

DOTT. ING. PIETRO BARBERINI

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

STIMA IMMOBILIARE

aggiornamento lotto 9

FALLIMENTO N. 9/2013

“WONDERFUL S.A.S. DI ALESSI LUCIO & C. E DEL
SOCIO **ALESSI LUCIO**”

GIUDICE DELEGATO: DR.SSA STEFANIA MONALDI

CURATORE FALLIMENTARE: DR. ANDREA BARBIERI

IL C.T.U.

DR. ING. PIETRO BARBERINI



INDICE

OPERAZIONI PERITALI

STIMA IMMOBILIARE

1. DATI SALIENTI SOCIETÀ
2. PREMESSA
3. CRITERI E METODI DI STIMA
 - ELENCO CESPITI E SCHEDE TECNICO ESTIMATIVE
 - LOTTO 9: LOCALI AD USO NEGOZIO POSTI AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, SITI IN COMUNE DI PERUGIA, VIA DOTTORI, POSTI ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE SELENIA

CONCLUSIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Signor Giudice Delegato

Dr.ssa Stefania Monaldi

il sottoscritto Dr. Ing. Pietro Barberini, veniva già nominato dal Curatore Fallimentare Dr. Andrea Barbieri C.T.U. nel procedimento di cui in epigrafe e redige apposito elaborato peritale volto all'individuazione e successiva valutazione del patrimonio immobiliare arrivato in carico al Fallimento 9-2013 WONDERFUL s.a.s. di Alessi Lucio & C. e del socio ALESSI LUCIO. Recentemente lo stesso Curatore del Fallimento chiedeva allo scrivente di provvedere ad aggiornare la valutazione del cespite individuato con il lotto n. 9 della CTU già redatta (LOCALI AD USO NEGOZIO POSTI AL PIANO PRIMO

SOTTOSTRADA, SITI IN COMUNE DI PERUGIA, VIA DOTTORI, POSTI ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE SELENIA), alla luce delle decisioni prese dall'attuale affittuario.

OPERAZIONI PERITALI

Il lavoro svolto dallo scrivente ha preso ovviamente le mosse da quanto già verificato in occasione dell'incarico ricevuto in ambito del primo incarico ricevuto e che ha portato ad effettuare la ricostruzione del patrimonio immobiliare di proprietà della Società fallita e del socio accomandatario fallito con essa, mediante ispezione ipotecaria e visura delle note aventi effetti traslativi, giungendo ad identificare il "saldo" immobiliare attuale.

Oltre alla ricostruzione immobiliare, l'incarico ha riguardato la verifica dello stato attuale di tutti i beni oggetto di aggiornamento, compreso lo stato di godimento ed utilizzo.

Verificate quindi la natura ed ubicazione dei beni in carico alla procedura, è stato eseguito un nuovo sopralluogo presso i beni in Comune di Perugia esperando poi le opportune indagini.

In definitiva, acquisiti tutti gli elementi tecnici necessari, compiute le indagini di tipo urbanistico ed estimativo ritenute opportune, lo scrivente riporta qui di seguito il lavoro svolto e volto all'aggiornamento del più probabile valore di mercato per il bene di cui al lotto n. 9.

STIMA IMMOBILIARE

1. DATI SALIENTI SOCIETÀ

Ad evasione dell'incarico ricevuto, veniva individuata ed elencata la consistenza immobiliare della società fallita Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C. (con sede in Foligno, P.Iva 01120790546) e del socio accomandatario, anch'esso fallito, sig. Alessi Lucio (nato a Foligno il 12/06/1942), con indicazione della provenienza di ciascun bene e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli precisando come la presente stima interesserà solo il bene di cui al lotto n. 9.

2. PREMESSA

I beni oggetto di stima e che nel seguito verranno individuati, descritti ed infine valutati, sono stati già oggetto di valutazione nel precedente elaborato peritale prodotto nell'anno 2014. All'interno del documento succitato si prevedeva, per il bene in stima, che la procedura sarebbe riuscita ad eseguire i lavori necessari per riportarlo nell'originaria configurazione e conseguentemente nel pieno godimento (all'epoca il negozio in stima veniva utilizzato unitariamente ad altro locale commerciale di altro proprietario) e soprattutto in modo esclusivo. Tale condizione non si è avverata e da qui la necessità di rivedere le considerazioni e quindi il valore di stima per il bene.

3. CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni e allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare i suddetti immobili al fine di predisporre vendite

giudiziarie, la stima terrà conto dell'aspetto economico del valore di mercato attualizzato.

A tal proposito vale la pena richiamare la definizione del *valore di mercato*, inteso come il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Difficilmente tali condizioni si verificano nel caso delle vendite giudiziarie, in cui, oltre alla non perfetta trasparenza del mercato, influiscono altre motivazioni di tipo soggettivo, di ordine economico (ad es. modalità e tempi di pagamento), fiscale (maggiore imposizione) e di tempistica per la realizzazione del pieno valore, che molto spesso incidono negativamente ed in misura sensibile sul valore di realizzo.

Tuttavia, tenuto conto della finalità del presente elaborato e quindi della opportunità di prevedere il miglior realizzo per ogni singolo cespite omogeneo, si terrà a riferimento, per la formulazione del più probabile valore di mercato, quello che scaturirebbe in una libera contrattazione di compravendita, valutando l'eventuale incidenza negativa dei fattori già riportati.

Per i beni immobili ubicati nel Comune di Perugia oggetto del presente elaborato e rappresentato da porzione ad **uso commerciale**, sostanzialmente ultimata e pronta per l'eventuale collocazione sul mercato (salvo quanto già anticipato e quanto verrà meglio riferito nei successivi paragrafi), lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato immobiliare nelle zone in oggetto e della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed

operatori immobiliari delle zone predette, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

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

Riguardo alle **consistenze di tutti i cespiti** si è fatto generalmente riferimento alla **superficie convenzionale vendibile (Scv)** calcolata con i criteri identificati dalla norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Ovvero per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso abitativo, commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati.
- Quote percentuali delle superfici delle pertinenze ed accessori (cantine, posti auto coperti, box, ecc.).

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

Oltre a dover prendere in considerazione variazioni e circostanze nuove, intervenute per i beni di proprietà della Società fallita e oggetto della presente stima, occorre anche riportare talune considerazioni con riferimento alla situazione attuale del mercato immobiliare e sua prevedibile evoluzione nel breve e medio periodo.

E' indubitabile che la situazione di stagnazione/recessione del mercato immobiliare specie per la componente commerciale, la massiccia presenza di unità immobiliari invendute nella zona in esame e la persistente difficoltà di accesso al credito abbiano continuato a condizionare in modo negativo i valori dei beni, confermando un trend negativo.

D'altra parte quanto sopra affermato trova diretto riscontro nelle quotazioni espresse nei listini immobiliari della Camera di Commercio di Perugia nonché nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate.

Tutto ciò premesso, il giudizio di stima è finalizzato alla identificazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

IDENTIFICAZIONE BENI ED ELENCO LOTTI

Di seguito vengono riportati schematicamente tutti i cespiti in carico al fallimento e oggetto di aggiornamento, raggruppandoli in LOTTI come in premessa distinti, indicando sinteticamente la loro identificazione e natura, rimandando ai successivi paragrafi la trattazione di tutti gli aspetti tecnici ed estimativi.

* * * * *

LOTTO 9

LOCALI AD USO NEGOZIO POSTI AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, SITI IN COMUNE DI PERUGIA, VIA DOTTORI, POSTI ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE SELENIA



Identificazione Catastale:

Nuovo Catasto Ente Urbano del Comune di Perugia

- **Foglio n. 282, part. n. 465 sub. 28**, piano S1, categoria C/1, Classe 10°, consistenza 99mq, rendita € 2.638,27.

Nuovo Catasto Terreni del Comune di Perugia

- **Foglio n. 282, part. n. 465**, Ente Urbano di mq 9987.
- spettano alle suddette unità immobiliari i diritti pro quota sul bene comune non censibile, indicato al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 465 sub 84, p.T (corte, scale, atri e locali contatori).

Proprietà e provenienza:

Piena proprietà spettante a Wonderful S.a.S. di Lucio Alessi & C., con sede in Foligno (PG), a seguito di atto di fusione per incorporazione a rogito del notaio Giuseppe Boemi di Foligno del 18/12/2008 Rep. 48436, Trascritto a Perugia in data 22/12/2008 Reg. particolare n. 21853.

In precedenza il bene veniva acquistato dalla società FIAL S.a.s di Alessi Fabio e C. con atto di vendita a firma del Notaio Angelo Frillici di Foligno del 28/11/2003 Rep. 181113, trascritto a Perugia in data 17/12/2003 Reg. particolare n. 22125.

Descrizione:

Trattasi di un locale commerciale una volta utilizzato, insieme ad altri locali confinanti in locazione, dalla società Wonderful S.a.s. come Outlet per la vendita di abbigliamento e posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza noto come Centro Commerciale Selenia e sito in Perugia, Via Dottori.

Il locale, il cui confine fisico oggi è difficile da individuare, risulta aggregato ad altri locali non in carico alla procedura e un tempo condotti in locazione dalla Wonderful s.a.s. così da creare un'area commerciale di ben più ampie dimensioni.

In origine l'accesso al negozio poteva avvenire solo ed esclusivamente dal piazzale posto sul lato sud del fabbricato; a seguito delle diverse distribuzioni degli spazi invece, tale originale porta di ingresso è divenuta solo una uscita di sicurezza, con l'entrata al negozio spostata sul fronte opposto, attraverso locali di altra proprietà ma condotti un tempo in locazione dalla Wonderful s.a.s., poi fallita (la sostituzione dell'infisso con uno in grado di essere aperto dall'esterno come era in origine sarà a carico del futuro acquirente) .

All'interno dei locali sono presenti gli impianti tradizionali elettrici e idrici, oltre quelli per la climatizzazione invernale ed estiva e ricambio aria che, tuttavia, risultano essere unici per le varie unità immobiliari costituenti il negozio e NON di proprietà del fallimento e pertanto dovranno essere rimossi a cura e spese del futuro acquirente e messi a disposizione del proprietario/affittuario

dell'altra unità immobiliare (pertanto questi impianti NON sono inclusi nella vendita). La succitata rimessa in pristino degli spazi, e la modifica di tutti gli impianti per riportare l'immobile alle condizioni originarie e tali da renderlo autonomo rispetto agli altri locali non di proprietà (anche i divisori e il rifacimento del wc) rimarranno pertanto in capo e cura del futuro acquirente e di tutti questi costi si terrà implicitamente in conto per determinare il più probabile valore di mercato per il bene in stima.

Attualmente il locale di proprietà oggetto della presente stima viene utilizzato solo come magazzino e non è presente il servizio igienico ma solo le predisposizioni originarie.

Attraverso divisori in cartongesso sono stati ricavati all'interno del locale, piccoli spazi ad uso magazzino. L'altezza interna dei locali è di circa 3,0ml.

Nella vendita invece sono comprese le stigliature attualmente presenti all'interno del locale in stima.

L'unità in stima, è inserita in un complesso immobiliare di maggior consistenza con un condominio regolarmente costituito definito SELENIA; con riferimento alle precedenti comunicazioni ricevute dalla gestione condominiale, si può riferire che le quote espresse in millesimi di proprietà sono (PSM-28):

- Proprietà generale 15,535
- Vano scala e ascensori 9,329

Per quanto riguarda pendenze economiche di natura condominiale, eventuali contenziosi aperti, lavori deliberati e tutto quanto afferente la gestione condominiale si rimanda ad eventuali futuri aggiornamenti della gestione condominiale.

A complemento descrittivo si allegano:

- planimetrie catastali;
- servizio fotografico illustrativo.

Stato di occupazione:

Lo scrivente provvedeva a verificare presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, l'esistenza o meno di contratti di locazione e/o comodato d'uso relativi a gli immobili in stima. A seguito di tale ricerca si può affermare come gli immobili risultano liberi da contratti di locazione o altro.

Verifiche urbanistiche:

Dalle verifiche condotte presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Perugia, il fabbricato in esame veniva edificato agli inizi degli anni '90 in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 1105 del 26/04/1990;
- Concessione edilizia in variante n. 2425 del 24/09/1990;
- Concessione edilizia in variante n. 1956 del 14/09/1991.

Successivamente il Comune di Perugia rilasciava il Certificato di Agibilità n. 103/93 prot. n. 43482 del 9 luglio 1993 per il fabbricato di maggior consistenza all'interno del quale è sito il negozio in stima e edificato in forza dei titoli abilitativi appena riportati.

In origine il locale commerciale di cui in oggetto nasceva con destinazione urbanistica direzionale invece che commerciale; in ragione di ciò veniva richiesta e successivamente rilasciata dal Comune di Perugia relativa autorizzazione in sanatoria:

- Permesso a costruire in Sanatoria n. 1 del 21/03/2005 per cambio di destinazione d'uso da Direzionale a Commerciale

Successivamente veniva attestata l'Agibilità del Locale a seguito del Cambio

d'Uso mediante:

- Attestazione di Agibilità (ai sensi art. 26 comma 4 L.R. n. 21/2004) del 04/03/2005 a firma del proprietario e del tecnico incaricato.

Lo scrivente provvedeva a richiedere al competente Ufficio del Comune di Perugia i precedenti edilizi al fine di verificare la completezza delle informazioni già in possesso, tuttavia la visione degli atti non è stata possibile effettuarla in quanto le pratiche non sono state rintracciate dai funzionari addetti all'Archivio del Comune.

Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente e dalle indagini condotte si può affermare, alla luce di quanto esposto in precedenza, come lo stato dei luoghi risulti difforme dalle planimetrie catastali e ai progetti allegati ai citati titoli abilitativi; l'aver aggregato l'unità immobiliare alle altre ha modificato sensibilmente lo stato dei luoghi che, pertanto, dovranno essere rimessi in pristino a cura e spese del futuro acquirente e di tali costi se ne terrà implicitamente in conto per determinare il valore del bene.

Gravami:

Con riferimento alla relazione notarile già in atti, l'immobile in stima risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- n.9492 del 06/07/1991 – Regolamento di Condominio a favore e contro della società "Isobloch S.r.l." con sede in Corciano, atto notarile pubblico a rogito Dott. Luigi Martirani, Notaio in Perugia, del 02/07/1991 rep.67471, relativo al complesso immobiliare posto in Comune di Perugia, Fraz. San Sisto, tra la Via Dottori e la Via Pievaiola, costituito da un edificio tra insediamenti commerciali e direzionali, edificato dalla società su

terreno censito al catasto terreni al Foglio 282 particella 463 e particella 465 di mq.11.231;

- Ipoteca Giudiziale n.225 del 24/01/2012 a favore della società "Fashion Box S.p.a." con sede in Asolo (richiedente Avv. Antonio Ricci, Via Cornarotta n.14, Treviso) ed a carico della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." con sede in Foligno; per Euro 500.000,00 di cui Euro 432.837,16 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Castelfranco Veneto in data 18/01/2012 rep.42; gravante su:

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4, particella 9 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 674 sub 4; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6, particella 819 sub 23, particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 50, particella 819 sub 53, particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5; ed al catasto terreni al Foglio 238 particella 1304; al Foglio 239 particella 903;

b) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 465 sub 13, particella 465 sub 28;

c) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 2424/100000 della piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 180 particella 1141 sub 25;

- Ipoteca Giudiziale n.851 del 23/03/2012 a favore del Condominio Centro Commerciale Direzionale Residenziale I.Co.Gen con sede in Perugia (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Piazza Alfani n. 4 presso l'Avv. Francesco Faina) ed a carico della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." con sede in Foligno; per Euro 70.000,00 di cui Euro 57.594,32 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 05/03/2012 rep.576/2012; gravante su:

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 50, particella 819 sub 53; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4, particella 9 sub 5;

b) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

c) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto terreni al Foglio 239 particella 903 ed al Foglio 238 particella 1304;

d) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 23 ed al Foglio 283 particella 674 sub 4;

e) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56;

f) – immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5;

g) – immobili posti in Comune di perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 465 sub 13 e particella 465 sub 28;

- beni della società “Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C.” per 24,240/1000 della piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 180 particella 1141 sub 25;

- Ipoteca Giudiziale n.867 del 27/03/2012 a favore della società “Impresa One S.r.l.” con sede in Verona (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Via D. Scarlatti n.37, presso lo studio dell’Avv. Carlo Pacelli) ed a carico della società “Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C.” con sede in Foligno e dei signori Alessi Lucio nato a Foligno il 12/06/1942, Alessi Claudia nata a Foligno il 13/04/1970 e Scano Franca nata a Foligno il 28/08/1945; per Euro 679.450,00 di cui Euro 679.408,53 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 23/03/2012 rep.480/2012; gravante su:

- beni della società “Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C.” per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4, particella 9 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 674 sub 4; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6, particella 819 sub 23, particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella

819 sub 49, particella 819 sub 50, particella 819 sub 53, particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5; ed al catasto terreni al Foglio 238 particella 1304; al Foglio 239 particella 903;

b) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 465 sub 13, particella 465 sub 28;

c) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 2424/100000 della piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 180 particella 1141 sub 25;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto, Scano Franca per 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto, Alessi Claudia per 1/4 di nuda proprietà: immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 11, particella 819 sub 12 e particella 819 sub 37;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di piena proprietà, Scano Franca per 1/4 di piena proprietà, Alessi Claudia per 1/4 di piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 203 particella 100 sub 36;

- beni di Alessi Lucio per 1/1 di piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 9 sub 6; al Foglio 284 particella 412; al Foglio 202 particelle 9 sub 9 – 818 sub 18 (graffate), particella 819 sub 52;

b) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 24 particella 508 ed al catasto terreni al Foglio 24 particella 509;

- beni di Alessi Claudia per 1/1 di piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 38;

- beni di Alessi Claudia per 1/2 di piena proprietà: immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 219 particella 451 sub 7, particella 451 sub 8 e particella 451 sub 9;

(iscrizione in pari grado con quella recante il n. di rep.481/2012 presentata in pari data);

- **Ipoteca Giudiziale n.868 del 27/03/2012** a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Via D. Scarlatti n.37, presso lo studio dell'Avv. Carlo Pacelli) ed a carico della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." con sede in Foligno e dei signori Alessi Lucio nato a Foligno il 12/06/1942, Alessi Claudia nata a Foligno il 13/04/1970 e Scano Franca nata a Foligno il 28/08/1945; per Euro 2.133.750,00 di cui Euro 2.133.740,14 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 24/03/2012 rep.481/2012; gravante su:

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4, particella 9 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 674 sub 4; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6, particella 819 sub 23, particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 50, particella 819 sub 53, particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5; ed al catasto terreni al Foglio 238 particella 1304; al Foglio 239 particella 903;

b) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 465 sub 13, particella 465 sub 28;

c) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 2424/100000 della piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 180 particella 1141 sub 25;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto, Scano Franca per 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto, Alessi Claudia per 1/4 di nuda proprietà: immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 11, particella 819 sub 12 e particella 819 sub 37;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di piena proprietà, Scano Franca per 1/4 di piena proprietà, Alessi Claudia per 1/4 di piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 203 particella 100 sub 36;

- beni di Alessi Lucio per 1/1 di piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 9 sub 6; al Foglio 284 particella 412; al Foglio 202 particelle 9 sub 9 – 818 sub 18 (graffate), particella 819 sub 52;

b) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 24 particella 508 ed al catasto terreni al Foglio 24 particella 509;

- beni di Alessi Claudia per 1/1 di piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 38;

- beni di Alessi Claudia per 1/2 di piena proprietà: immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 219 particella 451 sub 7, particella 451 sub 8 e particella 451 sub 9;

(iscrizione in pari grado con quella recante il n. di rep.480/2012 presentata in pari data);

- Ipoteca Giudiziale n.1038 del 16/04/2012 a favore della società "Beta S.p.a." con sede in Verrone (BI) - (domicilio ipotecario eletto in Biella, Via Lamarmora n.21, presso lo studio dell'Avv. Carlo Boggio) ed a carico della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." con sede in Foligno e del signor Alessi Lucio nato a Foligno il 12/06/1942; per Euro 250.000,00 di cui Euro 232.545,99 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella in data 05/04/2012 rep.338; gravante su:

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4, particella 9 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 674 sub 4; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6, particella 819 sub 23, particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 50, particella 819 sub 53, particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5; ed al catasto terreni al Foglio 238 particella 1304; al Foglio 239 particella 903;

b) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 465 sub 13, particella 465 sub 28;

c) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 2424/100000 della piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 180 particella 1141 sub 25;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto: immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 11, particella 819 sub 12 e particella 819 sub 37;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 203 particella 100 sub 36;

- beni di Alessi Lucio per 1/1 di piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 9 sub 6; al Foglio 284 particella 412; al Foglio 202 particelle 9 sub 9 – 818 sub 18 (graffate), particella 819 sub 52;

b) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 24 particella 508 ed al catasto terreni al Foglio 24 particella 509;

- **Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo n.7706 del 10/05/2012** a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C. (Curatore Dott. Barbieri Andrea, Via Volumnia n.58, Ponte San Giovanni, Perugia) ed a carico della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." con sede in Foligno; atto giudiziario del Tribunale Civile di Perugia del 12/04/2012 rep.3123/2012; gravante su:

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4,

particella 9 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 674 sub 4; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6, particella 819 sub 23, particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 53, particella 819 sub 50, particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 25 (*N.B.: diritti errati, in realtà per 24,24/1000*);

b) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 465 sub 13, particella 465 sub 28;

c) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

d) - immobile posto in Comune di Foligno censito al catasto terreni al Foglio 239 particella 903;

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.4740 del 20/03/2013 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C. (Curatore Fallimentare Dott. Barbieri Andrea, Via Volumnia n.58, Ponte San Giovanni, Perugia) ed a carico della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." con sede in Foligno e del signor Alessi Lucio nato a Foligno il 12/06/1942; atto giudiziario del Tribunale Civile di Perugia del 31/01/2013 rep.9/2013; gravante:

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4, particella 9 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella

674 sub 4; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6, particella 819 sub 23, particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 53, particella 819 sub 50, particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 25 (*N.B.: diritti errati, in realtà per 24,24/1000*);

b) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 465 sub 13, particella 465 sub 28;

c) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

d) – immobile posto in Comune di Foligno censito al catasto terreni al Foglio 239 particella 903;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di nuda proprietà e 2/4 di usufrutto: immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 11, particella 819 sub 12 e particella 819 sub 37;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 203 particella 100 sub 36;

- beni di Alessi Lucio per 1/1 di piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 9 sub 6; al Foglio 202 particelle 9 sub 9 – 818 sub 18 (graffate), particella 819 sub 52;

b) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 24 particella 508 ed al catasto terreni al Foglio 24 particella 509;

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.3230 del 26/02/2014 (formalità a rettifica di quella trascritta in data 20/03/2013 al n.4740 di formalità) a

favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." (Curatore Fallimentare Dott. Andrea Barbieri, Via Volumnia n.58, Ponte San Giovanni - Perugia) ed a carico della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." con sede in Foligno e del signor Alessi Lucio nato a Foligno il 12/06/1942; atto giudiziario del 31/01/2013 rep.9/2013 emesso dal Tribunale Civile di Perugia; gravante su:

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4, particella 9 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 674 sub 4; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6, particella 819 sub 23, particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 50, particella 819 sub 53, particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5; ed al catasto terreni al Foglio 239 particella 903;

b) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 465 sub 13, particella 465 sub 28;

c) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 24,240/1000 della piena proprietà: unità immobiliare posta nel Comune di Foligno censita al catasto fabbricati al Foglio 180 particella 1141 sub 25

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di nuda proprietà e 2/4 di usufrutto: immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 11, particella 819 sub 12 e particella 819 sub 37;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 203 particella 100 sub 36;

- beni di Alessi Lucio per 1/1 di piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 9 sub 6, particelle 9 sub 9 – 818 sub 18 (graffate), particella 819 sub 52;

b) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 24 particella 508 ed al catasto terreni al Foglio 24 particella 509;

(la presente nota di trascrizione è a rettifica di quella trascritta a Perugia in data 20/03/2013 al n.4740 di formalità nella quale per errore l'unità identificata con il Foglio 180 particella 1141 sub 25 era stata indicata per la piena proprietà anziché per la quota di 24,240/1000; a seguito dell'allineamento delle mappe del catasto fabbricati e del catasto terreni, avvenuto in data 23/10/2013, l'Ufficio delle Entrate ha provveduto alla variazione dell'identificativo catastale dell'unità suddetta la quale è stata variata in particella 4229 sub 25 del medesimo Foglio).

Consistenze:

Le consistenze sono state calcolate con i criteri già indicati in precedenza, sulla scorta delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto.

| Comune | foglio | particella | sub. | piano | superficie (mq) | note |
|---------|--------|------------|------|-------|--------------------|---------|
| Perugia | 282 | 465 | 28 | 1S | 99,00 | negozio |

Giudizio di stima: i valori unitari di stima adottati si collocano all'interno delle fasce di oscillazione dei valori ordinari identificati per l'area in esame, considerando le seguenti:

Aggiunte

- Posizione centrale del negozio rispetto area industriale di Sant'Andrea delle Fratte e polo ospedaliero;
- Elevato numero di parcheggi a disposizione dell'utenza;

Detrazioni

- Numerosi locali similari disponibili nel complesso e più in generale nella zona invenduti e con scarse possibilità di essere locate;
- Difformità dello stato dei luoghi;
- Importanti lavori da eseguirsi per rendere indipendente l'unità immobiliare, sia a livello edilizio che impiantistico e conseguenti smaltimenti e ripristini;

La stima, riprendendo in via sintetica quanto già esposto nei precedenti paragrafi, è stata condotta con il metodo per confronto diretto.

A seguito quindi delle indagini condotte presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Perugia ecc... specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati, alla realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario determinato (visibilità, facilità di accesso, illuminazione naturale, ripristini, lavori, ecc...) fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni.

GIUDIZIO DI STIMA LOCALI AD USO NEGOZIO POSTI AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, SITI IN
 COMUNE DI PERUGIA, VIA DOTTORI, POSTI ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE SELENIA

| <i>Stima sintetico - comparativa</i> | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------|--------|------------|------|-------|-----------------|---------|------------------------|-------------------|
| Lotto | Comune | foglio | particella | sub. | piano | superficie (mq) | note | Valore unitario (€/mq) | Valore totale (€) |
| 9 | Perugia | 282 | 465 | 28 | 1S | 99,00 | negozio | € 500,00 | € 49.500,00 |
| TOTALE LOTTO 9 | | | | | | 99,00 | | | € 49.500,00 |

In definitiva il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare adibita a negozio, nello stato in cui attualmente si trova e con le opere e ripristini già riferite e costituente il LOTTO 9 è risultato pari ad € 49.500,00€.

Si precisa che il valore determinato include il valore dei diritti pro-quota sulle parti comuni dello stabile come per legge individuate nonché delle opere per le rimesse in pristino e separazione di cui si è riferito. La stima deve comunque intendersi a corpo e non a misura e l'immobile viene venduto nello stato in cui si trova.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, a seguito degli accertamenti, verifiche e rilievi effettuati, adottando i criteri e la metodologia enunciata, il valore dei beni ceduti nel Fallimento n. 9/2013 WONDERFUL S.a.s. di Alessi Lucio & C. e del socio Alessi Lucio di cui al lotto n. 9 e costituito dal negozio in Perugia, via Dottori, è risultato pari ad € 49.500,00.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 6 giugno 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pietro Barberini



Allegati Stima Immobiliare:

1. Nomina C.T.U.

2. Atti di trasformazione società

- Nota di trascrizione Costituzione di Società del 27/09/1985 Alessi Sport & Sportwear snc di Alessi Lucio & c.;
- Atto del 17/12/2001, fusione Società Alessi Sport & Sportwear snc di Alessi Lucio & c., Alessi Lucio e c. snc e Wonderful Sas di Alessi Lucio & c.;
- Atto del 18/12/2008, fusione Società Fial Sas di Alessi Fabio & c. e Wonderful Sas di Alessi Lucio & c.;
- Atto del 16/11/2010, fusione Società Ale di Alessi Lucio & c. Sas e Wonderful Sas di Alessi Lucio & c..

3. Allegati Lotto 9

- a) Documentazione fotografica
- b) Visure catastali
- c) Elaborato planimetrico
- d) Estratto di mappa catastale
- e) Planimetria catastale
- f) Atto di provenienza
- g) Precedenti edilizi Comune di Perugia