

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n.26/2015

proposto dalla Società "~~IQADRO s.r.l. Liquidazione~~"

con sede in Spoleto (PG) 06049, via B.Croce n.1

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ROBERTO LAUDENZI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT.SSA ALESSANDRA RESTUCCI

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI

PERITO STIMATORE

Ing. Francesco Mangani

Via dei Gesuiti, 19 – 06049 Spoleto (PG)

Tel./Fax 0743.221409 Mob. 349.6665067

Albo Ingegneri Provincia di Perugia n. A2282

iquadro@pec.it

Spoletto, lì 18.08.2016

Ing. Francesco Mangani

1. INCARICO	2
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	3
3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	5
4. CRITERI E STIMA DEI BENI IMMOBILI	12
5. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI	15
6. CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI	16
6.1 Materiale per l'edilizia	16
6.2 Attrezzature, automezzi/muletti	16
7. STIMA DEI BENI MOBILI.....	17
8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEI BENI MOBILI	45
9. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI	45
10. ELENCO ALLEGATI	46

1. INCARICO

Con riferimento alla Istanza inoltrata presso il Tribunale di Spoleto dal nominato Commissario Giudiziale in intestazione, il G.D. dott. Roberto Laudenzi, il giorno 25 Febbraio 2016, autorizzava la Procedura a conferire al sottoscritto Ing. Francesco Mangani, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al numero A2282, con studio in Spoleto (PG) via Dei Gesuiti n° 19, l'incarico di perito stimatore dei beni mobili (macchinari, attrezzature e merci) ed immobili nella procedura di Concordato Preventivo in intestazione.

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

quanto occorrer possa, di non essere stato interdetto, inabilitato, dichiarato fallito, né condannato ad alcuna pena.

Oggetto della perizia è effettuare una *“indagine estimativa del valore dei beni in tal procedura compresi”*.

Il giorno 22 Luglio 2016, tramite posta elettronica certificata, perveniva allo scrivente CTU da parte del Commissario Giudiziale, la richiesta di estendere la stima “anche all'immobile oggetto del compromesso immobiliare con la società Immobiliare 2000 sas di Tassi Emanuela - Zaccheo Michela sas, censito al NCU Foglio 123 Particella 2630, inizialmente escluso dalla stima medesima perchè oggetto di aggiudicazione provvisoria a seguito di procedura competitiva a tutt'oggi non ancora perfezionata, in modo da poter disporre di tutti gli elementi valutativi necessari per una completa esposizione ex art. 172 L.F”.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente Perito Stimatore programmava per il giorno 23/03/2016 l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi presso la sede della RICCI MANFREDO s.r.l. di via B.Croce n.1 in Spoleto (PG), constatando in tale evenienza l'intervento dei seguenti:

- Dott. ~~Carlo Alberto Zardi~~ in qualità di liquidatore e Rappresentante Legale della ~~Ricci Manfredi s.r.l.~~ in liquidazione;
- Dott.ssa Alessandra Restucci, Commissario Giudiziale
- Ing. Marco Tosti, coadiutore dello scivente Perito Estimatore.

Venivano innanzitutto constatati i seguenti aspetti:

- per quanto riguarda la valutazione degli immobili, il riferimento principale era costituito dalla Perizia di Stima redatta dal Geom. Rodolfo Valentini di Spoleto, doc.X del ricorso per l'ammissione al Concordato Preventivo ai sensi dell'ex art.

161 della Legge Fallimentare presentato dalla società ~~BIODIMANFREDO~~ s.r.l.
IN LIQUIDAZIONE presso il Tribunale di Spoleto;

- per quanto riguarda la valutazione dei beni mobili, inizialmente il riferimento principale era costituito dal doc.XI del ricorso per l'ammissione al Concordato Preventivo ma, successivamente, data l'impossibilità di individuare le giacenze secondo il codice fornito nell'elenco per l'assenza di documentazione fotografica delle rimanenze stesse, si provvedeva al censimento di tutti i beni in giacenza nei magazzini e nei terreni della ~~BIODIMANFREDO~~ s.r.l.

Quanto sopra premesso si dava inizio alle operazioni inerenti alla identificazione, esame e verifica dei beni oggetto della presente perizia, ed annotando, in riferimento agli stessi, le necessarie revisioni, rettifiche, modifiche ed integrazioni necessarie a descrivere l'effettivo stato di fatto effettuando un'ampia documentazione fotografica.

- Nei giorni 4, 5, 6, 7, 8, 12 Aprile 2016, lo scrivente, insieme ai suoi coadiutori Ing. Marco Tosti, Ing. ~~Paolo Marini~~, Ing. ~~Gian Marco Beloni~~, Ing. ~~Maria Carla Menghini~~, Geom. ~~Melissa Tardocchi~~, Rag. ~~Marco Lande~~, alla presenza del Sig. ~~Manlio Sperandio~~, ex dipendente della ~~BIODIMANFREDO~~ s.r.l., effettuava altri sopralluoghi atti ad individuare e censire i cespiti oggetto della presente perizia come da verbali allegati alla presente (ALL.I).
- Il giorno 27 Luglio 2016, a seguito della richiesta da parte del Commissario Giudiziale Dott.ssa Alessandra Restucci di estendere la stima anche all'immobile oggetto di compromesso immobiliare con la società ~~Immobiliare 2000~~ s.a.s. di Tassi Emanuela - Zaccheo Michela, censito al NCU con il Foglio ~~103~~ Particella ~~2589~~, lo scrivente CTU effettuava un sopralluogo al fine di reperire tutte le informazioni necessarie per espletare l'estensione della stima.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Oggetto della presente relazione di stima sono tre fabbricati di tipo industriale – artigianale – commerciale, ubicati entro loro aree pertinenziali, e terreni edificabili circostanti ed adiacenti, il tutto sito in comune di Spoleto (PG), Via Benedetto Croce, all'altezza del civico n.1 e frontistanti al tratto urbano della S.S. n. 418 Spoleto - Acquasparta.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile attuale valore di mercato degli immobili in previsione di atti traslativi della proprietà.

A tal scopo, durante il sopralluogo effettuato il giorno 18 aprile 2016, con l'ausilio di un rappresentante della ditta proprietaria, si è proceduto alle misurazioni ed agli esami tecnici di rito, ed in particolare alla rilevazione dello stato di fatto e delle caratteristiche dei beni da stimare.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Da un controllo presso la Conservatoria dei RR. II. si è verificata la proprietà degli stessi che risulta, per i cespiti di cui alle successive lettere A), B) e C) ed E), intestata alla ditta ~~Eni Spoleto~~ S.R.L. con sede in Spoleto, P.IVA: ~~02849610539~~ e, per il cespite di cui alla successiva lettera D), riconducibile alla ditta ~~Eni Spoleto S.A.S.~~ con sede in Spoleto, P.IVA: ~~01540070542~~, ditte queste che, da sempre, hanno ivi svolto l'attività di vendita di materiali edili, sin dalla loro costituzione.

Dalle cartografie del P.R.G. del Comune di Spoleto, tutto il compendio immobiliare oggetto di valutazione (particelle ~~440, 2625, 2675 e 2680~~) è oggi interamente inserito in Zona D3 (aree per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento); esaminando l'indice edificatorio si rileva che, in questa zona, è consentita un'edificazione massima pari al 50% della superficie fondiaria e che, quindi, si potrebbero realizzare ulteriori volumetrie.

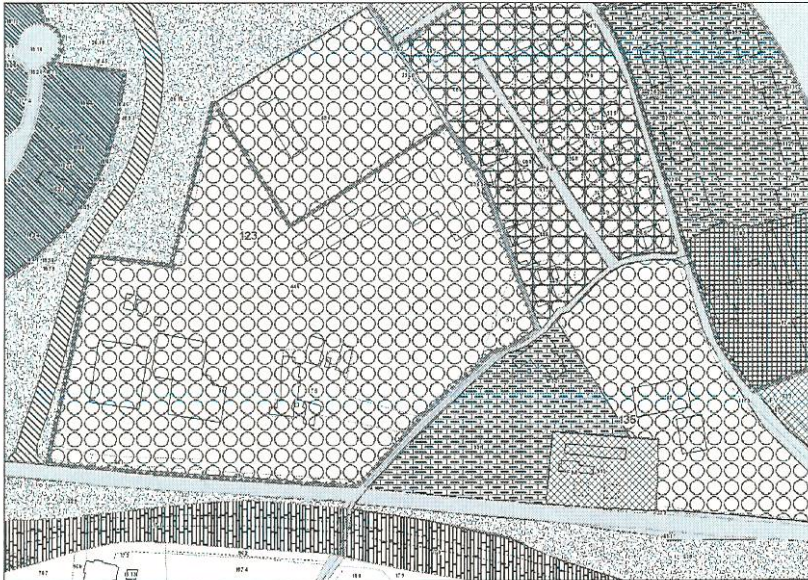


Immagine 1 - estratto del P.R.G. del Comune di Spoleto

Descrizione degli immobili

A) fabbricato con porzione di terreno, individuato con la particella ~~410~~ sub ~~61~~.

L'immobile di che trattasi, ben collegato con la viabilità principale del territorio, è composto da un corpo di fabbrica principale sviluppato su due piani (terra e primo), e da tre piccoli accessori, di scarsa rilevanza economica, posizionati nel retro e sviluppati su un unico livello.

La realizzazione di detto fabbricato risale a diverse epoche costruttive, come dimostrato anche dalla presenza di variegati materiali edili di strutture e finiture. La prima porzione venne edificata a seguito del rilascio della Autorizzazione Edilizia n. ~~5840~~ del 1966. Successivamente venne ampliato e riadattato nei primi anni settanta (Concessione Edilizia n. ~~4570~~ del 1972) fino ad arrivare ad ottenere una concessione in Sanatoria (n. ~~13595~~ del 1989) atta a sistemare le irregolarità fino al quel momento perpetrate e riferite agli antecedenti titoli abilitativi prima citati.

Consultando la banca dati catastale odierna, il fabbricato è riportato nelle cartografie al foglio ~~108~~, con particella ~~410~~ ed è, per quanto di attinenza al

presente cespite, individuato con il subalterno 11 “fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Graffiti
			SPOLETO VIA BENEDETTO CROCE, 2 Piano T-1	2				Euro: 9.848,00		

Dalla consultazione delle planimetrie catastali si evince che non è stata ancora presentata una denuncia di variazione catastale atta ad aggiornare una rilevata, seppur lieve, diversa distribuzione degli spazi interni.

Infatti, al momento del sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato piccole difformità tra quanto graficamente riportato nelle planimetrie catastali e quanto presente sul posto, difformità urbanisticamente sanabili, che non vanno ad incidere sulla rendita catastale dell'unità immobiliare così come oggi censita. Rimane il fatto comunque che detta procedura comporterà l'acquisizione della necessaria agibilità.

Il compendio, al momento del sopralluogo, si presentava nella sua quasi globalità in mediocre stato manutentivo per quanto riguarda le superfici destinate a magazzini e locali di deposito; migliori condizioni invece sono state rilevate per gli spazi direzionali destinati ad uffici e servizi, soprattutto al piano primo.

Il lotto di terreno, rimasto libero dalla costruzione, ha una forma irregolare ed è gravato sia da servitù di passaggio viario che da elettrodotto, limitandone in parte la libera fruibilità. Effettuate comunque le necessarie decurtazioni, rimane un'area pertinenziale disponibile di circa 3894 metri quadrati, oltre ad un ulteriore lotto libero di circa 3599 metri quadrati. Il tutto è recintato ed attualmente destinato in parte a strade di percorrimto, spazi di manovra, piazzali di deposito e in minima parte a verde spontaneo e alberature sporadiche.

A seguito di un accurato rilievo con strumentazione laser sono state quantificate le superfici dei vari ambienti, che si riportano nel seguito raggruppate secondo la rispettiva destinazione d'uso:

- superficie esterna pertinenziale libera mq 3.894,00;
- porzione di opificio sviluppata al piano terra mq 673,00;
- porzione di opificio sviluppata al piano primo mq 545,00.

B) fabbricato con terreno, individuato con la particella ~~400~~ sub ~~10~~

L'immobile, frontistante ed aderente al lotto precedente, è anch'esso ben collegato con la viabilità principale del territorio ed è composto da un unico corpo di fabbrica; esso si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo) collegati da un corpo scala il quale risulta essere utilizzato, in parte, anche per l'accesso al piano primo del cespite precedente.

La realizzazione di detto fabbricato risale a un'epoca più recente. Infatti per lo stesso venne rilasciata la Concessione Edilizia n. ~~25629~~ del 1991 e successiva Concessione in Sanatoria (n. ~~5789~~ del 2000) al fine di sistemare le irregolarità riferite al precedente titolo abilitativo.

Trattasi di un capannone prefabbricato in c.a. con forma pressoché rettangolare "tipico" dell'edilizia degli anni novanta, con copertura piana e tamponato con pannelli modulari prefabbricati.

Consultando la banca dati catastale odierna, il fabbricato è riportato nelle cartografie al foglio ~~408~~, con particella ~~400~~ ed è, per quanto di attinenza al presente cespite, individuato con il subalterno ~~10~~, anch'esso: "fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni":

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Graffiti
408	400	10	SPOLETO VIA BENEDETTO CROCE, 2 Piano T-1	2	02			Euro: 8.208,00		

Dalla consultazione delle planimetrie catastali si evince che vi è sostanziale corrispondenza tra quanto visibile sul posto e quanto graficamente riportato nelle planimetrie in atti.

Si segnala che, a livello urbanistico, l'edificio necessita di una modesta variante in sanatoria per difformità che comunque non vanno ad incidere significativamente sull'attuale rendita catastale. Anche per il presente cespite si dovrà procedere alla acquisizione della agibilità.

Al momento del sopralluogo il compendio si presentava nella sua globalità in buono stato manutentivo su entrambi i livelli.

Il lotto di terreno, rimasto libero dalla costruzione, ha una forma irregolare ed è gravato dalle servitù descritte in precedenza. Effettuate comunque le necessarie decurtazioni, rimane un'area pertinenziale disponibile di circa 1.923 metri quadrati. Il tutto è recintato e destinato a strade di percorrimto e spazi di manovra, piazzali di deposito ed, in minima parte, a verde spontaneo e alberature sporadiche.

A seguito di un accurato rilievo con strumentazione laser sono state quantificate le superfici dei vari ambienti, che si riportano nel seguito raggruppate secondo la rispettiva destinazione d'uso:

- superficie esterna pertinenziale libera mq 1.923,00;
- porzione di opificio sviluppata al piano terra mq 636,00;
- porzione di opificio sviluppata al piano primo mq 636,00.

C) lotto di terreno individuato con parte della particella ~~400~~ sub ~~01~~.

Il terreno edificabile, posto in posizione retrostante rispetto ai cespiti precedenti, è anch'esso collegato con la viabilità principale essendo parte integrante del complesso in oggetto. E' composto da un piazzale oggi usato come deposito materiali, spazi di manovra ed in minima parte, zone a verde spontaneo con alberature sporadiche, il tutto delimitato da una recinzione di confine.

La invasività dell'elettrodotto qui è più marcata per la presenza a terra del basamento della torre metallica del traliccio.

L'area in esame si sviluppa su una superficie di circa 3.599 metri quadrati e, catastalmente, fa parte della corte del subalterno 11 di cui al precedente cespite

A) ma, per le sue caratteristiche, può essere scorporata e trattata indipendentemente.

D) lotto di terreno individuato con la particella ~~2675~~ e con parte della particella 2625.

Il terreno edificabile, posto lateralmente rispetto ai cespiti precedenti, è anch'esso collegato direttamente alla medesima viabilità principale.

E' composto da un piazzale, oggi adibito a deposito materiali e spazi di manovra, ricavato dalla più vasta corte dell'opificio di cat. D/8 di cui alla part. ~~2675~~ (già ~~400~~/parte) e da altro terreno minore costituente l'intera particella ~~2675~~.

Attualmente sulla particella ~~2675~~ insistono otto unità immobiliari urbane oltre ad un bene comune, costituite da porzioni di fabbricati in parte di tipo abitativo ed in parte di tipo accessorio e/o pertinenziale, tutte in pessimo stato manutentivo o realizzate con materiali precari, tanto che il presente cespite verrà stimato e valutato ad intera superficie, attribuendo un valore che prescinde dall'esistenza o meno di detti manufatti.

L'intera particella ~~2675~~ e la porzione della ~~2625~~ svilupperanno complessivamente una superficie di mq 5.805 circa.

E) fabbricato con porzione di terreno, individuato con la particella ~~2600~~

L'immobile, posto lateralmente ai lotti precedenti, è anch'esso ben collegato con la antistante viabilità principale del territorio ed è composto da un unico corpo di fabbrica sviluppato su un solo piano (piano terra) e provvisto di terreno pertinenziale circostante.

La sua realizzazione risale a un'epoca ancora più recente. Infatti per lo stesso furono rilasciati una prima Concessione Edilizia n. ~~9307~~ del 2003 ed un secondo titolo abilitativo del 2009 (P. di C. n. ~~51299~~ del 2009).

Trattasi, anche per il presente fabbricato, di un capannone (con pianta rettangolare) in cemento armato prefabbricato "tipico" dell'edilizia degli ultimi anni con copertura piana e tamponatura da pannelli modulari anch'essi prefabbricati.

Consultando la banca dati catastale odierna, il fabbricato è riportato nelle cartografie del catasto al foglio ~~120~~, con particella ~~2600~~ ed è, per quanto di attinenza al presente cespite, individuato come: "fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni":

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Graffiti
120	2600		SPOLETO VIA BENEDETTO CROCE, 2 Piano T	2	01			Euro: 8.086,00		

Dalla consultazione attenta delle planimetrie catastali, si evince che vi è sostanziale corrispondenza tra quanto visibile sul posto e quanto graficamente riportato nelle planimetrie in atti.

A livello urbanistico, comunque, lo stesso immobile è, alla data di redazione della presente, interessato da accertamento di conformità in fase di rilascio. Anche per il presente cespite, rimane la necessità di dover procedere alla acquisizione quindi dell'agibilità.

Al momento del sopralluogo, inoltre, il compendio si presentava nella sua globalità in buono stato manutentivo.

Il lotto di terreno, rimasto libero dalla costruzione, ha pure in questo caso una forma irregolare. Effettuate le necessarie decurtazioni, rimane un'area pertinenziale disponibile di circa 2.613 metri quadrati. Il tutto è recintato e destinato in parte a strade di percorrimto e spazi di manovra; in altra parte a piazzali di deposito ed, in minima parte, a verde spontaneo e alberature sporadiche.

A completamento dell'incarico si effettuava, quindi, accesso all'interno dello stabile e si effettuavano le misurazioni al fine di quantificarne le superfici dei vari ambienti. Questi sono stati raggruppati, in linea principale e per destinazioni d'uso, in due categorie (interno edificio e terreno esterno).

Sviluppate le misurazioni, di seguito si riportano le superficie lorde riscontrate:

- superficie esterna pertinenziale libera mq 2.613,00;
- opificio sviluppata al piano terra mq 978,00;

4. CRITERI E STIMA DEI BENI IMMOBILI

Gli elementi utili presi in considerazione per la presente stima sintetica del valore di mercato sono: la superficie lorda, la quotazione al metro quadrato ed i coefficienti di merito/demerito, che nel caso in esame, sono: lo stato locativo, le pertinenze, la conservazione, l'ubicazione e l'impiantistica.

Le superfici, rilevate come in precedenza, risultano essere rispettivamente di:

Lotto A)

- superficie esterna pertinenziale libera mq 3.894,00;
- porzione di opificio sviluppata al piano terra mq 673,00;
- porzione di opificio sviluppata al piano primo mq 545,00.

Lotto B)

- superficie esterna pertinenziale libera mq 1.923,00;
- porzione di opificio sviluppata al piano terra mq 636,00;
- porzione di opificio sviluppata al piano primo mq 636,00.

Lotto C)

- superficie terreno edificabile mq 3.599,00;

Lotto D)

- superficie terreno edificabile mq 5.805,00.

Lotto E)

- superficie esterna pertinenziale libera mq 2.613,00;

- opificio sviluppata al piano terra mq 978,00;

Infine, altro aspetto considerato dal sottoscritto nella stesura delle presente stima, è la bassa classe energetica per quelle porzioni che rientrano nei requisiti di certificabilità di cui al D.M. 26/06/2015, e la possibilità, o meno, di effettuare opere di riqualificazione energetica, con tempi di ritorno inferiori ai 10 anni.

A seguito delle indagini conoscitive sui fabbricati oggetto della presente stima, della valutazione sui prezzi di mercato di immobili simili, prese in considerazione le caratteristiche che ne apprezzano o deprezzano il valore, considerata l'ubicazione e lo stato manutentivo, si riportano i seguenti valori di stima:

Lotto A)

- superficie esterna pertinenziale libera mq 3.894,00 x €/mq 20,00 =
€ 77.880,00

- porzione di opificio sviluppata al piano terra mq 673,00 x €/mq 200,00 =
€ 134.600,00

- porzione di opificio sviluppata al piano primo mq 545,00 x €/mq 250,00
€ 136.250,00

Parz. € 348.730,00

Lotto B)

- superficie esterna pertinenziale libera mq 1.923,00 x €/mq 30,00 =
€ 57.690,00

- porzione di opificio sviluppata al piano terra mq 636,00 x €/mq 370,00 =
€ 235.320,00

- porzione di opificio sviluppata al piano primo mq 636,00 x €/mq 370,00=
€ 235.320,00

Parz. € 528.330,00

Lotto C)

- superficie terreno edificabile mq 3.599,00 x €/mq 40,00 = **€ 143.960,00**

Lotto D)

- superficie terreno edificabile mq 5.305,00 x €/mq 55,00 = ~~€ 319.275,00~~

Lotto E)

- superficie esterna pertinenziale libera mq 2.613,00 x €/mq 30,00 =
€ 78.390,00

- opificio sviluppato al piano terra mq 978,00 x €/mq 400,00 =
€ 391.200,00

Parz. € 469.590,00

E così per un totale generale complessivo di euro **1.809.885,00**
(unmilioneottocentonovemilaottocentoottantacinque/00).

Nella determinazione del valore si è supposta la riconferma della piena proprietà da parte della ~~Spazio Verde S.R.L.~~ e della ~~Rosolvi Manfredi S.A.S.~~, l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi, servitù attive e passive e quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare la commerciabilità degli immobili, eccezion fatta per i vincoli urbanistici e per quanto nella presente specificatamente descritto.

A tal proposito lo scrivente evidenzia che, nel febbraio 2015, al momento della redazione della "cessione ramo di azienda" (con la quale la S.A.S. conferiva nella S.R.L. gli immobili di cui ai precedenti cespiti A), B) e C)), gli stessi immobili erano già gravati da un'ipoteca iscritta a Perugia il 16 gennaio 2009 al n. 63, a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a. per euro ~~200.000,00~~ a garanzia di un mutuo di euro ~~500.000,00~~ concesso con atto del notaio Di Russo di Spoleto in data 9 gennaio 2009, rep. ~~1396/5746~~ (All.E).

Al momento della iscrizione ipotecaria la suddetta ipoteca gravava su tutta l'intera particella ~~400~~ (catasto anno 2009); essa, con estensione di 8.618 mq, tramite

frazionamenti successivi al 2009 ha generato, tra le altre, anche l'attuale part. 2625 facente parte del lotto D).

Il valore immobiliare sopra stimato potrà essere suscettibile di variazioni a seconda del lasso di tempo che intercorrerà tra la presente valutazione e la commercializzazione degli stessi immobili, per effetto dell'andamento delle quotazioni di mercato o per la variazione/aggiornamento di leggi o normative inerenti il settore immobiliare.

Gli oneri occorrenti per la regolarizzazione tecnico-urbanistica degli immobili, consistenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo) nell'aggiornamento delle planimetrie catastali, nel sanare le diverse distribuzioni degli spazi interni ove necessario e nell'ottenimento delle agibilità; tali oneri possono quantificarsi in complessivi euro 6.000 (seimila) circa.

5. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI

L'entità patrimoniale complessiva della società ~~Ricco Manfredi S.r.l.~~, relativamente ai beni mobili, è stata inizialmente determinata dalla lista riportata nel doc.XI del ricorso per l'ammissione al Concordato Preventivo.

Tale lista, a seguito di comunicazione sia verbale che a mezzo di posta certificata da parte del Dott. ~~Carlo Alberto Zuardi~~, liquidatore e Rappresentante Legale della ~~Ricco Manfredi S.r.l.~~ in liquidazione, veniva subito depauperata dai cespiti di cui all'All.I, poiché gli stessi, così come dichiarato dallo stesso ~~Dott. Zuardi~~, erano stati venduti alla ditta ~~Editermica Castelli S.r.l.~~ di Spoleto, a fronte di un importo pari ad ~~€ 31.745,35~~ oltre ad iva.

Successivamente, data l'impossibilità di individuare le giacenze secondo il codice fornito nell'elenco del doc.XI e constatata la totale assenza di documentazione fotografica delle rimanenze stesse, si provvedeva al censimento di tutti i beni in giacenza nei magazzini, negli uffici e nei terreni della ~~Ricco Manfredi S.r.l.~~, effettuando una esaustiva documentazione fotografica. Tutto ciò si rendeva