

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO FALLIMENTARE**  
**RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILIARE**

**NEL FALLIMENTO N. 66/2018 – “---  
OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE”**

**G.D. Dr.ssa Arianna De Martino**

**Curatore Fallimentare: Dr. Roberto De Bernardis**

**\* \* \* \* \***

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

**Dr. ssa ARIANNA DE MARTINO**

Il sottoscritto Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, nominato in data 03/01/2019 dal Curatore Fallimentare e successivo provvedimento di ratifica del 07/01/2019, quale Perito Estimatore nella procedura fallimentare in epigrafe, accettava telematicamente l’incarico e prestava, in data 15/01/2019 il giuramento di rito ricevendo dalla S.V. **l’incarico di stimare il complesso immobiliare di cui il fallimento --- OMISSIS --- in liquidazione.** In conformità alla natura e alla finalità dell’incarico si è ritenuto opportuno accertare sia documentalmente che in loco tutti i parametri e gli elementi necessari per la vendita giudiziaria.



## OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, lo scrivente effettuava, alla presenza della propria Collaboratrice e del Curatore Dr. Roberto De Bernardis, un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura fallimentare, al fine di verificare la natura, lo stato conservativo/manutentivo e la destinazione d'uso dello stesso.

Dopo aver visionato gli immobili si effettuava, presso l'Ufficio Settore Gestione del Territorio del Comune di Assisi la richiesta di consultazione degli atti amministrativi di natura urbanistica per l'immobile catastalmente individuati al CF, al Foglio 51 p.lla 111 sub 1 e 3 sito in Frazione di Palazzo.

Acquisiti in copia i titoli abilitativi e gli elaborati progettuali afferenti all'immobile (**Allegato n. 1: Accesso atti urbanistici e sollecito**) si provvedeva ad un rilievo dettagliato del compendio immobiliare in relazione alla destinazione e stato di conservazione, visualizzando il tutto con servizio fotografico illustrativo.

Recentemente, si riceveva da parte del Curatore Dr. Roberto De Bernardis la certificazione ipocatastale ventennale ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.p. a firma del Notaio Dr. Marco Galletti. (**Allegato n. 2: Relazione notarile**).

In data 26/06/2020 si richiedeva a mezzo e.mail e nella medesima data si acquisiva da parte del Notaio Mario Biavati copia dell'atto di provenienza del bene di cui al fallimento, rappresentato da atto di modifica di denominazione sociale.. (**Allegato n. 3: Corrispondenza e copia atto di provenienza**).

Tutto ciò premesso, sulla base degli elementi documentali e diretti in loco acquisiti, si è in grado di riepilogare l'attività professionale svolta, nella seguente relazione così articolata:



- 1) **RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA SOCIETÀ FALLITA.**
- 2) **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.**
- 3) **DESCRIZIONE DEL BENE ED ATTUALE STATO DI POSSESSO.**
- 4) **VERIFICHE URBANISTICHE.**
- 5) **CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA.**
- 6) **FORMAZIONE DEL LOTTO DA DESTINARE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA.**
- 7) **CERTIFICAZIONE IPO-CATASTALE VENTENNALE AI SENSI DELL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C.**

\*\*\*\*\*

**1) RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA SOCIETÀ FALLITA.**

La società fallita “--- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE- IN FALLIMENTO” è rappresentata da società a responsabilità limitata (P.IVA: --- OMISSIS ---), con sede legale in Assisi (PG) --- OMISSIS ---, 123 CAP 06081 Frazione Palazzo n. REA: --- OMISSIS ---

La società si è costituita con atto del 17/01/1969 e si è iscritta nella sezione ordinaria del registro delle imprese della Camera di Commercio di Perugia in data 10/03/1969.

Dalla visura camerale e nello specifico dall'oggetto sociale in essa riportato, si evince che trattasi di impresa atta alla *“manifattura di mobili di qualsiasi tipo, commercio e vendita di mobili, articoli casalinghi, elettrodomestici, apparecchi radio e televisivi e altri apparecchi per la registrazione e la riproduzione sonora e visiva e materiale accessorio,*



*materiale elettrico e così tutte le voci della tabella merceologica XII....” (Allegato n. 4: Visura storica camerale).*

Dalla verifica delle formalità trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) a carico della società fallita, desunte dal certificato notarile (ai sensi dell'art. 567 c.p.cc) del 12/03/2020 e dall'aggiornamento ipotecario del 26/06/2020, è emerso che **la consistenza attuale del patrimonio immobiliare della Società fallita ricadente nella competenza della Conservatoria di Perugia è risultata la seguente:**

- porzioni immobiliari facenti parte di un complesso di maggiore dimensione di varia natura per produzione artigianale in disuso siti in Comune di Assisi, Fraz. Palazzo Viale Michelangelo, n. 123 censiti al CF Foglio 51 p.lla 111 sub 1 e 3.

Quanto alla **provenienza**, detti immobili, come sopra riportati, sono pervenuti alla Società fallita mediante verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio Dr. Mario Biavati del 11/02/2010 rep. 22655 regolarmente registrato in data 09/03/2020 al n. 2178 Serie 1T e trascritto a Perugia in data 10/03/2010 al n. 3784 reg. part. con il quale la Società --- OMISSIS ---, proprietaria degli immobili da oltre un ventennio, cambiava la denominazione in --- OMISSIS --- (**vedi allegato n. 3**).

Tali risultanze sono confermate anche da un'ispezione ipotecaria e catastale su tutto il territorio nazionale che conferma la consistenza immobiliare in capo alla società fallita come sopra individuato. (**Allegato n. 5: Ispezione ipotecaria presso la Direzione provinciale di Perugia per nominativo e per particelle con visure catastali sul territorio nazionale del 17/07/2020**).



## 2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.

Trattasi di fabbricato composto da varie porzioni all'epoca con destinazione artigianale-produttivo, ad oggi in disuso, posto nella Frazione di Palazzo in Comune di Assisi, all'interno di un complesso edilizio, di maggiore dimensione, catastalmente così identificato:

CATASTO TERRENI al Comune di Assisi:

Area di enti urbani e promiscui dal 22/10/2009

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie (mq)	Reddito		Dati derivanti da
				Dominicale	Agrario	
51	111	Ente Urbano	5.150			Tipo mappale del 22/10/2009 protocollo n. PG0364307 in atti dal 22/10/2009 presentato il 22/10/2009 (n. 364307.1/2009)

CATASTO FABBRICATI al Comune di Assisi:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
51	111	1	2	D/7				€ 17.644,80
51	111	3	2	D/7				€ 3.184,00

Relativamente all'intestazione catastale delle particelle, si fa presente che:

- l'intestazione della p.lla 111 sub. 1 e 3 a nome di --- OMISSIS ---  
- IN LIQUIDAZIONE con sede in ASSISI (p.iva:--- OMISSIS ---) in piena proprietà risulta essere corretta in quanto conforme ai reali diritti di proprietà, come da atto di cambio di denominazione sociale e documentazione in atti;



Si allegano, a complemento descrittivo, le visure catastali storiche, l'estratto di mappa e la planimetria catastale. (**Allegato n. 6: Visure Catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali**).

### 3) DESCRIZIONE DEL BENE ED ATTUALE STATO DI POSSESSO.

Trattasi di diversi manufatti collegati ed in aderenza tra loro, posti in Frazione Palazzo rappresentati un ampio magazzino, da una tettoia, da piccoli locali accessori e da un capannone in parte non ristrutturato ed in parte edificato ma non ultimato, coma da foto aerea di seguito riportata:



Nello specifico, trattasi di un immobile facente parte di un complesso edilizio di maggiore consistenza, costituito tra l'altro da altri corpi di fabbrica estranei alla procedura fallimentare.



L'immobile oggetto della presente è rappresentato da varie porzioni in disuso, per cui si prendono in rassegna identificandoli con la destinazione catastale così come riportata nella planimetria:

- un **magazzino** (catastalmente censito come sub. 1) realizzato con struttura in acciaio, con tetto ad uno spiovente, pavimento in lastre di cemento. Internamente si presenta tamponato con struttura mista in laterizi, cartongesso e pannelli sandwich, provvisto di lucernai sul tetto, ampia apertura e finestrate con telai metallici per consentire l'accesso a piccola corte ed alla tettoia retrostante. Si presenta di forma allungata, in disuso, in cattivo stato di conservazione, i cui impianti generali e specifici versano in totale stato di fatiscenza ed abbandono.



**Particolare apertura magazzino**





**Particolare interno magazzino**

- attraverso ampia apertura a tutta larghezza posta sul retro del magazzino si accede ad una zona provvista di **tettoia** con struttura in acciaio con pannelli, pavimento in lastre di cemento, appoggiata sui lati da una parte alle pareti dei locali accessori e dall'altra ad una porzione del capannone; al cui interno è presente un piccolo locale suddiviso in bagno ed antibagno a servizio dell'attività artigianale, in passato ivi praticata.



**Particolare interno tettoia**





- sul lato SE della tettoia si rinvengono **piccoli locali tecnici accessori**, attualmente in disuso, in passato utilizzati presumibilmente come magazzino, deposito ed officina pertanto, funzionali all'attività artigianale esercitata.

Trattasi di locali con tamponatura in laterizio, a due altezze, accessibili da aperture metalliche, in precario stato manutentivo e conservativo, a tal proposito vi è da evidenziare una profonda lesione strutturale nella parete dell'ultimo locale.



**Locale tecnico accessorio**





**Particolare esterno locali tecnici e tettoia**

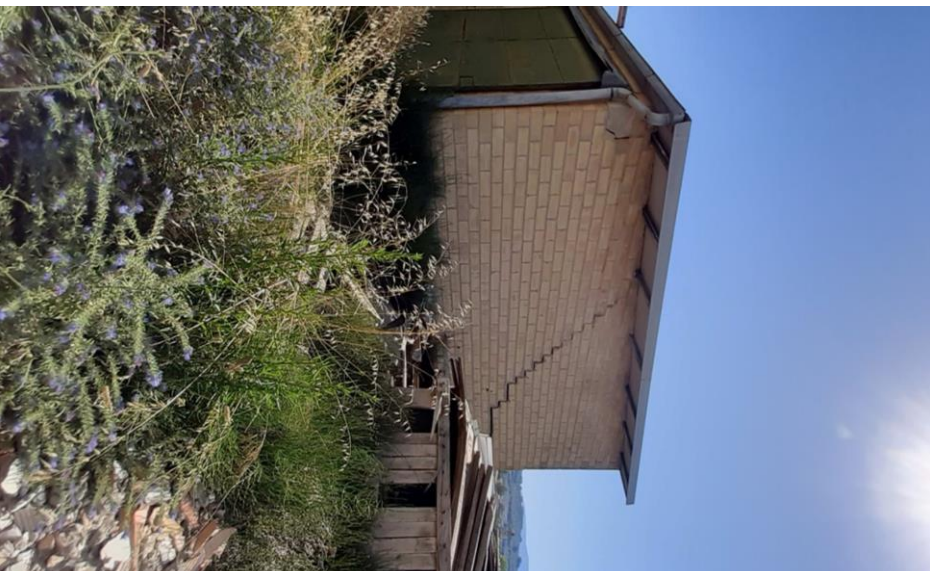


**Particolare esterno locale tecnico accessorio**





**Particolare esterno locali tecnici accessori e tettoia**



**Particolare esterno locali tecnici accessori**



Attraverso due ampie aperture poste sul lato NO della tettoia, si rinviene una **porzione di capannone**, interessata marginalmente da un incendio avvenuto nel luglio 2007 e pertanto la stessa è stata successivamente utilizzata per l'attività produttiva fino alla chiusura della medesima attività.

Tale **porzione di capannone c.d. "non ricostruita"** si presenta con pianta regolare, rettangolare con altezza utile interna pari a circa 4,25 m sotto trave e h 7,95 al centro dell'arco. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a. gettato in opera, mentre la copertura presenta con tre ampie volte a botte, realizzate con solai curvi in laterocemento, anch'essi gettati in opera. Le tamponature laterali sono state realizzate tutte con muratura in laterizio, ad eccezione di quelle in adiacenza alla parte dell'immobile della stessa proprietà, demolito e in ricostruito, che si presentano realizzate con tramezzature in cartongesso.

Sulle tamponature perimetrali sono presenti sia aperture, con porte in metallo pedonali e carrabili, sia finestre a nastro, con infissi in metallo completi di vetri. Ampie aperture sono presenti anche sui solai di copertura in laterocemento, con lucernai in metallo completi di vetri.

Si presenta priva di finiture interne, con cemento armato e strutture in laterizio a vista, fatta eccezione per la pavimentazione, in calcestruzzo con finitura tipo industriale. All'interno della medesima proprietà sono presenti impianti ormai dismessi, quindi non funzionanti.





**Particolare interno capannone non ricostruito**



**Particolare interno capannone non ricostruito**

Invece, con accesso dal magazzino, oltre che dall'esterno, si accede ad una **seconda porzione di capannone c.d. "in parte ricostruita"**, che a seguito dell'incendio, è **stata demolita e successivamente ricostruita, ma non ultimata.**



Tale porzione si presenta con pianta regolare, trapezoidale, con altezza utile interna pari a circa 7,3m, sotto trave. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a. prefabbricato, con copertura di tipo “shed”, costituita da tegoli e coppelle anch’esse in c.a. prefabbricato. Su tale copertura ampie sono le finestrate a nastro presenti, con infissi in metallo completi di vetri. L’immobile oggi si presenta privo di tamponature di chiusura in corrispondenza delle parti adiacenti gli altri capannoni, mentre presenta una tamponatura con pannelli in c.a. prefabbricati coibentati, sul prospetto prospiciente la strada di penetrazione da viale Michelangelo. Su tale prospetto sono anche presenti un accesso carrabile e uno pedonale, completi di porte metalliche coibentate di chiusura, oltre a tre aperture predisposte per finestre, ma prive di infissi.

Si presenta privo di finiture interne e di impianti, infatti a terra è presente solo uno strato di materiale inerte stabilizzato, predisposto per la successiva posa del “pacchetto” di pavimentazione, e i pozzetti delle linee di scarico e delle predisposizioni impiantistiche.



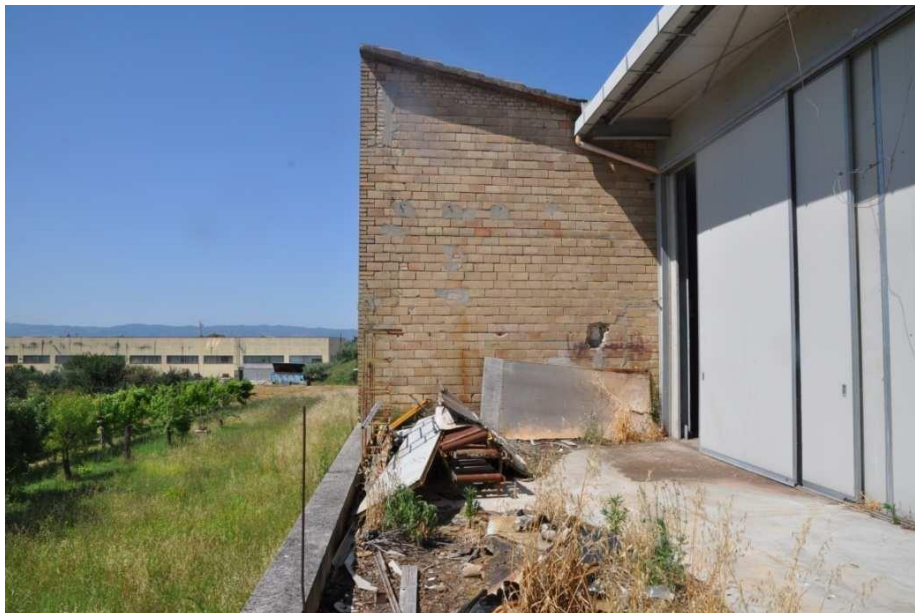
**Particolare interno capannone ricostruito**





**Particolare interno capannone ricostruito**

A beneficio delle porzioni di cui sopra è presente piccola porzione di corte rappresentata da due rate di terreno. Nello specifico, è presente una piccola rata di terreno di forma rettangolare, con pavimento in battuto di cemento posta sulla porzione a magazzino.



**Particolare corte interna**

Invece da Via Michelangelo, si dirama, lungo il lato NO della p.lla confinante 440 e poi lungo il mappale 111 una seconda rata di terreno rappresentata da strada sterrata,



utilizzata per il passaggio veicolare ed a servizio dell'intero immobile, regolamentata da servitù, così come meglio specificato nel paragrafo di riferimento.



A corredo della descrizione si rimanda al servizio fotografico illustrativo allegato a parte.

### **Stato di occupazione:**

Dalla documentazione fornita dal Curatore Dr. Roberto De Bernardis e in particolare dalla **copia contratto di locazione precaria ad uso non abitativo ma solo a scopo di deposito**, si evince che parte delle porzioni immobiliari cadute nel fallimento (nello specifico magazzino, tettoia, locali tecnici accessori e porzione di capannone non ristrutturata) **risultano essere locate alla Società --- OMISSIS ---** con sede in --- omissis --- in Bastia Umbria (PG) (C.F. e p.iva: --- OMISSIS ---).

Nello specifico, in data 01/05/20218 è stato stipulato contratto di locazione tra --- OMISSIS --- in liquidazione ed in concordato preventivo (C.f e p.iva: --- OMISSIS ---) nella persona del ex Liquidatore Giudiziale Dr. --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- sopra generalizzata nella persona della Sig.ra --- OMISSIS --- quale Legale Rappresentante

registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 3116 Mod. 3T in data 21/03/2019.





All'art. 3 di suddetto contratto di locazione si prevedeva una decorrenza di un anno dal 01/05/2018 al 30/04/2019, con tacito rinnovo di anno in anno per un pari periodo, salvo disdetta da far pervenire all'altra parte entro e non oltre 3 mesi prima della naturale scadenza a mezzo pec o lettera raccomandata.

**Il canone di locazione pattuito è risultato pari a € 6.000,00 annui**, con, in caso di rinnovo di aggiornamento automatico annuale nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Circa tutte le altre pattuizioni e dettagli si rimanda al contratto di locazione allegato alla presente relazione, facendo tuttavia presente di aver acquisito da parte del Curatore Fallimentare “**Intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida**” dell'Avv. Maila Rocchi, in corso di trattazione giudiziaria presso il Tribunale Ordinario di Perugia, Seconda Sezione con n. 1493/2020 di registro generale e prossima udienza fissata al 17/11/2020 alle ore 10:30. (**Allegato n. 7: Copia contratto di locazione, con Intimazione di sfratto per morosità e decreto di differimento udienza**).

#### **Servitù e parti comuni:**

Circa l'accesso da via Michelangelo, lo scrivente evidenzia che la particella 111 risulta essere interessata da due servitù attive e passive di passaggio meglio specificate nell'atto di scissione a rogito Notaio Dr. Mario Briganti del 09/03/2005 rep. 220250, trascritto al n. 5741 in data 21/03/2005. In particolare, nel suddetto atto si indica che **a carico della corte** (rappresentata da strada sterrata posta a ridosso della pubblica via) **censita con la particella 111, grava una servitù di passaggio pedonale e carrabile** a favore delle particelle al CF 1364, 1219, 1337, 1338 e 1220 e al CT con le particelle 1232, 1217, 1214

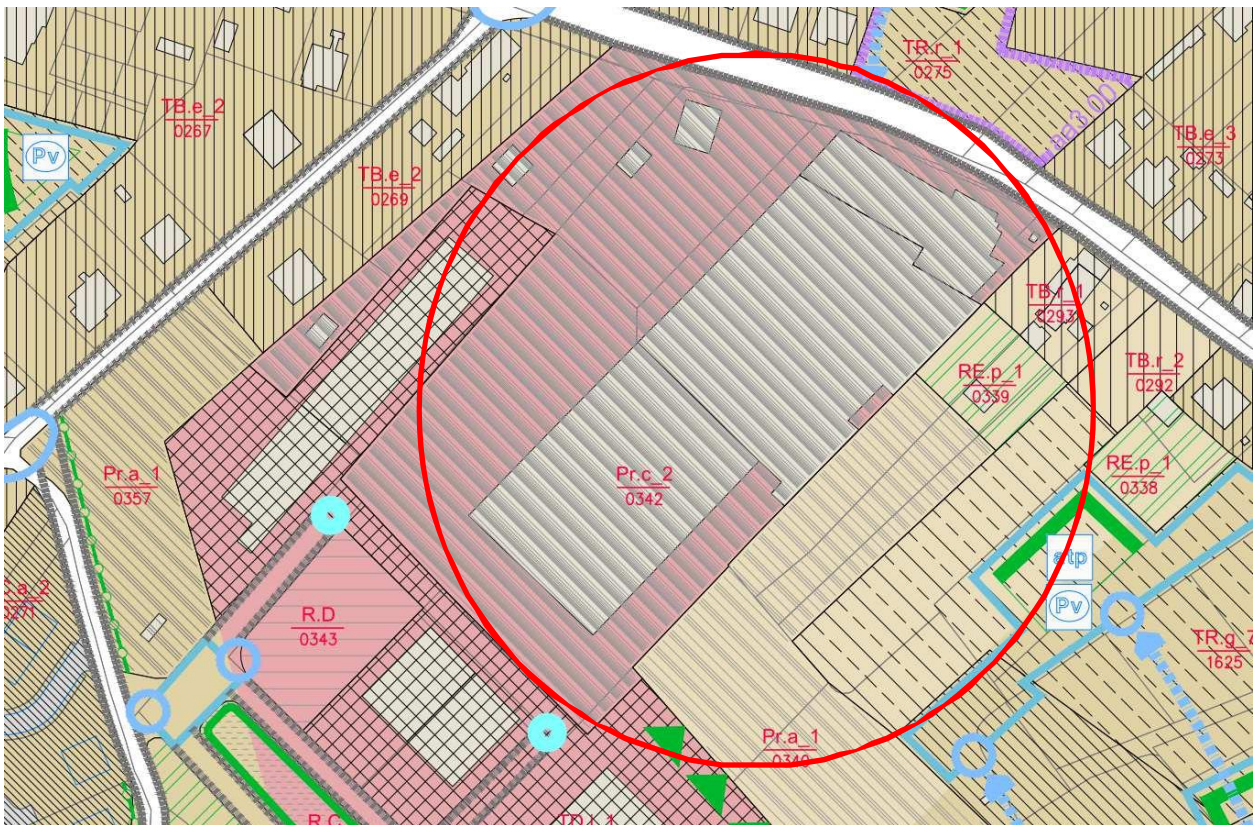


e 440; **la stessa particella 111 insieme alla particella 440** (estranea alla procedura fallimentare) è interessata da servitù a favore di passaggio pedonale e carrabile e anche di sosta e parcheggio per autoveicoli ed a carico del mappale 1364 Foglio 51.

Inoltre, da quanto si evince da detto atto non apparirebbe regolamentato il passaggio sulla p.lla 440 a favore del magazzino censito con la p.lla al sub. 3, attraverso piazzola di accesso e parcheggio insistenti sul mappale 440, posti fronte strada. **(Allegato n. 8: Nota di trascrizione atto a rogito Notaio Dr. Briganti).**

### **Destinazione urbanistica:**

Circa la **destinazione urbanistica** delle porzioni immobiliari, si evince che, secondo il PRG Vigente Parte Operativa del Comune di Assisi le stesse ricadono in **zona Pr.c\_2 0342 “Ambiti a Disciplina generale pregressa da ripianificare o da rigenerare Tipo C: Ambiti da ripianificare con finalità di rigenerazione dei tessuti**



Nello specifico, tale area è regolamentata dall'art. Art. 3.6.2. - Disciplina degli Ambiti a disciplina generale pregressa da ripianificare o da rigenerare delle NTA che così specifica:

*1. .... si tratta di zone in prevalenza localizzate lungo i margini degli insediamenti esistenti o intercluse in contesti che necessitano di azioni di riqualificazione o di rigenerazione urbana, che il Piano intende ripianificare in coerenza con il nuovo assetto fisico-funzionale prefigurato dal PRG-PS....., tali aree sono suscettibili di trasformazione nel periodo di vigenza del PRG-PS in quanto utilizzabili in sede di formazione delle future varianti generali o parziali al PRG-PO, da programmare nel tempo e nel rispetto del dimensionamento del Piano.*

Nello specifico, l'area di **Tipo c** “Ambiti da ripianificare con finalità di rigenerazione dei tessuti” **prevede per il sotto tipo c. 2 la trasformazione in ambiti prevalentemente per servizi.**

A tal riguardo, si evidenzia che per le **attività di servizi**, può essere considerato l'art. 7 comma 1 lettera l della L.R. n. 1 del 21/01/2015 laddove si intendono quelle a carattere socio-sanitarie, direzionale, pubbliche o private atte a supportare i processi insediativi e produttivi, comprese le attività commerciali, di somministrazione di cibi e bevande, turistiche-produttive, ricreative, sportive e culturali.

Al comma 4. dell'art. 3.6.2 delle NTA relativamente a questo sottotipo, si specifica, in particolare...” Gli ambiti di cui al precedente comma 2, lett. c), *sono le parti del territorio parzialmente edificate o totalmente edificate, caratterizzate da significativi livelli di urbanizzazione o fortemente antropizzate, che necessitano di interventi anche radicali ai fini del corretto reinserimento urbanistico delle previsioni del PRG-PS;*



*possono interessare aree degradate interne o ai margini dell'insediamento con presenza di edifici dismessi o sottoutilizzati prevalentemente legati all'attività produttiva, con caratteri di commistione tipologica e funzionale e, talvolta, pessima qualità edilizia, ovvero aree in disuso, non funzionalizzate o con usi impropri, con scarsa definizione degli spazi pubblici.*

Inoltre al comma 5: si afferma che sono ammessi sugli edifici preesistenti ricadenti negli ambiti di cui al precedente comma 2, lett. a), b) e c) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, cambio d'uso, ristrutturazione edilizia, nonché gli ampliamenti di cui agli Artt. 76, 77 e 78 e le opere di cui all'Art. 158 del TU, con la possibilità di realizzare opere pubbliche nel rispetto delle disposizioni regolamentari regionali in materia.

Per il **calcolo della consistenza** si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie catastali acquisite. **Stante la presenza di materiale ingombrante e di risulta, non tutte le porzioni sono risultate accessibili, per cui le misurazioni a campione sono viziate da un'inevitabile errore, tuttavia rientrante, nella ordinaria tolleranza per le finalità di una stima immobiliare.**

Ai fini della stima, la stessa si esprime in termini di superficie commerciale, ed in particolare si prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)**, opportunamente adattato alle tipologie immobiliari in oggetto, venga effettuato con i criteri seguenti:



- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) Relativamente invece alla superficie della corte esterna, la cui forma e dimensione risultano sensibilmente sottodimensionate rispetto ai normali standard per un opificio industriale e/o per un eventuale recupero per servizi, si ritiene che il valore della stessa sia compreso dal punto di vista estimativo nel valore dell'edificato.

Tutto ciò premesso la consistenza si concretizza nella tabella tecnica sottostante nella quale, ordinatamente, sono stati indicati i principali elementi identificativi delle porzioni immobiliari oggetto di fallimento.

<b>N.ord.</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Consistenza espressa in Scv (mq)</b>
<b>1</b>	<b>Magazzino</b>	<b>630,00</b>
<b>2</b>	<b>Tettoia</b>	<b>220,00</b>
<b>3</b>	<b>locali tecnici</b>	<b>180,00</b>
<b>4</b>	<b>Capannone non ricostruito</b>	<b>2.140,00</b>
<b>5</b>	<b>Capannone ricostruito</b>	<b>1.500,00</b>
	<b>Totale</b>	<b>4.670,00</b>
	<b>Piccola corte e viabilità (determinata per differenza tra la superficie catastale totale e quella coperta)</b>	<b>480,00</b>
	<b>TOTALE Superficie catastale di E.U. (mq)</b>	<b>5.150</b>



#### 4) VERIFICHE URBANISTICHE.

##### Verifiche urbanistiche

Come in precedenza indicato, le porzioni immobiliari di cui il fallimento, sono state edificate in epoche diverse, con materiale e tipologie costruttive diversificati.

Il primo blocco edificatorio risale ai primi anni 70, mentre le ultime ristrutturazioni sono afferenti al 2009, laddove a seguito di un incendio, sviluppatosi nel luglio 2007, è stato ristrutturato parte del capannone interessato dal sinistro.

Pertanto, per quanto è stato possibile verificare ed accertare, a seguito dell'accesso atti presso gli Uffici Competenti del Comune di Assisi si è rilevato che per i manufatti riscontrati sono stati rintracciati i titoli abilitativi di seguito indicati:

- **Licenza di costruzione edilizia n. 12147/72 Pratica 406/72 del 24/10/1972** rilasciata alla Soc. --- OMISSIS --- ed avente per oggetto la costruzione di un capannone industriale in Loc. Palazzo.
- **Licenza di costruzione edilizia n. 1686/73 Pratica 54/73 del 25/05/1973** rilasciata alla Soc. --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---avente per oggetto la costruzione di un capannone industriale in Loc. Palazzo e cambio di intestazione della **Licenza di costruzione edilizia n. 12147/72 del 24/10/1972;**
- **Concessione Edilizia n. 239 del 24/05/1988 prot. 17273/86 Pratica n. 847/86** avente per oggetto la costruzione di centrale termica a servizio dell'opificio industriale rilasciata alla Soc. --- OMISSIS ---;



- **Autorizzazione di Agibilità (parziale) n. 11/96 di Reg.** avente per oggetto “fabbricato artigianale costituito da ingresso, uffici wc spogliatoio, C.E. ambienti e laboratori che **fa riferimento anche alle C.E. n. 185 del 04/05/1993 e n. 1988 in sanatoria del 04/05/1993 che non sono state riscontrate nell’accesso atti presso l’Ufficio Comunale competente;**
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 4598 del 22/04/2002** Pratica 1580 prot. 7516, rilasciata a --- OMISSIS --- ed avente come oggetto la sanatoria delle opere consistenti in magazzini e tettoie come da grafici allegati, insistenti in Fraz Palazzo Comune di Assisi e censite al Foglio 51 p.lla 111;
- **D.I.A.** ai sensi degli artt. 22, comma 1 e 23 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm. per “**Smantellamento e smaltimento porzioni di copertura in fibre di cemento amianto e sostituzione con pannelli copertura sandwich**” presentata da --- OMISSIS --- in data 30/09/2004 al prot. 40262
- **Permesso di costruire n. 326 del 31/08/2006 prot. 29948/06 Pratica 297/06** rilasciato a --- OMISSIS --- ed avente come oggetto la “**Realizzazione di una tettoia in ampliamento ad un edificio industriale esistente in Fraz. Palazzo Assisi**”
- **Permesso di costruire n. 331 del 30/08/20007 Pratica 423/2007/PC** rilasciato a --- OMISSIS --- ed avente come oggetto il “**Ripristino strutturale di un edificio industriale, danneggiato a seguito di incendio, ubicato in Assisi Fraz. Palazzo (Foglio 51 p.lla 111)**” a seguito di ordinanza di sgombero n. 262 del 02/08/2007 prot. 0032884 che prevedeva “**immediata evacuazione di parte dei locali del --- OMISSIS --- di Palazzo di Assisi per una superficie di circa**



**2.289 mq, come individuati nella piantina allegata; la messa in sicurezza delle strutture pericolanti al fine di eliminare tutte le possibili cause di pericolo per la pubblica e privata incolumità”;**

- **Permesso di costruire n. 286 del 14/072009 Pratica 140/2009/PC** rilasciato a --- OMISSIS --- ed avente come oggetto il “Ripristino strutturale di un edificio industriale, danneggiato a seguito di incendio, ubicato in Assisi Fraz. Palazzo (Foglio 51 p.lla 111) Variante in corso d’opera al Permesso di Costruire n. 331 del 30/08/2007”.

#### **Verifica della regolarità catastale:**

Relativamente al **sub. 1** rappresentato da capannone artigianale in parte oggetto di ricostruzione ma non ultimato ed in parte non ricostruito e quindi presumibilmente nelle condizioni preesistenti all’incendio, non si rileva conformità tra stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e la planimetria catastale presentata con protocollo n. PG0275670 del 01/12/2005. Infatti, nello specifico, l’immobile appare attualmente distinto in due porzioni (ricostruita ma non ultimata e non ricostruita) e quindi non conforme nella disposizione dei pilastri, dei prospetti ed in minima parte anche nella consistenza.

Relativamente al **sub. 3** rappresentato da magazzino, tettoia e locali tecnici accessori si rileva sostanziale conformità tra stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e la planimetria catastale presentata con protocollo n. PG0366862 del 26/10/2009. Nello specifico, l’immobile appare sostanzialmente conforme nella consistenza, nella destinazione d’uso e nella disposizione dei vani.

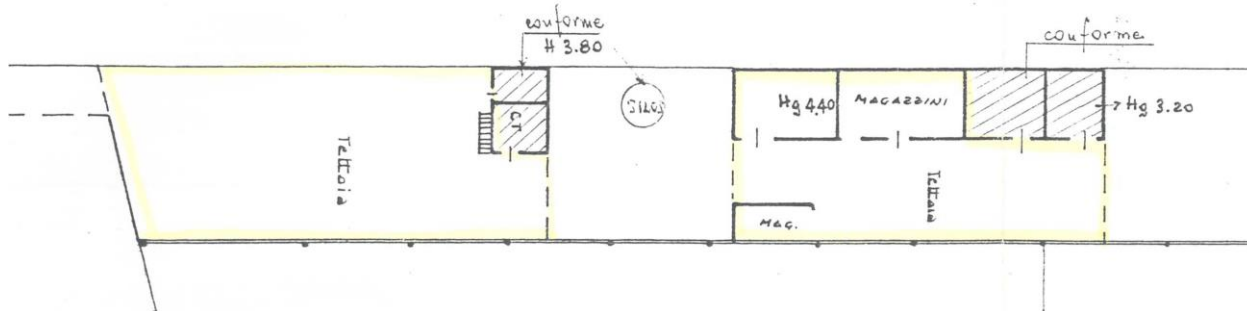




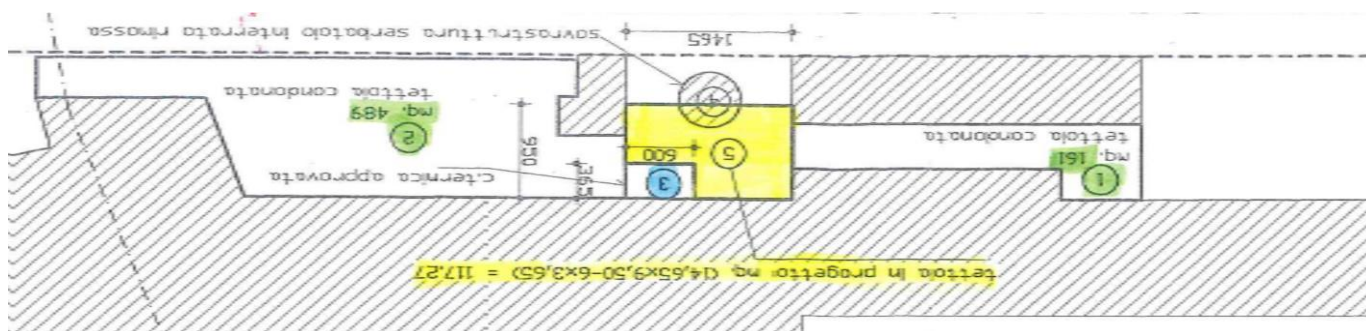
## Verifica della regolarità urbanistica:

In merito a questo aspetto si vuole evidenziare, così come ampiamente già indicato in precedenza, che trattasi di più porzioni immobiliari facenti parte di un complesso di maggiore consistenza e diversa natura, realizzato nel corso degli anni in diversi periodi, con il rilascio di numerosi titoli abilitativi.

Quanto al sub. 3 (Magazzino, tettoia e locali accessori) si evidenzia che con C. E. in sanatoria n. 4598 del 2002 è stata autorizzata in sanatoria la realizzazione di magazzini e tettoie come contornati in giallo nell'elaborato.



Successivamente con **permesso di Costruire n. 326 del 31/08/2006** è stata autorizzata la realizzazione di una tettoia in ampliamento ad un edificio industriale esistente in Fraz. di Palazzo, che di fatto funge da collegamento tra i due corpi di fabbrica sopra sanati.:



Ad oggi pertanto, tali porzioni risultano sostanzialmente conformi tra lo stato dei luoghi e quanto assentito con i titoli abilitativi di cui sopra.

**Quanto al sub. 1:** si evidenzia che la sua edificazione per l'intero è stata autorizzata con Licenza di costruzione n. 12147/72 pratica n. 406/72 del 24/10/72 e successiva variante nell'intestazione del 25/05/1973 prot. 1686/73.

Successivamente all'evento dannoso dell'incendio, come ultimi titoli abilitativi rintracciati, sono stati rilasciati il Permesso di costruire n. 331 del 30/08/2007 Pratica 423/2007/PC ed il Permesso di costruire (Variante in corso d'opera) n. 286 del 14/07/2009 Pratica 140/2009/PC.

**Ad oggi, per quanto è stato possibile appurare, con le riserve sopra espresse, non vi è sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dal punto di vista architettonico, con l'ultimo titolo abilitativo, a riguardo dei prospetti e dal punto di vista strutturale nella disposizione, posizione e numero dei pilastri.**

**Occorre evidenziare che comunque le opere previste sul capannone sono state solo in parte realizzate.**

Allo stato attuale, gli immobili si trovano in uno stato di completo abbandono, carenti dei requisiti igienico-sanitari standard per le destinazioni d'uso originarie (opificio, D/7), anche gli impianti e le finiture risultano obsoleti ed in pessimo stato, tanto da necessitare di una revisione profonda con adeguamenti alle attuali normative.

Per l'eventuale adeguamento ed aggiornamento di tali immobili, al fine di renderli fruibili alle destinazioni ammesse dalle attuali norme che risultano sicuramente più restrittive rispetto a quelle dell'epoca, sarà necessaria una verifica preliminare e puntuale di natura tecnica specialistica per tutti gli aspetti interferenti (strutturale, impiantistica, norme di sicurezza, igienico-sanitario, ecc.), nonché sulla compatibilità urbanistica alle norme del PRG sia Operativo che Strutturale.



## 5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA.

In relazione alla tipologia del bene e dello scopo dell'elaborato peritale, diretto a valutare un insieme di porzioni di cui è composto l'immobile, in disuso, facenti parte di un complesso di maggiore consistenza da destinare ad una vendita giudiziaria, **il bene verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità**, tenuto conto che gli altri aspetti economici (es. costo di ricostruzione deprezzato, valore di trasformazione, ecc.) per le diverse variabili intersecanti, non si adattano al caso di specie, poiché di difficile individuazione risulta il “prodotto finale”, stante le possibilità ammesse dalle norme urbanistiche.

Pertanto, considerando l'originaria tipologia immobiliare, per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare il bene da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.



Nell'attuazione dell'iter estimativo sopra indicato, lo scrivente ha riscontrato, in considerazione della destinazione e stato conservativo delle porzioni immobiliari in oggetto, **notevoli difficoltà nell'acquisizione di prezzi/valori che siano effettivamente comparabili con il caso di stima.**

Infatti, nel Comprensorio Assisano, la richiesta di opifici, anche a destinazione particolare, si rivolge ad aree maggiormente vocate ed immobili con caratteristiche definibili ordinarie.

**Nel caso di specie, non sussistono i requisiti di ordinarietà intesi sia in relazione alle caratteristiche generali del comparto su cui ricade sia a quelle specifiche, proprie delle porzioni immobiliari.**

A riguardo delle prime, il compendio risulta ubicato in zona non particolarmente destinata ad attività commerciali/produktive, tant'è che l'area, anche dal punto di vista urbanistico, ricade in Ambito da ripianificare con finalità di rigenerazione dei tessuti e pertanto riferita ad aree per le quali si prevedono azioni di riqualificazione.

Anche le caratteristiche particolari, accentuano maggiormente la non ordinarietà delle sopradette porzioni, stante la eterogeneità costruttiva delle stesse, la mancanza di idonea viabilità e zone a parcheggio, lo stato conservativo che impedisce un utilizzo immediato se non con sostanziali opere di straordinaria manutenzione e di completamento.

Tutto ciò premesso, **il quadro estimativo, riscontrato dallo scrivente è innanzitutto riferito a "casi ordinari", posti in ambiti più coerenti alla loro destinazione e può essere così riassunto:**



**a) Atto di compravendita del 4/04/2019** rep. 5143 a rogito Notaio Dr. Niccolò Tiecco avente per oggetto la vendita di piena proprietà u.i. a destinazione artigianale posta al P.T. (due magazzini, due uffici, locale show-room, con spogliatoio, Wc con antibagno e corte esclusiva e pertinenziale) in Fraz. Petrignano, con prezzo medio che si aggira intorno a € 425,00 al mq;

**b) Atto di compravendita del 31/07/2017** rep. 265.701 a rogito Notaio Dr. Paolo Maria Pettinacci avente per oggetto fabbricato industriale elevato parte su unico piano e parte su due piani, oltre a parcheggi esterni posto in Fraz. Petrignano, con prezzo medio che si aggira intorno a € 400,00 al mq;

**c) Valori minimi desunti dal Listino dei prezzi pubblicati dalla CCIAA di Perugia relativi al I° Trim. 2020** del Comune di Assisi per la tipologia capannoni artigianali e industriali.

Tenuto conto delle caratteristiche del compendio in oggetto, si ritiene di considerare quello minimo relativo alla condizione “da ristrutturare” è pari ad € 200,00 al mq.

**d) Valori minimi per le caratteristiche accertate, desunti dall’OMI per il Secondo semestre 2019** e relativi a capannoni industriali e tipici posti nelle zone maggiormente equivalenti a quella di cui l’elaborato ed escludendo quelle di maggior pregio commerciale (Es. Santa Maria degli Angeli)

- Zona D/2 micro 4: Tordandrea, Castelnuovo e Capodacqua

capannoni industriali 225,00 €/mq;

capannoni tipici 305,00 €/mq;



- Zona D/1 micro 3: Palazzo/Petrignano

capannoni industriali 225,00 €/mq;

capannoni tipici 310,00 €/mq;

Dall'elaborazione dei dati estimativi di cui sopra, il valore medio si aggira intorno a € **300,00 al mq.**

Come il metodo estimativo adottato impone, si prendono in rassegna le caratteristiche del compendio che possono condizionare in senso positivo (aggiunte) e in negativo (detrazioni) il più probabile valore economico.

#### **Aggiunte:**

Non si ravvedono caratteristiche proprie del compendio che possano condizionare positivamente il giudizio di stima.

#### **Detrazioni:**

Questo aspetto è particolarmente accentuato e gravoso per una serie di motivazioni ampiamente trattate nei capitoli precedenti che per semplicità vengono qui di seguito riepilogate:

Aspetti generali:

- ubicazione: all'interno di un comparto che ad oggi non si allinea rispetto alla originaria destinazione;
- destinazione urbanistica: che prevede un recupero edilizio con riqualificazione dell'intera area ed iter urbanistico articolato.



Aspetti specifici:

- Assenza di zona a parcheggio esclusivo;
- viabilità e accessi non agevoli anche per i mezzi pesanti;
- pessimo stato conservativo/manutentivo degli elementi architettonici, impiantistici ed in parte strutturali;
- caratteristiche costruttive obsolete con particolare riguardo ai locali accessori ed alla porzione di capannone preesistente;
- opere sostanziali di completamento per la porzione di capannone in corso di edificazione.

Tutto ciò premesso, in considerazione della **sola presenza di elementi detrattivi rispetto ad elementi incrementativi, si ritiene che il più probabile valore di mercato, debba essere ricondotto ai valori minimi, apportando sensibili detrazioni stimate e differenziate per le singole porzioni omogenee.**

In particolare, per la porzione di capannone rimasta originaria, magazzino e locali accessori si è tenuto particolarmente conto dei probabili costi di ripristino ed adeguamento;

per la porzione ricostruita non ultimata si è tenuto conto dei costi di completamento per renderla funzionale e fruibile.

Il giudizio di stima viene pertanto riportato nella tabella di seguito:



## GIUDIZIO DI STIMA

N.ord.	Destinazione	Consistenza espressa in Scv (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valori parziali (€)
1	Magazzino	630,00	70,00	44.100,00
2	Tettoia	220,00	20,00	4.400,00
3	Locali tecnici	180,00	50,00	9.000,00
4	Capannone non ricostruito	2.140,00	70,00	149.800,00
5	Capannone ricostruito	1.500,00	90,00	135.000,00
	<b>Totale</b>	<b>4.670,00</b>	<b>/</b>	<b>342.300,00</b>

**Piccola corte e viabilità  
(compresa nel valore  
dell'edificato)**

**480,00**

**In definitiva, il più probabile valore di mercato sull'unità immobiliare censita al Foglio 51 p.lla 111 sub 1 e 3 da inserire nel bando di vendita è stato così individuato:**

**342.000,00 € (arr.)**

### **6) FORMAZIONE DEL LOTTO DA DESTINARE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA.**

Tenuto conto della natura e destinazione dell'immobile rappresentato da diverse porzioni immobiliari in disuso, con destinazioni e caratteristiche strutturali e architettoniche non omogenee, tutte in aderenza e facenti di un compendio di maggiore consistenza, si ritiene doveroso proporre un unico lotto, ipotizzando una migliore appetibilità commerciale nel





caso di un eventuale recupero edilizio come previsto dal PRG Parte Operativa e Parte Strutturale.

L'eventuale frazionamento in più porzioni comporterebbe opere edilizie per la separazione fisica e per rendere autonome sui vari aspetti le u.i. derivate.

Si riporta la bozza del bando di vendita, evidenziando che stante le caratteristiche accertate, lo stesso andrà aggiornato durante le operazioni di vendita:

### **LOTTO UNICO:**

**Diritti di piena proprietà su immobile costituito da varie porzioni, il tutto ubicato all'interno di un comparto posto in Comune di Assisi, Fraz. Palazzo di Assisi, Viale Michelangelo, intestato alla --- OMISSIS --- – in liquidazione/in fallimento con sede in Assisi (c.f.: --- OMISSIS ---) censito al CF del Comune di Assisi al Foglio 51 particella 111 sub. 1 Categoria: D/7, Rendita: € 17.644,80 e sub. 3 Categoria: D/7, Rendita: € 3.184,00 ed al CT quale E.U. di 5.150 mq, rappresentate da magazzini, tettoia, piccoli locali accessori e due porzioni di capannone delle quali una ricostruita ma non ultimata ed una originaria non ricostruita, con corte rappresentata da strada di accesso e piccola rata interna; trattasi di porzioni ad oggi in disuso ed in completo stato di abbandono prive di adeguata funzionalità, realizzate con diverse tipologie costruttive e materiali, attualmente in parte locate alla Società --- OMISSIS --- (C.F. e p.iva: --- OMISSIS ---), in forza del contratto di locazione precaria ad uso deposito registrato al n. 3116 del 21/03/2019 con durata annuale tacitamente rinnovabile, per le quali è stata avanzata Intimazione di sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida, in corso di trattazione giudiziaria presso il Tribunale Ordinario di Perugia, il tutto ricade, secondo il**



vigente PRG, in zona Pr.c\_2 0342 “Ambiti a Disciplina generale progressa da ripianificare o da rigenerare Tipo C: Ambiti da ripianificare con finalità di rigenerazione dei tessuti; a carico della corte (rappresentata da strada sterrata posta a ridosso della pubblica via) grava servitù di passaggio pedonale e carrabile perpetua e gratuita a favore delle particelle al CF 1364, 1219, 1337, 1338 e 1220 e al CT con le particelle 1232, 1217, 1214 e 440; interessata altresì da servitù a favore delle p.lle 111 e 440, quest’ultima di Terzi, di passaggio pedonale e carrabile e anche di sosta e parcheggio per autoveicoli ed a carico del mappale 1364 Foglio 51, esercitata da ciascun fondo dominante in modo da non ledere uguale diritto di sosta e di parcheggio per autoveicoli che accedano al fondo servente, il tutto a confine --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---G., --- OMISSIS ---M., --- OMISSIS ---e F. , s.a.

**Valore € 342.000,00**

**7) CERTIFICAZIONE IPO-CATASTALE VENTENNALE AI SENSI DELL’ART. 567 COMMA 2 C.P.C.**

Come indicato nell’incarico, si acquisiva da parte del Curatore Fallimentare una relazione notarile ventennale del 12/03/2020 redatta dal Notaio Dr. Marco Galletti che viene allegata alla presente relazione.

Relativamente ai gravami presenti per la Società Fallita ed afferenti ai beni oggetto di fallimento, di seguito si riportano in ordine cronologico, così come indicati nella relazione ipo-catastale ventennale ed a seguito dell’aggiornamento ipotecario eseguito dallo scrivente:



- **iscrizione n. part. 642 del 23 gennaio 2007 per ipoteca volontaria** di € 900.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA spa contro la Società --- OMISSIS --- srl, gravante sull'immobile censito con la p.lla 111 sub. 1;
- **iscrizione n. part. 3458 del 10 giugno 2009 per ipoteca volontaria** di € 600.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA spa contro la Società --- OMISSIS --- srl, gravante sull'immobile censito con la p.lla 111 sub. 1 con successiva annotazione n. 2685 del 30/06/2009 (Erogazione parziale);
- **iscrizione n. part. 8358 del 23 dicembre 2009 per ipoteca giudiziale** di € 60.000,00 a favore di --- OMISSIS --- con sede in Bobolone gravante sull'immobile censito con la p.lla 111 sub. 1;
- **trascrizione n. part. 18542 del 04 novembre 2011** per decreto di ammissione di concordato preventivo a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo --- OMISSIS --- in liquidazione;
- **trascrizione n. part. 17160 del 07 ottobre 2019** per sentenza dichiarativa di Fallimento a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo --- OMISSIS --- in liquidazione;
- **iscrizione n. 1210 del 13/05/2020 per ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento a rogito del Notaio Dr. Paolucci Enzo rep. 93910 del 11/07/2000 avente come formalità di riferimento l'iscrizione n. 3294 del 2000.



Circa i dettagli della serie storica, sia catastale che ipotecaria dell'immobile oggetto della presente, si rimanda alla certificazione relazione ipo-catastale ventennale allegata (**Vedi allegato n. 2**) ed i recenti aggiornamenti. (**Allegato n. 9: Note ipotecarie di aggiornamento**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, lì 22/07/2020

Allegati n. 9 e servizio fotografico illustrativo a parte

Il Perito Estimatore

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO FALLIMENTARE**

**SUPPLEMENTO DI RELAZIONE PERITALE**

**nel FALLIMENTO N. 66/2018**

**“--- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE”**

**GIUDICE DELEGATO**

**DR.SSA STEFANIA MONALDI**

**CURATORE FALLIMENTARE**

**DR. ALBERTO BICCHERI**

**\*\*\*\*\***

**ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO,**

**DR.SSA STEFANIA MONALDI,**

al sottoscritto Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, già nominato Perito Estimatore nella procedura fallimentare in epigrafe, veniva comunicato da parte del Curatore Dr. Alberto Biccheri il Provvedimento del G.D. del 21/10/2022 circa la necessità di un supplemento peritale di accertamento volto a verificare ***“....se la servitù di passaggio si estende a tutto il perimetro dell’immobile attualmente occupato dalla società --- OMISSIS --- ovvero a tutta la strada sterrata perimetrale che parte dalla pubblica via, si estende intorno all’intero immobile fino al lato sud-est, peraltro unico accesso alla particella 111 sub. 3”***

Al fine di adempiere compiutamente all’incarico ricevuto, lo scrivente, avendo a disposizione solo la nota di trascrizione riteneva necessario acquisire la copia dell’Atto di scissione in cui si prevedeva l’insorgenza di servitù attive/passive, per meglio identificare la localizzazione delle stesse.

Dopo averne fatto richiesta presso l'Archivio Notarile di Perugia, sulla base dei dettagli esposti sull'atto veniva effettuato un accesso diretto sul posto, concordato congiuntamente con il Curatore e con la Soc. --- OMISSIS ---, confinante e cointeressata alle problematiche delle reciproche servitù.

L'accesso veniva effettuato in data 23/11/2022 dove congiuntamente si prendeva atto delle reciproche servitù con particolare riferimento a quella di passaggio gravante sulla p.lla 1364, illustrando il tutto con servizio fotografico illustrativo (**Allegato n. 1: Verbale di accesso del 23/11/2022**).

Con l'occasione si verificavano anche i confini di proprietà con riferimento a quelle non materializzati fisicamente sul posto ma di natura "virtuale".

Sulla base delle risultanze dirette in loco ed indirette di natura documentale, lo scrivente, in evasione all'incarico ricevuto, articola la presente relazione nei capitoli essenziali:

- 1) CHIARIMENTI IN MERITO ALLE SERVITÙ;**
- 2) IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI DI PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE;**
- 3) AGGIORNAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA;**
- 4) AGGIORNAMENTO DEL BANDO DI VENDITA.**

\*\*\*\*\*

## 1) CHIARIMENTI IN MERITO ALLE SERVITÙ:

Leggendo l'atto di scissione a rogito del Notaio Dr. Mario Briganti (**Allegato n. 2: Atto di scissione**) al punto 9 si precisava che *“Le --- OMISSIS ---) e la Società Beneficiaria (--- OMISSIS ---) danno atto che per destinazione ab immemorabili del padre di famiglia corrono le seguenti servitù perpetue e gratuite:*

- *una di passaggio pedonale e carrabile a carico della corte ricadente nel mappale 111 ora di proprietà della scissa a vantaggio non solo dei beni assegnati alla Società beneficiaria distinti in C.U. Foglio 51 con i mappali 1364, 1219, 1337, 1338, e 1220 e in C.T. Foglio 51 con le particelle: 1232, 1217, 1214, ma anche dei beni di altrui proprietà distinti in C.U. con il mappale 440 stesso Foglio;*
- *un'altra di passaggio pedonale e carrabile e anche di sosta e parcheggio per autoveicoli a carico del mappale 1364 Foglio 51 di proprietà della beneficiaria e a vantaggio delle proprietà ora individuate con le particelle 111 (ora appartenente alla società scissa) e 440 (ora di proprietà di Terzi) tutte Foglio 51; comunque tale servitù dovrà essere esercitata da ciascun fondo dominante in modo da non ledere uguale diritto di sosta e di parcheggio per autoveicoli che accedono alla predetta proprietà della società beneficiaria.”*

A seguito del recente accesso alla presenza del Curatore e di un Socio della Società --- OMISSIS ---

--- OMISSIS ---, **si è effettivamente riconosciuta in loco la presenza di reciproche servitù, confermando così le prospettazioni contenute nell'Atto di Scissione**, qui di seguito visualizzate nell'estratto di mappa con i punti di presa del servizio fotografico illustrativo sottostante.

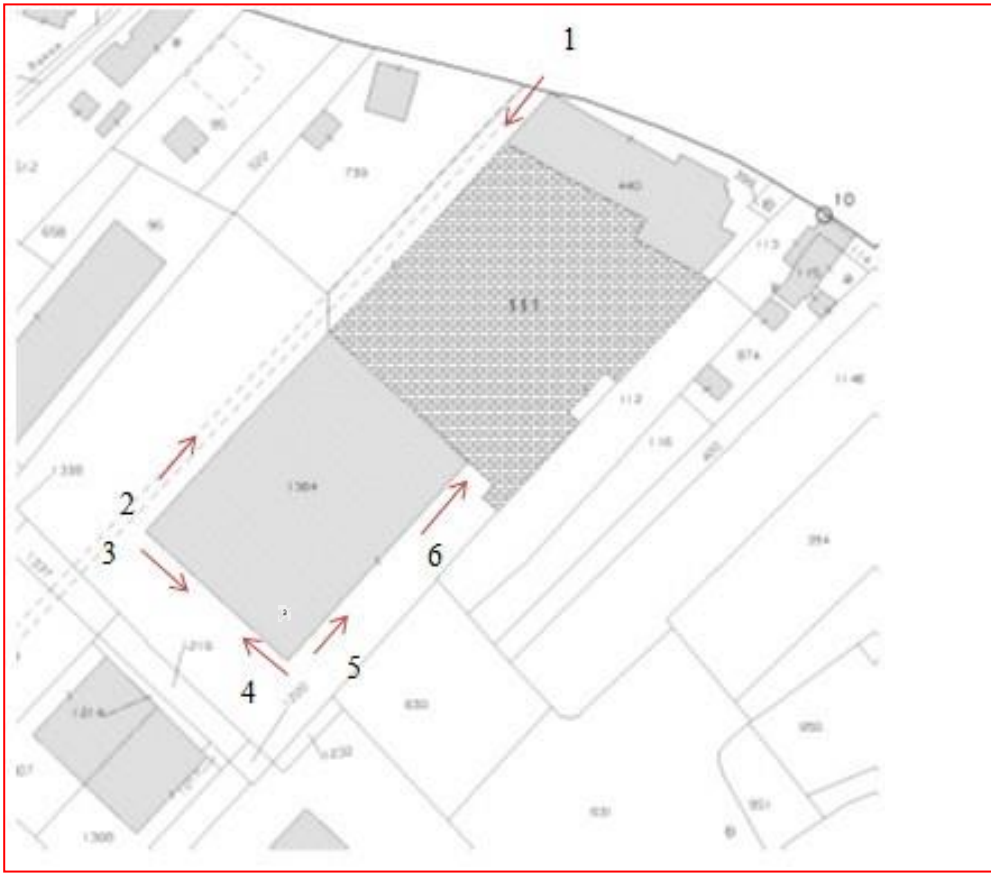


Foto 1





**Foto 2**



**Foto 3**



**Foto 4**



**Foto 5**



**Foto 6**

**2) IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI DI PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE:**

In occasione dell'accesso in loco, sono stati verificati i confini dell'immobile di proprietà della Società fallita (p.lla 111) con particolare riferimento al lato Nord/Est attiguo a quello dell'immobile di proprietà della Società --- OMISSIS --- (p.lla 440).

Sulla base delle risultanze catastali tale fronte di confine è rappresentato dalla porzione ricostruita ma non ultimata, identificabile in loco dai pilastri in c.a. che si intervallano senza tamponatura.

Tale fronte di confine è bene evidenziare che risulta sugli atti catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria) rappresentato da una linea spezzata che si interrompe

su di uno spigolo in cui non vi sono materializzati i confini con l'attigua proprietà della Società --- OMISSIS ---

Infatti, dalla planimetria fornita dal Socio della Società --- OMISSIS ---, il fronte della linea spezzata è indicato come “confine virtuale” e **quindi in loco non si identifica e si materializza con la porzione edificata (pilastro e copertura)** come di seguito visualizzato nella foto aerea posta in sovrapposizione con le p.lle catastali in cui tale fronte viene evidenziato con la linea rossa ed indicato il punto di presa del servizio fotografico sottostante.



**Tale rappresentazione grafica integra e dettaglia lo stato dei luoghi con riferimento alla proprietà della Società Fallita, sostituendo a tutti gli effetti quella riportata a pag 6 della ctu originaria depositata in data 22/07/2020.**



**Foto 7**



**Foto 8**

### **3) AGGIORNAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si è ritenuto utile aggiornare la destinazione urbanistica del comparto in cui ricadono gli immobili oggetto di fallimento, stante il tempo passato dagli accertamenti peritali effettuati in occasione del primo elaborato.

Verificando l'attuale P.R.G. vigente Parte Operativa del Comune di Assisi, non vi sono variazioni che riguardano gli immobili che si confermano pertanto, ricadere in **Zona Pr.c\_2 0342 “Ambiti a Disciplina generale pregressa da ripianificare o da rigenerare” di Tipo C “Ambiti da ripianificare con finalità di rigenerazione dei tessuti”**, con modalità e regolamentazione dettagliata nella precedente c.t.u., a cui si rimanda.

### **4) AGGIORNAMENTO DELLA BOZZA DEL BANDO DI VENDITA:**

Come anche indicato nella precedente c.t.u. lo scrivente, riporta **la bozza del bando di vendita**, dettagliando gli aspetti accertati e richiesti nel presente supplemento ed aggiornandolo in merito ad eventuali mutamenti sulla destinazione urbanistica del comparto in cui ricadono gli immobili e sullo stato di occupazione desunto dalla comunicazione del Curatore.

Circa questo ultimo aspetto il Curatore precisava che l'immobile è parzialmente occupato senza titolo dalla Società --- OMISSIS --- con sede in Via --- OMISSIS ---, n. 6 Bastia Umbra (c.f. e p.iva: --- OMISSIS ---) ed in attesa di intimazione di sfratto esecutivo già convalidato dal Tribunale di Perugia (**Allegato n. 3: Corrispondenza con il Curatore e convalida di sfratto 1493/2020 r.g. del 17/11/2020**).

## **LOTTO UNICO:**

**Diritti di piena proprietà su immobile costituito da varie porzioni, il tutto ubicato all'interno di un comparto posto in Comune di Assisi, Fraz. Palazzo di Assisi, Viale Michelangelo, intestato alla --- OMISSIS --- – in liquidazione/in fallimento con sede in Assisi (c.f.: --- OMISSIS ---) censito al CF del Comune di Assisi al Foglio 51 particella 111 sub. 1 Categoria: D/7, Rendita: € 17.644,80 e sub. 3 Categoria: D/7, Rendita: € 3.184,00 ed al CT quale E.U. di 5.150 mq, rappresentate da magazzini, tettoia, piccoli locali accessori e due porzioni di capannone delle quali una ricostruita ma non ultimata ed una originaria non ricostruita, con corte rappresentata da strada di accesso e piccola rata interna; trattasi di porzioni ad oggi in disuso ed in completo stato di abbandono prive di adeguata funzionalità, realizzate con diverse tipologie costruttive e materiali; l'immobile è parzialmente occupato senza titolo dalla Società -- - OMISSIS --- con sede in Via --- OMISSIS ---, n. 6 Bastia Umbra (c.f. e p.iva: --- OMISSIS ---) ed in attesa di intimazione di sfratto esecutivo già convalidato dal Tribunale di Perugia con convalida di sfratto 1493/2020 r.g. del 17/11/2020; il tutto ricade, secondo il vigente PRG, in zona Pr.c\_2 0342 “Ambiti a Disciplina generale pregressa da ripianificare o da rigenerare Tipo C: Ambiti da ripianificare con finalità di rigenerazione dei tessuti; a carico della corte (rappresentata da strada sterrata posta a ridosso della pubblica via) grava servitù di passaggio pedonale e carrabile perpetua e gratuita a favore delle particelle al CF 1364, 1219, 1337, 1338 e 1220 e al CT con le particelle 1232, 1217, 1214 e 440; a favore della p.lla 111 di proprietà del fallimento è costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile e anche di sosta e parcheggio per autoveicoli a carico del mappale 1364 Foglio 51 con riferimento alla**

**corte perimetrale all'immobile, esercitata da ciascun fondo dominante in modo da non ledere uguale diritto di sosta e di parcheggio per autoveicoli che accedano al fondo servente; lo stato dei luoghi con riferimento alla porzione ricostruita ma non ultimata non rappresenta esattamente i confini dell'immobile oggetto di fallimento nello spigolo lato N-E dove la linea di confine è spezzata e costituisce un "confine virtuale" senza materializzazione, come meglio indicato e rappresentato nel supplemento di elaborato d'ufficio e risultanze catastali, il tutto a confine --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---G., --- OMISSIS ---M., --- OMISSIS ---e F. , s.a.**

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, lì 24/02/2023

Allegati n. 3

Il Perito Estimatore

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri