

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONCORDATO “\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (N. 2/2016)”**

**G.D. – Dott.ssa ARIANNA DE MARTINO**

**“RELAZIONE DEL CONSULENTE  
TECNICO D’UFFICIO”**

Bastia Umbra, li 12/09/2016

Il C.T.U.

*Dr.ssa Agr. Laura Rosati*

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI  
“\*\*\*\*\*” NELL’AMBITO DEL  
CONCORDATO  
PREVENTIVO N. 2/2016.**

Ill.ma Dott.ssa **Arianna De Martino** G.D. del Concordato preventivo n.  
2/2016,

**PREMESSO CHE**

- La sottoscritta Dr.ssa Agr. Laura Rosati, domiciliata in Via Città di Castello n. 7,  
con studio in Via Todi n. 34, Bastia Umbra, è stata nominata (cfr. provvedimento  
del G.D. del 31/05/2016) Consulente Tecnico d'Ufficio nell’ambito del Concordato  
in epigrafe su invito a comparire all'udienza del 10  
Giugno 2016;

Nel corso dell'udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, 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., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti  
o inidonei; successivamente,

**PROVVEDA**

il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche  
mediante l’ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e immobili  
del concordato, indicando i criteri di valutazione adottati.

Il C.T.U. chiede ed ottiene termine di giorni sessanta, salvo proroghe, per  
rispondere ai quesiti con relazione scritta.

Successivamente il G.D. con provvedimento del 14/06/2016, comunicato per

PEC al C.T.U. nella medesima data, disponeva che l'incarico conferito in data 10/06/2016 venisse così ripartito: stima dei beni mobili Dott.ssa Michela Bracco- stima beni immobili Dott.ssa Laura Rosati.

\*\*\*\*\*

**Il G.D. rinviava l'udienza al 24/11/2016.**

- Accettato l'incarico in data 10/06/2016, il C.T.U. verificava la documentazione presente nel fascicolo, come previsto ai sensi dell'art. 567, co. 2 c.p.c., ritenendola completa;
- In data 18/06/2016 la scrivente effettuava un primo sopralluogo sul posto in presenza dei Commissari Giudiziali, del C.T.U. incaricato alla stima dei beni mobili, Dott.ssa Michela Bracco, del Legale Rappresentante della Società ed altri tecnici collaboratori della società \*\*\*\*\*;
- In data 21/06/2016 la sottoscritta si recava presso l'Agenzia del Territorio di Perugia al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi e richiedeva le visure storiche per immobile, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie degli immobili oggetto di Concordato;
- In data 08/07/2016 il C.T.U. effettuava un accertamento presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia per verificare l'elenco delle formalità;
- In data 25/07/2016 il C.T.U. effettuava un accertamento presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia per aggiornare la situazione all'attualità;
- In data 27/07/2016 il C.T.U. effettuava un secondo sopralluogo in Fraz. Petrignano di Assisi presso la sede della \*\*\*\*\* , al fine di prendere ulteriori informazioni e visionare meglio gli immobili;

- In data 01/08/2016, la sottoscritta si recava all' Agenzia del Territorio di Perugia, presso il Catasto Fabbricati del Comune di Assisi per effettuare ulteriori verifiche;
- In data 02/08/2016 il C.T.U. presentava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, un'istanza affinché le venissero forniti gli elementi necessari per accertare l'esistenza della concessione edilizia relativa agli immobili, eventuali pratiche edilizie in corso (Permesso di Costruire o D.I.A.), il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, l'eventuale presentazione di domanda di sanatoria ed i vincoli urbanistici ai quali i beni sono sottoposti (Vds. Allegato n. 1);
- In data 08/08/2016 il C.T.U., chiedeva al G.D. del Concordato, una proroga di 40 giorni per la consegna della relazione di stima (Vds. Allegato n. 2);
- In data 09/08/2016, il C.T.U. riceveva per posta elettronica certificata l'autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Altrui relativamente alla proroga richiesta (Vds. Allegato n. 3);
- In data 31/08/2016 e 01/09/2016 il C.T.U. si recava presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Assisi dove, a seguito dell'istanza presentata in data 02/08/2016, poteva accertare l'esistenza degli elementi tecnici richiesti ed ottenerne copia;

CIO' PREMESSO

sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

distinta nei seguenti capitoli essenziali:

1) - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI	pag. 5
2) - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 7
3) - ACCERTAMENTI	pag. 14
4) - STIMA DEI BENI	pag. 17
5) - GRAVAMI	pag. 21
6) - CONFINI	pag. 22

\*\*\*\*\*

**1) - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI**

I beni oggetto di Concordato preventivo \*\*\*\*\*  
(n.

2/2016) sono identificati catastalmente come segue:

**Comune censuario di Assisi**

**Catasto fabbricati**

Intestati per il diritto di piena proprietà di 1/1 a  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,

individuabili con i seguenti identificativi catastali:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Rendita (€)
48	328	5	2	D/7	10.278,00

Laboratorio per confezionamento abiti.

Indirizzo: Via Indipendenza SNC: piano: S1-T-1-2-3

Foglio	Part.	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita(€)
--------	-------	-----	------	-----------	--------	-------------	------------	------------

Cens.						Catastale		
48	328	8	2	C/3	2	255 mq	382 mq	1.672,55

Laboratorio per arti e mestieri.

Indirizzo: Via Indipendenza SNC: piano: T.

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita (€)
48	328	9	lastrico solare	34 mq	

Lastrico solare.

Indirizzo: Via Indipendenza SNC: piano: T.

Con quota-parte dei diritti sulle parti comuni (Foglio 48 Part. 328 Sub 4: bene comune non censibile a tutti i sub delle Particelle 328 e 178 (CORTE)).

Foglio	Part.	Categoria	Consistenza
48	1411	area urbana	90 mq

Area Urbana.

Indirizzo: Via Indipendenza SNC: piano: T.

Foglio	Part.	Categoria	Consistenza
48	1417	area urbana	52 mq

Area Urbana.

Indirizzo: Via Indipendenza SNC: piano: T.

### Catasto terreni

Foglio	Part.	Qualità Classe	Superficie (ha)
48	328	ENTE URBANO	0.13.11

Vds. Visura catastale storica per immobile (catasto fabbricati), Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 5 Allegato n. 4; Visura catastale storica per immobile (catasto fabbricati), Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 8, Allegato n. 5; Visura catastale storica per immobile (catasto fabbricati), Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 9, Allegato n. 6; Visura catastale storica per immobile (catasto fabbricati), Foglio n. 48, Part. n. 1411, Allegato n. 7; Visura catastale storica per immobile (catasto fabbricati), Foglio n. 48, Part. n. 1417, Allegato n. 8; Visura catastale storica per immobile (catasto fabbricati), Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 4, Allegato n. 9; Visura catastale

storica per immobile (catasto terreni), Foglio n. 48, Part. n. 328, Allegato n. 10; Estratto di mappa, Allegato n. 11; Planimetria catastale laboratorio per confezionamento abiti, Foglio n. 48 Part. n. 328, sub 5, Allegato n. 12; Planimetria catastale laboratorio per arti e mestieri, Foglio n. 48 Part. n. 328, sub 8, Allegato n. 13; Elaborato planimetrico, Foglio n. 48 Part. n. 328, Allegato n. 14; Accertamento della proprietà immobiliare urbana (Elenco dei subalterni assegnati), Allegato n. 15.

## **2) - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

I beni immobili oggetto di valutazione sono ubicati in Frazione Petrignano di Assisi, a pochi chilometri dal centro storico della medesima città e a circa 5 chilometri dall'Aeroporto Internazionale dell'Umbria.

Il compendio immobiliare oggetto di Concordato è costituito da due edifici catastalmente ubicati in Via Indipendenza, principale via della Frazione Petrignano, che collega Bastia Umbra ad Assisi; più precisamente si tratta di un primo fabbricato ad uso promiscuo (destinato a laboratorio per confezionamento abiti, deposito merci ed uffici) e di un secondo fabbricato adibito in parte a stireria ed in parte a deposito e laboratorio, entrambi dati in locazione.

I due edifici sono collegati tra loro mediante un locale deposito e dotati entrambi di corte annessa circostante.

### **Descrizione dell'immobile**

Si accede agli immobili oggetto di stima da Via Fiorita, traversa di Via Stradetta, distante pochi metri dal centro storico della Frazione Petrignano di Assisi.

Il compendio immobiliare oggetto di Concordato è costituito da un opificio industriale dotato di locale deposito merci e magazzino, laboratorio, uffici e locale esposizione e da un ulteriore fabbricato collegato con questo ultimo mediante un locale deposito, di proprietà della società \*\*\*\*\*

storica azienda umbra operante nel settore dell'abbigliamento, più precisamente nella produzione e commercializzazione di capispalla uomo/donna di alta qualità. Il compendio immobiliare consta di due edifici costruiti rispettivamente nei primi anni '70 per quanto concerne il fabbricato principale adibito a laboratorio per confezionamento abiti e negli anni '60 per quanto concerne il manufatto adibito attualmente a stireria ed acquistato da \*\*\*\*\* (ora \*\*\*\*\*) nel 1974; entrambi hanno subito nel tempo modifiche, varianti e ristrutturazioni.

I fabbricati sono dotati di corte con funzione sia di parcheggio sia per il carico e lo scarico merci.

Il fabbricato principale (Foglio n. 48 Part. 328 sub 5) è costituito da 4 piani fuori terra più un piano interrato.

L'immobile è realizzato esternamente in c.a. con tamponatura esterna in parte in mattoni faccia a vista ed in parte in laterizi intonacati e tinteggiati.

Il tetto ha manto di copertura in tegole e coppi, dotato di canali di gronda e discendenti in lamiera ed è a più spioventi.

Dalla corte esterna per buona parte imbrecciata si accede all'opificio tramite scalini esterni, che conducono al piano terra rialzato. Il portone di accesso all'immobile è in vetro antisfondamento con struttura metallica.

Il piano terra è caratterizzato da una vasta zona che funge da ingresso di circa 50 mq, dotato di pavimento in marmo e pareti interne in parte rivestite in mattoni faccia a vista, in parte intonacate e tinteggiate con elementi in c.a. a vista, che si ripetono poi in tutti i piani sovrastanti.

Dalla zona ingresso si accede al locale laboratorio, diviso in due vani, uno più grande con funzione operativa nell'opificio, ove sono prodotti i prototipi ed effettuato il controllo produzione ed uno più piccolo, al quale si può accedere anche

dalla corte esterna tramite una scala in ferro collegata ad una porta in vetro satinato con struttura metallica ed inferriate di protezione esterne.

Tali locali sono caratterizzati da pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate con elementi in c.a. a vista, impianto elettrico fuori traccia con elementi per l'illuminazione artificiale sospesi, di tipo industriale, infissi costituiti da vetri satinati, di tipo vasistas, dotati di inferriate esterne di sicurezza.

Il laboratorio è provvisto di bagno rivestito in piastrelle di ceramica dotato di lavabo, wc, bidet.

L'impianto termico è dotato di caldaia e termoconvettori.

Superficie commerciale piano terra: 386 mq.

Altezza del locale laboratorio: 3,70 m.

Dal piano terra, nella zona ingresso, tramite un'ampia scala in marmo con ringhiera dotata di elementi in legno ed alluminio, si accede al piano primo.

Tale locale, caratterizzato da un vasto vestibolo molto luminoso grazie alla ampia vetrata antisfondamento, è adibito ad uffici. Vi sono infatti tre distinti uffici, due dei quali, più grandi e speculari, sono separati da pareti divisorie in pannelli mobili con struttura metallica e vetro. Le finestre sono in vetro singolo con infissi in alluminio e avvolgibili in pvc per quanto concerne l'ufficio esposto a sudovest, mentre il locale ufficio esposto a nord-ovest è dotato di due serie sovrapposte di finestre più piccole, alcune di tipo vasistas con vetro satinato, poste lungo tutto il lato nord del suddetto locale. Il pavimento è in marmo per l'intero primo piano.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali e nel vestibolo, con elementi in c.a. a vista per quanto concerne i due uffici speculari.

Il primo piano è dotato di due bagni, con antibagno comune. Detti vani sono caratterizzati da pavimento in marmo e rivestiti di piastrelle in ceramica. Sono dotati di lavabo, wc, bidet. L'antibagno è dotato di lavabo.

Le porte sono in legno.

Il terzo ufficio, esposto prevalentemente ed est, presenta le stesse caratteristiche di finitura degli altri due locali del medesimo piano: pavimento in marmo, pareti intonacate e tinteggiate, finestre con infissi in alluminio ed avvolgibili in pvc.

Superficie commerciale piano primo: 260 mq.

Altezza piano primo: 3,00 m.

Tramite la scala in marmo si accede al piano secondo, adibito a zona espositiva e ad ufficio.

Il pavimento è rivestito di moquette, posta direttamente sopra la soletta. Il battiscopa è in legno verniciato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre sono dotate di vetri singoli, con infissi in alluminio ed avvolgibili in pvc.

I vetri sono singoli in tutto il piano secondo.

Le porte interne sono in legno.

Dal locale ufficio esposto a nord-est si accede ad un terrazzino di sicurezza, dal quale dipartono le scale di sicurezza esterne.

L'impianto di riscaldamento di primo e secondo piano è a gas con vano caldaia esterno. Il secondo piano è dotato di aria condizionata.

Superficie commerciale piano secondo: 267 mq.

Altezza piano secondo: 3,05 m.

Tramite scala retrattile si accede alla soffitta, al piano terzo, adibita ad archivio.

Tale locale presenta il pavimento dotato in parte di moquette; risulta parzialmente abitabile in quanto l'altezza massima è pari a 2,20 m e l'altezza minima è pari a 0,30 m.

È dotata di otto punti luce che conferiscono alla soffitta una buona luminosità.

È presente impianto idrico, elettrico. Non è dotata di impianto termico.

Superficie commerciale soffitta: 223 mq.

L'immobile è caratterizzato da un piano interrato adibito a magazzino e deposito merce. Si accede a tale locale internamente tramite due rampe di scale che partono dal piano terra, rivestite con materiale antiscivolo e ringhiera in metallo.

Esternamente vi si accede dalla corte, tramite una rampa in cemento armato.

I due muri laterali in c.a., che delimitano la rampa sono sormontati da due ringhiere in ferro, che ne circoscrivono lo spazio rispetto alla corte esterna quasi interamente imbrecciata.

Il secondo fabbricato oggetto di Concordato preventivo (Foglio n. 48 Part. 328 sub 8) è attualmente adibito a stireria, a deposito e a laboratorio.

Tale immobile è stato acquistato da \*\*\*\*\* nel 1974 e l'epoca di costruzione risale agli anni '60.

L'immobile consta di un unico piano fuori terra. Presenta struttura verticale in c.a., copertura terrazzata con gronde e canali discendenti in pvc.

Internamente il locale stireria è caratterizzato da pavimento con spolvero al quarzo, pareti intonacate e tinteggiate, finestre tipo vasistas dotate di inferriate, impianto elettrico fuori traccia. Il locale è dotato di antibagno e bagno provvisto di lavabo, wc e bidet.

Le porte esterne (n. 2) sono dotate di serranda in alluminio. È presente inoltre una ulteriore porta esterna sul lato est dell'edificio, in vetro satinato e struttura metallica in ferro, che collega la stireria con il locale deposito dello stesso sub, vi è infine una ulteriore porta laterale esterna sul lato nord dell'edificio tramite la quale si accede direttamente alla corte esterna.

La stireria è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a gas.

È dotata di sistema di allarme.

Superficie commerciale stireria: 155 mq.

Altezza locale stireria: 3,51 mq.

La porzione di immobile adibita a deposito-laboratorio risulta in continuità con il laboratorio posto al piano terra del sub 5 e presenta in parte le medesime caratteristiche di finitura del suddetto locale, in parte invece, per quanto concerne la zona di collegamento tra il locale stireria (Part. n. 328, sub 8/parte) ed il locale laboratorio (piano terra del sub 5, Part. n. 328), si tratta di un vano con copertura in lamiera ondulata, intonacato ma non tinteggiato e con pavimento in massetto di cemento, che funge da semplice deposito ed accatastamento di attrezzature e materiali non più utilizzati.

Superficie commerciale deposito: 191 mq.

Altezza locale deposito a confine con il locale stireria: 3,51 m.

Altezza locale laboratorio a confine con il piano terra (laboratorio) del sub 5: 5,20 m.

Per quanto concerne la corte esterna, in entrambi gli immobili si presenta per lo più imbrecciata e in cemento, caratterizzata dalla presenza lungo il confine della Part. n. 328 sub 4 (bene comune non censibile a tutti i sub delle particelle 328 e 178 (corte)) con altra proprietà, da piante arboree quali cipressi.

L'accesso al fabbricato principale, da Via Fiorita, posto lateralmente al sub 8 (edificio adibito a stireria e deposito) è possibile tramite due cancelli carrabili, entrambi in ferro, il primo di maggiore pregio, il secondo più frugale e vetusto, posti in successione a delimitare il lato lungo (lato sud) della stireria ed insistenti sulla Particella n. 1417 (corte esterna).

Lo stato di manutenzione e di conservazione del fabbricato distinto al Foglio n. 48, Part. n. 328 sub 8 è nel complesso discreto; la stireria è stata inoltre oggetto di ristrutturazione risalente al 1999 a seguito dei danni provocati dal sisma del 1997.

Lo stato di manutenzione e di conservazione del fabbricato principale è buono. Lo stato degli impianti è nel complesso buono, considerata anche l'epoca di costruzione di entrambi gli edifici risalente ormai a quasi 50 anni fa.

(Vds. Documentazione Fotografica: foto nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20).

Gli immobili risultano entrambi dati in locazione:

Il fabbricato principale, Foglio n. 48, Part. n. 328 sub 5 è in affitto ad

\*\*\*\*\* con sede in Petrignano di Assisi, Via

Indipendenza n. 12, II piano. Il fabbricato più piccolo (Foglio n. 48 Part. n. 328 sub 8/parte) è stato dato in locazione alla Sig.ra \*\*\*\*\*, che vi esercita attività di stireria.

Confini: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, salvo se altri.

Fanno parte del compendio immobiliare oggetto di concordato preventivo le aree urbane (corte esclusiva) distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Foglio n. 48, Part. n. 1411, Foglio n. 48, Part. n. 1417 e Foglio n. 48, Part. n. 328 sub 9.

Si tratta di porzioni di corte esterna di proprietà esclusiva.

Le particelle n. 1411 e n. 1417, rispettivamente di 90 mq e 52 mq, entrambe classificate al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi come Area Urbana, risultano di fatto essere corte di pertinenza dell'edificio principale. La particella n. 1411 è completamente imbrecciata, la particella n. 1417 è in parte imbrecciata in parte in cemento.

Per quanto concerne l'immobile distinto al Foglio n. 48 Part. n. 328 sub 9, si tratta catastalmente di lastrico solare, di fatto è una corte di pertinenza di proprietà esclusiva, rivestita in cemento, che funge da via di accesso insieme alla particella n. 1417, da Via Fiorita al fabbricato principale (Part. n. 328 sub 5).

Superficie: 34 mq.

### 3) – ACCERTAMENTI

- In data 08/07/2016 il C.T.U. effettuava una ispezione ipotecaria presso l’Agenzia del Territorio di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per verificare eventuali formalità, aggiornando la situazione al 07/07/2016.

Dalla verifica risulta la trascrizione del 24/06/2016-Registro Particolare 10975 Registro Generale 15361; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA – III SEZIONE CIVILE REPERTORIO 2/2016 del 17/05/2016, ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO (Allegato n. 16);

- Ispezione ipotecaria del 25/07/2016 con la quale il C.T.U. prendeva visione della nota di trascrizione sopra citata (Numero Registro Particolare 10975 del 24/06/2016); in tale nota sono riportati gli immobili della società \*\*\*\*\* in liquidazione oggetto di Concordato preventivo (Allegato n. 17);

- Il C.T.U. in data 27/07/2016, in occasione del secondo sopralluogo presso la \*\*\*\*\* otteneva copia del contratto di locazione dell’edificio adibito a stireria (Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 8/parte) (Allegato n. 18) ed acquisiva inoltre copia della dichiarazione del Legale Rappresentante della

Società \*\*\*\*\*, affittuaria dell’edificio principale (Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 5), Sig.ra \*\*\*\*\* , nell’ambito della quale la medesima dichiara che *“in caso di vendita dell’immobile di proprietà della società \*\*\*\*\* in liquidazione sito in Petrignano di Assisi, Via Indipendenza n. 12, attualmente da noi condotto in locazione e a semplice richiesta dei nominandi Organi della Procedura di Concordato*

*preventivo, procederà ad effettuare la immediata riconsegna libero da persone o cose senza avanzare alcun indennizzo” (Allegato n. 19).*

- Il C.T.U., al fine di accertare il rilascio delle concessioni edilizie, eventuali pratiche edilizie in corso, il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, l'eventuale presentazione di domanda di sanatoria, sull'immobile, in data 01/09/2016, acquisiva documentazione progettuale relativa all'immobile eseguito.

Vedasi nell'ambito della Documentazione allegata alla perizia:

- Agibilità n. 3/79 in merito alla Domanda presentata da \*\*\*\*\*  
relativa al Permesso di Costruire n. 7507 del 7/2/1978, nell'ambito della quale si autorizza l'abitabilità e l'usabilità dei locali come sotto indicato:

P.S.: Vani 1: magazzino;

P.T.: Vani 1: laboratorio;

P.1°: Vani 2: Ufficio-modellistica;

P.2°: Vani 1: Uffici

(Allegato n. 20);

- Permesso di Costruire n. 7507/77 del 7 febbraio 1978, Pratica n. 445/77, relativa all'utilizzo vano scantinato laboratorio in Loc. Petignano e Variante in c.o.  
(Allegato n. 21);

- Grafici di progetto alla licenza edilizia n. 7507 del 7 febbraio 1978 (Allegato n. 22);

- Permesso di Costruire n. 18320/75 del 9 febbraio 1976 relativo al cambio intestazione licenza n. 6673/73 del 13 luglio 1973 da \*\*\*\*\*  
(Allegato n. 23); - Permesso di Costruire n. 6673/73 del 13 luglio 1973, Pratica n. 184/73, relativa alla costruzione laboratorio artigiano in Loc. Petignano – variante al completamento (Allegato n. 24);

- Grafici di progetto alla licenza edilizia n. 6673/73 del 13 luglio 1973 (Allegato n. 25);
- Tavola Estratto P.R.G. relativo al Permesso di Costruire n. 6673/73 del 13 luglio 1973, Pratica n. 184/73 (Allegato n. 26);
- Agibilità n. 51/99 in merito alla istanza presentata dal Sig. \*\*\*\*\* per quanto concerne gli ambienti siti in Fraz. Petrignano di Assisi, Via Fiorita, contraddistinti catastalmente al Foglio n. 48, Part. n. 328 e così costituiti:

Piani: Terra, Locali:1, Accessori:1, Destinazione: Artigianale (1 Locale ad uso artigianale – 1 w.c. con anti w.c.), superficie utile dichiarata: 140 mq (Allegato n. 27).

In base alle N.T.A. del P.R.G. PARTE OPERATIVA del Comune di Assisi, Piano Regolatore Generale parte operativa, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 23/03/2016 i beni facenti parte del compendio immobiliare oggetto di concordato appartengono alla Macroarea Ma.02 *“costituita dal centro abitato di Petrignano, ubicata nell’area pianeggiante della Valle Umbra si trova ad est del territorio comunale in prossimità dei confini con il territorio di Bastia Umbra. Ricade all’interno del Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio, C4, e del Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione, P4.2”* (Allegato n. 28).

In base al P.R.G. PARTE STRUTTURALE- Piano Regolatore Generale parte strutturale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 20/02/2014, i fabbricati oggetto di concordato sono sottoposti a vincolo paesaggistico ed a vincolo idrogeologico (Vds. Tavola PRG Parte Strutturale ep.03.a, Allegato n. 29).

#### 4) - **STIMA DEI BENI**

Diritto di 1/1 di piena proprietà a favore di \*\*\*\*\*  
con sede in Castiglione del Lago (PG), Codice Fisc. \*\*\*\*\* , su un  
compendio immobiliare costituito da fabbricati ubicati nel Comune di Assisi, Fraz.  
Petrignano, Via Indipendenza così ripartito:

- fabbricato con accesso da Via Fiorita ad uso laboratorio per confezionamento abiti, costituito da n. 4 piani fuori terra più un piano interrato (piano terra adibito a ingresso e laboratorio, piano primo adibito ad uffici, piano secondo adibito a locale esposizione ed uffici, piano terzo: soffitta e piano primo sottostrada adibito a deposito materiali);
- fabbricato adibito a locale stireria e deposito (più relativa corte di pertinenza esterna);
- corte esclusiva di pertinenza.

Detti beni sono Censiti al Catasto fabbricati del Comune di Assisi, individuati con i seguenti identificativi catastali:

**Laboratorio per confezionamento abiti:** Foglio n. 48, Part. 328, sub 5, Zona Cens. 2, Categoria D/7, Rendita Euro 10.278,00;

**Laboratorio per arti e mestieri (stireria/deposito/corte):** Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 8, Zona Cens. 2, Categoria C/3, classe 2, Consistenza 255 mq,  
Superficie Catastale: 382 mq, Rendita Euro 1.672,55;

**Lastrico solare (corte di proprietà esclusiva):** Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 9,  
Categoria lastrico solare, Consistenza 34 mq;

**Corte esclusiva di pertinenza:** Foglio n. 48, Part. n. 1411, Categoria Area Urbana, Consistenza 90 mq;

**Corte esclusiva di pertinenza:** Foglio n. 48, Part. n. 1417, Categoria Area Urbana, Consistenza 52 mq;

Con quota-parte dei diritti sulle parti di corte comune (Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 4).

Gli immobili oggetto di stima risultano occupati dai locatari \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* per quanto concerne il fabbricato principale (Foglio n. 48, Part. n. 328 sub 5) e dalla Sig.ra \*\*\*\*\* , che vi effettua attività di stireria, per quanto concerne il fabbricato più piccolo (Foglio n. 48, Part. n. 328 sub 8/parte).

Confini:\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
SRL, \*\*\*\*\* , salvo se altri.

\*\*\*\*\*

### **Stima dei beni**

Per la stima degli immobili il Tecnico ha applicato il metodo sintetico comparativo determinando il valore unitario per confronto diretto con i prezzi realizzati nella zona per beni simili e facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2015 e al listino immobiliare della Camera di Commercio. Nella determinazione di tali valori unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza. In particolare si è tenuto conto della consistenza complessiva, del grado di finitura, notevole per quanto concerne il fabbricato ad uso laboratorio per confezionamento abiti, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'età e della stabilità delle costruzioni, del pregio architettonico, della dotazione di servizi, dell'ubicazione, della conformità alle normative edilizie, dei vincoli urbanistici, della disponibilità, della destinazione d'uso.

Si precisa che i prezzi unitari dei fabbricati sono riferiti alla superficie commerciale cioè a lordo delle mura di proprietà, 1/2 di comproprietà e

comprensivi dei valori delle corti esterne e del lastrico solare in quanto di minimo rilievo rispetto all'entità delle superfici ed al valore dei fabbricati oggetto di stima.

La stima viene eseguita senza beni mobili.

**Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 5:**

- Superficie commerciale mq 361 x €/mq 550 = € 198.550,00  
(Piano primo sottostrada adibito a deposito materiali)

- Superficie commerciale mq 386 x €/mq 700 = € 270.200,00

(Piano Terra adibito a zona ingresso e laboratorio)

- Superficie commerciale mq 260 x €/mq 900 = € 234.000,00

(Piano Primo adibito ad uffici)

- Superficie commerciale mq 267 x €/mq 900 = € 240.300,00  
(Piano Secondo adibito ad locale esposizione ed uffici)

- Superficie commerciale mq 223 x €/mq 550 = € 122.650,00

(Piano Terzo: soffitta adibita ad archivio)

**VALORE FABBRICATO N. 1 = € 1.065.700,00**

**Nel valore stimato è compreso quello relativo alla corte di pertinenza esclusiva: Foglio n. 48, Part. n. 328 sub 9 (lastrico solare), Foglio n. 48, Part. n. 1417 (che fungono da strada di accesso al fabbricato da Via Fiorita) e Foglio n. 48, Part. n. 1411, nonché quota-parte dei diritti sulle parti di corte comune (Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 4).**

**Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 8:**

- Superficie commerciale mq 155 x €/mq 550 = € 85.250,00

(Piano Terra: locale adibito a stireria)

- Superficie commerciale mq 191 x €/mq 550 = € 105.050,00  
(Piano Terra: locale adibito a deposito e a laboratorio)

**VALORE FABBRICATO N. 2 = € 190.300,00**

**Nel valore stimato è compreso quello relativo alla corte di pertinenza esclusiva.**

**TOTALE VALORE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE STIMATO:**

**VALORE FABBRICATO N. 1 + VALORE FABBRICATO N. 2 =**

**€ 1.065.700,00 + € 190.300,00 = € 1.256.000,00**

**(Euro un milione duecentocinquantaseimila//00).**

I prezzi unitari comprendono quota-parte dei diritti sulle parti di corte comune.

## **5) - GRAVAMI**

Relativamente agli immobili oggetto di stima risultano le seguenti formalità:

### **Trascrizioni**

- **N. 10975** del 24/06/2016, Registro Generale n. 15361 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI PERUGIA – III SEZ. CIVILE Repertorio 2/2016 del

17/05/2016 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI AMMISSIONE

CONCORDATO PREVENTIVO.

IMMOBILI:

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune: ASSISI (PG); Catasto: Fabbricati; Foglio n. 48; Particella n. 1411;

Natura F1-AREA URBANA; Consistenza: 90 mq; Indirizzo: Via Indipendenza;

Immobile n. 2

Comune: ASSISI (PG); Catasto: Fabbricati; Foglio n. 48; Particella n. 328;

Subalterno 5; Natura D/7-FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE

INDUSTRIALI; Indirizzo: Via Indipendenza;

Immobile n. 3

Comune: ASSISI (PG); Catasto: Fabbricati; Foglio n. 48; Particella n. 1417;

Natura F1-AREA URBANA; Consistenza: 52 mq; Indirizzo: Via Indipendenza;

Immobile n. 4

Comune: ASSISI (PG); Catasto: Fabbricati; Foglio n. 48; Particella n. 328;

Subalterno 8; Natura C/3-LABORATORI PER ARTI E MESTIERI;

Consistenza: 255 mq; Indirizzo: Via Indipendenza;

Immobile n. 5

Comune: ASSISI (PG); Catasto: Fabbricati; Foglio n. 48; Particella n. 328;

Subalterno 9; Natura LASTRICO SOLARE; Consistenza: 34 mq; Indirizzo: Via

Indipendenza.

#### SOGGETTI:

A favore: Massa dei creditori del Concordato preventivo di

\*\*\*\*\* in liquidazione, relativamente all'unità

negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/1

Contro: \*\*\*\*\* in liquidazione con sede in

Castiglione del Lago (PG) codice fiscale \*\*\*\*\* , relativamente

all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **N. 11866** del 11/07/2016, Registro Generale n. 16682. Formalità di riferimento

Trascrizione Numero di registro particolare 10975 del 24/06/2016. Si richiede la

presente poiché nella formalità di riferimento, per mero errore materiale, gli

immobili vennero riportati come ubicati in Comune di Castiglione del Lago (PG)

anziché, come è corretto, in Comune di Assisi (PG). Resta valida l'indicazione dei

dati catastali e degli indirizzi.

\*\*\*\*\*

La situazione è stata aggiornata al 25/07/2016 e dalla verifica delle Ispezioni

Ipotecarie non sono risultate formalità successive a quelle presenti agli atti.

**6) – CONFINI**

Confini:\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* , salvo se altri.

**ALLEGATI:**

Documentazione fotografica (n. 20 fotografie a colori).

n.1) – C.T.U., Comune di Assisi, richiesta copia eventuali pratiche edilizie presso il Comune, certificato di abitabilità/agibilità, eventuale presentazione di domanda di sanatoria, vincoli urbanistici ai quali i beni sono sottoposti;

n.2) – C.T.U., richiesta istanza di proroga di 40 giorni per la consegna della relazione di stima;

n.3) – C.T.U., autorizzazione proroga di 40 giorni del Giudice Delegato Dott.ssa  
Altrui;

n.4) – Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Visura catastale storica per immobile, Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 5;

n.5) – Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Visura catastale storica per immobile, Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 8;

n.6) – Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Visura catastale storica per immobile (catasto fabbricati), Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 9;

n.7) – Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Visura catastale storica per immobile (catasto fabbricati), Foglio n. 48, Part. n. 1411;

n.8) – Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Visura catastale storica per immobile (catasto fabbricati), Foglio n. 48, Part. n. 1417;

- n.9) – Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Visura catastale storica per immobile (catasto fabbricati), Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 4;
- n.10) – Catasto Terreni del Comune di Assisi, Visura catastale storica per immobile, Foglio n. 48, Part. n. 328;
- n.11) – Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Estratto di mappa, Foglio n. 48, Partt. nn. 328-1411-1417;
- n.12) – Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Planimetria catastale laboratorio per confezionamento abiti, Foglio n. 48 Part. n. 328, sub 5;
- n.13) – Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Planimetria catastale Planimetria catastale laboratorio per arti e mestieri, Foglio n. 48 Part. n. 328, sub 8;
- n.14) – Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Elaborato planimetrico, Foglio n. 48 Part. n. 328;
- n.15) – Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Accertamento della proprietà immobiliare urbana (Elenco dei subalterni assegnati);
- n.16) – Agenzia del Territorio di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione del 08/07/2016;
- n.17) – Agenzia del Territorio di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione del 25/07/2016;
- n.18) – Copia del contratto di locazione dell'edificio adibito a stireria (Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 8/parte);
- n. 19) – Copia Dichiarazione del Legale Rappresentante della Società \*\*\*\*\* , affittuaria dell'edificio principale (Foglio n. 48, Part. n. 328, sub 5);
- n. 20) – Ufficio Tecnico, Comune di Assisi, Agibilità n. 3/79, relativa al Permesso di Costruire n. 7507 del 7/2/1978;

- n. 21) – Ufficio Tecnico, Comune di Assisi, Permesso di Costruire n. 7507/77 del 7 febbraio 1978, Pratica n. 445/77;
- n. 22) – Ufficio Tecnico, Comune di Assisi, Grafici di progetto alla licenza edilizia n. 7507 del 7 febbraio 1978;
- n. 23) – Ufficio Tecnico, Comune di Assisi, Permesso di Costruire n. 18320/75 del 9 febbraio 1976;
- n. 24) – Ufficio Tecnico, Comune di Assisi, Permesso di Costruire n. 6673/73 del 13 luglio 1973, Pratica n. 184/73, relativa alla costruzione laboratorio artigiano in Loc. Petrignano – variante al completamento;
- n. 25) – Ufficio Tecnico, Comune di Assisi, Grafici di progetto alla licenza edilizia n. 6673/73 del 13 luglio 1973;
- n. 26) – Ufficio Tecnico, Comune di Assisi, Tavola Estratto P.R.G. relativo al Permesso di Costruire n. 6673/73 del 13 luglio 1973, Pratica n. 184/73;
- n. 27) – Ufficio Tecnico, Comune di Assisi, Agibilità n. 51/99 in merito alla istanza presentata dal Sig. \*\*\*\*\* per quanto concerne gli ambienti siti in Fraz. Petrignano di Assisi, Via Fiorita;
- n. 28) – Ufficio Tecnico, Comune di Assisi, stralcio P.R.G. parte operativa (N.T.A.);
- n. 29) – Ufficio Tecnico, Comune di Assisi, stralcio P.R.G. parte strutturale Tavola ep.03.a.

\*\*\*\*\*

Tanto si doveva riferire ad evasione del mandato ricevuto.

Bastia Umbra, lì 12/09/2016

IL C. T. U.

*Dr.ssa Agr. Laura Rosati*