



*Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti*

*Agronomo - Geometra*

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

SEZIONE FALLIMENTARE

All'Ill.mo Giudice Delegato **Dr. Umberto Rana**

**Procedura fallimentare n. 43/2015**

**--- OMISSIS ---**

Curatore: Rag. Marco Giuglietti

\* \* \* \* \*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con propria comunicazione al Giudice Delegato, il Curatore del fallimento in epigrafe, Rag. Marco Giuglietti, comunicava la nomina quale perito estimatore nella presente procedura del sottoscritto tecnico Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via M. Angeloni n. 80/B. Il G.D. fissava la data del giuramento per il giorno 10.06.2015.

Al sottoscritto tecnico veniva conferito il seguente incarico:

*“Provveda, esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della*

*Procedura indicando i criteri di valutazione adottati. In particolare quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile, ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico”.*

Ricevuto l'incarico il tecnico effettuava le necessarie verifiche catastali anche al fine di individuare i beni immobili di proprietà del defunto Sig. --- Omissis --- ed esperiva un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizi Catastali e Servizi Pubblicità Immobiliare e presso il Comune di Assisi al fine di reperire la documentazione urbanistica necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Lo scrivente tecnico effettuava più accessi presso l'abitazione sita in Comune di Assisi in località Castelnuovo e

presso gli immobili siti in località Capodacqua ove sono conservati i beni mobili oggetto della presente valutazione.

Durante i sopralluoghi presso i beni in località Castelnuovo è emerso che per due fabbricati, adibiti a rimessa, non erano state depositate le relative planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate.

Detto ciò lo scrivente tecnico ha provveduto a rilievi topografici e deposito delle planimetrie di detti immobili. Si è inoltre proceduto, a seguito di specifica autorizzazione del G.D., a frazionamenti dei terreni al fine di individuare anche catastalmente i beni secondo i lotti per i quali si ritiene opportuno proporre la vendita.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto tecnico è in grado di espletare l'incarico ricevuto che sarà suddiviso in due sezioni relative a beni mobili e beni immobili.

### **BENI MOBILI**

Il C.T.U. procedeva ad un accesso in Capodacqua di Assisi e presso la --- Omissis --- di Bastia Umbra, ove erano conservati i beni da stimare; a tali accessi erano presenti sia il curatore fallimentare, Rag. Marco Giuglietti, che il Direttore di Cancelleria applicato al Tribunale di Perugia, Dott. Danilo Gorbi. In tale occasione si è proceduto a verifica dei beni mobili di proprietà della ditta fallita ed inseriti nell'inventario redatto dal Cancelliere Dott. Gorbi (allegato n.1). Sulla base di detto

inventario sarà articolata la valutazione dei beni mobili.

### **CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI MOBILI**

Per la valutazione dei beni mobili di proprietà della ditta fallita, lo scrivente ha preso attenta visione di questi rilevandone, per quanto possibile, le caratteristiche e la funzionalità; quindi si sono assunte specifiche informazioni presso operatori commerciali dei settori specifici al fine di individuarne l'attuale valore di mercato.

In particolare i beni mobili oggetto di valutazione consistono in macchinari ed attrezzatura per la lavorazione di filati, oltre ad arredi ed elettrodomestici ubicati sempre all'interno del capannone in località Capodacqua ed in minima parte presso la --- Omissis --- di Bastia Umbra.

Per ogni dettaglio analitico si rimanda alle tabella di determinazione consistenza e stima che si produce (allegato n. 2).

Il valore complessivo dei beni mobili oggetto di valutazione assomma ad € **81.770,00**.

### **BENI IMMOBILI**

#### **BREVE DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

I beni immobili oggetto della presente relazione consistono in un fabbricato da cielo a terra adibito a civile abitazione e dotato di corte pertinenziale esclusiva, con annessi garage, magazzino e rimessa oltre a terreni agricoli; il tutto ubicato in Comune di Assisi in località Castelnuovo in un ambito

prettamente agricolo e caratterizzato da terreni seminativi pianeggianti. E' questa una località periferica, immersa tra le campagne assisane a pochi chilometri dallo svincolo della E45, uscita Rivotorto di Assisi.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

### **OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Si procede sin da ora ad individuare catastalmente i beni in base ai lotti secondo i quali il C.T.U. intende proporre la vendita.

Si precisa che il C.T.U. ha provveduto a presentare denuncia di variazione DOCFA (allegato n. 3) in quanto non erano state depositate le planimetrie degli annessi al fabbricato abitativo.

Di seguito si propone l'attuale individuazione catastale dei beni in oggetto, come identificati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizi Catastali, successiva alla DOCFA ed al frazionamento presentati dal C.T.U.:

### **LOTTO N. 1**

COMUNE DI ASSISI

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

--- Omissis --- nata a Gubbio il --- Omissis --- – usufrutto per 1/1;

--- Omissis --- nato a Perugia il --- Omissis --- – nuda proprietà per 1/1.

Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
168	247	1	A/7	1	9 vani	194 m <sup>2</sup>	€ 906,38
168	247	2	C/6	2	26 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	€ 91,31
168	247	3	C/2	2	73 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	€ 354,39
168	247	4	C/6	2	100 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	€ 351,19
COMUNE DI ASSISI							
CATASTO TERRENI							
INTESTATO:							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.	
168	247	ente urbano		0.28.56			
<b>LOTTO N. 2</b>							
COMUNE DI ASSISI							
CATASTO TERRENI							
INTESTATO:							
--- Omissis --- nato a Perugia il --- Omissis --- – proprietà per							
1/1; Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.		
	R.A. 168		17 semin.	1			
	0.50.00	€ 37,96	€ 28,41				
COMUNE DI ASSISI							
CATASTO TERRENI							
INTESTATO:							
--- Omissis --- nato a Perugia il --- Omissis --- – proprietà;							
--- Omissis --- nato a Gualdo Cattaneo il --- Omissis --- –							
usufrutto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	
R.A. 168	18	semin.	2	0.75.90	€ 43,90	€ 39,20	

**LOTTO N. 3**

COMUNE DI ASSISI

CATASTO TERRENI

INTESTATO:

--- Omissis --- nata a Gubbio il --- Omissis --- – usufrutto per

1/1;

--- Omissis --- nato a Perugia il --- Omissis --- – nuda proprietà

per 1/1.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
--------	------------	---------	--------	------------	------	------

168	579	semin.	2	2.34.09	€ 135,41	€ 120,90
-----	-----	--------	---	---------	----------	----------

168	580	fu d accert.	2	0.03.15		
-----	-----	--------------	---	---------	--	--

COMUNE DI ASSISI

CATASTO TERRENI

INTESTATO:

--- Omissis --- nata a Gubbio il --- Omissis --- – usufrutto con

diritto di accrescimento per 1/2;

--- Omissis --- nato a Perugia il --- Omissis --- – proprietà per 1/1;

--- Omissis --- nato a Gualdo Cattaneo il --- Omissis --- –

usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2;

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
--------	------------	---------	--------	------------	------	------

168	19	semin.	2	0.43.80	€ 25,34	€ 22,62
-----	----	--------	---	---------	---------	---------

Per ogni ulteriore dettaglio in merito all'individuazione di cui sopra si vedano visure catastali (allegato n. 4), estratto di mappa in scala 1:2000 (allegato n. 5), ortofoto con sovrapposizione catastale (allegato n. 6) e planimetrie catastali urbane (allegato n. 7).

Per quanto riguarda l'aspetto della individuazione catastale

dei beni si precisa che:

- la particella C.T. n. 579 deriva da frazionamento della particella n. 14 dalla quale è stata separata una porzione da unire al fabbricato quale corte pertinenziale (C.T. part. 247);
- l'attuale particella C.F. n. 247 deriva dalla soppressione ed unione a questa delle particelle C.T. n. 15 e 14/parte e C.F. n. 246;
- la particella 580 deriva dalla particella 15 (fabbricato urbano da accertare)

Per quanto riguarda l'aspetto di titolarità dei beni si precisa che:

- il Sig. --- Omissis --- (individuato anche come --- Omissis ---) è deceduto in Assisi il giorno --- Omissis --- e pertanto l'usufrutto allo stesso spettante sulla particella n. 18 si è riunita alla nuda proprietà; l'usufrutto allo stesso spettante sulla particella n. 19 si è andato ad accrescere all'usufrutto della coniuge --- Omissis ---.
- il Sig. --- Omissis --- è deceduto in data 4 maggio 2014 e quindi a meno di un anno dalla dichiarazione di fallimento avvenuta in data 31.03.2015, e quindi tutti i diritti allo stesso spettanti sui beni di cui sopra vengono acquisiti all'attivo fallimentare.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI**

**OGGETTO DI VALUTAZIONE**



Come sopra riportato, i beni immobili oggetto della

presente perizia consistono in un fabbricato di civile abitazione

con annessi e corte esterna esclusiva oltre a terreni agricoli, il

tutto ubicato in Comune di Assisi in località Castelnuovo. Vista

la natura dei beni, il C.T.U. intende suddividerli in due lotti

distinti, come di seguito descritti:

- Lotto n. 1: fabbricato di civile abitazione con annessi garage, rimessa e magazzino oltre alla corte esterna esclusiva.

- Lotto n. 2: terreni agricoli – piena proprietà

- Lotto n. 3: terreni agricoli – nuda proprietà

LOTTO N. 1

Fabbricato abitativo – Fg. 168 Part. 247 Sub. 1

L'immobile in oggetto è ubicato in Comune di Assisi in località

Castelnuovo. È questa una frazione periferica immersa nelle

campagne assisane ad alcuni chilometri dal centro storico. Al

fabbricato si accede dalla pubblica via tramite una strada in terra

battuta che conduce alla corte pertinenziale di proprietà. Tale

strada insiste su una porzione di terreno (part. 579) facente capo

al lotto n. 3. Il fabbricato residenziale si eleva su due piani fuori

terra e soffitta e presenta struttura portante in c.a. con

tamponature in laterizi intonacati e tinteggiati. Il tetto è a più

spioventi con copertura in tegole e coppi ed è dotato di gronde e

discendenti in rame. All'immobile si accede dalla corte esterna

tramite una scala in muratura con sette gradini rivestiti in marmo

che conducono al portico. Al di sotto di questo si trova un

portone in legno che si affaccia sul vano scala, con gradini rivestiti in marmo e ringhiera in legno, che conduce ai vari piani dell'abitazione. Il piano terra, al quale si accede dal vano scala tramite una porta in legno tamburato, si compone di locale rustico, cucina con caminetto in muratura, camera e bagno; il tutto per una superficie commerciale di mq 104 circa. L'utilizzo quale abitazione di tale porzione risulta essere improprio in quanto, sia catastalmente che urbanisticamente, questo è destinato a fondo, dispensa e cantina.

Dal vano scala si accede anche al piano primo del fabbricato, il quale si compone di ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e due terrazzi; il tutto per una superficie commerciale di mq 111 circa. Le finiture dei locali al piano terra e piano primo sono le seguenti:

- pavimenti rivestiti in piastrelle in marmo ad eccezione del rustico, della camera al piano terra e dei bagni che presentano pavimento rivestito in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni e degli angoli cottura che sono rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia;
- porte interne in parte legno tamburato ed in parte in legno con pannelli in vetro;
- infissi in legno verniciato con vetrocamera e dotati di persiane esterne in legno verniciato;

- impianto di riscaldamento sottotraccia dotato di radiatori in ghisa alimentato da caldaia;

- bagni dotati degli usuali accessori;

Fa parte del fabbricato abitativo anche il piano secondo adibito a soffitta al quale si accede dal vano scala. I locali del piano secondo sono stati oggetto di recente ristrutturazione ed al momento del sopralluogo si presentavano con pavimento privo di rivestimento, pareti intonacate, soffitto a capanna con orditura primaria e secondaria in legno, infissi interni in legno e vetrocamera con persiane in legno. Al momento del sopralluogo detti locali erano privi di porte e gli impianti elettrico e termoidraulico erano privi di frutti. Il piano secondo si compone di tre locali, per una superficie commerciale di mq 114 circa con altezza minima in gronda di m 0,80 e massima di m 2,20 circa.

#### Garage – Fg. 168 Part. 247 Sub. 2

All'interno della corte pertinenziale insiste anche il locale garage ubicato sul lato nord-est. È questo un corpo di fabbrica realizzato con pannelli prefabbricati con tetto a due spioventi e porta carrabile in struttura metallica di tipo basculante. Internamente il locale presenta pavimento in battuto di cemento e pareti al grezzo. Il garage ha una superficie commerciale di mq 28 circa.

#### Magazzino – Fg. 168 Part. 247 Sub. 3

Adiacente al garage sopra descritto è stato edificato un altro fabbricato adibito a magazzino. Trattasi di un immobile di remota costruzione che presenta struttura in muratura con tamponatura in

laterizi e pannelli di lamiera. Il magazzino presenta tetto a capanna e accesso carrabile con porta in struttura metallica con apertura a scorrimento. Internamente l'immobile presenta pavimento in battuto di cemento e pareti al grezzo ed interessa una superficie commerciale di mq 81 circa con altezza massima di m 5,25 circa e minima in gronda di m 4,25 circa.

Rimessa – Fg. 168 Part. 247 Sub. 4

Sul lato sud-ovest della corte esterna insiste un fabbricato di remota costruzione, di cui il C.T.U. ha provveduto a presentare all'Agenzia delle Entrate denuncia di variazione DOCFA in quanto non risultava depositata la planimetria catastale. Tale fabbricato risulta essere una stalla dismessa che ad oggi viene utilizzata come rimessa materiale ingombrante. La struttura esterna è in muratura con tamponatura in parte in blocchi di tufo, in parte in mattoncini e laterizi. Il tetto è a due spioventi con copertura in tegole privo di gronda e discendenti. Il fabbricato interessa una superficie commerciale di mq 118 circa ed è suddiviso in più locali ai quali si accede tramite porte in struttura metallica. Di fatto tale immobile evidenzia tutte le caratteristiche di conservazione e manutenzione dei locali adibiti un tempo a ricovero per animali da cortile ed oggi destinati a rimessa attrezzi e locali di sgombero.

Corte dei fabbricati – Fg. 168 Part. 247 - 580

La corte esterna interessa una superficie catastale di mq 2.400 circa al netto dell'area di sedime dei fabbricati che in essa

insistono. Tale area esterna è adibita in parte a parcheggio con pavimentazione in mattonelle da esterno, in parte ad orto ed in parte a giardino sul quale insiste anche un pozzo in muratura.

Si precisa che la strada in terra battuta, che collega la corte esterna con la pubblica via, insiste sulla particella 579 che fa parte dei beni di stima afferenti il lotto n. 2.

#### LOTTO N. 2

##### Terreni agricoli – Fg. 168 Part. 17-18

I terreni oggetto della presente relazione sono siti in Comune di Assisi, località Castelnuovo. I terreni agricoli sono adiacenti la corte pertinenziale del lotto n. 1 ed interessano un unico corpo che si estende per una superficie catastale di ha 01.25.90.

Dal punto di vista orografico i terreni sono pianeggianti e presentano una buona fertilità, con ordinamento colturale tipico delle campagne umbre con prevalenza di cereali autunno vernini.

#### LOTTO N. 3

##### Terreni agricoli – Fg. 168 Part. 19-579-580

I terreni oggetto della presente relazione sono siti in Comune di Assisi, località Castelnuovo. I terreni agricoli sono adiacenti la corte pertinenziale del lotto n. 1 ed interessano un unico corpo che si estende per una superficie catastale di ha 02.81.04.

Dal punto di vista orografico i terreni sono pianeggianti e presentano una buona fertilità, con ordinamento colturale tipico delle campagne umbre con prevalenza di cereali autunno vernini.

Si precisa che sulla particella 579 insiste la strada di accesso ai

fabbricati di cui al lotto n. 1. Tale strada risulta essere di fatto l'unico accesso ai fabbricati di cui al precedente lotto n. 1. Si configura su tale tracciato stradale (part. 579), una servitù a favore dei fabbricati e corte di cui al precedente lotto n. 1.

**AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE PER GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

A seguito di vari accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Assisi, si è potuto appurare che per l'immobile oggetto di valutazione, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche e certificazioni:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 5254 rilasciata dal Comune di Assisi in data 25.03.2004 (allegato n. 8 con relativi elaborati grafici).
- Permesso di Costruire n. 398 rilasciato dal Comune di Assisi in data 7.07.2004 per intervento di riparazione danni e miglioramento sismico L.R. 30/98 (allegato n. 9 con relativi elaborati grafici).

In base alle verifiche ed ai rilievi effettuati l'immobile risulta essere sostanzialmente conforme a quanto autorizzato dal Comune di Assisi e alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Per i terreni oggetto di stima, il C.T.U. ha provveduto a richiedere e ritirare presso il Comune di Assisi il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 10). Da tale documento si evince che dette aree hanno le seguenti destinazioni:

*“Zona APA.4 – area agricola compresa nel “Paesaggio agrario della pianura irrigua dell’Ose e del Renaro” P4.4 e nel contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio “C4”.*

### **CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Il tecnico ritiene opportuno, vista la natura dell’incarico ricevuto, applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo quindi alla valutazione dei beni in base a confronto con compravendite effettivamente avvenute recentemente in zona per beni con caratteristiche simili.

Per individuare l’attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha pertanto assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Assisi e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili ed esaminate le proposte di vendita presenti in zona per beni con caratteristiche simili presso i principali siti di vendita on line di immobili commerciali ed industriali.

La valutazione si è poi estrinsecata attraverso la individuazione del valore a metro quadrato dei beni immobili ed attraverso la determinazione della consistenza degli stessi in metri quadrati, effettuando quindi i necessari conteggi estimativi.

Si fa inoltre presente che:

- la determinazione delle consistenze dei fabbricati è stata fatta secondo la Norma ISO UNI 10750 per la determinazione del

parametro tecnico “superficie commerciale” sulla base dei rilievi esperiti e delle planimetrie catastali;

- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale dei fabbricati ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant’altro compreso nel bene;
- la valutazione espressa per i terreni del lotto n. 2 tiene debitamente conto dell’esistenza della servitù apparente di passaggio a favore dei beni afferenti il lotto n. 1;
- nella valutazione si è tenuto conto che il lotto n. 1 e parte del lotto n. 2 sono gravati da usufrutto in favore della madre del fallito, Sig.ra --- Omissis ---;
- non si è detratto dal valore l’eventuale diritto di abitazione in favore della vedova del fallito, Sig.ra --- Omissis ---, in quanto alla data del decesso l’immobile era gravato dall’usufrutto di cui sopra e quindi non era in piena proprietà del Sig. --- Omissis ---;
- per la valutazione del diritto di usufrutto si è fatto riferimento alle tabelle fiscali le quali attribuiscono nel caso in esame un valore a questo pari al 30% del totale;
- per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico “metro quadrato”.

Alla luce di tutto quanto sopra si esprime di seguito la valutazione degli immobili sopra descritti individuando al



contempo un unico lotto con cui proporre la vendita dello stesso:

**LOTTO N. 1**

**Civile abitazione - piano terra**

mq. 104 x €/mq. 600,00 = € 62.400,00

**Civile abitazione - piano primo**

mq. 111 x €/mq. 900,00 = € 99.900,00

**Civile abitazione - piano secondo**

mq. 114 x €/mq. 400,00 = € 45.600,00

**Garage - piano terra**

mq. 28 x €/mq. 300,00 = € 8.400,00

**Magazzino - piano terra**

mq. 81 x €/mq. 300,00 = € 24.300,00

**Rimessa - piano terra**

mq. 118 x €/mq. 300,00 = € 35.400,00

**Corte pertinenziale**

mq. 2.500 x €/mq. 4,00 = € 10.000,00

Valore Totale € 286.000,00

Valore Usufrutto € 85.800,00

**Totale Lotto n. 1 € 200.200,00**

Valore che si arrotonda come usuale in complessivi €

200.000,00 dicesi € duecentomila/00).

*Confinanti: --- Omissis --- su più lati salvo se altri.*

**LOTTO N. 2**

**Terreni agricoli – non gravati da usufrutto**

Ha 1,2590 x €/ha 20.000,00 = € 25.180,00

**Totale Lotto n. 2 € 25.180,00**

Valore che si arrotonda come usuale in complessivi €

25.000,00 dicesi € venticinquemila/00.

*Confinanti:* --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, ---

Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---,

Spaccasassi Silvia e pubblica via salvo se altri.

LOTTO N. 3

**Terreni agricoli – gravati da usufrutto**

Ha 2,8104 x €/ha 20.000,00 = € 56.208,00

Valore Usufrutto € 16.862,40

**Totale Lotto n. 3 € 39.345,60**

Valore che si arrotonda come usuale in complessive Euro

39.300,00; dicesi (€ trentanovemilatrecento/00).

*Confinanti:* --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, ---

Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- ---

Omissis --- e pubblica via salvo se altri.

Per ogni dettaglio in merito alla consistenza dei beni e la relativa

valutazione si veda la tabella che si produce (allegato n. 11).

**GRAVAMI**

Come da incarico ricevuto il C.T.U. ha richiesto alla Dott.ssa

Margherita Palma, Notaio in Perugia, di redigere certificato

notarile attestante le risultanze del catasto e dei registri

immobiliari inerenti i beni immobili oggetto del presente

fallimento. Da tale relazione risulta che sui beni immobili di

proprietà della ditta fallita gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e le seguenti iscrizioni ipotecarie:

• **Iscrizioni a tutto il 28.01.2016**

• n. part. 6138 del 06.07.2007 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Monte dei Paschi di Siena S.P.A. e contro --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- e gravante sugli immobili afferenti i lotti n. 1 e n. 2.

• n. part. 3182 del 12.11.2014 – ipoteca giudiziale a favore di --- Omissis --- e contro --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 13.10.2014 rep. 4271/14 e gravante sugli immobili afferenti i lotti n. 1 e n. 2.

Per tutto quanto sopra esposto si veda certificato notarile a firma del Notaio Margherita Palma (allegato n. 12).

Si precisa che successivamente il C.T.U. ha provveduto ad effettuare la trascrizione della sentenza di fallimento (allegato n. 13) ed a verificare l'eventuale presenza di ulteriori trascrizioni successive alla certificazione notarile di cui sopra. (allegato n. 14).

**PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

Sulla base di quanto riportato nel certificato notarile a firma del Notaio Margherita Palma risulta che i beni distinti al Catasto Fabbricati di Assisi al foglio 168 particella 246 e 247 ed al Catasto Terreni di Assisi foglio 168 particelle 246, 247, 15, 14 e 19, risultano di piena proprietà dei signori:

• --- Omissis ---, nata in Uzbekistan (EE) il --- Omissis ---,  
per i diritti di 1/3 di nuda proprietà;

• --- Omissis ---, nato ad Assisi (PG) il --- Omissis ---, per i  
diritti di 1/3 di nuda proprietà;

• --- Omissis ---, nata ad Assisi (PG) il --- Omissis ---, per i  
diritti di 1/3 di nuda proprietà;

• --- Omissis ---, nata a Gubbio (PG) il --- Omissis ---, per il  
diritto di usufrutto vitalizio sull'intero.

I terreni distinti al Catasto Terreni di Assisi al foglio 168  
particelle 17 e18 risultano di piena proprietà dei signori:

• --- Omissis ---, nata in Uzbekistan (EE) il --- Omissis ---  
1970, per i diritti di 1/3 di nuda proprietà;

• --- Omissis ---, nato ad Assisi (PG) il --- Omissis ---, per i  
diritti di 1/3 di nuda proprietà;

• --- Omissis ---, nata ad Assisi (PG) il --- Omissis ---, per i  
diritti di 1/3 di nuda proprietà.

Si precisa che l'intestazione catastale non risulta aggiornata in  
quanto non è stata ancora effettuata la voltura catastale a favore  
degli eredi del signor --- Omissis ---.

Al signor --- Omissis --- i beni pervenivano con atto di cessione  
di diritti ricevuto dal Notaio Mario Briganti in data 31.03.2000  
rep. 203114, trascritto a Perugia in data 22.04.2000, a favore di --  
- Omissis --- e contro --- Omissis --- e --- Omissis --- i quali si  
riservavano l'usufrutto.

### **ELENCO ALLEGATI**

1. Inventario beni mobili redatto dal Cancelliere Dott. Gorbi.
2. Tabella di determinazione consistenza e stima beni mobili.
3. Denuncia di variazione DOCFA.
4. Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali - visure catastali.
5. Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – estratto di mappa in scala 1:2000;
6. Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – ortofoto con sovrapposizione catastale;
7. Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – planimetrie catastali urbane;
8. Concessione edilizia in sanatoria n. 5254 rilasciata dal Comune di Assisi in data 25.03.2004.
9. Permesso di Costruire n. 398 rilasciato dal Comune di Assisi in data 7.07.2004 per intervento di riparazione danni e miglioramento sismico L.R. 30/98.
10. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assisi.
11. Tabella consistenza e stima beni immobili.
12. Certificato notarile a firma del Notaio Margherita Palma.
13. Trascrizione sentenza di fallimento;

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto.

Perugia, 21 marzo 2017

Il C.T.U.

Dr. Agr. Giovanni Alberti



*[Handwritten signature]*