

TRIBUNALE ORDINARIO di PERUGIA

Sezione Fallimentare

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R.G. 11/2023

“LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Omissis”

Giudice Delegato:
Curatore Fallimentare:

dott.^{ssa} Stefania MONALDI
dott. Stefano TASHINI



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

BENI MOBILI ed IMMOBILI

Perugia, 13 luglio 2023

Perito Stimatore
dott. Ing. Paolo COGLIATI



PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. Paolo Cogliati, domiciliato per lo svolgimento delle attività professionali in Perugia, viale San Sisto n°371; iscritto dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n°A1845; ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Perugia al n°1821;

il 18.04.2023 veniva nominato Perito Stimatore dal dott. Stefano Taschini, con studio in via Luigi Canali n°23 a Perugia, c.f.: TSCSFN85B11G478R, mobile 349.4699110, p.e.c.: stefano.taschini@legalmail.it, già nominato con sentenza n°19/2023 pubblicata il 29.03.2023, Curatore del compendio dei beni immobili e mobili della procedura di Liquidazione Giudiziale n°11/2023, "Liquidazione Giudiziale Omissis" con sede in Assisi (PG) località Rivortorto, via Santa Maria della Spina n°13, P. IVA 03679600548 **(All. n°1)**.

Il 27.04.2023 l'Ill.ma dott.ssa Stefania Monaldi G.D. per la procedura, disponeva che lo scrivente nominato depositasse atto sottoscritto con firma digitale di accettazione dell'incarico incluso giuramento di rito **(All. n°2)**.

Il 27.04.2023 lo scrivente depositava per via elettronica presso la cancelleria del Tribunale Ordinario di Perugia, Sezione Fallimenti, Ufficio Procedure Concorsuali, la formale accettazione dell'incarico comprendente la formula di giuramento di rito, e dava inizio alle operazioni peritali (oo.pp.) comunicando al Curatore per le vie brevi la data del 02.05.2023 come primo accesso ai luoghi oggetto della procedura **(All. n°3)**.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, sulla base dei dati acquisiti e successivamente elaborati, il sottoscritto Perito Stimatore effettuava tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente Relazione Tecnica Estimativa che riteneva articolare come appresso.

2

OPERAZIONI PERITALI

Le oo.pp. iniziavano il 02.05.2023 nei luoghi oggetto della procedura in via Santa Maria della Spina n°13 ad Assisi (PG), località Rivortorto. Lo scrivente aveva libero accesso a tutti i beni immobili e le pertinenze, nonché ai beni mobili, agli impianti ed ai macchinari dell'azienda dichiarata in liquidazione giudiziale.

La sig.ra Omissis, c.f.: OMISSIS, titolare dell'impresa individuale ed il Curatore dott. Stefano Taschini, presenziavano dette oo.pp., che proseguivano con un ulteriore sopralluogo il 19.06.2023.

L'impresa individuale "Omissis" con P. IVA 03679600548, già "Forno Omissis", e cancellata per cessazione di attività il 31.07.2022, svolgeva attività di produzione di pane, pasticceria e dolci fin dagli anni settanta. Il forno riforniva di pane Assisi e località limitrofe con riguardo particolare alle attività ricettive quali Hotel e campeggi, arrivando a contare fino ad una quindicina di dipendenti. Venuto meno il fondatore sig. Omissis, nel giugno 2019 l'attività cambiava sia nome che dati anagrafici alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura dell'Umbria, al REA n°PG-306983, p. I.V.A.: 03679600548, come impresa individuale. L'attività del forno proseguiva fino al 31.07.2022 quando si richiedeva la cessazione che poi, in data 29.03.2023, culminava con la sentenza di liquidazione giudiziale n°19/2023 da parte del Tribunale Ordinario di Perugia, Sezione Procedure Concorsuali con nomina della Ill.ma G.D. Stefania Monaldi, ed esame dello stato passivo fissato per il 13.09.2023.

* * * * *

1. CRITERI DI CLASSIFICAZIONE

I beni immobili e mobili oggetto di stima venivano suddivisi aderendo alle tipologie e quantità indicate nella documentazione contabile fornita dal Curatore, previa verifica della corrispondenza con quanto indicato nella procedura di liquidazione giudiziale,

3

Perito stimatore dott. Ing. Paolo COGLIATI

Viale San Sisto, n°371 – c.a.p. 06132 Perugia - mobile 328.7491312 - tel. 075.5272280
p.e.c.: paolo.cogliati@ingpec.eu e-mail: paolocogliati26@libero.it

e ritenendo opportuno mantenere le classificazioni già ivi attribuite.

I cespiti oggetto della presente si distinguono così nelle seguenti categorie principali come da Registro dei Beni Ammortizzabili del 2021 fornito dal Curatore (**All. n°4**):

BENI AMMORTIZZABILI ascrivibili all'impresa individuale "Omissis":

ATT05 - Attrezzatura varia e minuta;

AUT12 - Autocarri e rimorchi per trasporto;

EDI01 - Edifici;

HARDW - Hardware Computer ed altre periferiche;

IMP02 - Impianti e macchinari generici;

IMP12 - Impianti generici;

IMP14 - Impianti specifici;

MAC02 - Macchine d'ufficio elettromeccaniche;

MOB02 - Mobili ed arredi.

I sopralluoghi in loco hanno evidenziato l'assenza di beni facenti parte di inventario di magazzino, in ragione della natura dell'attività produttiva.

Per quanto non esposto nel presente capitolo, e per evidenziare le tipologie sopra elencate, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (**All. nn°5 e 6**).

* * * * *

2. METODOLOGIA APPLICATA

Per l'accertamento dell'intero compendio mobiliare, vista l'importanza quantitativa dei beni in sito, al fine di verificare la congruità delle tipologie e quantità indicate nel procedimento, si riteneva opportuno procedere ad accertamento in loco mediante verifica puntuale di ciascuna tipologia di bene mobile rinvenuto presso la sede della attività, riferendosi al Registro dei Beni Ammortizzabili fornito dalla società, che però riporta solo il valore complessivo dei beni inclusi in ogni tipologia, senza dettagliarne

4

Perito stimatore dott. Ing. Paolo COGLIATI

Viale San Sisto, n°371 – c.a.p. 06132 Perugia - mobile 328.7491312 - tel. 075.5272280
p.e.c.: paolo.cogliati@ingpec.eu e-mail: paolocogliati26@libero.it

l'elenco né tanto meno il valore unitario per ciascun bene. Lo scrivente ha quindi di conseguenza assunto l'appartenenza di ogni bene mobile rinvenuto ad un gruppo, senza però poterne verificare l'effettiva congruità.

Quanto agli **Impianti e Macchinari Generici (IMP02)**, **Impianti Generici (IMP12)** e **Specifici (IMP14)**, ed **Attrezzatura Varia e Minuta (ATT05)** rinvenuti, trattandosi di beni a destinazione specifica dedicati a lavorazioni particolari proprie dell'attività produttiva della ditta, si è proceduto alla puntuale verifica ed al riscontro di tutte le voci giacenti individuando il bene, e procedendo alla sua valutazione tenendo conto dello stato di fatto conservativo, di quello manutentivo e dell'efficienza produttiva, nonché della potenziale commerciabilità e del valore residuo in funzione del prezzo d'acquisto, o del costo stimato di fabbricazione.

Riguardo ai macchinari già completamente ammortizzati, ma con valore di vita utile atteso maggiore dell'unità si è tenuto conto dell'efficienza e della capacità produttiva residua, valutandone il costo di riproduzione inteso come sostituzione immediata del macchinario stesso in funzione del valore storico, oppure del costo di fabbricazione, della vita utile d'utilizzazione e della vita residua, tenuto altresì conto dell'eventuale maggiorazione dei costi intervenuta tra anno d'acquisto e data della presente stima, espressa in percentuale, in forza dell'andamento del mercato del particolare bene.

Gli altri macchinari di servizio elencati nella perizia di stima allegata sono considerati come facenti parte degli edifici; nello specifico gli impianti della videosorveglianza, antintrusione, riscaldamento, condizionamento, i quadri elettrici.

Per economia di stima, lo scrivente ha ritenuto di valorizzare le attrezzature minute di basso valore unitario raggruppandole in un'unica voce per ogni tipologia, come ad esempio nel caso di recipienti in plastica utili per le attività di impasto e preparazione alla panificazione, oppure posateria varia, stampi, etc..

5

Perito stimatore dott. Ing. Paolo COGLIATI

Viale San Sisto, n°371 – c.a.p. 06132 Perugia - mobile 328.7491312 - tel. 075.5272280
p.e.c.: paolo.cogliati@ingpec.eu e-mail: paolocogliati26@libero.it

Per gli automezzi inclusi in questa tipologia (**AUT12**) si è tenuto conto dell'anno di immatricolazione, dello stato d'uso e della manutenzione incluse le condizioni degli pneumatici, del chilometraggio percorso e della potenziale commerciabilità del bene, oltre che della data dell'ultima revisione con esito regolare.

Riguardo la Fiat 500, la proprietà ha riferito allo scrivente dello smarrimento della carta di circolazione originaria, cosa che comporterà la richiesta al Pubblico Registro Automobilistico (P.R.A.) del "*documento unico di circolazione*" in sostituzione del certificato di proprietà e del libretto di circolazione previo pagamento di € 10,20.

Inoltre, l'auto è gravata da un provvedimento di fermo amministrativo del 09.01.2003 di € 2.374,95 a favore della "SO.RI.T. s.p.a." di Foligno, R.P.: A013115K datata 04.02.2004. La valorizzazione del veicolo ha tenuto conto di tutto ciò, e la stima è stata ridotta del 5%.

Alla data della presente, il furgone FIAT Scudo targa DH653WN è l'unico a risultare regolarmente assicurato con la Unipol Assicurazioni s.p.a., scadenza al 20.08.2023.

Per quanto è stato possibile accertare, tutti gli altri veicoli non sono assicurati.

L'accertamento della proprietà di tutti gli automezzi è stato effettuato tramite visura al P.R.A. di Perugia in data 16.05.2023 (**All. n°7**), che ha confermato l'intestazione al fu Omissis riguardo la FIAT 500, ed al fu Omissis ed Omissis per gli altri autoveicoli.

Le carte di circolazione degli autoveicoli sono allegate alla presente, eccezion fatta della Fiat 500 (**All. n°8, 9, 10 e 11**).

Per l'Attrezzatura Varia e Minuta (**ATT05**), si è tenuto conto dei beni effettivamente rinvenuti e reputati ancora utilizzabili e/o commerciabili, anche perché non usurati in modo da renderli inutilizzabili e/o vetusti; il valore economico dei beni mobili invece inutilizzabili e/o vetusti è stato stimato trascurabile, e dunque non valorizzato.

6

Perito stimatore dott. Ing. Paolo COGLIATI

Viale San Sisto, n°371 – c.a.p. 06132 Perugia - mobile 328.7491312 - tel. 075.5272280
p.e.c.: paolo.cogliati@ingpec.eu e-mail: paolocogliati26@libero.it

Ciò in ragione sia dell'approccio prudenziale adottato per la valutazione, che della deteriorabilità nel tempo di una quota parte dei beni mobili in oggetto.

Riguardo al mobilio vario (**MOB02**), lo scrivente non ha ritenuto di apprezzare quella parte dei beni di valore trascurabile, poiché realizzati su misura e parte integrante dell'unità immobiliare; la loro rimozione, il trasporto ed installazione in altra sede non è economicamente conveniente né possibile senza arrecar danno agli stessi.

In ragione dello stato di conservazione, dell'appetibilità attesa sul mercato, nonché della deteriorabilità nel tempo per il mobilio in legno rinvenuto nell'area laboratorio e negozio, stimata più rapida che per gli altri beni inventariati, lo scrivente ha operato un abbattimento del 50% rispetto al valore a questi attribuito nel Registro dei Beni Ammortizzabili.

* * * * *

3. CRITERI ESTIMATIVI BENI MOBILI

Per la valutazione dei macchinari si procedeva secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità utilizzando il procedimento comparativo diretto facendo riferimento alle ordinarie fonti tecnico economiche costituite dalle varie pubblicazioni di settore riportanti le quotazioni medie, e svolgendo indagini presso rivenditori di beni analoghi, per tipologia e destinazione. In particolare, stante l'eterogeneità dei beni rinvenuti, si prendeva a riferimento anche il costo storico del singolo cespite, operando specifici deprezzamenti in relazione allo stato di conservazione, all'usura ed alla obsolescenza del bene.

Per i macchinari non completamente ammortizzati, si è attribuito il valore particolare in base al valore residuo in funzione del prezzo d'acquisto o costo di fabbricazione, tenuto conto dei normali ammortamenti in accordo alla seguente formula:

$P = A * Dr / D$, dove:

7

P = valore residuo;

A = valore storico d'acquisto o costo di fabbricazione;

D_r = durata residua di utilizzazione;

D = durata totale di utilizzazione.

I coefficienti di ammortamento usati nel calcolo della durata totale d'utilizzo sono determinati sulla base del *D.M. del 31 dicembre 1988* e successive integrazioni (per beni materiali strumentali impiegati nell'esercizio di professioni, attività commerciali ed arti).

Per i macchinari completamente ammortizzati ma con valore di vita utile maggiore dell'unità si è attribuito il valore particolare in base al valore del costo di riproduzione inteso come costo di sostituzione immediata, tenuto conto del minor valore dei macchinari stimati calcolato secondo la loro età, stato e più probabile durata residua di utilizzazione:

$R = A * (1 + 1/M) * V_r / V_u$, dove:

R = valore del costo di riproduzione;

A = valore storico d'acquisto o costo di fabbricazione;

V_u = vita utile di utilizzazione;

V_r = vita residua di utilizzazione;

M = coefficiente di maggiorazione dei costi intervenuto tra anno di acquisto e anno di valutazione, espresso in percentuale.

Se il bene mobile è ancora in grado di svolgere ottimamente la propria funzione, si potrà calcolare un valore residuo maggiore del valore di recupero.

* * * * *

4. SINTESI DELLE VALUTAZIONI BENI MOBILI

Per quanto sopra esposto, in conformità alla metodologia applicata ed ai criteri di

8

Perito stimatore dott. Ing. Paolo COGLIATI

Viale San Sisto, n°371 – c.a.p. 06132 Perugia - mobile 328.7491312 - tel. 075.5272280
p.e.c.: paolo.cogliati@ingpec.eu e-mail: paolocogliati26@libero.it

valutazione adottati, nonché a seguito degli opportuni abbattimenti, si esprimono le seguenti valutazioni, relative ai beni mobili rinvenuti presso la sede della Società in liquidazione giudiziale, sinteticamente suddivisi in categorie tipologiche mantenendo la stessa ripartizione indicata in ricorso.

ATT05 - Attrezzatura varia e minuta	€ 2.150,00
AUT12 - Autocarri e rimorchi per trasporto	€ 20.769,00
HARDW - Hardware Computer ed altre periferiche	€ 200,00
IMP02 - Impianti e macchinari generici	€ 46.200,00
IMP12 - Impianti generici	€ 150,00
IMP14 - Impianti specifici	€ 500,00
MAC02 - Macchine d'ufficio elettromeccaniche	€ 810,00
MOB02 - Mobili ed arredi	€ 2.125,00
Totale Impianti e Macchinari	€ 72.904,00

* * * * *

I valori di dettaglio per ciascun cespite, per ragioni di praticità espositiva, sono stati riportati nei prospetti allegati, che formano parte integrante della presente Relazione Peritale (**All. n°12**).

Per quanto esposto, il valore di stima dei beni mobili in oggetto risulta pari a:

€ 72.904,00

in lettere: [euro Settantaduemilanovecentoquattro/00]

* * * * *

5. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI – EDI01

Per accertare l'intero compendio immobiliare, lo scrivente si riferiva alla visura del 29.03.2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, servizi catastali, fornita dal Curatore ed attinta per il soggetto Omissis, che elenca i beni

9

Perito stimatore dott. Ing. Paolo COGLIATI

Viale San Sisto, n°371 – c.a.p. 06132 Perugia - mobile 328.7491312 - tel. 075.5272280
p.e.c.: paolo.cogliati@ingpec.eu e-mail: paolocogliati26@libero.it

immobili come di seguito distinti (**All. n°13**):

- Individuazione catastale dei beni immobili oggetto del procedimento

beni immobili ad uso attività industriale speciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni; ad uso negozio; e ad uso civile abitazione nel Comune di Assisi (PG) in via Santa Maria della Spina, n°13; tutti con diritti di piena proprietà, identificati al catasto fabbricati al Foglio 143, particella (part.) 255, sub.1, 2 e 3.

- Identificazione Catastale

Tutti i seguenti con diritti ed oneri di proprietà per 1/1 a favore di Omissis:

A) *Fabbricato costruito od adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati Comune di Assisi al Foglio 143, part. 255 sub.1, graficamente identificato dalla allegata planimetria catastale (**All. nn°14 e 15**).*

Indirizzo catastale: via Santa Maria della Spina, n°13 ad Assisi, piano T;

Dati di classamento: Categoria: D/7; zona censuaria: 2;

Rendita: € 4.493,18.

* * * * *

B) *Fabbricato ad uso negozio o bottega, identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, al catasto fabbricati del Comune di Assisi al Foglio 143, part. 255 sub.2, graficamente identificato dalla planimetria catastale allegata (**All. nn°16 e 15**).*

Indirizzo catastale: via Santa Maria della Spina, n°13 ad Assisi, piano T;

Dati di classamento: Categoria: C/1; zona censuaria: 2; Classe: 6; consistenza 77 m²; sup. catastale escluse aree scoperte 80 m²;

Rendita: € 2.048,01.

* * * * *

C) Fabbricato ad uso civile abitazione, identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, al catasto fabbricati del Comune di Assisi al Foglio 143, part. 255 sub.3, graficamente identificato dalla planimetria catastale allegata (**All. nn°17 e 15**).

Indirizzo catastale: via Santa Maria della Spina, n°13 ad Assisi, piano T-1;

Dati di classamento: Categoria: A/2; zona censuaria: 2; Classe: 6; consistenza 10 vani; sup. catastale 276 m², escluse aree scoperte 260 m²;

Rendita: € 1.058,74.

* * * * *

Oltre alla corte esclusiva annessa comune a tutti i subalterni della particella 255:

D) Ente urbano, identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, al catasto terreni del Comune di Assisi al Foglio 143, part. 255 sub.4, identificato nell'elaborato planimetrico catastale allegata (**All. n°18**).

Indirizzo catastale: via Santa Maria della Spina, n°13 ad Assisi, piano T;

Dati di classamento: consistenza 1.600 m².

* * * * *

Corrispondenza tra certificazioni catastali ed atti del procedimento

Esaminate le consistenze e caratteristiche dei beni in estimazione e dei loro confini durante il sopralluogo del 02.05.2023, il sottoscritto ha verificato la corrispondenza tra certificazioni catastali, dati indicati negli atti del procedimento e stato reale dei luoghi, risultati rispondenti alle planimetrie catastali ad eccezione di alcune difformità di minor conto riguardanti la distribuzione degli spazi interni, tali da non influire sulla rendita catastale, e/o da dare luogo all'obbligo di presentazione di una planimetria

catastale aggiornata ai sensi della normativa vigente.

* * * * *

6. ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Fabbricato ad uso attività industriale speciale, negozio ed abitazione in oggetto sono porzioni di un solo edificio di due livelli fuori terra ubicato ad Assisi (PG) in via Santa Maria della Spina, n°13 edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, ed oggetto di successivi ampliamenti e modifiche in ragione di provvedimenti abilitativi rilasciati dal Comune di Assisi, quali la Concessione Edilizia n°491 del 30.08.1990, prot. n°4174/90; e Concessione Edilizia in variante n°198 del 28.04.1994, prot. n°14373 e n°19667/93.

L'unità abitativa è al piano primo con ingresso pedonale al piano terra sul lato ovest prospiciente la pubblica via, dove una porta in legno accede alle scale coperte che salgono al piano primo. L'appartamento è suddiviso in un ingresso, tinello, cucina, due ripostigli, disimpegno, tre camere, un salone e due bagni per un'area totale di 251,12 m² netti coperti (calpestabili) oltre a 104,49 m² di terrazzo. I vani hanno tutti illuminazione naturale per effetto di finestrate sui muri perimetrali, ad eccezione del disimpegno e di un ripostiglio. L'unità abitativa è ben mantenuta ed è arredata, con pavimenti in piastrelle di ceramica di buona qualità, muri e soffitti rifiniti ad intonaco di colore chiaro, bagni con piastrelle in ceramica di colore chiaro alle pareti fino a due metri circa di altezza, porte interne in legno di color noce con maniglie in ottone, infissi in alluminio anodizzato verniciati di bianco e vetri termici, murature interne e soffitti rifiniti ad intonaco verniciato di colore chiaro. L'unità abitativa è ammobiliata, occupata dalla sig.ra Omissis con due figlie, entrambe maggiorenni.

Gli impianti di servizio hanno regolazione autonoma, incluso quello di riscaldamento che usa radiatori in alluminio alle pareti ed è alimentato a gas metano dalla rete di

adduzione pubblica, e sono in apparenti buone condizioni di uso e manutenzione.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'unità abitativa risulta scaduto il 31.12.2019, la classificava "F" (**All. n°19**).

Il laboratorio ed il negozio si trovano al piano terra dello stesso edificio, ed hanno accesso pedonale e carrabile il primo, pedonale il secondo entrambi dal lato ovest. Il laboratorio ha l'area suddivisa in un'area di carico e scarico merci, un'ampia rimessa per automezzi, una sala forni ed impasti, un deposito farine, un magazzino ed altri locali di minor superficie ad uso ripostiglio, ufficio, spogliatoio e bagni, per un'area totale di 997,54 m² calpestabili ed altezza utile di 3,76 m.

Le condizioni di manutenzione e d'uso sono appena sufficienti, con piastrelle lavabili in ceramica di colore chiaro al pavimento e bianco alle pareti fino a circa due metri d'altezza nell'area forni ed impasti, mentre le rimanenti aree hanno pareti intonacate verniciate di bianco od in mattoni piani a vista verniciati di bianco. Tutti gli impianti di servizio sembrano a prima vista datati ed in condizioni appena sufficienti, propri di immobili che ospitano attività produttive artigianali da lunga data, con quadri elettrici comunque recenti ed in apparenti buone condizioni. Alla data del sopralluogo l'unità si trovava in stato di abbandono, con macchinari ed attrezzature in disuso.

L'A.P.E. del laboratorio valido fino a tutto il 05.10.2027, lo classifica "F" (**All. n°19**).

Al negozio si accede da un'ampia vetrina con infisso in alluminio anodizzato di color grigio scuro che affaccia sulla pubblica via Santa Maria della Spina; la superficie è suddivisa in un'area vendita ed in un magazzino pure con vetrina fronte strada, oltre ad un piccolo vano ad uso ufficio, per una superficie complessiva calpestabile di 98,36 m² ed altezza utile di 3,76 m. L'area vendita è ben curata con pavimento in laminato effetto legno di colore chiaro, e pareti rifinite ad intonaco verniciate di color verdino; l'illuminazione è garantita da lampade neon al soffitto.

Alla data del sopralluogo l'unità si trovava in stato di abbandono, ammobiliato e con attrezzature in disuso.

L'A.P.E. del negozio valido fino a tutto il 05.10.2027, lo classifica "E" (All. n°19).

Le seguenti tabelle analitiche sono redatte in accordo alla vigente normativa UNI EN 15733 ed indicano le superficie netta di ogni vano delle proprietà, i coefficienti usati per determinare l'area commerciale, l'esposizione e lo stato di manutenzione.

LABORATORIO sub.1 - SUPERFICI COPERTE

LOCALE	PIANO	SUPERF. netta (m ²)	COEFF.	SUPERF. comm. (m ²)	ESP.	CONDIZIONI MANUTENZ.	ALTEZZA UTILE (m)
CARICO e SCARICO	T	129,13	1,1260872	145,41	buona	sufficienti	3,76
MAGAZZINO	T	287,34	1,1260872	323,57	buona	sufficienti	3,00-3,76
RIPOSTIGLIO	T	16,63	1,1260872	18,73	suffic.	insufficienti	3,76
RIPOSTIGLIO	T	16,15	1,1260872	18,19	suffic.	insufficienti	3,76
RIPOSTIGLIO	T	8,29	1,1260872	9,34	suffic.	insufficienti	3,76
SALA FORNI	T	231,14	1,1260872	260,28	ottima	sufficienti	3,76
UFFICIO	T	12,58	1,1260872	14,17	suffic.	sufficienti	3,76
W.C.	T	6,29	1,1260872	7,08	suffic.	sufficienti	3,76
RIPOSTIGLIO	T	18,87	1,1260872	21,25	suffic.	sufficienti	3,76
ANTIBAGNO	T	8,92	1,1260872	10,04	suffic.	sufficienti	3,76
W.C.	T	4,07	1,1260872	4,58	suffic.	sufficienti	3,76
W.C.	T	3,67	1,1260872	4,13	suffic.	sufficienti	3,76
CORRIDOIO	T	17,36	1,1260872	19,55	suffic.	sufficienti	3,76
PASTICCERIA	T	18,15	1,1260872	20,44	buona	sufficienti	3,76
DEPOSITO FARINE	T	96,03	1,1260872	108,14	buona	sufficienti	3,76
RIPOSTIGLIO PRIV.	T	117,94	1,1260872	132,81	buona	sufficienti	4,85
ANTIBAGNO	T	2,82	1,1260872	3,18	suffic.	sufficienti	3,76
W.C.	T	2,16	1,1260872	2,43	suffic.	sufficienti	3,76
TOTALE		997,54		1.123,32			

NEGOZIO sub.2 - SUPERFICI COPERTE

LOCALE	PIANO	SUPERF. netta (m ²)	COEFF.	SUPERF. comm. (m ²)	ESP.	CONDIZIONI MANUTENZ.	ALTEZZA UTILE (m)
NEGOZIO VENDITA	T	46,45	1,0649654	49,47	ottima	buone	3,76
MAGAZZINO	T	44,34	1,0649654	47,22	ottima	buone	3,45
UFFICIO	T	7,57	1,0649654	8,06	buona	sufficienti	3,45
TOTALE		98,36		104,75			

UNITA' ABITATIVA sub.3 - SUPERFICI COPERTE

LOCALE	PIANO	SUPERF. netta (m ²)	COEFF.	SUPERF. comm. (m ²)	ESP.	CONDIZIONI MANUTENZ.	ALTEZZA UTILE (m)
INGRESSO	1°	7,74	1,1976651	9,27	buona	buone	3,25
CORRIDOIO	1°	10,53	1,1976651	12,61	suffic.	buone	3,25
TINELLO	1°	28,53	1,1976651	34,17	buona	buone	3,25
CUCINA	1°	21,09	1,1976651	25,26	ottima	buone	3,25
RIPOSTIGLIO	1°	10,12	1,1976651	12,12	suffic.	buone	3,25
RIPOSTIGLIO	1°	80,59	1,1976651	96,52	buona	buone	3,25
SOGGIORNO	1°	25,72	1,1976651	30,80	buona	buone	3,25
BAGNO	1°	8,14	1,1976651	9,75	buona	buone	3,25
BAGNO	1°	4,57	1,1976651	5,47	buona	buone	3,25
CAMERA	1°	15,64	1,1976651	18,73	ottima	buone	3,25
CAMERA	1°	15,03	1,1976651	18,00	buona	buone	3,25
CAMERA	1°	8,14	1,1976651	9,75	buona	buone	3,25
CAMERA	1°	15,28	1,1976651	18,30	buona	buone	3,25
TOTALE		251,12		300,76			

UNITA' ABITATIVA sub.3 - SUPERFICI SCOPERTE

	PIANO	SUP. netta	COEFF.	SUP. pond.	ESP.	CONDIZIONI
TERRAZZO	1°	25,00	0,3000	7,50	buona	buone
TERRAZZO	1°	79,49	0,1000	7,95	buona	buone
CORTE ENTE UBANO	T	1.600,00	0,0200	7,95	buona	buone
TOTALE		1.704,49		23,40		

La corte ente urbano di pertinenza è ubicata pressoché interamente sul lato della pubblica via Santa Maria della Spina, di fronte al laboratorio ed al negozio, asfaltata ed utilizzata come parcheggio per auto dei clienti delle citate attività commerciali.

Lo scrivente ha ritenuto valorizzarla come previsto dall'Agenzia delle Entrate nelle istruzioni emanate per "determinare la consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" con criterio di calcolo come stabilito dal D.P.R. 138/98, e dalla UNI EN 15733. Ciò in ragione del valore aggiunto che detto ente urbano costituisce per le proprietà oggetto di stima, dove la presenza di un parcheggio per auto è incentivante per le attività commerciali.

Confini

L'unità abitativa confina con il laboratorio ed il negozio di cui alla presente ubicate al piano sottostante, e con le unità abitative di Omissis e Omissis, salvo altri.

Si rimanda all'elaborato planimetrico (**All. n°18**) dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali Assisi; alle foto aeree da *Google Maps* per individuare il dettaglio dei confini e la grafica particellare degli immobili oggetto di stima (**All. nn°20, 21 e 22** da "Google Maps").

* * * * *

7. TITOLO DI PROPRIETA', PROVENIENZA

In base alle risultanze riferite dai Registri del Catasto e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, dai titoli di provenienza trascritti nei documenti nel ventennio e reperite copie degli atti di compravendita, si riferisce che gli immobili in esecuzione sono pervenuti nella disponibilità della sig.ra Omissis per i diritti e gli oneri di proprietà di 1/1 per effetto dei seguenti titoli:

– pervenuto per atto di causa morte e successione dell'Ufficio del Registro di Perugia del 15.01.2019, n°4715, vol. 88888/19, in morte del sig. Omissis, nato ad Omissis in data omissis, c.f.: OMISSIS; e deceduto a Perugia il omissis; per la piena ed intera proprietà: eredità in successione non accettata dalle figlie eredi Omissis, Omissis e Omissis, con atto pubblico amministrativo di rinuncia della eredità ricevuto dal Funzionario Giudiziario omissis, Tribunale Civile e Penale di Perugia, il 27.06.2018 al n°3870/18 V.G., Cron. 5336, Rep. n°2267, registrato a Perugia all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29.06.2018 al n°7569 di formalità (**All. n°23**).

I beni erano pervenuti nella piena disponibilità della società "Omissis" per i diritti e gli oneri di proprietà di 1/1 per effetto del seguente titolo:

– pervenuti per atto di compravendita alla società “Omissis” a rogito dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio ad Assisi del 21.12.1983, Rep. n°12248, Racc. 3449, registrato a Perugia il 10.01.1984 al n°528, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 20.01.1984 al n°1808 Reg. Gen., ed al n°1480 Reg. part. (All. n°24).

* * * * *

8. STATO DI POSSESSO DEI BENI ED ACCERTAMENTO SULLA PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE, COMODATO OD ALTRO

- Stato di possesso del bene

Per quanto ha potuto accertare lo scrivente tramite ricerche effettuate all'Ufficio del Registro, Agenzia delle Entrate di Perugia, sul nome della sig.ra Omissis e sulle proprietà immobili in oggetto non sussiste alcun tipo di controversia pendente.

* * * * *

9. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI IN ESTIMAZIONE ALLA DATA DELLA PRESENTE

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente non è emersa esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni in estimazione (domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, pesi oppure limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni *propter rem*, uso, abitazione -, convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, oppure vincoli connessi con l'eventuale carattere storico - artistico); non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri eventualmente cancellabili e/o regolarizzabili da procedura, ovvero non opponibili all'acquirente, come ad esempio difformità catastali e/o urbanistiche, edilizie, iscrizioni, pignoramenti, altre trascrizioni

pregiudizievoli o quant'altro.

Come accertano le risultanze dei Registri catastali e della Conservatoria Registri Immobiliari di Perugia, alla data della presente i beni immobili in oggetto risultano interessati dai seguenti gravami (**All. n°25**):

- ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 05.04.2000, n°7651 Reg. Gen., n°1605 Reg. part., a favore della "Banca dell'Umbria 1462 s.p.a."; contro la "Omissis", per l'importo di Lire 800.000.000 di cui Lire 400.000.000 importo in linea capitale, per atto a rogito del dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 28.03.2000, rep. 168422 debitamente registrato (estinta);

- ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 24.05.2011, ai n°13677 Reg. Gen., n°2393 Reg. part., a favore della "UniCredit s.p.a."; contro la "Omissis", per l'importo di € 520.000,00 di cui € 260.000,00 importo in linea capitale, per atto a rogito del dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 16.05.2011, rep. 249442, Racc. 50753, debitamente registrato;

- ipoteca legale iscritta a Perugia il 23.01.2012, ai n°2004 Reg. Gen., n°205 Reg. part., a favore di "Equitalia Centro s.p.a."; contro la "Omissis", per l'importo di € 444.231,42 di cui € 222.115,71 importo in linea capitale;

- ipoteca legale iscritta a Perugia il 22.06.2015, ai n°13100 Reg. Gen., n°1895 Reg. part., a favore di "Equitalia Centro s.p.a."; contro la "Omissis", per l'importo di € 452.812,04 di cui € 226.406,02 importo in linea capitale.

* * * * *

10. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Autorizzazioni amministrative

Il 19.04.2023 il Curatore dott. Stefano Taschini depositava via p.e.c. al Comune di Assisi, Area Governo e Sviluppo del Territorio, edilizia privata e S.U.A.P.E., richiesta

di accesso agli atti amministrativi urbanistici dei beni immobili di cui alla presente relazione di stima. Il 23.05.2023 lo scrivente rinnovava la richiesta, poi protocollata il 24.05.2023 al n°25357 (**All. n°26**).

Il 12.06.2023 lo scrivente accedeva agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, ed accertava la prima edificazione del complesso immobiliare in data anteriore al 1° settembre 1967, oltre che l'esistenza dei seguenti documenti:

- Autorizzazione n°68/1984 per lavori interni di ordinaria manutenzione;
- Autorizzazione n°266/1990 per rifacimento scala interna e lavori di manutenzione;
- Concessione Edilizia n°491 del 30.08.1990, prot. n°4174/90 (**All. n°27**);
- Concessione Edilizia in variante n°198 del 28.04.1994, prot. n°14373 e n°19667/93 (**All. n°28**);
- certificato di agibilità parziale n°31/95 rilasciato il 26.04.1995 (**All. n°29**);
- D.I.A. n°977/2000 per rifacimento recinzione esistente.

Il citato certificato di agibilità si riferisce ai locali laboratorio e deposito identificati dai sub.1 e 2.

I due sopralluoghi in loco completati dallo scrivente accertavano l'insussistenza di opere abusive necessitanti di sanabilità ai sensi delle Leggi nn°47/85 e 724/94.

Estrate dai documenti agli atti comunali le planimetrie dei luoghi, il confronto con lo stato di fatto ne accerta la corrispondenza ad eccezione di alcuni particolari di minor rilevanza tali da non render necessario l'aggiornamento delle planimetrie (**All. n°30**).

* * * * *

11. VALORE DI MERCATO E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili in estimazione è quello della stima comparativa, che raffronta gli immobili in estimazione con valori tipici di altri beni simili ed aventi stesse caratteristiche

intrinseche ed estrinseche, ubicati nelle stesse aree territoriali ed oggetto di recenti valutazioni. Sono state assunte informazioni a riguardo presso studi tecnici del settore ed agenzie immobiliari, tenendo conto dei seguenti dati oggettivi ed elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- finitura, nonché stato delle rifiniture esterne ed interne;
- stato di manutenzione e conservazione della costruzione e degli impianti fissi di servizio;
- informazioni desunte sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano i beni in oggetto;
- condizioni di regolarità edilizia ed amministrativa;
- unità abitativa occupata dalla sottoposta al procedimento;
- insussistenza di quota di usufrutto riferita ai beni in estimazione.

La stima si è riferita al Listino dei Prezzi degli Immobili del 1° trimestre 2023 edito dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio per l'Industria, l'Artigianato e l'Agricoltura della Provincia di Perugia, ed alle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2022.

Si sono poi comparati i prezzi di Assisi, abitativo e commerciale in zona periferica, con quelli attinti dalle agenzie immobiliari della zona e riferiti all'area ove si trovano gli immobili in oggetto, articolando il procedimento come segue:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di parametri tecnici di comparazione tra immobili da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valor medio ordinario, scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;

- definizione di eventuali aggiunte e detrazioni al valor medio ordinario, in funzione delle caratteristiche specifiche dei beni immobili in estimazione.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è definito il **valore medio ordinario unitario (€/m²)**.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto è stato assunto:

- il **metro quadrato (m²)** riferito alle superfici commerciali dell'abitazione, della attività produttiva e del negozio.

Le quotazioni delle unità residenziali ad Assisi sono mediamente variabili a seconda della zona; nell'aprile 2023 il prezzo medio di compravendita di appartamenti è stato di € 1.366 al m², variabile tra la più appetibile zona del centro storico per € 2.289 al m², e la meno ricercata Tordandrea per € 879 al m².

Il prezzo medio di compravendita del residenziale ad Assisi è infatti disomogeneo e disuniforme, ed il 60% circa delle transazioni è compreso tra € 725 ed € 1.865 al m² (*"Osservatorio del Mercato Immobiliare ad Assisi, aprile 2023"*).

La Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia valuta le unità abitative in zona semiperiferica di Assisi, ristrutturato, al prezzo oscillante tra € 800 e € 1.400 al m² di superficie coperta. I negozi sono valutati tra € 700 e € 1.200 al m² di area coperta.

L'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate valuta la zona semicentrale C2 in microzona catastale 2 di Assisi dove sono ubicati i beni in oggetto, per una tipologia prevalente di abitazioni civili a destinazione residenziale tipologia ville e villini, in normale stato conservativo, tra € 1.000 e € 1.400 al m²; i negozi tra € 640 e € 1.000 al m²; e infine i laboratori per attività produttive tra € 450 e € 700 al m².

La conferma della valutazione economica di riferimento sopra riferita è data dalle più recenti compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche

comparabili con quelli in estimazione, ubicati in stessa zona, per abitazioni di simili tipologia e vetustà, assunte dalle agenzie immobiliari della zona e dai siti web che il sottoscritto C.T.U. ha consultato in conformità al criterio di stima scelto, in accordo al principio di ordinarietà e concretezza che presiede l'attività dell'estimatore.

L'andamento del mercato immobiliare nella zona è infatti l'elemento preponderante.

Di seguito se ne riportano i nominativi:

- *"Immobiliare Omissis"* di Omissis - via Santa Lucia, n°16/a Bastia Umbra; tel. 075.8001190; e-mail: immobiliare@omissis.com ;

- *"Tecnocasa Franchising Network"* – www.tecnocasa.it ;

- *"Casa.it"* – www.casa.it

Le citate Agenzie riferiscono di una domanda in stabile per il residenziale ad Assisi, a fronte di un'offerta stazionaria con prezzi in lieve aumento sulle nuove costruzioni; risultano privilegiati gli immobili per uso abitativo residenziale con rifiniture di pregio, antisismici, a basso consumo energetico, dotati di ampi spazi esterni indipendenti a conduzione autonoma.

* * * * *

Per calcolare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto congruo con la realtà, lo scrivente ha determinato la superficie netta degli immobili oggetto di stima su base degli elaborati grafici redatti durante il sopralluogo, come previsto dalla UNI EN 15733 e dall'Agenzia delle Entrate nelle istruzioni emanate per *"determinare la consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"*, con criterio di calcolo come stabilito dal D.P.R. 138/98.

La superficie è stata determinata misurando l'area delle unità, computata al lordo delle murature esterne il cui spessore varia tra 20 e 30 cm; e delle murature interne computate tenendo conto del loro spessore compreso tra 10 e 15 cm.

In ragione dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili in oggetto e del livello qualitativo generale delle finiture dell'edificio di cui sono parte, tenuto pure conto degli elementi tecnici e oggettivi sopra elencati, dell'appetibilità commerciale e dell'occupazione dell'unità abitativa da parte della sottoposta al procedimento, si è ritenuto di ridurre il valore unitario di quest'ultima in percentuale del 20% rispetto alla quotazione di un'unità non occupata avente caratteristiche simili, intesa €/m² 1.150. Inoltre pesa la fruibilità dei tre immobili, tra loro fisicamente interconnessi e tali da rendere difficoltosa l'eventuale conduzione separata.

Si sono adottati i prezzi intesi in €/m² di superficie commerciale come di seguito:

Lotti "A", "B" e "C" - €/m² 920 per l'abitazione al piano primo; €/m² 450,00 per il laboratorio e €/m² 640,00 per il negozio.

La superficie commerciale è calcolata rilevando il 100% delle aree calpestabili nette: 997,54 m² (*laboratorio*); 98,36 m² (*negozio*); 251,12 m² (*unità abitativa*).

Si sono poi aggiunte il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e dei muri perimetrali, come da UNI EN 15733.

Si sono ottenute rispettivamente le seguenti aree commerciali:

1.123,32 m² (*laboratorio*); 104,75 m² (*negozio*); 300,76 m² (*unità abitativa*).

Si include l'area scoperta del terrazzo dell'abitazione pari a 104,49 m², applicando il coefficiente di ponderazione del 30% per i primi 25 m² ed il coefficiente del 10% per l'area eccedente - ovvero 79,49 m²; si ottiene l'area commerciale di 15,45 m² (area di pertinenza esclusiva di ornamento a servizio comunicante direttamente con l'unità principale, come dal "*Manuale della Banca Dati dell'OMI*" dell'Agenzia delle Entrate), cui va sommata quella dell'ente urbano calcolata in ulteriori 32 m² commerciali, che lo scrivente ha inteso suddividere in parti uguali per il laboratorio ed il negozio, tanto che il parcheggio è utile ad entrambi.

Le superficie commerciali così calcolate assommano quindi come segue:

(1.123,32 + 16,00) m² (*laboratorio*); (104,75 + 16,00) m² (*negozio*); (300,76 + 15,45) m² (*unità abitativa*).

Adottando il prezzo unitario di € 450,00 al m² per il laboratorio; € 640,00 al m² per il negozio; e € 920,00 al m² per l'unità abitativa; si ottiene il valore stimato di ogni singola proprietà, che lo scrivente ha prudenzialmente inteso abbattere del 25% a causa del procedimento giudiziario in essere, ritenuto disincentivante alla vendita al prezzo pieno di stima:

Lotto "A" - 1.139,32 m² x 450,00 €/m² x 0,75% = **€ 384.520,50**

(valore stimato area commerciale del laboratorio);

Lotto "B" - 120,75 m² x 640,00 €/m² x 0,75% = **€ 57.960,00**

(valore stimato area commerciale del negozio);

Lotto "C" - 316,21 m² x 920,00 €/m² x 0,75% = **€ 218.184,90**

(valore stimato area commerciale dell'unità abitativa).

Riassumendo:

Lotto "A" laboratorio - valore stimato complessivo:

€ 384.520,50 (euro trecentoottantaquattromilacinquecentoventi/50).

Lotto "B" negozio - valore stimato complessivo:

€ 57.960,00 (euro cinquantasettemilanovecentosessanta/00).

Lotto "C" abitazione - valore stimato complessivo:

€ 218.184,90 (euro duecentodiciottomilacentoottantaquattro/90)

che rappresentano i più probabili valori di stima dei Lotti "A", "B" e "C" in oggetto prezzo base d'asta da inserire nell'emanato bando di vendita.

* * * * *

Tanto dovevasi riferire a compimento dell'incarico ricevuto.

24

Perugia, 13 luglio 2023

Il Perito Stimatore dott. Ing. Paolo COGLIATI

* * * * *



ALLEGATI BENI MOBILI ed IMMOBILI

1. Nomina perito stimatore;
2. Disposizione Ill.ma G.D. dott.ssa Stefania Monaldi;
3. Accettazione incarico C.T.U.;
4. Registro beni ammortizzabili;
5. Foto IMP02, IMP12, IMP14, ATT05, MAC02, MOB02 e HARDW;
6. Foto AUT12;
7. ACI PG visura automezzi;
8. Carta circolazione AB046RX;
9. Carta circolazione BA231YX;
10. Carta circolazione BL214FK;
11. Carta circolazione DH653WN;
12. Elenco beni mobili;
13. Visura per soggetto;
14. Visura storica sub.1;
15. Planimetrie sub.1, 2 e 3;
16. Visura storica sub.2;
17. Visura storica sub.3;
18. Elaborato planimetrico;
19. APE sub.1, 2 e 3;
20. Google Maps generale;
21. Google Maps zona;

25

Perito stimatore dott. Ing. Paolo COGLIATI

Viale San Sisto, n°371 – c.a.p. 06132 Perugia - mobile 328.7491312 - tel. 075.5272280
p.e.c.: paolo.cogliati@ingpec.eu e-mail: paolocogliati26@libero.it

22. Google Maps immobile;
23. Assegnazione a socio per scioglimento;
24. Atto di compravendita e nota trascrizione;
25. Elenco formalità sub.1, 2 e 3;
26. Accesso atti Comune di Assisi;
27. C.E. n°491 del 1990;
28. C.E. n°198 del 1994;
29. Agibilità parziale sub.1 e 2;
30. Foto EDI01.