

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n.26/2015

proposto dalla Società [REDACTED]

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

Integrazione del 27/01/2023

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

Spoleto, li 27.01.2023 Ing. Francesco Mangani



Ing. Francesco Mangani – IQUADRO s.r.l. 1

Via dei Gesuiti, 19 – 06049 Spoleto (PG)

Tel./Fax 0743-221409 - Cell. 349.6665067 - Mail: iquadro@pec.it

P.I. n° 02981030543

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Francesco Mangani, nominato perito stimatore dei beni mobili ed immobili nella procedura di Concordato Preventivo in intestazione, integra la propria consulenza in seguito all'accettazione della proposta di identificazione di beni comuni sottoposta al liquidatore dott. Luca Baldoni in data 23/11/2022.

Nello specifico sono stati identificati quattro porzioni di terreno da utilizzare per passaggi comuni. Lo scopo della presente stima è quello di identificare il più probabile valore di mercato delle predette aree comuni

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della presente relazione di stima sono quattro ratei di terreno pertinenziale di fabbricati di tipo industriale artigianale commerciale, ubicati 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.

Nello specifico si tratta di aree di corte in parte imbrecciate ed in parte in stato di abbandono con presenza di erbe infestanti.

Da un punto di vista catastale tali aree sono identificate al

- F. 123 p.lla 440 sub 12, cat. F/1, cons. 222 mq
- F. 123 p.lla 440 sub 13, cat. F/1, cons. 1240 mq
- F. 123P.lla 440 sub 14, cat. F/1, cons. 631 mq
- F. 123P.lla 2625 sub 1, cat. F/1, cons. 1592 mq

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente valutazione, lo scrivente userà il procedimento della stima comparativa, basata su di una accurata indagine effettuata sul mercato delle compravendite di beni simili a quelli in oggetto per caratteristiche strutturali, architettoniche, e per ubicazione, determinando un valore finale univoco e riscontrabile nel mercato.

Ulteriore e fondamentale considerazione per le particelle in oggetto è che esse costituiscono pertinenza e accesso a lotti precedentemente stimati, il cui valore comprende esplicitamente accessioni e pertinenze. Il valore quindi da indicare nella presente perizia, almeno in parte, è stato già considerato nelle mie precedenti valutazioni. Nella presente stima inoltre vengono indicati i singoli valori pro quota individuati come da piano del 23/11/22

- Quota di 1/2 della particella 123 sub 12
 - Quota di 1/5 della particella 123 sub 13
 - Quota di 1/3 della particella 123 sub 14 (escluso il "Lotto E" e il Lotto B)
 - Quota di 1/5 della particella 2625 sub 1
-
- F. 123p.Ila 440 sub 12 F/1 cons. 222 mq x €/mq 3,00 = € 666,00/
 - Valore quota € 333,00
 - F. 123 p.Ila 440 sub 13 F/1 cons. 1240 mq x €/mq 3,00 = € 3.720,00
 - Valore quota € 744,00
 - F. 123P.Ila 440 sub 14 F/1 cons. 631 mq x €/mq 3,00 = € 1.893,00
 - Valore quota € 631,00
 - F. 123P.Ila 2625 sub 1 F/1 cons. 1.592 mq €/mq 3,00 = € 4.776,00

- Valore quota € 955,20

VALORE TOTALE AREE € 11.055,00

Concludendo si può affermare che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del presente giudizio di stima risulta essere € 11.055,00 (euro undicimilacinquantacinque/00)

Tanto dovuto e riferito come da incarico datomi.

Si allega:

- Visure Catastali
- Elaborato Planimetrico

Spoieto li 27/01/2023

Il Tecnico

Ing. Francesco Mangani



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/01/2023

Dati identificativi: Comune di SPOLETO (I921) (PG)

Foglio 123 Particella 440 Subalterno 12

Classamento:

Categoria F/1st, Consistenza 222 m²

Indirizzo: VIA BENEDETTO CROCE n. 2 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22919.03/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)

> Dati identificativi

Comune di SPOLETO (I921) (PG)
Foglio 123 Particella 440 Subalterno 12

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SPOLETO (I921) (PG)
Foglio 123 Particella 440

> Indirizzo

VIA BENEDETTO CROCE n. 2 Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22919.03/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)


Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Categoria F/1^a, Consistenza 222 m²

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22919-03/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**


(
Sede in SPOLETO (PG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22919.03/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda:

a) F/1: Area urbana

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/01/2023

Dati identificativi: Comune di SPOLETO (I921) (PG)

Foglio 123 Particella 440 Subalterno 13

Classamento:

Categoria F/1^a, Consistenza 1240 m²

Indirizzo: VIA BENEDETTO CROCE n. 2 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22919.03/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)

> **Dati identificativi**

Comune di SPOLETO (I921) (PG)
Foglio 123 Particella 440 Subalterno 13

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SPOLETO (I921) (PG)
Foglio 123 Particella 440

> **Indirizzo**

VIA BENEDETTO CROCE n. 2 Piano T


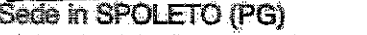
FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22919.03/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)

> **Dati di classamento**

Categoria F/1^{ab}, Consistenza 1240 m²

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22919-03/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. 
(
Sede in SPOLETO (PG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22919.03/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/01/2023

Dati identificativi: Comune di SPOLETO (I921) (PG)

Foglio 123 Particella 440 Subalterno 14

Classamento:

Categoria F/1^a; Consistenza 631 m²

Indirizzo: VIA BENEDETTO CROCE n. 2 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22919.03/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)

> Dati identificativi

Comune di SPOLETO (I921) (PG)
Foglio 123 Particella 440 Subalterno 14

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SPOLETO (I921) (PG)

Foglio 123 Particella 440

> Indirizzo

VIA BENEDETTO CROCE n. 2 Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22919.03/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Categoria F/1^a, Consistenza 631 m²

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22919-03/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 
Sede in SPOLETO (PG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2023 Pratica n. PG0000984 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22919.03/01/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 984.1/2023)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/01/2023

Dati identificativi: Comune di SPOLETO (I921) (PG)

Foglio 123 Particella 2625 Subalterno 1

Classamento:

Categoria F/1^{es}, Consistenza 1592 m²

Indirizzo: VIA BENEDETTO CROCE n. 2 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 03/01/2023 Pratica n. PG0000986 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22934.03/01/2023 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 986.1/2023)

> **Dati identificativi**

Comune di SPOLETO (I921) (PG)
Foglio 123 Particella 2625 Subalterno 1

FRAZIONAMENTO del 03/01/2023 Pratica n. PG0000986 in atti dal 04/01/2023 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 986.1/2023)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SPOLETO (I921) (PG)
Foglio 123 Particella 2625

> **Indirizzo**

VIA BENEDETTO CROCE n. 2 Piano T


FRAZIONAMENTO del 03/01/2023 Pratica n. PG0000986 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22934.03/01/2023 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 986.1/2023)

> **Dati di classamento**

Categoria F/1^{ab}, Consistenza 1592 m²

FRAZIONAMENTO del 03/01/2023 Pratica n. PG0000986 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22934-.03/01/2023 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 986.1/2023)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 
(
Sede in SPOLETO (PG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 03/01/2023 Pratica n. PG0000986 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.22934-.03/01/2023 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 986.1/2023)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

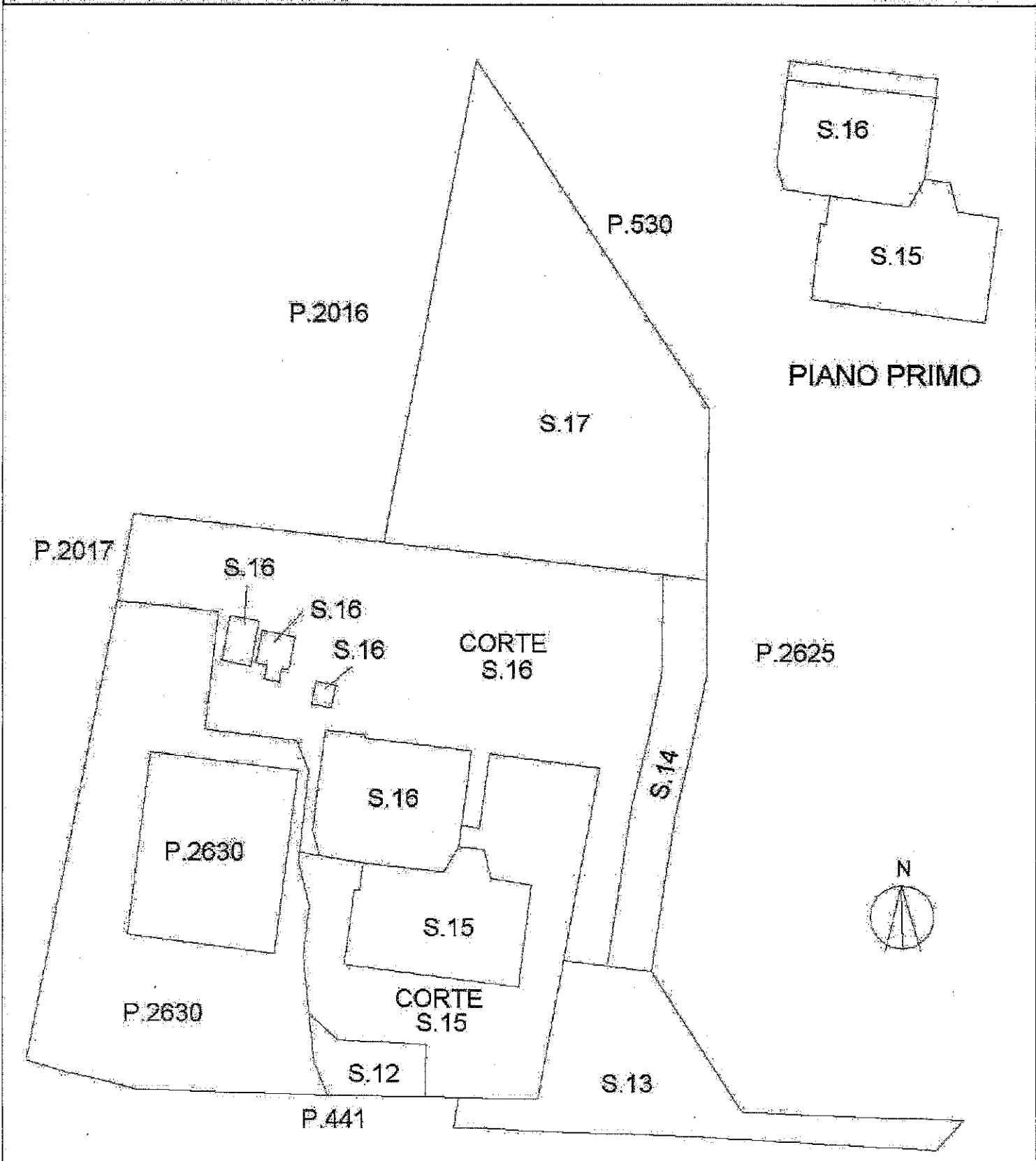
Legenda

a) F/1: Area urbana

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Calabresi Enrico
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Perugia	N. 04478

Comune di Spoleto	Protocollo n. PG0000984 del 03/01/2023
Sezione: Foglio: 123 Particella: 440	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 1000	



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2023 - Comune di SPOLETO(921) - < Foglio 123 Particella 440 >



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Calabresi Enrico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia N. 04478

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Comune di Spoleto

Protocollo n. PG0000986 del 03/01/2023

Sezione: Foglio: 123

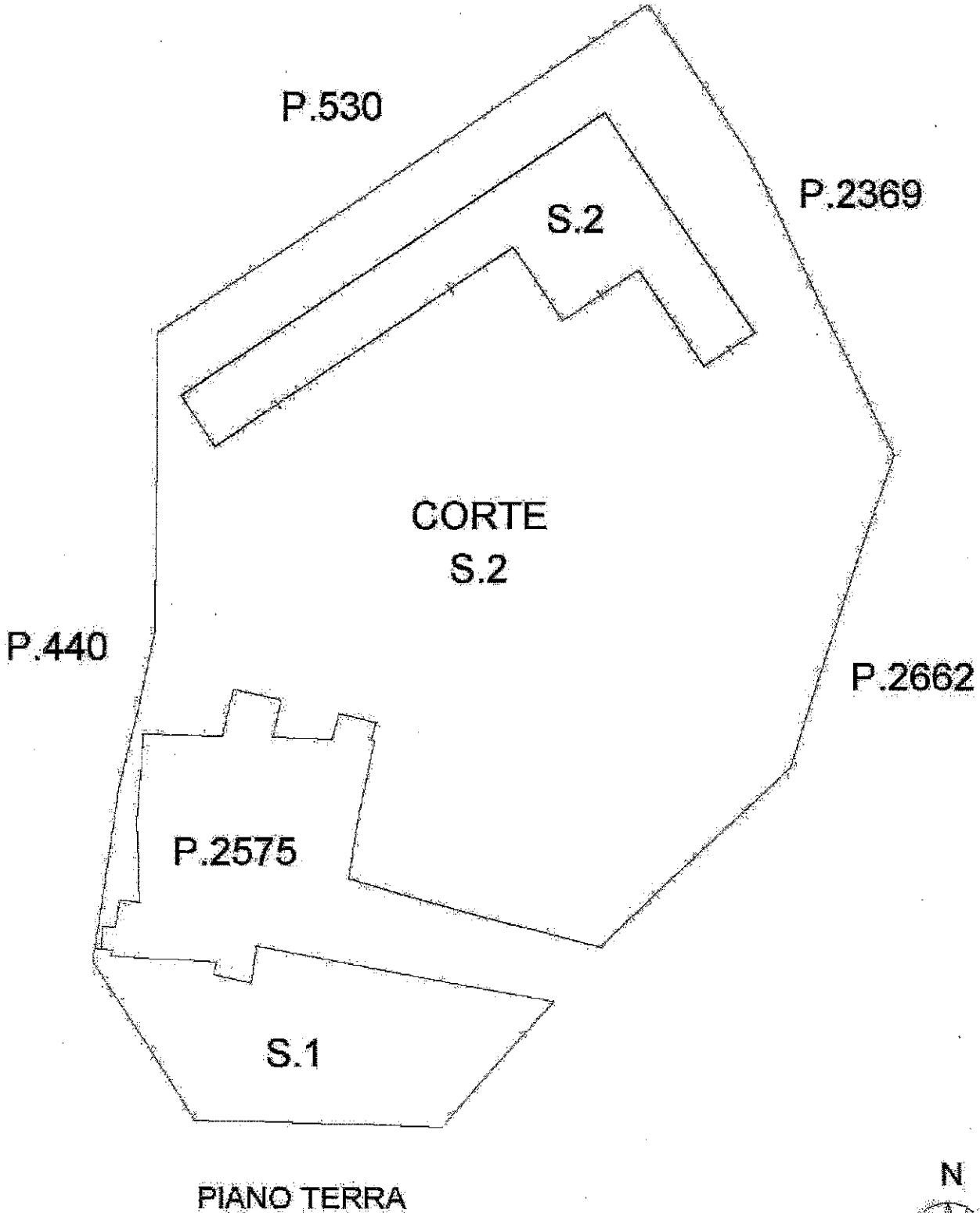
Particella: 2625

Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subaltri

Scala 1 : 1000



Ultima planimetria in atti