

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NEL FALLIMENTO “

PRIMO STRALCIO

GIUDICE DELEGATO: DR. ROBERTO LAUDENZI

CURATORE: DR.SSA FEDERICA BERTOLDI

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Dr. Roberto Laudenzi,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli è stato nominato perito stimatore in data 25/01/2019 dal Curatore del Fallimento in epigrafe; il provvedimento di nomina è stato notificato dal Tribunale a mezzo pec in data 1/02/2019. L'incarico ha il seguente contenuto e finalità: **“Valuti il perito stimatore i beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare, al fine di procedere alla loro alienazione”**.

L'incarico prevede ovviamente la autorizzazione, per il suo regolare e completo svolgimento, all'accesso e/o ispezione presso qualsiasi ufficio o pubblico registro, in nome e per conto della procedura.

Fin da subito sono state avviate molteplici attività peritali, tuttora in corso di svolgimento per taluni aspetti, limitatamente ai beni immobili.

Riguardo invece ai beni mobili eventualmente in carico alla procedura, al momento, lo scrivente non ha ricevuto incarico specifico né ha svolto attività peritale.

Vi è comunque innanzitutto la necessità, ai fini delle incombenze legate alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, di redigere e depositare un

primo elaborato peritale, che per tale motivo viene identificato come "primo stralcio", riguardante la **ricostruzione del patrimonio immobiliare ed alcune problematiche che necessitano di adempimenti tecnici ed attività peritale specifica, previa autorizzazione da parte del Giudice.**

* * * * *

A) RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE:

L'incarico di ricostruzione del patrimonio immobiliare di proprietà della società fallita si è rivelato particolarmente complesso poiché essa risulta continuativamente in attività fin dall'anno 1994 ed è stata interessata da una mole impressionante di atti traslativi, sia per acquisti di aree edificabili, sia per cessione di porzioni edificate, sia per sottoscrizione di accordi e patti (convenzioni di lottizzazione, atti di asservimento, servitù, ecc.).

Il numero di atti di compravendita è così rilevante e riferito ad un periodo di tempo così esteso da rendere assai ardua e problematica l'opera di ricostruzione del saldo immobiliare.

Vi sono infatti oltre 380 formalità iscritte e trascritte, cui si aggiungono quelle rilevate (oltre 60) in riferimento alla Società _____ fusa ed incorporata nella _____ eguito di decisione del 18/11/2009, con atto Notaio Dr. Lemmi rep. 40244 del 21/01/2010, mai trascritto.

Peraltro lo scrivente, con comunicazione via mail del 16/04/2019, aveva manifestato al Notaio la perplessità relativa alla mancata trascrizione dell'atto di fusione, avente effetti traslativi, nonché alla incompleta volturazione catastale.

Il Notaio aveva risposto in pari data facendo presente che l'atto di fusione non era soggetto a trascrizione, per le motivazioni meglio esplicitate nella mail stessa (**All. n. 1 – comunicazione via mail con Notaio Dr. Vincenzo Lemmi**).

Chiariti i dubbi in merito alla necessità di trascrizione o meno (si segnala comunque che l'atto di fusione è correttamente riportato nella visura camerale – All. n. 2 – visura camerale), si rileva in ogni caso una incompleta volturazione catastale, con presenza di beni tuttora intestati alla _____, come si dirà meglio in seguito.

Una vera e propria ricostruzione del patrimonio immobiliare in carico ad oggi potrebbe essere correttamente e completamente ottenuta solo visionando tutte le note di trascrizione (e meglio ancora gli atti traslativi) che hanno interessato, a favore e contro, le società di cui sopra.

Si tratta ovviamente di centinaia di titoli e lo sforzo peritale e relativi costi connessi non è apparso al momento indispensabile ed utile per l'incarico assunto.

Si è preferito procedere a partire dalle visure catastali attuali, che riportano tutti i beni catastalmente intestati alle Società

ricostruendo successivamente le provenienze dei beni stessi e verificando se essi risultino a tutt'oggi effettivamente in carico.

Dunque i dati desumibili dalle visure catastali attuali (**All. n. 3 – visure catastali**) sono stati verificati con quelli desumibili dalle ispezioni per soggetto, effettuate in data 31/01/2019 per la _____, con aggiornamento in data 6/04/2020, ed in data 16/04/2019 _____ (**All. n. 4 - ispezioni per soggetto**).

Detto lavoro è stato svolto fin dal gennaio 2019, anche con l'ausilio dei dati via via forniti dal Curatore, dal Legale Rappresentate della società fallita Geom. _____

_____ i nonché di quelli acquisiti con approfondimenti mirati.

A tal proposito sono state inviate ai Comuni di Deruta, Marsciano e Torgiano apposite comunicazioni ed in particolare:

- In data 30/12/2019 sono state inviate a mezzo pec n. 3 richieste al Comune di Deruta; il funzionario Geom. Bianconi ha consegnato brevi manu allo scrivente in data 5/03/2020 degli appunti indicanti la natura delle aree oggetto di richiesta nonché la futura necessità o meno di loro cessione al patrimonio comunale (**All. n. 5 – richieste e risposte Comune di Deruta**).
- In data 28/12/2019 è stata inviata a mezzo pec una richiesta al Comune di Marsciano; il Responsabile dell'area Geom. Paolo Biscarini ha risposto con comunicazione del 16/01/2020 fornendo le precisazioni richieste (**All. n. 6 – richiesta e risposta Comune di Marsciano**).
- In data 27 e 28/12/2019 sono state inviate a mezzo pec delle richieste al Comune di Torgiano. Non avendo ricevuto alcun riscontro in data 19 febbraio u.s. lo scrivente ha inviato a mezzo mail una richiesta di aggiornamento al Dirigente, alla quale Egli ha risposto invitando a rivolgersi al Responsabile del settore Arch., Claudio Bedini, al quale pertanto lo scrivente ha inoltrato le richieste già inviate in dicembre. Sentito poi telefonicamente nei giorni successivi, l'Arch. Bedini ha chiesto ulteriore tempo, manifestando le difficoltà e l'accumulo di lavoro dell'ufficio. A tutt'oggi non è giunta alcuna indicazione o risposta. Pertanto, in assenza di certezze, le aree sicuramente prive di valore commerciale e possibilità di cessione a titolo oneroso verranno escluse dalla redigenda nota di trascrizione, riservandosi comunque ulteriori decisioni all'esito di eventuale acquisizione di documentazione utile (**All. n. 7 – richieste Comune di Torgiano, ad oggi prive di riscontro**).

I dati elaborati hanno consentito, sulla base degli elementi oggi a disposizione, con le specifiche e precisazioni riportate in precedenza, di ricostruire la consistenza dei beni immobili in carico alla società fallita (**All. n. 8 - prospetto dei beni immobili in**

carico alla società fallita) e permetterebbero anche di poter predisporre la nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Ne risulta un elenco generale di n. **207 unità immobiliari** urbane o rate di terreno.

Tuttavia si deve preliminarmente riferire in merito alla varia natura e tipologia delle porzioni immobiliari a tutt'oggi in carico alla società fallita poiché, a parere dello scrivente, sarebbe opportuno e/o consigliabile non acquisire talune di esse nella procedura fallimentare poiché prive di valore commerciale e/o di possibilità di cessione da parte del Curatore.

Si precisa inoltre che i beni di cui si tratterà successivamente ricadono in n. 5 Comuni e precisamente Deruta, Torgiano, Collazzone, Marsciano e Perugia.

TIPOLOGIE IMMOBILIARI

Vengono dapprima presi in esame i beni per i quali non si ritiene opportuno procedere con la acquisizione nella procedura fallimentare:

* * * * *

BENI DA ESCLUDERE DALLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Tutte le unità immobiliari per le quali si propone la esclusione dalla nota di trascrizione sono state contrassegnate con **colore grigio** nel prospetto riepilogativo di cui l'allegato n. 8.

A) AREE CORRISPONDENTI A VIABILITÀ AD USO PUBBLICO:

- **Comune di Deruta -foglio n. 12 particelle n. 1075 e 1385:** piccola rata di forma rettangolare che corrisponde a parte della carreggiata di via del Bianchetto, nella sua porzione terminale, a lato del Condominio di via del Bianchetto n. 5. Tenuto conto del fatto che l'Ufficio tecnico comunale ha precisato che via del Bianchetto è strada privata, per la quale non è prevista la cessione, si ritiene inutile acquisire dette due particelle da parte della Curatela fallimentare. Pertanto, salvo diverso avviso del

Giudice o del Curatore, esse verranno escluse dalla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Perugia -foglio n. 285 particella n. 783:** La particella è ancora impropriamente intestata a _____ area corrisponde a parte della carreggiata di via del Luschetto, in Località San Vetturino. Tale viabilità, interna a comparto prettamente residenziale estensivo, sulla base dei colloqui intercorsi con il Dr. Gerardo Calvio (Presidente del Consorzio) e della documentazione fornita, è di pertinenza del Consorzio per la Esecuzione e Manutenzione delle Opere di Urbanizzazione del Quartiere Residenziale Q6 di San Vetturino, nei confronti del quale peraltro la Società fallita risulta debitrice, a seguito di sentenza del Giudice di Pace. Tenuto conto della natura del tracciato stradale non è prevedibile, a parere dello scrivente, una sua cessione da parte della Curatela, tantomeno a titolo oneroso. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, la particella predetta verrà esclusa dalla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Torgiano -foglio n. 28 particelle n. 2251 e 2252:** Particelle ancora impropriamente intestate _____ 'area corrisponde in prevalenza a tratti di via Giuseppe di Vittorio ed in minima parte ad aree verdi od aree accessorie. Derivano da frazionamento risalente al 2003. Si ricorda che, al momento attuale, il Comune di Torgiano non ha fornito, nonostante richiesta e sollecito, alcuna indicazione utile sulla natura delle stesse. Si ritiene tuttavia che, visto il lungo tempo intercorso, siano aree per le quali non è prevista la cessione e pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, le due particelle predette verranno escluse dalla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Torgiano -foglio n. 31 particelle n. 332 e 351:** La prima corrisponde a parte del tratto iniziale di viabilità privata ad uso di tre edifici abitativi; la seconda al

tratto iniziale di via Argentino Biscottini (traversa di via Pasquale Tiradossi). L'attigua porzione di edificio bifamiliare (foglio n. 31 particella n. 415) è stato di fatto trasferita con sentenza n. 541/2018 Tribunale di Perugia alla Sig.ra

, anche se la sentenza non risulta ad oggi trascritta né volturata. Esse derivano da frazionamento risalente al 2001. Si ricorda che, al momento attuale, il Comune di Torgiano non ha fornito, nonostante richiesta e sollecito, alcuna indicazione utile sulla natura delle stesse. Si ritiene tuttavia che, visto il lungo tempo intercorso, siano aree per le quali non è prevista la cessione e pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, le due particelle predette verranno escluse dalla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

B) AREE AVENTI NATURA CONDOMINIALE:

- **Comune di Collazzone foglio n. 32 particelle n. 586 e 587:** corrispondono ad area verde e parcheggio di natura condominiale, il tutto sito in Collazzone, Frazione Collepepe, via Europa. Si tratta di beni non suscettibili di cessione a titolo oneroso, aventi di fatto natura di “beni comuni non censibili”, anche se rimasti impropriamente – solo formalmente e catastalmente - in carico alla società fallita. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, essi verranno esclusi dalla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Deruta foglio n. 4 particella n. 477:** l'area corrisponde a tratto di strada privata di accesso agli edifici plurifamiliari ed all'attività commerciale, il tutto sito in Deruta, via Tiberina sud civici 12 e 14, in Località Pontenuovo. Si tratta di bene non suscettibile di cessione a titolo oneroso, avente di fatto natura di “bene comune non censibile”, anche se rimasto impropriamente – solo formalmente e catastalmente - in carico alla società fallita. Pertanto, salvo diverso avviso del

Giudice o del Curatore, la particella predetta verrà esclusa dalla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Deruta foglio n. 12 particelle n. 1256, 1367, 1368, 1261, 1365, 1366:** corrispondono rispettivamente a rampa di accesso e piazzale ad uso parcheggio a servizio delle palazzine di via del Raku n. 10 e 16 (le prime tre particelle) e a rampa di accesso e piazzale ad uso parcheggio a servizio delle palazzina di via del Raku n. 20 e 22 (le ultime tre particelle). Si tratta pertanto di beni non suscettibili di cessione a titolo oneroso, aventi di fatto natura di “bene comune non censibile”, anche se rimasti impropriamente – solo formalmente e catastalmente - in carico alla società fallita. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, le sei particelle predette verranno escluse dalla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Deruta foglio n. 15 particelle n. 638, 650, 1542, 1545:** corrispondono a viabilità di accesso e piazzale condominiale ed, in minima parte, ad area di pertinenza di via Dante Alighieri, il tutto sito in Frazione S. Angelo di Celle, a servizio delle palazzine di cui i civici 1/Q, 1/R e 1/T. Si tratta pertanto di beni non suscettibili di cessione a titolo oneroso, aventi di fatto natura di “bene comune non censibile”, anche se rimasti impropriamente – solo formalmente e catastalmente - in carico alla società fallita. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, le quattro particelle predette verranno escluse dalla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Torgiano foglio n. 21 particelle n. 562, 563, 564, 565, 567, 568, 569, 583:** corrispondono ad aree poste al servizio del comparto o delle palazzine site in via del Cipresso civici 5A, 5B e 5C. In particolare le particelle n. 562, 563, 564, 565, 567 e 568 afferiscono esclusivamente alla palazzina di cui il civico 5A

(marciapiedi, vialetto di accesso, aiuole, ecc.), della quale la società fallita ha alienato tutte le unità immobiliari. Le restanti particelle corrispondono alla viabilità di accesso, marciapiedi, aree verdi e piazzale a servizio delle altre due palazzine, edificate successivamente, di cui i civici 5B e 5C. Si tratta pertanto di beni non suscettibili di cessione a titolo oneroso, aventi di fatto natura di “bene comune non censibile”, anche se rimasti impropriamente – solo formalmente e catastalmente - in carico alla società fallita. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, le otto particelle predette verranno escluse dalla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Torgiano foglio n. 25 particelle n. 1275, 1280, 1281, 1282:** corrispondono ad aree poste al servizio delle palazzine site in via Traversa di Assisi n. 2A e 2B. Si tratta di area verde, viabilità di accesso, marciapiedi e piazzale uso parcheggio, pertanto di beni non suscettibili di cessione a titolo oneroso, aventi di fatto natura di “bene comune non censibile”, anche se rimasti impropriamente – solo formalmente e catastalmente - in carico alla società fallita. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, le quattro particelle predette verranno escluse dalla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

C) BENI COSTITUENTI DUPLICAZIONE CATASTALE O DI FATTO NON VENDIBILI:

- **Comune di Marsciano foglio n. 87 particelle n. 708 e 744:** corrispondono a piccola area, di forma ad “L”, che sembrerebbe di fatto corrispondere all’area di ingombro e di pertinenza di un traliccio che sorregge cavi elettrici. L’area non è stata oggetto di acquisizione da parte del Comune di Marsciano, che pure ha provveduto ad acquisire gratuitamente l’area attigua di cui le particelle n. 743 e 746, come da provvedimento rep. 10556 del 13/07/2018 trascritto a Perugia al n. 9066 di formalità in data 24/05/2019. Si ritiene che detta area non possa essere

oggetto di cessione a titolo oneroso e che sia area inutilizzabile a qualsiasi fine, essendo di stretta pertinenza del traliccio dell'elettrodotto. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, le due particelle predette verranno escluse dalla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Torgiano foglio n. 25 particella n. 34 Catasto Fabbricati:** trattasi di refuso catastale, poiché l'unità in oggetto corrisponde ad area urbana che non ha più alcun riscontro in mappa del Catasto Terreni. La particella 34 infatti era presente in mappa al momento dell'acquisto delle aree da parte della società fallita, risalente all'anno 2002. E' stata tuttavia soppressa a seguito dei frazionamenti che hanno portato alla configurazione attuale delle aree ed all'inserimento in mappa delle palazzine di nuova costruzione. Si trova pertanto oggi suddivisa nelle attuali particelle n. 1275/p, 1291/p, 1284/p e 1276/p. Potrà essere oggetto di soppressione a mezzo di istanza di demolizione catastale. Si tratta quindi di bene privo di appetibilità e di valore commerciale. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, verrà escluso dalla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Torgiano foglio n. 31 particella n. 415 subalterni 2 e 3 - Catasto Fabbricati:** trattasi di porzione di edificio bifamiliare a destinazione abitazione e garage. Seppure ancora in carico alla Società fallita, di fatto, detto bene è già stato interessato da sentenza sostitutiva di rogito, avente effetto tra le parti, emessa dal Tribunale di Perugia nella causa civile n. 2127/2016 promossa dalla Sig.r

in esecuzione coattiva del preliminare del 29/04/2009 (mai trascritto). A parere dello scrivente pertanto, ancorché non vi sia la trascrizione della sentenza avente effetti traslativi, il bene non è più disponibile per la alienazione nell'ambito della procedura fallimentare. In definitiva, salvo diverso avviso del Giudice o del

Curatore, esso verrà escluso dalla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

* * * * *

BENI DA INCLUDERE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

D) AREE DA CEDERE AI COMUNI DI DERUTA O DI MARSCIANO:

I seguenti beni sono contrassegnati in **colore celeste** nel prospetto riepilogativo di cui all'allegato 8.

- **Comune di Deruta foglio n. 12 particelle n. 1048, 1049, 1065, 1067, 1069, 1071, 1255, 1260, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1270, 1277:** rate di terreno corrispondenti a viabilità, anche pedonale, nonché standards urbanistici (verde, parcheggi, marciapiede, ecc.), a servizio del complesso di via del Raku. Come precisato dall'Ufficio tecnico comunale le predette particelle dovranno essere oggetto di cessione al Comune di Deruta una volta completate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, esse verranno inserite nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Marsciano foglio n. 87 particelle n. 579, 580, 581, 598, 599, 601, 680, 697, 700, 701, 702, 703, 745:** rate di terreno corrispondenti a viabilità di accesso e penetrazione, nonché standards urbanistici (verde, parcheggi, marciapiedi, ecc.), a servizio della lottizzazione artigianale-industriale di Papiano Stazione. Come precisato dall'Ufficio tecnico comunale le predette particelle dovranno essere oggetto di cessione al Comune di Marsciano, una volta completate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, esse verranno inserite nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

E) BENI SUSCETTIBILI DI CESSIONE NELLO STATO DI FATTO:

I seguenti beni sono contrassegnati in **colore verde** nel prospetto riepilogativo di cui all'allegato 8.

- **Comune di Collazzone foglio n. 20 particelle n. 72 e 73:** rata di terreno edificabile, sita in Frazione Collepepe, compresa tra via Perugina e via Provinciale. Trattasi di bene vendibile. Occorre tuttavia provvedere alla demolizione "catastale" dell'edificio di cui la particella n. 73, non più esistente in loco. La particella è infatti ancora erroneamente qualificata come "fabbricato rurale". Andrà trasformata, mediante procedura DOCFA, in "area rurale", priva di edifici. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, le particelle verranno inserite nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Collazzone foglio n. 20 particelle n. 290, 291, 292, 295, 298, 1530 e 1531:** rata di terreno in parte edificabile, con accesso da via del Parco e via l° Maggio, con entrostante edificio ex colonico collabente. Due delle particelle (n. 295 e 298) risultano ancora erroneamente intestate a _____, per mancata volturazione. Trattasi di beni vendibili. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, le particelle verranno inserite nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Deruta foglio n. 4 particelle n. 506 e 104 sub. 29 C.F.:** porzione ad uso abitativo e di altra ad uso servizio igienico, il tutto in via Tiberina sud n. 12 e 16, Località Pontenuovo. Trattasi di beni vendibili. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, le particelle verranno inserite nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 269 sub. 22, 23, 24, 50, 51, 53 C.F.:** porzioni ad uso garage e cantina, facenti parte di edificio plurifamiliare, poste al

piano primo sottostrada, il tutto in via Tiberina sud n. 147. Trattasi di beni vendibili. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, essi verranno inseriti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1378 sub. 30 C.F.:** porzione ad uso cantina, facente parte di edificio plurifamiliare, posta al piano primo sottostrada, il tutto in via del Bianchetto n. 5. Trattasi di bene vendibile. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, esso verrà inserito nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1352 sub. 10, 13, 15, 16, 19, 20, 22, 35, 37 C.F.:** trattasi di n. 9 unità immobiliari di cui una a destinazione abitativa, una a destinazione garage e n. 7 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in via del Raku n. 10. Trattasi di beni vendibili. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, essi verranno inseriti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1358 sub. 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 25, 27, 31, 39 C.F.:** trattasi di n. 13 unità immobiliari di cui n. 4 a destinazione abitativa, una a destinazione garage e n. 8 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in via del Raku n. 16. Trattasi di beni vendibili. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, essi verranno inseriti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1456 sub. 15, 18, 19, 24, 27, 28, 30, 34 C.F.:** trattasi di n. 8 unità immobiliari di cui n. 1 a destinazione abitativa, n. 3 a destinazione garage e n. 4 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in via del Raku n. 20. Trattasi di beni vendibili. Pertanto, salvo

diverso avviso del Giudice o del Curatore, essi verranno inseriti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1506 sub. 8, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 25, 35, 36 C.F.:** trattasi di n. 10 unità immobiliari di cui n. 2 a destinazione abitativa, n. 5 a destinazione garage e n. 3 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in via del Raku n. 22. Trattasi di beni vendibili. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, essi verranno inseriti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1598:** rata di terreno collinare, posto a lato di via del Raku, attualmente incolto arborato. Si tratta di bene potenzialmente vendibile. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, verrà inserito nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Deruta foglio n. 15 particella n. 633 sub. 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 41, 43, 44, 45, 47, 49, 50 C.F.:** trattasi di n. 20 unità immobiliari di cui n. 7 a destinazione abitativa, n. 8 a destinazione garage e n. 5 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/T. Trattasi di beni vendibili. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, essi verranno inseriti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Deruta foglio n. 15 particella n. 641 sub. 4, 12, 23, 24, 39, 41, 48, 49, 52, 53, 55 C.F.:** trattasi di n. 11 unità immobiliari di cui n. 5 a destinazione abitativa, n. 2 a destinazione garage e n. 4 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/R. Trattasi di beni vendibili. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del

Curatore, essi verranno inseriti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Deruta foglio n. 15 particella n. 1537 sub. 2, 7, 17, 18, 23 C.F.:** trattasi di n. 5 unità immobiliari di cui n. 2 a destinazione abitativa, n. 2 a destinazione garage e n. 1 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/Q. Trattasi di beni vendibili. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, essi verranno inseriti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Deruta foglio n. 24 particella n. 60 sub. 1, 2, 3 C.F.:** palazzina da ristrutturare, con corte circostante, sita nel centro abitato di Deruta, via Borgo Garibaldi. Trattasi di bene vendibile. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, esso verrà inserito nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Marsciano foglio n. 87 particelle n. 571 e 572:** le particelle corrispondono a due lotti edificabili facenti parte della lottizzazione artigianale-industriale di Papiano Stazione. Trattasi di beni vendibili, pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, verranno inseriti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Perugia foglio n. 251 particella n. 1465 sub. 327 e 536 C.F.:** trattasi porzioni facenti parte del complesso "Ottagono" sito in Perugia, via Settevalli, angolo via Martiri dei Lager, comprendenti un monocale abitativo ed un posto auto coperto. Sono beni vendibili, pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, verranno inseriti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Perugia foglio n. 285 particella n. 842 C.F.:** porzione di edificio bifamiliare sita in Loc. San Vetturino, via del Luschetto, già occupata dalla promissaria Acquirente in forza di preliminare di vendita registrato e trascritto nel 2014. Si tratta di bene mai formalmente alienato e pertanto potenzialmente vendibile; salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, verrà inserito nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Torgiano foglio n. 21 particella n. 154:** rata di terreno agricolo pianeggiante, posto a lato di via del Cipresso, attualmente incolto. Si tratta di bene potenzialmente vendibile. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, verrà inserito nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Torgiano foglio n. 21 particella n. 582:** rata di terreno agricolo pianeggiante, posto a nord della palazzina di via del Cipresso n. 5/C, attualmente incolto. Si tratta di bene potenzialmente vendibile. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, verrà inserito nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Torgiano foglio n. 21 particella n. 591 sub. 5, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 24, 25 C.F.:** trattasi di n. 11 unità immobiliari di cui n. 4 a destinazione abitativa, n. 4 a destinazione garage e n. 3 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Torgiano, via del Cipresso n. 5/B. Trattasi di beni vendibili. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, essi verranno inseriti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- **Comune di Torgiano foglio n. 21 particella n. 598 sub. 3, 4, 8, 12, 14, 19 C.F.:** trattasi di n. 6 unità immobiliari di cui n. 1 a destinazione abitativa, n. 4 a destinazione garage e n. 1 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio

plurifamiliare sito in Torgiano, via del Cipresso n. 5/C. Trattasi di beni vendibili. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, essi verranno inseriti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Torgiano foglio n. 25 particella n. 1284 sub. 4 e 26 C.F.:** trattasi di n. 2 unità immobiliari, a destinazione garage, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Torgiano, via Traversa di Assisi n. 2/A. Trattasi di beni vendibili. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, essi verranno inseriti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

F) BENI SUSCETTIBILI DI CESSIONE MA BISOGNOSI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E/O EDILIZIA:

I seguenti beni sono contrassegnati in **colore giallo** nel prospetto riepilogativo di cui all'allegato 8.

- **Comune di Deruta foglio n. 21 particella n. 80 sub. 1, graffata alla part. n. 444:** porzione di edificio terra-cielo, sita nel centro storico di Deruta, in via Caselli n. 9, attualmente suddivisa in tre unità abitative. Presenta difformità catastale ed edilizia, con abusi e porzioni impropriamente adibite all'uso abitativo pur non avendone i requisiti igienico-sanitari. Prima di procedere con la vendita giudiziaria, a parere dello scrivente, è necessario provvedere alla regolarizzazione edilizia e catastale, al fine di ottenere la piena conformità. In definitiva quindi pur inserendo i beni predetti, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, si chiede fin da ora la autorizzazione a procedere con l'attività peritale finalizzata alla regolarizzazione edilizia e catastale, prima della vendita giudiziaria.

- **Comune di Deruta foglio n. 21 particella n. 168 sub. 9, graffata alla part. n. 451:** porzione di edificio a destinazione abitativa, sita nel centro storico di Deruta,

disposta ai piani secondo e terzo, all'angolo tra via Umberto I° e via Mancini. Occorre ancora completare le verifiche sulla conformità catastale ed edilizia, oltre che approfondire la vicenda legata ai fondi pubblici per il risanamento dei danni da sisma. In definitiva quindi pur inserendo i beni predetti, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, si chiede fin da ora la autorizzazione a procedere con l'attività peritale di approfondimento e verifica, come sopra detto.

- **Comune di Deruta foglio n. 21 particella n. 318 sub. 11 e particelle 1400, 1407, 1424:** struttura in c.a. su due livelli, al grezzo, con corte pertinenziale circostante, il tutto sito in prossimità dell'abitato di Deruta, in via Circonvallazione. Presenta sicuramente difformità catastale, ma occorre verificare anche lo stato della pratica edilizia, per l'eventuale presenza di abusi e difformità rispetto all'autorizzato. Prima di procedere con la vendita giudiziaria, a parere dello scrivente, è necessario provvedere quantomeno alla regolarizzazione catastale, al fine di ottenere la conformità. In definitiva quindi pur inserendo i beni predetti, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, si chiede fin da ora la autorizzazione a procedere con l'attività peritale finalizzata alla regolarizzazione catastale ed alle verifiche edilizie.

G) AREE IN GODIMENTO A TERZI – DA VERIFICARE:

I seguenti beni sono contrassegnati in **colore giallo** nel prospetto riepilogativo di cui all'allegato 8.

- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1386:** area di forma pseudo rettangolare allungata, estesa su di una superficie catastale pari a mq 138, posta a lato di via Tiberina sud, che sembrerebbe con ogni probabilità corrispondere a porzione di terreno in utilizzo a terzi, annessa ed accorpata alla corte pertinenziale

dell'edificio plurifamiliare di cui la particella n. 213 del foglio n. 12, catastalmente intestato a _____ ed in minima parte a _____

Pur essendo necessarie ulteriori indagini, anche e soprattutto a mezzo di rilievo topografico per la verifica della esatta ubicazione e stato di possesso dell'area in oggetto, si ritiene che essa possa essere oggetto di cessione a chi eventualmente la sta utilizzando fin da data imprecisata. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, la particella predetta verrà al momento inserita nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Deruta foglio n. 15 particella n. 639:** area di forma triangolare allungata, estesa su di una superficie catastale pari a mq 75, sita in Frazione S. Angelo di Celle, a lato di via Dante Alighieri, che sembrerebbe con ogni probabilità corrispondere a porzione di terreno in utilizzo a terzi, annessa ed accorpata a rata di maggiore estensione, a destinazione orto e frutteto. Le altre particelle a cui sembrerebbe accorpata, rispetto alle quali risulta indistinta (particelle n. 39 e 1623 del foglio n. 15), sono catastalmente intestate a

C.F. _____ Pur essendo necessarie ulteriori indagini, anche e soprattutto a mezzo di rilievo topografico per la verifica della esatta ubicazione e stato di possesso dell'area in oggetto, si ritiene che essa possa essere oggetto di cessione a chi eventualmente la sta utilizzando fin da data imprecisata. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, la particella predetta verrà al momento inserita nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Deruta foglio n. 15 particella n. 1541:** piccola area di forma rettangolare allungata, estesa su di una superficie catastale pari a mq 25, che sembrerebbe con ogni probabilità corrispondere a porzione di terreno in utilizzo a terzi, probabilmente annessa ed accorpata alla corte pertinenziale dell'edificio di cui

la particella n. 175 del medesimo foglio, catastalmente intestato ai Sig.ri

... Pur essendo necessarie ulteriori indagini, anche e soprattutto a mezzo di rilievo topografico per la verifica della esatta ubicazione e stato di possesso dell'area in oggetto, si ritiene che essa possa essere oggetto di cessione a chi eventualmente la sta utilizzando fin da data imprecisata. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, la particella predetta verrà al momento inserita nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Comune di Torgiano foglio n. 25 particella n. 1288:** area di forma rettangolare molto allungata, estesa su di una superficie catastale pari a mq 231, che sembrerebbe con ogni probabilità corrispondere a porzione di terreno in utilizzo a terzi, annessa ed accorpata alla corte pertinenziale dell'edificio di cui le particelle n. 177 e 1480 del medesimo foglio, catastalmente intestate ai Sig.ri

Pur essendo necessarie ulteriori indagini, anche e soprattutto a mezzo di rilievo topografico per la verifica della esatta ubicazione e stato di possesso dell'area in oggetto, si ritiene che essa possa essere oggetto di cessione a chi eventualmente la sta utilizzando fin da data imprecisata. Pertanto, salvo diverso avviso del Giudice o del Curatore, la particella predetta verrà al momento inserita nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

GIUDIZI TECNICI CONCLUSIVI

Pur considerando che tutte le porzioni immobiliari descritte ai **punti A), B), C), D), E), F) e G)** sono, sulla base degli accertamenti fino ad oggi condotti e delle informazioni disponibili, di proprietà della società fallita, tenuto conto della loro natura e tipologia, nonché delle considerazioni tecniche e degli aspetti estimativi precedentemente riportati, è risultato che quelle di cui ai punti A) e B) sono di

fatto prive di appetibilità commerciale poiché destinate irreversibilmente all'uso pubblico od all'uso comune, da parte di condomini o comproprietà immobiliari.

I beni di cui al punto C) sono parimenti privi di appetibilità commerciale poiché o costituenti duplicazione catastale o privi di utilità o già di fatto alienati.

Pur rimettendosi alle indicazioni del Giudice e del Curatore si ritiene opportuno quindi NON procedere alla acquisizione dei beni di cui alle lettere A), B) e C) nella procedura fallimentare.

Riguardo invece agli altri beni:

- Quelli indicati alla lettera D) NON sono suscettibili di cessione a titolo oneroso, ma andranno ceduti a titolo gratuito al Comune di Deruta o di Marsciano, in forza di accordi e convenzioni pregresse. Pertanto occorre acquisirli alla procedura fallimentare così che il Curatore possa successivamente avere titolo per cederli.
- Quelli elencati alla lettera E) sono dotati di appetibilità commerciale nonché idonei, sulla base degli accertamenti e verifiche fino ad oggi condotti, ad essere alienati con vendita giudiziaria nello stato di fatto in cui si trovano. Pertanto è opportuno e necessario acquisirli alla procedura fallimentare, ai fini delle successive vendite giudiziarie.
- Quelli elencati alla lettera F) pur dotati di appetibilità commerciale NON sono idonei, sulla base degli accertamenti e verifiche fino ad oggi condotti, ad essere alienati con vendita giudiziaria nello stato di fatto in cui si trovano, a causa della presenza di difformità edilizie, catastali o di entrambe. In alcuni casi inoltre sono necessari approfondimenti specifici di natura urbanistica ed edilizia. Si chiede pertanto al Giudice l'autorizzazione a procedere con l'attività peritale di approfondimento e successiva regolarizzazione edilizia e/o catastale, essendo comunque opportuno inserire i beni nella nota di trascrizione.

- quelli elencati alla lettera G), pur potenzialmente dotati di appetibilità commerciale, risultano con ogni probabilità in godimento a terzi, poiché inseriti in corti pertinenziali od aree scoperte ad uso esclusivo. Occorrerà innanzitutto verificare, mediante rilievo topografico, l'effettiva ubicazione delle aree stesse, ed in seguito anche da quanto tempo sussiste l'utilizzo da parte di terzi. Si chiede pertanto al Giudice l'autorizzazione a procedere con l'attività peritale di verifica topografica. Al momento, comunque, si ritiene opportuno inserire i beni nella nota di trascrizione.

Per quanto fino ad oggi verificato ed accertato, quindi, si ritiene opportuno e necessario acquisire al fallimento le sole porzioni immobiliari elencate alle lettere D), E), F) e G) e si resta a disposizione per la compilazione della nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

La presente relazione costituisce anche ISTANZA di autorizzazione allo svolgimento di specifiche attività peritali, in riferimento a quanto indicato per i beni di cui ai punti F) e G).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 14 aprile 2020

Allegati n. 8

il perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli