

---

# **TRIBUNALE DI SPOLETO**

SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO N. 30/2020**

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_ Spoleto (PG)~~

**Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Trabalza**

**Curatore: Avv. Monica Benedetti**

## **Elaborato Peritale**

**Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea**

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4553

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2365

Cod. Fisc. RPNNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 07421972746 - 3389241437

E-mail: [geom.raponi@gmail.com](mailto:geom.raponi@gmail.com)

E-mail Pec: [andrea.raponi@geopec.it](mailto:andrea.raponi@geopec.it)

---

## **PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4553 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2365, con studio in Foligno Via Oberdan n. 49, in forza dell'incarico conferitomi dal Curatore Avv.to Monica Benedetti in data 01/03/2021, relativo all'esecuzione della stima dei beni immobili e, previo inventario, della stima dei beni mobili, strumentali e giacenze di magazzino acquisiti alla massa del Fallimento della Società ~~SA.P. S.p.A.~~ in liquidazione, con sede in Spoleto, ~~Via S. Croce 29~~, relaziona quanto segue.

## **OPERAZIONI PERITALI**

In data 07/04/2021, unitamente al Curatore, Avv. Benedetti ed alla Sig.ra Pompili Maria Cristina Liquidatore della Società fallita, ed al Cancelliere del Tribunale di Spoleto Dott.ssa Martinetti, il sottoscritto si recava presso i locali siti in Spoleto, ~~Via S. Croce n. 29~~, e ~~Via San Benedetto~~ al fine di inventariare le merci ed i beni strumentali presenti all'interno dei locali. Successivamente, reperita la documentazione catastale, il sottoscritto si recava nel locale ad uso magazzino sito in via ~~San Benedetto~~ al fine di effettuare le verifiche di conformità richieste.

Ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere l'elaborato peritale che sarà composto nella sua prima parte dell'analisi e stima dei beni immobili, nella seconda dell'analisi e stima dei beni strumentali e delle merci giacenti all'interno dei locali, dava inizio alla stesura dello stesso, articolandolo come segue:

## **A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

### **A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio e Conservatoria dei RR.II. – Ufficio Provinciale di Perugia, i beni immobili oggetto di valutazione risultano essere dislocati in unico plesso nel Comune di Spoleto, in **[redacted]**, al piano interrato dell'edificio di maggiore consistenza a destinazione commerciale e residenziale inserito all'interno del comparto immobiliare posto tra le viabilità pubbliche di Via San Benedetto e Via Tuderte e la S.P. 451.

#### **A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto di valutazione risulta posti nel Comune di Spoleto

**Frazione Maiano, e risulta catastalmente identifica:**

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
<b>[redacted]</b>	<b>[redacted]</b>	<b>[redacted]</b>	C/2	4°	96Mq	106 Mq	€ 213,19

L'unità immobiliare in esame risulta posta al piano interrato dell'edificio di maggiore consistenza con destinazione commerciale e residenziale a sua volta ricompreso all'interno di un polo commerciale e residenziale realizzato in Spoleto, frazione Maiano in zona circoscritta tra le pubbliche viabilità di **[redacted]** e **[redacted]**.

L'edificato ospita un centro commerciale, la filiale di una Banca, la Farmacia comunale, una lavanderia, oltre ad altre attività commerciali.

La zona è quindi servita da tutti i servizi primari ed il complesso risulta edificato negli anni 1990.

## **A.2. LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'unità immobiliare in esame risulta posta al piano interrato dell'edificio di maggior conoscenza a destinazione commerciale e residenziale a sua volta ricompreso in più ampio polo edilizio a destinazione commerciale e residenziale. Lo stesso risulta di recente edificazione ed ospita al suo interno diverse attività di tipo commerciale, servizi pubblici e residenze private. La zona ancorché posta nella prima periferia di Spoleto, risulta ben collegata e ben servita da servizi primari.

## **A.3 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **A.3.1. LOCALE DI DEPOSITO**

(Spoleto CF foglio [REDACTED], part.IIa [REDACTED] Subalterno [REDACTED])

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

Il locale in analisi risulta costituito da un unico spazio, posto al piano primo sottostrada dell'edificio censito alla particella [REDACTED] del foglio di mappa [REDACTED] del Catasto Terreni del Comune di Spoleto. Risulta avere destinazione Magazzino – Locale di deposito (catastale) ed una superficie utile interna pari a Mq 96, ed una superficie commerciale, misurata ai sensi della Norma UNI TS 10750:2005 di Mq 106.

L'accesso al locale, il quale è dotato di infisso di ingresso in metallo di tipo basculante, è garantito dalla rampa comune censita al C.F. al Foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (bene comune non censibile) che collega il corsello comune posto al piano primo sottostrada alla viabilità pubblica di [REDACTED]. Il locale è dotato dell'impianto elettrico

funzionante, realizzato su tubazione esterna. Lo stesso risulta attualmente occupato da parte dei beni mobili, strumentali e giacenze di magazzino in stima nei capitoli che seguono.

#### **A.4 PROPRIETA' E DIRITTI**

##### **A.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI**

L'unità immobiliare oggetto di analisi risulta in proprietà superficaria per quota pari ad 1/1 alla Società [REDACTED] con sede in Spoleto (PG) P.Iva 00188120547, mentre la restante proprietà per l'area è in capo al Comune di Spoleto, in forza dei seguenti titoli:

1) Atto di Compravendita del 22/12/1995 Notaio Carlo Angelini Rota in Spoleto Rep. 137325 trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Spoleto il 19/01/1996 al R.P. 185;

Si segnala che con il medesimo atto di compravendita, la Società Fallita ha acquisito anche i diritti relativi alla proprietà superficaria per quota pari ad 1/1 su altra unità immobiliare insistente sul medesimo edificio ( Foglio 87 Part. 591 sub 24), alienata in data 21/07/2015 con Atto Notarile rogato dal Notaio Pirone in Spoleto Rep. 82191 che si pone in allegato alla presente relazione.

#### **A.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di Spoleto, risultano gravare sulla singola porzione immobiliari, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

##### **A.5.1 LOCALE DI DEPOSITO**

(Spoleto CF foglio [REDACTED], part.IIa [REDACTED] Subalterno [REDACTED])

▪ Iscrizione contro n. 302 R.P. del 04/07/1996 – Ipoteca Volontaria per concessione Mutuo del valore di £ 230.000.000 a favore di Banca Monte dei Paschi Siena S.p.a. con atto Notaio Angelini Rota del 20/06/1996 Rep. 129837 e durata indicata al 06/09/2010;

*L'iscrizione, pur essendo decorsi i tempi contrattuali, non risulta annotata a cancellazione, tuttavia non risulta iscritta ipoteca in rinnovazione essendo scaduti i 20 anni dall'originaria iscrizione.*

▪ Iscrizione contro n. 42 R.P. del 16/01/2007 – Ipoteca Volontaria per concessione Finanziamento del valore di € 210.000,00 della durata di anni 10 a favore di Banca Monte dei Paschi Siena S.p.a. con atto Notaio Angelini Rota del 22/12/2006 Rep. 154039 ;

▪ Iscrizione contro n. 68 R.P. del 13/02/2018 – Ipoteca Conc. Amministrativa derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo – Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. 2548/8018 del 12/02/2018 del valore di € 387.457,00;

▪ Trascrizione contro n. 657 R.P. del 26/02/2021 – Atto Giudiziario Tribunale di Spoleto Rep. 31/2020 del 14/12/2020 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

## **A.6 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI**

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Spoleto ed a seguito della consultazione degli Atti amministrativi si evidenzia quanto segue:

#### **A.6.1 LOCALE DI DEPOSITO**

(Spoleto CF foglio ■■ , part.IIa ■■ Subalterno ■■)

L'edificio risulta edificato sulla base di:

- 1) Concessione Edilizia n. 18477 del 14/04/1992;
- 2) Concessione Edilizia in variante n. 10802 del 25/08/1994;
- 3) Concessione Edilizia in variante n. 793 del 21/02/1995;
- 4) Concessione Edilizia in variante n. 28035 del 20/09/1997.

In base alle risultanze del sopralluogo eseguito nell'unità immobiliare in analisi non sono emerse differenze sostanziali tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto invece riportato nei grafici di cui all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia. Per tale motivo il sottoscritto attesta la conformità edilizia e catastale dell'immobile in analisi.

## **A.7 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

### **A.7.1 CRITERI ESTIMATIVI**

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, dell'unità immobiliare identificata e descritte nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni

simili;

- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

- definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni similari realizzatisi di recente nel luogo di analisi;

- definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche dell'unità immobiliare in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale, su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona e sulla consultazione dei trend di mercato espressi dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2020 e quelli della Camera di Commercio della Provincia di Perugia riferite al 1° trimestre 2021. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mq. Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare;

- della collocazione urbana e della relativa commerciabilità dello stesso.

- Della disponibilità di dati di mercato su aggiudicazioni di beni simili assegnati di recente in procedure espropriative;

Il valore unitario, valutato dal sottoscritto quali più probabile di mercato attuale, risulta essere, sulla base della tipologia di diritto trasferito ( Proprietà Superficiaria in quota 1/1):

Magazzini e Locali di Deposito € 350,00/Mq

Le valutazioni sopra riportate sono state ponderate sull'intervallo dei valori reperiti, considerando lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, la presenza di impianto elettrico funzionante e la presente dell'infisso basculante che di fatto garantisce la corretta chiusura dell'ambiente interno.

## **A.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

### **A.8.1 LOCALE DI DEPOSITO**

(Spoleto CF foglio [redacted], part.IIa [redacted] Subalterno [redacted])

Il Valore del diritto di proprietà superficiaria in quota 1/1 ( Proprietà per l'area di Comune di Spoleto) in capo alla Società [redacted] in liquidazione sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	UTILE	UNITARIO	€
<b>PIANO TERRA</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>	
Magazzino Piano S1	106	350,00	37.100,00
<b>Totale Valore</b>			<b>37.100,00</b>

Sulla base di quanto sopra esposto e descritto **il sottoscritto**  
**determina il più probabile valore di mercato dell'unità**  
**immobiliare acquisita dalla procedura in € 37.100,00** (diconsi  
Euro Trentasettemilacent/00).

Il valore di mercato come sopra determinato rappresenta, ad oggi, il più  
probabile valore di scambio del complesso posto in vendita sul libero  
mercato. L'immobile, essendo urbanisticamente e catastalmente  
conforme ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Spoleto, risulta  
certamente alienabile nell'immediato e facilmente aggiudicabile.

MISSIS

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 13/11/2021



Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Immobile;
- 2) Documentazione IpoCatastale Immobile;
- 3) Documentazione fotografica beni strumentali e magazzino;
- 4) Documentazione relativa ad immobili già alienati