica in tutta l'abitazione compreso il rivestimento dei bagni, le porte interne e gli infissi esterni sono in legno, gli avvolgibili sono in pvc; la caldaia alimentata a gas metano di rete è del tipo autonomo, i

radiatori sono in ghisa, tutti gli impianti sono stati realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato, nel complesso l'appartamento presenta finiture economiche di basso livello qualitativo.

Alla cantina posta al piano primo sottostrada, si accede dalla corte condominiale, tramite una scala esterna, ha n'altezza di ml. 1.70 e l'infisso esterno in ferro.

Il tutto è meglio identificabile nella planimetria di cui all'**ALLEGATO 19** e nella documentazione fotografica di cui all'**ALLEGATO 23 Foto 37-38-39-40-41-42-43-44-45**.

Inoltre sono presenti sia un'altra cantina al piano primo sottostrada, che una soffitta al piano secondo non presenti nè nelle planimetrie catastali, nè negli elaborati grafici dell'ultimo progetto presso il Comune di Umbertide, ma presumibilmente realizzate all'epoca di costruzione dell'edificio principale.

La soffitta accessibile tramite botola e scala retrattile dal vano scala condominiale (sub 15), ha un'altezza variabile da ml. 0.00 a ml. 2.40, con tipologia a padiglione, risulta completamente allo stato grezzo, il solaio di copertura ha una struttura portante in travi varesi e tavelloni sprovvisto di caldaia e guaina impermeabilizzante (vedi planimetria di cui all'**ALLEGATO 24** e nella documentazione fotografica di cui all'**ALLEGATO 23 Foto 49-50-51-52**.

La cantina, alla quale si accede dal sottoscala condominiale,



si presenta finita in ogni sua parte con infissi esterni in ferro, pavimento in ceramica, ed impianto elettrico funzionante (vedi planimetria di cui all'**ALLEGATO 24** e nella documentazione fotografica di cui all'**ALLEGATO 23 Foto 46-47-48**).

All'unità immobiliare di cui alla "**LETTERA F**" adibita ad attività direzionale posta al piano primo, si accede dalla scala e disimpegno condominiali (sub 16) ed è composta di disimpegno e n. 3 uffici e porzione di terrazzo, aventi un'altezza di ml. 2.75.

L'unità immobiliare presenta pavimento in ceramica, le porte interne in parte in metallo vetrate ed in parte in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio semplice con vetro doppio. Gli impianti sia di riscaldamento che elettrico sono realizzati in parte e quindi non risultano funzionanti.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture economiche di basso livello qualitativo.

Il tutto è meglio identificabile nella planimetria di cui all'**ALLEGATO 20** e nella documentazione fotografica di cui all'**ALLEGATO 23 Foto 56-57**.

All'unità immobiliare di cui alla "**LETTERA G**" adibita ad attività commerciale posta al piano primo, si accede dalla rampa condominiale esterna (sub 17) ed è composta di n. 2 disimpegni, n. 9 locali commerciali, n. 6 w.c., aventi un'altezza di ml. 2.75, oltre ad una porzione di terrazzo.

L'unità immobiliare presenta il pavimento dei locali principali e dei rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio semplice con vetro doppio ed avvolgibili in Pvc. Gli impianti sia di riscaldamento che elettrico sono realizzati in parte e quindi non risultano funzionanti.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture economiche di basso livello qualitativo.

Il tutto è meglio identificabile nella planimetria di cui all'**ALLEGATO 21** e nella documentazione fotografica di cui all'**ALLEGATO 23 Foto 58-59-60-61-62**.

All'unità immobiliare di cui alla "**LETTERA H**" adibita a civile abitazione posta al piano primo, si accede dalla scala e disimpegno condominiale (sub 16) ed è composta da ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, n. 2 camere, n. 3 bagni, (altezza 2.75 ml) e porzione di terrazzo;

L'unità immobiliare si presenta in corso di ristrutturazione attualmente sprovvista di alcune opere di finitura e precisamente restano da realizzare i pavimenti, i bagni, la posa in opera delle porte interne, parte degli impianti sia di riscaldamento che elettrico, e le tinteggiature.

Gli infissi esterni sono in alluminio semplice con vetro doppio ed avvolgibili in Pvc.

Il tutto è meglio identificabile nella planimetria di cui all'**ALLEGATO 22** e nella documentazione fotografica di cui



all'ALLEGATO 23 Foto 63-64-65-66.

Il terreno di cui alla "LETTERA I", avente una superficie Ha 00.11.60, fa parte della corte condominiale ed è destinato allo stato attuale a parcheggio dipendenti-clienti e spazio espositivo (documentazione fotografica di cui all'ALLEGATO 23 Foto 1).

Al terreno di cui alla "LETTERA J", avente una superficie Ha 00.13.90, si accede da Via Primo Maggio tramite accesso carrabile con cancello in ferro, ed è delimitato da una recinzione con muretto in cls e sovrastante paletti in ferro e rete metallica. Attualmente è destinato a parcheggio dipendenti-clienti e spazio espositivo delle attività in essere nel complesso immobiliare di cui sopra (vedi documentazione fotografica di cui all'ALLEGATO 23 Foto 67-68).

3. VERIFICA TITOLI DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

IL COMPLESSO IMMOBILIARE CON ANNESSI TERRENI, sito nel Comune di Umbertide, Zona Industriale Buzzacchero, Via Primo Maggio n. 14-16, risulta di proprietà della con sede in Umbertide, Via Primo Maggio n. 14 P. IVA 02716950544, per il Diritto di piena proprietà pari ad 1/1.

Il titolo di proprietà sopra citato è stato rilevato da:

- Atto di cessione di azienda Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia in data 20 maggio 2004 repertorio 97180 (ALLEGATO 12);

- Atto di compravendita SEGRETARIO COMUNALE DR. ANGELONI MARCO del 20/02/2007 Repertorio n. 4335;
- Atto di Trasformazione di Società Notaio Enrico Marchionni di Pesaro in data 30 marzo 2015 rep. 581423 (ALLEGATO 13),

4. STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Il Complesso Immobiliare di cui sopra al momento del sopralluogo risulta affittato, come si evince dai contratti di affitto fornite dal Curatore Dott. Raspa, e dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate competente per il territorio, **in parte alla Rolis SRLS** con sede in Umbertide, Via Primo Maggio n 14 P.IVA 03435770544, per i beni distinti in catasto al foglio 84 con le particelle 200/18 - 200/19 - 200/20 - 200/21 - 200/24 - 200/25 oltre ai diritti sui beni comuni non censibili (ex 200/6 - 200/9 - 200/12 - 200/13) (ALLEGATO 25), **in parte alla Sig.ra Mauri Gina**, nata a Pietralunga il 07/04/1943, residente in Umbertide Via Primo Maggio n. 14, Cod. Fisc. MRAGNI43D47G618V, per il bene distinto in catasto al foglio 84 con la particella 200/22 (ex 200/7) (ALLEGATO 26).

Resta in possesso della _____ il terreno distinto al foglio 84 con la particella 1174.

5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

La sottoscritta ha eseguito le visure e le ispezioni presso



l'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/2016, 01/12/2016, in base ai dati degli immobili pignorati, pertanto è stato accertato che risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni **(ALLEGATO 27)**:

IMMOBILI DESCRITTI ALLE LETTERE A-B-C-D-E-F-G-H (PARTICELLA 200):

- **Iscrizione:** R.P. 450 R.G. n. 3447 del 26/02/1993
Pubblico Ufficiale CASELLI ANTONIO Repertorio n. 40302
del 18/02/1993;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI FINANZIAMENTO;
1. Annotazione n. 777 del 17/04/1998 (CANCELLAZIONE
TOTALE)
- **Iscrizione:** R.P. 270 R.G. n. 1839 del 30/01/1998
Pubblico Ufficiale CASELLI ANTONIO Repertorio n. 63167
del 28/01/1998;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI FINANZIAMENTO;
1. Annotazione n. 932 del 28/04/1998 (QUIETANZA E
CONFERMA)
- **Iscrizione:** R.P. 2044 R.G. n. 10157 del 09/05/2000
Pubblico Ufficiale CASELLI ANTONIO Repertorio n. 73629
del 03/05/2000;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI FINANZIAMENTO;

1. Annotazione n. 2034 del 07/04/2000 (EROGAZIONE A SALDO)
- **Iscrizione:** R.P. 847 R.G. n. 5285 del 06/03/2001
Pubblico Ufficiale CASELLI ANTONIO Repertorio n. 77152
del 26/02/2001;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO;
 - **Iscrizione:** R.P. 848 R.G. n. 5286 del 06/03/2001
Pubblico Ufficiale CASELLI ANTONIO Repertorio n. 77153
del 26/02/2001;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO;
 - **Iscrizione:** R.P. 2500 R.G. n. 10872 del 06/04/2004
Pubblico Ufficiale SCHETTINO LUIGI Repertorio n. 1946
del 01/04/2004;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO;
 - **Iscrizione:** R.P. 2525 R.G. n. 10998 del 07/04/2004
Pubblico Ufficiale SCHETTINO LUIGI Repertorio n. 1947
del 01/04/2004;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO;
 - **Trascrizione:** R.P. 10141 R.G. n. 16175 del 21/05/2004
Pubblico Ufficiale BRUNELLI GIUSEPPE Repertorio n. 97180
del 20/05/2004;



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENTITA;

- **Iscrizione:** R.P. 3062 R.G. n. 17384 del 01/07/2011
Pubblico Ufficiale SCHETTINO LUIGI Repertorio n.
9931/3496 del 27/06/2011;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI FINANZIAMENTO;

- **Trascrizione:** R.P. 6776 R.G. n. 8884 del 29/04/2015
Pubblico Ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio n.
581423/25887 del 30/03/2015;

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' ;

- **Trascrizione:** R.P. 8895 R.G. n. 11858 del 09/06/2015
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP Repertorio
n. 9/2015 del 21/05/2015;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI;

- **Iscrizione:** R.P. 3252 R.G. n. 20889 del 06/10/2015
Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio n.
1535/8015 del 05/10/2015;
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R.
N. 602 DEL 1973);

- **Iscrizione:** R.P. 465 R.G. n. 3488 del 11/02/2016
Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio n.
1714/8016 del 10/02/2016;
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da
RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI

ADDEBITO ESECUTIVO;

IMMOBILE DESCRITTO ALLA LETTERA I (PARTICELLA 1071):

- **Trascrizione:** R.P. 2708 R.G. n. 3974 del 25/02/1999
Pubblico Ufficiale DI MASSA FRANCESCO Repertorio n. 3948
del 11/02/1999;
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENTITA;
- **Iscrizione:** R.P. 2500 R.G. n. 10872 del 06/04/2004
Pubblico Ufficiale SCETTINO LUIGI Repertorio n. 1946
del 01/04/2004;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO;
- **Iscrizione:** R.P. 2525 R.G. n. 10998 del 07/04/2004
Pubblico Ufficiale SCETTINO LUIGI Repertorio n. 1947
del 01/04/2004;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO;
- **Trascrizione:** R.P. 10141 R.G. n. 16175 del 21/05/2004
Pubblico Ufficiale BRUNELLI GIUSEPPE Repertorio n. 97180
del 20/05/2004;
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENTITA;
- **Trascrizione:** R.P. 6776 R.G. n. 8884 del 29/04/2015
Pubblico Ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio n.
581423/25887 del 30/03/2015;
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' ;
- **Trascrizione:** R.P. 8895 R.G. n. 11858 del 09/06/2015



Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP Repertorio
n. 9/2015 del 21/05/2015;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI;

- **Iscrizione:** R.P. 3252 R.G. n. 20889 del 06/10/2015
Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio n.
1535/8015 del 05/10/2015;

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R.
N. 602 DEL 1973);

- **Iscrizione:** R.P. 465 R.G. n. 3488 del 11/02/2016
Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio n.
1714/8016 del 10/02/2016;

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da
RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO;

IMMOBILE DESCRITTO ALLA LETTERA J (PARTICELLA 1174):

- **Trascrizione:** R.P. 4699 R.G. n. 8147 del 07/03/2007
Pubblico Ufficiale SEGRETARIO COMUNALE DR. ANGELONI
MARCO Repertorio n. 4335 del 20/02/2007;

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENTITA;

- **Trascrizione:** R.P. 6776 R.G. n. 8884 del 29/04/2015
Pubblico Ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio n.
581423/25887 del 30/03/2015;

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA';

- **Trascrizione:** R.P. 8895 R.G. n. 11858 del 09/06/2015

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP Repertorio
n. 9/2015 del 21/05/2015;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI;

- **Iscrizione:** R.P. 3252 R.G. n. 20889 del 06/10/2015
Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio n.
1535/8015 del 05/10/2015;

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R.
N. 602 DEL 1973);

- **Iscrizione:** R.P. 465 R.G. n. 3488 del 11/02/2016
Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio n.
1714/8016 del 10/02/2016;

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da
RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO;

Tutte le formalità sopra descritte relative ai beni oggetto di
pignoramento possono essere cancellate dalla procedura.

6. EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI

Come riferito dal Curatore Dott. Raspa, il complesso
immobiliare non ha né Amministratore di Condominio, né spese
condominiali.

7.1 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Come risulta dai pubblici registri e dalle visure storiche
catastali i precedenti proprietari nel ventennio erano:



Per gli immobili di cui alle "LETTERE A-B-C-D-E-F-G-H"

(particella 200):

- nato a Montone il 01/12/1939,
Cod. Fisc. , Proprietario per 1000/1000
fino al 20/05/2004;
- S.A.S. con sede in
Umbertide, P.IVA 02716950544, Proprietaria per 1000/1000
fino al 30/03/2015;
- con sede in Umbertide, P.IVA
02716950544, Proprietaria per 1000/1000
fino alla data odierna;

Per il terreno di cui alla "LETTERA I" (particella 1071):

- Comune di Umbertide, con sede in Umbertide, Proprietario
per 1000/1000
fino al 11/02/1999;
- i nato a Montone il 01/12/1939,
Cod. Fisc. LSTRNG39T01F685U, Proprietario per 1000/1000
fino al 20/05/2004;
- con sede in
Umbertide, P.IVA 02716950544, Proprietaria per 1000/1000
fino al 30/03/2015;
- .L. con sede in Umbertide, P.IVA
02716950544, Proprietaria per 1000/1000
fino alla data odierna;

Per il terreno di cui alla "LETTERA J" (particella 1174):

- Comune di Umbertide, con sede in Umbertide, Proprietario per 1000/1000
fino al 20/02/2007;
- S.A.S. con sede in Umbertide, P.IVA 02716950544, Proprietaria per 1000/1000
fino al 30/03/2015;
- N. L. con sede in Umbertide, P.IVA 02716950544, Proprietaria per 1000/1000
fino alla data odierna;

7.2 REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni assunte dalla scrivente presso i competenti uffici del Comune di Umbertide per gli immobili oggetto di pignoramento, risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche **(ALLEGATO 28)**:

Per quanto riguarda il fabbricato:

Nulla Osta n. 160/1973 del 28/11/1973 rilasciato a

per la costruzione di Opificio Industriale con annessa abitazione per il titolare, da eseguirsi in Umbertide, Zona Industriale di Buzzacchero;

Concessione Edilizia n. 127/86 del 27/05/1986 rilasciato a per l'Ampliamento di opificio artigianale, da eseguirsi in Umbertide, Zona Industriale di Buzzacchero;

Concessione Edilizia n. 93/91 del 25/07/1991 rilasciato a titolare della



per l'Ampliamento di opificio con attività commerciale, da eseguirsi in Umbertide, Zona Industriale di Buzzacchero;

Concessione Edilizia n. 262/95 del 29/09/1995 rilasciato a
per Rinnovo Concessione Edilizia n.
93/91 del 25/07/1991;

Autorizzazione Edilizia n. 134/97 del 21/07/1997 rilasciato a
per Variante alla Concessione Edilizia
n. 262/95 del 29/09/1995 consistente in modifiche interne e
prospettiche;

**Certificato Agibilità ed Abitabilità n. 30/97 (Pratica
Edilizia n. 134/97) del 25/08/1997** rilasciato a

s), Relativo all'immobile sito in
Comune di Umbertide, nella Zoa Industriale Buzzacchero, Via 1°
Maggio e distinto al foglio catastale 84 con la particella 200
destinato ad attività Artigianale ed Abitazione;

Concessione Edilizia n. 332/98 del 12/05/1999 rilasciato a New
Flex s.n.c. di Silvana Degni e C. in qualità di proprietaria
per Ristrutturazione di porzione di opificio esistente con
modiche interne e prospettiche per la creazione di locali da
destinare a palestra (Centro Attività Motorie), da eseguirsi
in Umbertide, Zona Industriale di Buzzacchero;

Autorizzazione Edilizia n. 328/00 del 05/06/2000 rilasciato a
New Flex s.n.c. di Silvana Degni e C. in qualità di
proprietaria per la variante alla Concessione Edilizia n.
332/98 del 12/05/1999, consistente in modifiche interne e

prospettiche;

Certificato Agibilità n. 28/2001 (Pratica Edilizia n. 332/1998 e n. 328/2000) del 16/07/2001 rilasciato

C., relativo alla porzione del Piano Primo con le seguenti destinazioni : Attività commerciale "palestra - centro attività motorie", sita in Comune di Umbertide, Via 1° Maggio e distinto al foglio catastale 84 con la particella 200/14 destinato ad attività commerciale (palestra - centro attività motorie);

D.I.A. prot. 12/2001 (prot. n. 1868 del 02/02/2001)

presentata da , in qualità di proprietario per la manutenzione Straordinaria della copertura e delle facciate della porzione abitativa sita in Umbertide, Zona Industriale di Buzzacchero;

Concessione Edilizia n. 35/2003 del 13/05/2003 rilasciato a

i, in qualità di proprietario per Ristrutturazione di uffici posti al piano primo a servizio delle attività poste all'interno dell'opificio esistente, sito in Umbertide, Zona Industriale di Buzzacchero, Via 1° Maggio;

Permesso di Costruire n. 13/2008 del 24/01/2008 rilasciato a

S.a.s., in qualità di proprietario con rinnovo e cambio di intestazione della Concessione Edilizia n. 35/2008 del 13.05.2003;

Permesso di Costruire n. 57/2009 del 21/05/2009 rilasciato a

o, in qualità di



proprietario riguardano i lavori per la realizzazione di una veranda solare su opificio esiste, sito in Umbertide, Via Primo Maggio, (N.B. come riscontrato con il tecnico del comune dette opere non sono state realizzate);

Permesso di Costruire n. 195/2010 del 20/05/2010 rilasciato a **Matteo**, in qualità di proprietario riguardano i lavori per la realizzazione di una veranda solare su opificio esiste, **RINNOVO PERMESSO DI COSTRUIRE N. 57/2009 DEL 21/05/2009**), sito in Umbertide, Via Primo Maggio, (N.B. come riscontrato con il tecnico del comune dette opere non sono state realizzate);

Comunicazione di inizio lavori art. 7 c. 2, L.R. 1/2004 e s.m.i. Prot. 18858 del 10/10/2011 (pratica n. 143/2011), presentata da **Matteo**, in qualità di proprietario riguardano i lavori di adeguamento antincendio presso la sede della concessionaria **Nuova Bolla di Nicetti**, sito in Umbertide, Via Primo Maggio;

Per quanto riguarda il terreno adibito ad esposizione /parcheggio distinto al foglio 84 con la particella 1174:

Permesso di Costruire n. 186/2007 del 24/05/2007, rilasciato a **Matteo**, in qualità di proprietario, riguarda i lavori per la sistemazione di una fascia di verde di mitigazione ambientale e per la realizzazione di una recinzione lungo la S.S. Tiberina 3 bis;

In data 15/03/2016 (**ALLEGATO 29**), è stata presentata da

Zangarelli Michela in qualità di legale rappresentante della
società _____ :ata,
con sede in Umbertide, Via Primo Maggio n.14, in qualità
delegata alla presentazione ed affittuaria della _____

L., la **S.C.I.A. n. 68**, riguardante l'intera proprietà
oggetto di pignoramento, per i lavori manutenzione
straordinaria e modiche interne su fabbricato adibito ad
esercizio di impresa con parziale modifica della destinazione
d'uso, anche ai fini residenziali, e frazionamento delle unità
immobiliari, senza modifica al volume urbanistico ed alla Suc
complessiva, sito in Umbertide, Via Primo Maggio n. 14-16
distinto in catasto fabbricati al foglio 84 con le particelle
200/7 - 200/8 - 200/12 - 200/13 ed al catasto terreni al
foglio 84 con le particelle 1071 - 1174;

In lavori sono iniziati in data 02/05/2016 e finiti in data
16/05/2016.

La destinazione Urbanistica dei due terreni prevista dal
P.R.G. del Comune di Umbertide, si può riscontrare dal
Certificato di Destinazione Urbanistica (**ALLEGATO 31**).

Successivamente non sono stati rilasciate né licenze, né
autorizzazioni edilizie da parte del Comune di Umbertide sugli
immobili oggetto di pignoramento.

Per quanto sopra esposto:

- Da un punto di vista urbanistico, allo stato attuale si
possono riscontrare alcune difformità rispetto alla S.C.I.A,



del 2016, e precisamente: non sono stati riportati né la cantina accessibile dal sottoscala, né la soffitta nella porzione di edificio destinato prevalentemente a civile abitazione (**allegato 24** - allegato 23 Foto 46-47-48-49-50-51-52), presumibilmente realizzati al momento della costruzione; la destinazione d'uso ad Ufficio, riportata nell'unità immobiliare censita al foglio 84 con la particella 200/20 (**LETTERA C**), è civile abitazione trattandosi di due locali uno adibito a cucina, l'altro a ripostiglio (allegato 23 Foto 26-27-28-29); l'unità immobiliare censita al foglio 84 con la particella 200/25 (**LETTERA H**) destinata ad abitazione al piano primo della porzione prevalentemente commerciale/ direzionale, risulta in corso di costruzione.

Inoltre sulla corte comune, costruita in aderenza alla porzione di fabbricato avente destinazione principale di civile abitazione (nel prospetto Nord-Est) è presente una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera, facente parte dell'esposizione dell'attività commerciale di cui all'unità immobiliare di cui alla **LETTERA D** (particella 200/21 - allegato 23 Foto 34-35).

- Da un punto di vista catastale, la denuncia di variazione delle unità immobiliari facenti parte dell'intero pignoramento è stata presentata in data 19/09/2016, successivamente alla presentazione della S.C.I.A. di cui sopra, pertanto risultano le stesse difformità descritte in precedenza.

Per quanto sopra esposto, al fine di acquisire la piena conformità urbanistica e catastale per le unità immobiliari così come oggi si presentano è necessario richiedere:

- Titolo Autorizzativo al Comune di Umbertide in Sanatoria per le opere difformi sopra riportate;
- Per la richiesta di agibilità è necessario richiedere la conformità di tutti gli impianti presenti funzionanti (Elettrico - Idraulico - Termico etc) all'interno delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, oltre all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Eseguire Il Tipo Mappale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Perugia per l'inserimento in mappa della tettoia sul prospetto Nord-Est;
- Eseguire la denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Perugia relativamente alle unità immobiliari distinte al foglio 84 particella 200/20 (cambio di destinazione d'uso al piano terra da uffici ad abitativo) - 200/22 (ampliamento della porzione abitativa con inserimento cantina al piano primo sottostrada e soffitta al piano secondo)- 200/21 (ampliamento del locale commerciale al piano primo, con tettoia esterna);
- Per il terreno descritto alla LETTERA I, va eseguite una variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Perugia, per la trasformazione in



corte comune dell'intero complesso immobiliare, così come risulta dall'attuale utilizzo.

8 FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, la sottoscritta CTU ritiene opportuno proporre la vendita in più lotti, e precisamente:

- **LOTTO n.1:** Comune di Umbertide - Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a L. su porzione di immobile sito in Zona Industriale Buzzacchero, Via Primo Maggio n.14, consistente in due unità immobiliari (**LETTERE C-E**) adibite a civile abitazione, distinte al catasto fabbricati al foglio 84 con le particelle 200/20 - 200/22, composte di piano primo sottostrada, piano terra, piano primo e secondo, aventi ingresso autonomo accessibile dalla corte.

Diritti condominiali sulla corte (200/14), sulla scala (200/15) e sulla particella descritta alla LETTERA I (1071).
- **LOTTO n.2:** Comune di Umbertide - Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a (L. su porzione di immobile e terreno, sito in Zona Industriale Buzzacchero, Via Primo Maggio, costituito da due unità immobiliari (**LETTERE A-B**) adibite ad attività artigianale/commerciale, distinte al catasto fabbricati al foglio 84 con le particelle 200/18 - 200/19, composte di unico piano terra

con accessi diretti dalla corte e da terreno distinto al catasto terreni al foglio 84 con la particelle 1174, destinato a spazio espositivo-parcheggio dipendenti-parcheggio clienti.

Diritti condominiali sulla corte (200/14), sulla particella descritta alla LETTERA I (1017).

- **LOTTO n.3:** Comune di Umbertide - Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a .L. su porzione di immobile sito in Zona Industriale Buzzacchero, Via Primo Maggio, costituito da unità immobiliare (**LETTERA D**) adibita ad attività commerciale, distinta al catasto fabbricati al foglio 84 con la particella 200/21, composta di piano terra e primo, con due accessi privati dalla corte comune ed uno dalla rampa comune ad altra unità.

Diritti condominiali sulla corte (200/14) e sulla rampa pedonale e carrabile (200/17) e sulla particella descritta alla LETTERA I (1071).

- **LOTTO n.4:** Comune di Umbertide - Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a .L. su porzione di immobile sito in Zona Industriale Buzzacchero, Via Primo Maggio, costituito da tre unità immobiliari (**LETTERE F-G-H**) adibite ad attività Commerciale/Direzionale/Residenziale, distinte al catasto fabbricati al foglio 84 con le particelle 200/23 - 200/24 - 200/25, composte da unico piano primo, aventi accessi dalla scala e dalla rampa



condominiali.

Diritti condominiali sulla corte (200/14), sulla rampa pedonale e carrabile (200/17), sulla scala corridoio e ripostiglio (200/16) e sulla particella descritta alla LETTERA I (1071).

9 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Di seguito viene riportata la descrizione analitica dei lotti, secondo la situazione attuale riportata nel paragrafo "Identificativo dei beni".

9.1 LOTTO 1 : PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE DI

**TIPO CIVILE DI CUI ALLE LETTERA C-E sito in UMBERTIDE,
Zona Industriale Buzzacchero.**

L'unità immobiliare di cui alla LETTERA C, dichiarata sia catastalmente che urbanisticamente come ufficio, allo stato attuale, è destinata ad uso abitativo al servizio dell'appartamento soprastante ed è composta da cucina con altezza di ml. 3.50, ripostiglio e servizio igienico con altezza di ml. 2.55, ai quali si accede dalla scala e corte comune.

L'unità immobiliare presenta pavimento in graniglia di marmo per il locale destinato a cucina, ceramica per il locale destinato a ripostiglio e W.C..

Gli infissi esterni sono alluminio semplice con vetro doppio, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano

di rete e l'impianto elettrico realizzato sottotraccia, risultano funzionanti.

L'unità immobiliare di cui alla **LETTERA E** adibita ad abitazione di tipo economico ha altezza pari a 3.00 ml, entrando dal portone al piano primo troviamo una zona giorno, costituita da disimpegno, pranzo-soggiorno, cucina-tinello, ripostiglio, ed una zona notti composta da disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni con apertura finestrata, studio.

Il locale adibito a studio ha l'ingresso anche nel vano scala condominiale.

Completano l'appartamento quattro terrazzi: uno accessibile dalla pranzo-soggiorno, uno dalla cucina-tinello, uno dallo studio e l'ultimo dalla camera.

Inoltre fa parte della medesima unità la copertura piana destinata a terrazzo adiacente al piano primo medesimo.

L'unità immobiliare presenta il portone d'ingresso in legno, il pavimento è in ceramica in tutta l'abitazione compreso il rivestimento dei bagni, le porte interne e gli infissi esterni sono in legno, gli avvolgibili sono in pvc; la caldaia alimentata a gas metano di rete è del tipo autonomo, i radiatori sono in ghisa, tutti gli impianti sono stati realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato.

Alla cantina al piano primo sottostrada, si accede dalla corte condominiale, tramite una scala esterna, ha un'altezza di ml. 1.70 e l'infisso esterno è in ferro.



Inoltre sono presenti sia un'altra cantina al piano primo sottostrada, che una soffitta al piano secondo non presenti nè nelle planimetrie catastali, nè negli elaborati grafici dell'ultimo progetto presso il Comune di Umbertide, ma presumibilmente realizzate all'epoca di costruzione dell'edificio principale.

La soffitta accessibile tramite botola e scala retrattile dal vano scala condominiale (sub 15), ha un'altezza variabile da ml. 0.00 a ml. 2.40, con tipologia a padiglione, risulta completamente allo stato grezzo, il solaio di copertura ha una struttura portante in travi varesi e tavelloni sprovvisto di caldana e guaina impermeabilizzante.

Le unità immobiliari hanno i diritti condominiali sulla corte (200/14), sulla scala (200/15) e sulla particella descritta alla LETTERA I (1071).

Nel complesso le unità immobiliare presentano finiture economiche di basso livello qualitativo.

Le superfici nette dei locali con i relativi coefficienti di ponderazione per la determinazione della superficie commerciale, riassunte nella tabella sottostante ed espresse in mq, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP.	ESPOSIZ.	STATO DI
LOCALI	NETTA	ABBATT	COMM.	LOCALE	MANUT.
Cucina (ex Uff.)	36,58	1,20	43,89	Sud-Est	Scadente
Ripost. (ex Uff.)	16,02	1,20	19,22	Nord-Est	Scadente
W.C. (ex Uff.)	3,52	1,20	4,22	Nord-Est	Scadente
Disimp. (ex Uff.)	2,19	1,20	2,63	interno	Scadente
Cantina	46,31	0,20	9,26	Sud-Est	Scadente
Cantina	23,73	0,20	4,75	Nord-Est	Scadente
Pranzo/Soggiorno	38,49	1,20	46,19	Sud-Est	Scadente
Cucina/Tineile	24,78	1,20	29,74	Sud-Ovest	Scadente
Camera	19,61	1,20	23,53	Sud-Ovest	Scadente
Ripostiglio	4,81	1,20	5,77	Interno	Scadente
Disimpegno	10,86	1,20	13,03	Interno	Scadente
Corridoio	11,81	1,20	14,17	Interno	Scadente
Bagno	7,43	1,20	8,92	Interno	Scadente
Camera	16,46	1,20	19,75	Nord-Est	Scadente
Camera	19,56	1,20	23,47	Nord-Est	Scadente
Bagno	5,51	1,20	6,61	Nord-Est	Scadente
Studio	20,90	1,20	25,08	Nord-Est	Scadente
Copert./ Terrazzo	459,34	0,10	45,93	Nord-Ovest	Scadente
Terrazzo	16,32	0,35	5,71	Sud-Ovest	Scadente
Terrazzo	7,26	0,35	2,54	Sud-Est	Scadente
Terrazzo	9,58	0,35	3,35	Nord-Est	Scadente
Terrazzo	5,90	0,35	2,06	Nord-Est	Scadente
Soffitta	166,29	0,20	33,26	=====	Scadente



TOTALE	973,26	393,08 ABITAZIONE
--------	--------	-------------------

9.2 LOTTO 2 : PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA'

**ARTIGIANALE/COMMERCIALE DI CUI ALLE LETTERE A-B e TERRENO
DI CUI ALLA LETTERA J, siti in UMBERTIDE, Zona Industriale
Buzzacchero.**

L'unità immobiliare di cui alla **Lettera A** è composta di piano terra con n. 2 uffici, magazzino, disimpegno, n. 3 ripostigli, n. 3 W.C. (altezza ml. 4.10), laboratorio per carrozzeria-officina (altezza ml. 3.98), autolavaggio (altezza ml. 3.98), officina (altezza in parte ml. 3.90 in parte ml. 4.92), disimpegno, n. 5 W.C., n. 2 magazzini (altezza ml. 4.00); si accede dalla corte comune, tramite serramenti in ferro con parti vetrate. L'unità immobiliare presenta, pavimento industriale finito al quarzo per i locali destinati a laboratorio per carrozzeria-officina, autolavaggio, officina, magazzino e uffici, mentre i due magazzini più grandi ed i servizi igienici sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica, le porte interne sono in parte in legno tamburato ed in parte in metallo, gli infissi esterni sono alluminio semplice con vetro singolo.

L'impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano di rete con pompe di calore all'interno dei diversi locali e l'impianto elettrico realizzato a vista con canaline esterne, risultano funzionanti.

L'unità immobiliare di cui alla **Lettera B** è composta di piano

terra con un locale di esposizione, n. 3 uffici il tutto per mq. 209, (altezza ml. 4.10); si accede al locale principale destinato ad esposizione e da questo a tre uffici, dalla corte comune tramite serramento in alluminio semplice con vetro doppio.

L'unità immobiliare presenta, pavimento industriale finito al quarzo, i tramezzi interni e le porte sono realizzati con pannelli mobili in metallo, gli infissi esterni sono alluminio semplice con vetro doppio.

L'impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano di rete con pompe di calore all'interno dei locali e l'impianto elettrico realizzato a vista con canaline esterne, risultano funzionanti.

Il terreno distinto alla LETTERA J (particella 1174) è destinato a spazio espositivo-parcheggio dipendenti-parcheggio clienti.

Le unità immobiliari hanno i diritti condominiali sulla corte (200/14) e sulla particella descritta alla LETTERA I (1071).

Nel complesso le unità immobiliari presentano finiture economiche di basso livello qualitativo.

Le superfici nette dei locali con i relativi coefficienti di ponderazione per la determinazione della superficie commerciale, riassunte nella tabella sottostante ed espresse in mq, sono state rilevate a seguito delle misurazioni



effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP.	ESPOSIZ.	STATO DI
LOCALI	NETTA	ABBATT	COMM.	LOCALE	MANUT.
Carrozz./Off.	550,37	1,20	660,44	N-O / N-E	Scadente
Autolavaggio	41,89	1,20	50,26	Nord-Est	Scadente
Officina	300,09	1,20	360,10	N-E / S-O	Scadente
Magazzino	102,74	1,20	122,50	Sud-Ovest	Scadente
Serv. Igien.	17,08	1,20	20,50	interno	Scadente
Disimpegno	22,86	1,20	27,43	Sud-Est	Scadente
Ufficio	14,12	1,20	16,94	Interno	Scadente
Magaz./Uff.	71,25	1,20	85,50	Interno	Scadente
Ripostiglio	4,15	1,20	4,98	Interno	Scadente
Serv. Igien.	7,63	1,20	9,16	interno	Scadente
Rip./L.T.	22,05	1,20	26,46	Nord-Ovest	Scadente
Ripostiglio	15,74	1,20	18,89	Nord-Ovest	Scadente
W.C.	4,82	1,20	5,78	Interno	Scadente
TOTALE	1.174,79		1408,94	ARTIGIANALE	

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP.	ESPOSIZ.	STATO DI
LOCALI	NETTA	ABBATT	COMM.	LOCALE	MANUT.
Esposizione	175,32	1,20	210,38	Sud-Ovest	Scadente
Ufficio	10,17	1,20	12,20	Nord-Ovest	Scadente
Ufficio	12,82	1,20	15,38	Interno	Scadente

Ufficio	12,54	1,20	15,04	Interno	Scadente
TOTALE	210,85		253,00	COMMERCIALE	

n.	FG.	PART.LLA	QUALITA'	SUPERFICIE	RED. DOM.	RED. AGR.
J	84	1174	SEMINAT.	00.13.90	€ 12,20	€ 7,54

9.3 LOTTO 3 : PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA'

COMMERCIALE DI CUI ALLA LETTERA D, sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero.

L'unità immobiliare di cui alla lettera D è composta da piano primo con n. 1 locale commerciale (altezza ml. 3.12), n. 1 locale commerciale (altezza ml. 3.10), n. 1 locale commerciale (altezza ml. 3.04), disimpegno, n. 2 w.c. (altezza ml. 3.04), docce (altezza ml. 2.85); si accede dalla corte comune ai tre ingressi tramite due scale esclusive ed una rampa di accesso esterna comune.

I pavimenti dei locali principali, degli accessori e dei rivestimenti dei bagni sono in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio semplice con vetro doppio, mentre quelli interni sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano di rete e l'impianto elettrico realizzato a vista con canaline esterne, risultano funzionanti.

L'unità immobiliare ha i diritti condominiali sulla corte (200/14), sulla rampa pedonale e carrabile (200/17) e sulla particella descritta alla LETTERA I (1071).



Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture economiche di basso livello qualitativo.

Le superfici nette dei locali con i relativi coefficienti di ponderazione per la determinazione della superficie commerciale, riassunte nella tabella sottostante ed espresse in mq, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

DESCRIZIONE LOCALI	SUP. NETTA	COEFF. ABBATT	SUP. COMM.	ESPOSIZ. LOCALE	STATO DI MANUT.
Loc. Commerciale	218,89	1,20	262,67	Nord-Est	Scadente
Loc. Commerciale	23,97	1,20	28,76	Nord-Est	Scadente
Loc. Commerciale	193,97	1,20	232,76	Nord-Ovest	Scadente
Serv. Igienici	6,38	1,20	7,66	Nord-Est	Scadente
Disimpegno	7,20	1,20	8,64	interno	Scadente
Docce	7,21	1,20	8,65	Interno	Scadente
Vano Scala	17,96	1,20	21,55	Nord-Ovest	Scadente
TOTALE	475,58		570,69	COMMERCIALE	

9.4 LOTTO 4 : PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE/CIVILE ABITAZIONE DI CUI ALLE LETTERE F-G-H, sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero.

L'unità immobiliare di cui alla Lettera F è composta da piano primo con corridoio, n. 3 uffici (altezza ml. 2.75), porzione

di terrazzo; alla quale si accede dalla scala e disimpegno condominiali.

L'unità immobiliare presenta pavimento in ceramica, le porte interne in parte in metallo vetrate ed in parte in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio semplice con vetro doppio. Gli impianti sia di riscaldamento che elettrico sono in realizzati in parte e quindi non risultano funzionanti.

L'unità immobiliare di cui alla **Lettera G** è composta da piano primo con n. 2 disimpegni, n. 9 locali commerciali, n. 6 w.c., (altezza ml. 2.75), oltre ad una porzione di terrazzo; alla quale si accede dalla rampa condominiale esterna.

L'unità immobiliare presenta il pavimento dei locali principali e i rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio semplice con vetro doppio ed avvolgibili in Pvc. Gli impianti sia di riscaldamento che elettrico sono in realizzati in parte e quindi non risultano funzionanti.

L'unità immobiliare di cui alla **Lettera H** è composta da piano primo con ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, n. 2 camere, n. 3 bagni, (altezza 2.75 ml) e porzione di terrazzo; si accede dalla scala e disimpegno condominiale.

L'unità immobiliare si presenta in corso di ristrutturazione attualmente sprovvista di alcune opere di finitura e precisamente restano da realizzare i



pavimenti, i bagni, la posa in opera delle porte interne, parte degli impianti sia di riscaldamento che elettrico, e le tinteggiature.

Gli infissi esterni sono in alluminio semplice con vetro doppio ed avvolgibili in Pvc.

Le unità immobiliari hanno i diritti condominiali sulla corte (200/14), sulla rampa pedonale e carrabile (200/17), sulla scala corridoio e ripostiglio (200/16) e sulla particella descritta alla LETTERA I (1071).

Le superfici nette dei locali con i relativi coefficienti di ponderazione per la determinazione della superficie commerciale, riassunte nella tabella sottostante ed espresse in mq, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP.	ESPOSIZ.	STATO DI
LOCALI	NETTA	ABBATT	COMM.	LOCALE	MANUT.
Ufficio	20,09	1,20	24,11	Sud-Est	Scadente
Ufficio	10,17	1,20	12,20	Sud-Est	Scadente
Ufficio	9,17	1,20	11,00	Interno	Scadente
Disimpegno	6,67	1,20	8,00	Interno	Scadente
Terrazzo	11,04	0,35	3,86	Sud-Est	Scadente
TOTALE	57,14		59,17	DIREZIONALE	

=====

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP.	ESPOSIZ.	STATO DI
LOCALI	NETTA	ABBATT	COMM.	LOCALE	MANUT.
Ingresso	5,76	1,20	6,91	Interno	Grezzo
Cucina -Soggiorno	41,46	1,20	49,75	Sud-Est	Grezzo
Bagno	4,70	1,20	5,64	Sud-Est	Grezzo
Camera	12,78	1,20	15,33	Sud-Est	Grezzo
Disimpegno	3,20	1,20	3,84	Interno	Grezzo
Bagno	7,48	1,20	8,98	Sud-Ovest	Grezzo
Camera	14,24	1,20	17,09	Sud-Ovest	Grezzo
Bagno	5,39	1,20	6,47	Interno	Grezzo
Terrazzo	28,20	0,35	9,87	S-E / S-O	Scadente
TOTALE	123,21		123,88	ABITAZIONE	

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP.	ESPOSIZ.	STATO DI
LOCALI	NETTA	ABBATT	COMM.	LOCALE	MANUT.
Disim./Loc. Comm.	40,48	1,20	48,58	Nord-Ovest	Scadente
Serv. Igienici	10,20	1,20	12,24	Interno	Scadente
Loc. Commerciale	30,18	1,20	36,22	Interno	Scadente
Loc. Commerciale	12,26	1,20	14,71	Interno	Scadente
Loc. Commerciale	13,60	1,20	16,32	Nord-Ovest	Scadente
Serv. Igienici	4,47	1,20	5,36	Interno	Scadente
Loc. Commerciale	8,64	1,20	10,37	Nord-Ovest	Scadente
Loc. Commerciale	8,79	1,20	10,55	Nord-Ovest	Scadente
Loc. Commerciale	5,50	1,20	6,60	Sud-Ovest	Scadente
Loc. Commerciale	5,40	1,20	6,48	Interno	Scadente



Loc. Commerciale	7,12	1,20	8,54	Interno	Scadente
Terrazzo	10,13	0,35	12,16	Sud-Ovest	Scadente
TOTALE	156,77		188,13	COMMERCIALE	

10 VERIFICA TITOLI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati dai titoli di cui all'oggetto.

11 SPESE ANNUE DI GESTIONE E MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI, PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Come riferito dal Curatore Dott. Raspa, gli immobili pignorati non hanno spese di gestione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria già deliberate e spese condominiali non pagate.

Come comunicato dall'Avv.to Daniela Pettirossi e confermato dal Curatore Dott. Cristian Raspa, i beni pignorati sono gravati da Procedura Fallimentare n. 82/2016 (ALLEGATO 30).

12 CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il C.T.U. ritiene di poter determinare il valore venale dell'immobile, adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq)", raffrontando il bene in esame con altri immobili simili, ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni.

A tal fine sono state analizzate:

- Le offerte di immobili in vendita sul territorio simili a quelli in oggetto;
- Il listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla

Camera di Commercio di Perugia (Borsa Immobiliare dell'Umbria) riferito al Secondo Trimestre 2016;

- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio;

sulla base dei quali è stato possibile definire una "forbice" di valori possibili, tra minimo e massimo.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadro (mq) riferito alla **superficie commerciale** come definita dalla Norma ex UNI 10750/2005, in particolare la superficie commerciale è data dalla somma della superficie utile netta interna calpestabile (100%), dalla superficie occupata dalle pareti divisorie interne e perimetrali (100%) e dalle superfici delle pareti perimetrali confinanti (50%) **(Superficie Convenzionale vendibile)**.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- b) 35% dei balconi e dei terrazzi coperti e chiusi su tre lati (logge);
- c) 35% dei patii e dei porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 10% del lastrico solare di proprietà ed esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in



rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero accedere il 30% della superficie coperta.

In considerazione del fatto che le unità immobiliari si presentano in condizioni scadenti sia nelle opere di finitura che negli impianti, si ritiene di poter applicare i seguenti prezzi unitari secondo le diverse destinazioni d'uso.

12.1 LOTTO 1: PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE DI TIPO CIVILE DI CUI ALLE LETTERA C-E sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 84 con le particelle 200/20 e 200/22, con diritti condominiali sulla corte (200/14), sulla scala (200/15) e sul terreno distinto al foglio 84 con la particella 1071.

Superf. Commerciale con destinazione abitativa 393,08 mq

Totale Superficie Commerciale a destinazione abitativa:

$393,08\text{mq} \times 600,00\text{€}/\text{mq} = 235'848,00 \text{ €}$

SUBTOTALE 235'848,00 €

A detrarre spese tecniche per la definizione

urbanistica e catastale dell'unità immobiliare - 3'000,00 €

TOTALE LOTTO 1 232'848,00 €

Al valore venale come sopra determinato ho tolto la somma pari ad € 3'000,00 necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare consistente in:

- Titolo Autorizzativo al Comune di Umbertide in Sanatoria per

- le opere di cambio di destinazione d'uso del piano terra, sistemazione della cantina al piano primo sottostrada e soffitta al piano secondo;
- Per la richiesta di agibilità è necessario richiedere la conformità di tutti gli impianti presenti (Elettrico - Idraulico - Termico etc) all'interno dell'unità immobiliare, oltre all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
 - Eseguire la denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Perugia relativamente al cambio d'uso dei locali al piano terra, all'ampliamento del''U.I.U. con la cantina al piano primo sottostrada e la soffitta al piano secondo;
 - la trasformazione, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Perugia, del terreno identificato al Catasto Terreni al Fg. 84 Part.lla 1071 in corte comune dell'intero complesso immobiliare.

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore arrotondato pari a € 233'000,00 (duecentotrentatremilaeuro/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al LOTTO 2 in oggetto che verrà indicato nel bando di vendita.

12.2 LOTTO 2: PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA' ARTIGIANALE/COMMERCIALE DI CUI ALLE LETTERE A-B e TERRENO DI CUI ALLA LETTERA J, sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, distinto al catasto fabbricati di detto



Comune al foglio 84 con le particelle 200/18 e 200/19 ed
al catasto terreni al foglio 84 con la particella 1174,
con diritti condominiali sulla corte comune (200/14) e sul
terreno distinto al foglio 84 con la particella 1071.

Superf. Commerciale con destinazione Artigianale 1'408,94 mq

Superf. Commerciale con destinazione Commerciale 253,00 mq

Totale Superficie Commerciale a destinazione Artigianale:

$1'408,94\text{mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 563'576,00 \text{ €}$

Totale Superficie Commerciale a destinazione Commerciale:

$253,00\text{mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 227'700,00 \text{ €}$

Totale Superficie Terreno:

$1.390 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = 41'700,00 \text{ €}$

SUBTOTALE 832'976,00 €

A detrarre spese tecniche per la definizione

urbanistica dell'unità immobiliare - 2'500,00 €

TOTALE LOTTO 2 830'476,00 €

Al valore venale come sopra determinato ho tolto la somma pari
ad € 2.500,00 necessaria per la regolarizzazione urbanistica
ell'unità immobiliare consistente in:

- Per la richiesta di agibilità è necessario richiedere la
conformità di tutti gli impianti presenti (Elettrico -
Idraulico - Termico etc) all'interno dell'unità immobiliare,
oltre all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- la trasformazione, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Territorio di Perugia, del terreno identificato al Catasto

Terreni al Fg. 84 Part.lla 1071 in corte comune dell'intero complesso immobiliare.

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore arrotondato pari a € 830'000,00 (ottocentotrentamilaeuro/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al LOTTO 2 in oggetto che verrà indicato nel bando di vendita.

12.3 LOTTO 3: PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA'

COMMERCIALE DI CUI ALLA LETTERA D, sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 84 con la particella 200/21, con diritti condominiali sulla corte (200/14), sulla rampa pedonale e carrabile (200/17) e sul terreno distinto al foglio 84 con la particella 1071.

Sup. Commerciale con destinazione Commerciale 570,69 mq

Totale Superficie Commerciale con destinazione Commerciale:

570,69mq x 800,00€/mq= 456'552,00 €

SUBTOTALE 456'552,00

A detrarre spese tecniche per la definizione

urbanistica e catastale dell'unità immobiliare - 3'500,00 €

TOTALE 453'052,00 €

Al valore venale come sopra determinato ho tolto la somma pari ad € 3'500,00 necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare consistente in:

- Titolo Autorizzativo al Comune di Umbertide in Sanatoria



per la sanatoria della tettoia esterna;

- Per la richiesta di agibilità è necessario richiedere la conformità di tutti gli impianti (Elettrico - Idraulico - Termico etc) all'interno dell'unità immobiliare, oltre all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Eseguire il Tipo Mappale e la denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Perugia relativamente alla tettoia esterna;
- la trasformazione, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Perugia, del terreno identificato al Catasto Terreni al Fg. 84 Part.lla 1071 in corte comune dell'intero complesso immobiliare.

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore arrotondato pari a € 453.000,00 (quattrocentocinquantatremilaeuro/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al LOTTO 3 in oggetto che verrà indicato nel bando di vendita.

12.4 LOTTO 4: PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE/CIVILE ABITAZIONE DI CUI ALLE LETTERE F-G-H, sito in UMBERTIDE, Zona Industriale Buzzacchero, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 84 con le particelle 200/23 - 200/24 - 200/25, con diritti condominiali sulla corte (200/14), sulla rampa pedonale e carrabile (200/17), sulla scala corridoio e ripostiglio (200/16) e sul terreno distinto al

foglio 84 con la particella 1071.

Superficie Commerciale con destinazione Direzionale 59,17 mq

Superficie Commerciale con destinazione Abitativa 123,88 mq

Superficie Commerciale con destinazione Commerciale 188,13 mq

Totale Superficie con destinazione Direzionale:

$59,17\text{mq} \times 900,00\text{€}/\text{mq} = 53'253,00 \text{ €}$

Totale Superficie con destinazione Abitativa:

$123,88\text{mq} \times 800,00\text{€}/\text{mq} = 99'104,00 \text{ €}$

Totale Superficie con destinazione Commerciale:

$188,13\text{mq} \times 700,00\text{€}/\text{mq} = 131'691,00 \text{ €}$

TOTALE

284'266,00 €

Il valore venale come sopra determinato è riferito alle unità immobiliari nello stato di fatto in cui si trovano, carenti di alcune opere di finitura che pregiudicano il rilascio dell'Agibilità, ma che non precludono l'alienazione del medesimo.

Inoltre va eseguite la trasformazione, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Perugia, del terreno identificato al Catasto Terreni al Fg. 84 Part.lla 1071 in corte comune dell'intero complesso immobiliare.

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore arrotondato pari a € 284'000,00 (duecentottantaquattromilaeuro/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al LOTTO 4 in oggetto che verrà indicato nel bando di vendita.



13 VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE, DIVISIBILITA' DEI
BENI

Nel caso in oggetto non ci sono quote indivise in quanto viene
venduta la piena proprietà.

La sottoscritta CTU ritenendo di avere compiutamente svolto
l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per
qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la
S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la propria relazione
peritale composta da n. 65 pagine (1 facciata) dattiloscritte
con mezzi informatici oltre allegati.

Gualdo Tadino , 03/02/2016

Il CTU

Geom. Donatella Monacelli



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- **ALLEGATO 1:** NOMINA DI ESPERTO DA PARTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE (pag. n. 2);
- **ALLEGATO 2:** LETTERA PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI; (pag. n. 3);
- **ALLEGATO 3:** COMUNICAZIONE LEGALE . DOTT.SSA DANIELA PETTIROSSI (pag. n. 2);
- **ALLEGATO 4:** RICHIESTA CHIARIMENTI AL G.E./RISPOSTA G.E. (pag. n. 4);
- **ALLEGATO 5:** ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DEPOSITO RELAZIONE / AUTORIZZAZIONE PROROGA(pag. n. 5);
- **ALLEGATO 6:** LETTERA PER NUOVO INIZIO OPERAZIONI PERITALI (pag. n. 2);
- **ALLEGATO 7:** VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI DEL 03/01/2017 (pag. n. 1);
- **ALLEGATO 8:** VISURE STORICHE IMMOBILI INDICATI NEL PIGNORAMENTO (pag. n. 29);
- **ALLEGATO 9:** PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI INDICATI NEL PIGNORAMENTO (pag. n. 7);
- **ALLEGATO 10:** VISURE CATASTALI ATTUALI (pag. n. 4);
- **ALLEGATO 11:** ELABORATO PLANIMETRICO (pag. n. 2);
- **ALLEGATO 12:** COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA "CESSIONE DI AZIENDA"(pag. n. 12);
- **ALLEGATO 13:** COPIA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PROVENIENZA "TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'" (pag. n. 3);



- **ALLEGATO 14:** ESTRATTO DI MAPPA CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI (pag. n. 1);
- **ALLEGATO 15:** PLANIMETRIA CATASTALE U.I. DI CUI ALLA "LETTERA A" CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI(pag. n. 1);
- **ALLEGATO 16:** PLANIMETRIA CATASTALE U.I. DI CUI ALLA "LETTERA B" CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI(pag. n. 1);
- **ALLEGATO 17:** PLANIMETRIA CATASTALE U.I. DI CUI ALLA "LETTERA C" CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI(pag. n. 1);
- **ALLEGATO 18:** PLANIMETRIA CATASTALE U.I. DI CUI ALLA "LETTERA D" CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI(pag. n. 1);
- **ALLEGATO 19:** PLANIMETRIA CATASTALE U.I. DI CUI ALLA "LETTERA E" CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI(pag. n. 1);
- **ALLEGATO 20:** PLANIMETRIA CATASTALE U.I. DI CUI ALLA "LETTERA F" CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI(pag. n. 1);
- **ALLEGATO 21:** PLANIMETRIA CATASTALE U.I. DI CUI ALLA "LETTERA G" CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI(pag. n. 1);
- **ALLEGATO 22:** PLANIMETRIA CATASTALE U.I. DI CUI ALLA "LETTERA H" CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI(pag. n. 1);
- **ALLEGATO 23:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA(pag. n. 1);
- **ALLEGATO 24:** PLANIMETRIE PORZIONI FABBRICATO NON PRESENTI NEI TITOLI ABILITATIVI CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI (pag. n. 1);
- **ALLEGATO 25:** CONTRATTO D'AFFITTO : (pag. n. 7);
- **ALLEGATO 26:** CONTRATTO D'AFFITTO (pag. n. 3);
- **ALLEGATO 27:** ISPEZIONI IPOTECARIE (pag. n. 7);

- **ALLEGATO 28:** COPIA DEI PRECEDENTI EDILIZI (pag. n. 31);
- **ALLEGATO 29:** COPIA ULTIMO TITOLO ABILITATIVO (pag. n. 27);
- **ALLEGATO 30:** COPIA SENTENZA FALLIMENTO (pag. n. 2);
- **ALLEGATO 31:** COPIA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
TERRENI (pag. n. 1);



