

# **TRIBUNALE DI SPOLETO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONCORDATO PREVENTIVO N.13/2015**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SARA TRABALZA**

**LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT. ROBERTO ROSSI**

## **PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI siti nel Comune di Trevi (PG)**

### **PERITO STIMATORE**

**Ing. Francesco Mangani**

**C.so Garibaldi n.11 – 06049 Spoleto (PG)**

**Tel./Fax 0743.221409 Mob. 349.6665067**

**Albo Ingegneri Provincia di Perugia n. A2282**

**PEC: iquadro@pec.it**

**Spoletto, li 03/03/2026**

**Ing. Francesco Mangani**

**Ing. Francesco Mangani – IQUADRO s.r.l.**

**C.so Garibaldi n.11 – 06049 Spoleto (PG)**

**Tel./Fax 0743.221409 - Cell. 349.6665067 - PEC: iquadro@pec.it**

**P.I. n° 02981030543**

1. INCARICO .....	1
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO .....	2
3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI .....	2
4. CRITERI E STIMA DEI BENI IMMOBILIARI .....	8
5. CONCLUSIONI.....	9
6. ELENCO ALLEGATI.....	9

## 1. INCARICO

Con riferimento alla Istanza inoltrata presso il Tribunale di Spoleto dal nominato Liquidatore Giudiziale in intestazione, il G.D. Dott.ssa Sara Trabalza autorizzava la Procedura a conferire al sottoscritto Ing. Francesco Mangani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al numero A2282, con studio in Spoleto (PG) C.so Garibaldi n.11, l'incarico di Perito Stimatore per l'aggiornamento del valore di alcuni beni immobili nella procedura in oggetto.

Con riferimento ai requisiti che il professionista deve possedere ai sensi del novellato art. 28 L.F., richiamato dal citato art. 160 attraverso l'art. 67 L.F., lo scrivente dichiara di non aver alcun rapporto di parentela od affinità con il mandante, di non aver concorso al dissesto della Società ed infine di non essere, alla data del conferimento dell'incarico, creditore dell'Azienda e di non esserlo neppure alla data di deposito del ricorso di Concordato Preventivo se non per i compensi professionali derivanti dal presente incarico; dichiara inoltre, per quanto occorrer possa, di non essere stato interdetto, inabilitato, dichiarato fallito, né condannato ad alcuna pena.

Oggetto dell'incarico è *"individuare la consistenza catastale dei beni in vendita, aggiornare la stima"*.

## **2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente Perito Stimatore procedeva all'acquisizione ed allo studio della documentazione agli atti.

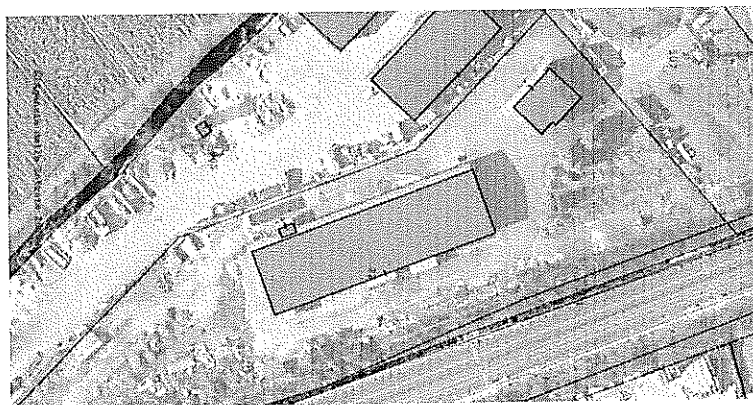
L'aggiornamento della perizia di stima del lotto immobiliare in oggetto è stato eseguito a partire dall'elaborato redatto dal Consulente Geom. Paolo Fabi in data 15/07/2017.

Sulla base del valore indicato per gli immobili in questione (rif. "Lotto 1" dell'elaborato peritale) erano stati tentati esperimenti di vendita che avevano portato, in occasione dell'asta del 17/01/2023, all'aggiudicazione al prezzo di 237.000,00 euro. Successivamente sono sorte però problematiche legate alla proprietà della particella 170 sub.26 sulla quale insiste l'unico accesso agli immobili, che risulta essere di proprietà di un soggetto terzo.

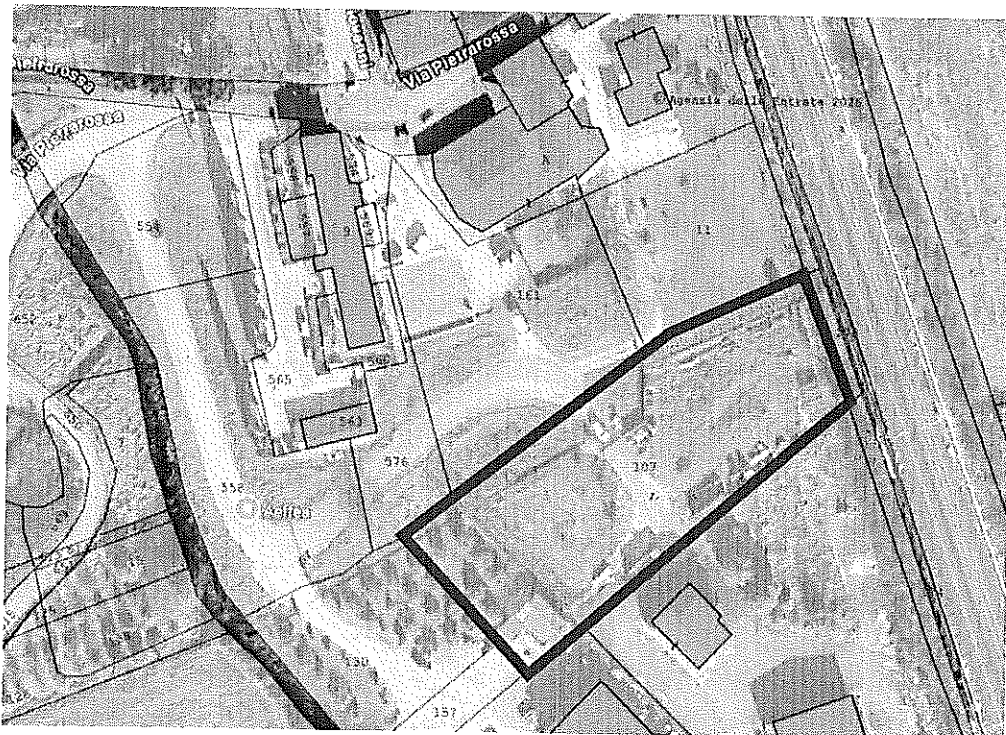
Il presente incarico è quindi finalizzato all'aggiornamento della stima alla luce di tale evidenza e, contestualmente, all'attualizzazione dei valori di mercato rispetto al 2017.

## **3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Il "lotto 1" della relazione di stima del C.T.U. Geom. Paolo Fabi è un compendio immobiliare costituito da n.2 fabbricati all'interno di un appezzamento di terreno completamente recintato, localizzato nel Comune di Trevi, Loc. Pietrarossa n. 9A.



Esso è identificato al Catasto alla Particella 22 del Foglio 26 e i suoi confini sono così delimitati: ad est è presente la linea ferroviaria che corre parallela allo sviluppo del terreno in oggetto. A Sud e ad Ovest è presente la particella 905, di proprietà di terzi. A Nord invece è presente la particella n.107 che risulta per intero di proprietà del Comune di Trevi. E' su tale particella che si snoda la strada di accesso alla proprietà oggetto di stima, fino al raggiungimento del cancello di accesso che, insieme ad una porzione della recinzione, sono stati sulla stessa installati.



Risulta pertanto inglobata nel perimetro della recinzione anche una porzione di proprietà altrui. E, soprattutto, l'unico punto di accesso giacerebbe su una particella di terreno di terzi. In assenza di servitù, il lotto risulterebbe quindi intercluso.

#### 4. SINTESI DELLE INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI

Riprendendo quanto già indicato dal CTU Geom. Paolo Fabi nella sua Perizia, si ripercorrono sinteticamente per completezza le informazioni salienti già evidenziate nell'elaborato peritale, che vengono assunte come valide non rientrando nella natura del presente incarico.

Le unità immobiliari sono così individuabili:

- *Unità immobiliare destinata come Porzione di fabbricato di civile abitazione sita nel Comune di Trevi (PG) Via Pietrarossa n. 9A distinta al C.F. dello stesso Comune **Foglio 26 part. 22 sub. 12** categoria A/3 classe 2 vani 6 R.C. 303,68 €;*
- *Unità immobiliare destinata come Porzione di fabbricato destinato ad uffici sita nel Comune di Trevi (PG) Via Pietrarossa n. 9A distinta al C.F. dello stesso Comune **Foglio 26 part. 22 sub. 11** categoria A/10 classe U vani 6,5 R.C. 1.174,94 €;*
- *Immobile destinato principalmente a Rimessa Attrezzi con corte annessa sita nel Comune di Trevi (PG) Via Pietrarossa n. 9A distinta al C.F. dello stesso Comune **Foglio 26 part. 22 sub. 9** categoria D7 R.C. 3.326,30 €;*
- *corte censita al C.T. del detto Comune al **Foglio 26 part. 22** – Ente urbano e B.c.n.c. censito al C.F. al **foglio 26 part. 22 sub. 10.***

Il lotto è inserito in Zona CA SUAP (Zone per l'Artigianato ed il Commercio) del PRG comunale e rientra nella Fascia B di esondazione in base a quanto stabilito dall' Autorità di bacino del Fiume Tevere con D.P.C.M. 10/4/2013.

Il primo dei due fabbricati (subb. 11 e 12) ha struttura portante in muratura di mattoni pieni a due teste faccia-vista esterna, solai in latero-cemento con cordoli di piano e copertura in travi varesi. E' presente un corpo scala esterno per l'accesso indipendente al primo piano. Il sottotetto è accessibile per la sola manutenzione.

Il piano terra (sub. 11) è interamente destinato ad uffici, composto da quattro stanze da lavoro, segreteria, bagno, ripostiglio e c.t..

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno rivestito in piastrelle di gres, analogamente a tutti i pavimenti. Gli infissi, interni ed esterni, sono in legno con serrande in pvc. L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori. Si riporta di seguito l'elenco delle superfici, estratte dalla perizia del Geom. Fabi.

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>				
<b>PIANO TERRA</b>				
Dis.	7,17	3,03	Nord	sufficiente
Segreteria	15,26	3,03	Nord	sufficiente
Bagno	3,74	3,03	Nord	sufficiente
Dis.	3,70	3,03	-	sufficiente
Ufficio	11,07	3,03	Sud	sufficiente
Ripostiglio	1,65	3,03	Sud	sufficiente
Ufficio	11,62	3,03	Sud	sufficiente
Ufficio	15,31	3,03	Sud	sufficiente
Ufficio	14,09	3,03	Sud	sufficiente
Centrale Termica	7,46	3,03	Sud/Ovest	sufficiente
<b>Totale superficie netta</b>	<b>91,07 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie lorda</b>	<b>110,50 m<sup>2</sup></b>			

L'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale (sub.12) occupa invece il piano primo, e risulta indipendente tramite accesso con scala esterna.

E' composta da locali adibiti a: soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi.

Tutti i materiali di finitura, oltre che gli impianti, sono analoghi a quelli degli uffici al piano inferiore. Si riporta il dettaglio delle superfici estratto dalla perizia.

<b>PIANO PRIMO</b>				
<b>SUPERFICIE RESIDENZIALE</b>				
Letto	15,44	2,70	Nord	sufficiente
Letto	15,69	2,70	Sud	sufficiente
Bagno	4,73	2,70	Sud	sufficiente
Dis.	9,35	2,70	-	sufficiente
Letto	9,46	2,70	Sud	sufficiente
Cucina	16,72	2,70	Ovest	sufficiente
Soggiorno – Pranzo	20,88	2,70	Nord	sufficiente
Terrazzo	6,25	-		sufficiente
Terrazzo	3,75	-		sufficiente
Vano scala	13,50	-		sufficiente
<b>Totale superficie terrazzi</b>	<b>23,50 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie netta</b>	<b>91,10 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie lorda</b>	<b>110,50 m<sup>2</sup></b>			

Il secondo fabbricato (sub.9) è costituito da una rimessa attrezzi di forma rettangolare che si sviluppa su un solo piano fuori terra. Ha struttura portante in acciaio, con copertura sorretta da capriate, arcarecci e pannelli sandwich. La pavimentazione è in cemento. Perimetralmente il manufatto non è tamponato ed è dotato di impianto elettrico. E' inoltre presente una pesa. Si riporta di seguito l'estratto delle superfici.

PIANO TERRA				
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE				
Magazzino	902,40	4,86		sufficiente
Pesa	41,00	-		sufficiente
Comandi pesa	6,60	2,71		sufficiente
<b>Totale superficie</b>	<b>950,00 m<sup>2</sup></b>			

Il terreno del lotto, in parte adibito a piazzale ed in parte a verde, ha una superficie di circa 6270,50 metri quadri. Perimetralmente è presente una recinzione che delimita la proprietà, inglobando però anche porzione della particella 107 intestata al Comune di Trevi. Si specifica che nella superficie del terreno, tale aliquota non è stata conteggiata.

Gli immobili risultano interamente di proprietà della \_\_\_\_\_ ri (sulla base dell' "Atto di constatazione di avveramento di condizione sospensiva" -- vedasi Allegati) e non sono interessati da contratti di locazione. Si rimanda alla perizia del Geom. Fabi per il dettaglio delle ricerche catastali, ipotecarie e della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Infine, come dichiarato dal precedente CTU, gli immobili sono conformi ai sensi del *Provvedimento di autorizzazione all'insediamento di impianto produttivo n. 258/2002*, successiva *Denuncia inizio Attività n. 259 del 2004*, e *Permesso di costruire in Sanatoria n. 1051 del 07/02/2011 (quest'ultimo riguardante esclusivamente il fabbricato adibito ad abitazione ed ufficio)*.

## 5. CRITERI E STIMA DEI BENI IMMOBILIARI

Gli elementi utili presi in considerazione per la presente stima sintetica del valore di mercato sono: la superficie commerciale, la quotazione al metro quadrato ed i coefficienti di merito/demerito come la conservazione, l'ubicazione il grado di finitura e l'impiantistica.

Allo scopo di assumere nella stima sintetico-comparativa valori il più possibile rispondenti al reale mercato, si sono consultati i listini immobiliari più accreditati riguardanti immobili siti nel Comune di Trevi (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, "Asking Price" estratte dal sito "immobiliare.it"), che hanno evidenziato una riduzione dei prezzi medi rispetto a quelli del 2017.

Effettuate quindi le opportune indagini conoscitive, reperita ed incrociata la documentazione sui prezzi di mercato di immobili con simili, prese in considerazione le caratteristiche positive che ne apprezzano il valore, nonché anche gli aspetti negativi che ne svalutano il prezzo, in primis la criticità legata alla particella 107, vengono di seguito riportati i valori medi unitari riferiti alle specifiche superfici commerciali:

	Superficie commerciale (mq)	Valore medio unitario	Totale parziale
Sub. 11 (ufficio)	110,50	550 €/mq	60.775,00 €
Sub. 12 (abitazione)	110,50	600 €/mq	66.300,00 €
Sub. 12 (terrazze e scala)	23,50	200 €/mq	4.700,00 €
Sub. 9 (rimessa)	950,00	200 €/mq	190.000,00 €
Terreno	6270,50	10 €/mq	62.705,00 €
		<b>TOTALE (A)</b>	<b>384.480,00 €</b>

Al valore così determinato si applica però una decurtazione forfettaria pari al 30% per tener conto delle importanti criticità legate alla presenza dell'unico accesso al

lotto in una particella catastale di proprietà di terzi, rendendo di fatto l'area interclusa. Pertanto:

VALORE "LOTTO 1"	
TOTALE (A) – 30%	<b>269.136,00 €</b>

## 6. CONCLUSIONI

Alla luce dell'incarico affidato si è proceduto all'aggiornamento del valore del lotto in oggetto, sia alla luce dell'importante criticità legata alla proprietà della Part. 107, sia attualizzando il valore medio unitario di mercato rispetto a quello del 2017. Il più probabile valore di mercato ottenuto è quindi pari a **269.136,00 euro**. Tale valore potrà essere suscettibile di variazioni, in più o in meno, a seconda del periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione degli stessi immobili, e questo per effetto di modificazioni dell'andamento delle quotazioni di mercato o per il mutare di leggi o normative aventi incidenza immobiliare.

## 7. ELENCO ALLEGATI

- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Atto di constatazione di avveramento di condizione sospensiva

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.

Spoletto, lì 05/03/2026

Il Perito Stimatore

Ing. Francesco Mangani