
TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 3/2021

Via del Sottopasso 2, Fraz. Ferriera 06089 TORGIANO (PG)

Giudice Delegato: Dott.ssa Teresa GIARDINO

Commissario Giudiziale: Dott. Iulo MARACCHIA

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea

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

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

Cod. Fisc. RPNNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 07421972746 - 3389241437

E-mail: geom.raponi@gmail.com

E-mail Pec: andrea.raponi@geopec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4553 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2365, con studio in Foligno Via Oberdan n. 49, in forza dell'incarico conferitomi dal G.D. Dott.ssa Teresa Giardino in data 11/04/2022, relativo all'esecuzione della stima dei beni immobili e, previo inventario, della stima dei beni mobili, strumentali e giacenze di magazzino acquisiti alla massa del Concordato Preventivo della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquisita la documentazione necessaria, eseguiti i necessari sopralluoghi, relaziona quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 11/04/2022, il sottoscritto si riceveva l'incarico tramite pec e da subito interpellava il Commissario Giudiziale Dott. Maracchia al fine di acquisire tutta la documentazione tecnica depositata in sede di ricorso per C.P. sia per quanto atteneva alla stima dei beni immobili che per quanto riguardava gli inventari e stima dei ben strumentali valutati. Dalla lettura dell'elaborato peritale del Dott. Agr. Riccardo Trabalza, sulla base di quanto desunto dalle ispezioni ipocatastali eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia, Lucca e Firenze, il sottoscritto valutava, in virtù della dislocazione geografica dei beni immobili posti a garanzia dei creditori, la suddivisione dell'elaborato peritale secondo Lotti singoli. Il sottoscritto eseguiva infine un sopralluogo presso i locali di proprietà della Società [REDACTED] al fine di valutare conformità edilizie,



catastali e congruità dei valori di stima.

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

A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio e Conservatoria dei RR.II. – Ufficio Provinciale di Lucca - Conservatoria dei RR.II. ed Ufficio Provinciale di Firenze - Conservatoria dei RR.II., i beni immobili oggetto di valutazione risultano essere dislocati in diversi plessi. L'individuazione nei capitoli successivi degli immobili secondo la loro localizzazione geografica, ne costituirà anche la formazione dei lotti di vendita.



LOTTO 1**A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI PERUGIA (C.F. PERUGIA FOGLIO 329 PART. 1114 SUB 3)

L'immobile oggetto di valutazione, rappresentato da una porzione di capannone a destinazione industriale, risulta sito nel Comune di Perugia, Frazione Sant'Andrea d'Agliano, Via delle Fascine, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Perugia, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
329	1114	3	D/8	-	-	-	€ 4.250,00

La porzione immobiliare risulta inserita in un capannone di maggiore consistenza, in posizione centrale. Risulta altresì dotata di corte pertinenziale comune.

A.2.1 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Perugia, lungo il tracciato della Strada Statale E45 all'altezza dello svincolo di Montebello. La zona è caratterizzata dalla presenza di immobili con destinazione mista artigianale, residenziale e rurale. La stessa risulta ben servita da servizi di ogni genere e comodamente collegata alle principali arterie stradali.

A.3.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.3.1. LOCALE ARTIGIANALE**

COMUNE DI PERUGIA (C.F. PERUGIA FOGLIO 329 PART. 1114 SUB 3)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'unità immobiliare, posizionata al centro del capannone a destinazione



artigianale realizzato con struttura in c.a. prefabbricato e copertura piana, risulta costituita da un unico grande ambiente il quale ospita al proprio interno un manufatto in muratura contenente i servizi igienici (bagno ed antibagno). La superficie commerciale del complesso misura complessivamente Mq 656 e l'altezza interna del locale principale è pari a ml 8,40, mentre ml 2,90 è l'altezza interna del manufatto che ospita i servizi igienici. Il pavimento del locale principale è realizzato in calcestruzzo industriale rifinito a quarzo con finestre in alluminio, porte carrabili e pedonali in metallo verniciato, impianto elettrico su canala esterna, impianto di illuminazione ed impianto di allarme. Il locale bagno si caratterizza dalla presenza di pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato ed impianto elettrico.

A.4.1 PROPRIETA' E DIRITTI

COMUNE DI PERUGIA (C.F. PERUGIA FOGLIO 329 PART. 1114 SUB 3)

A.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI

L'unità immobiliari oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 alla Società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED],

in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 11/05/2005 Notaio Fabio Arrivi in Todi Rep. 23166, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 13/05/2005 al numero 9385 di R.P.;



A.5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

COMUNE DI PERUGIA (C.F. PERUGIA FOGLIO 329 PART. 1114 SUB 3)

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

A.5.1 LOCALE ARTIGIANALE

COMUNE DI PERUGIA (C.F. PERUGIA FOGLIO 329 PART. 1114 SUB 3)

- Iscrizione Contro n. 3703 di R.P. del 13/05/2005 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, per Atto Pubblico del 11/05/2005 rogato dal Notaio Fabio Attivi in Todi Rep. 23167 a favore di [REDACTED] per € 405.000,00 di capitale, € 607.500,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 10;
- Iscrizione Contro n. 393 di R.P. del 02/02/2018 -Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Rep. 83 emesso dal Tribunale di Siena in data 15/01/2018 a favore di [REDACTED] per € 19.517,34 di capitale, € 65.000,00 di garanzia ipotecaria;
- Iscrizione Contro n. 3441 di R.P. del 26/09/2018 -Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Rep. 2506/2018 emesso dal Tribunale di Rimini in data 16/07/2018 a favore di Banca [REDACTED] per € 29.788,40 di capitale, € 40.000,00 di garanzia ipotecaria;
- Iscrizione Contro n. 233 di R.P. del 25/01/2019 -Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Rep. 2029 emesso dal



Tribunale di Lucca in data 21/11/2018 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per € 18.747,67 di capitale, € 40.000,00 di garanzia ipotecaria;

- Iscrizione Contro n. 2844 di R.P. del 08/08/2019 -Ipoteca

Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Rep. 1207/2019 emesso dal

Tribunale di Perugia in data 09/07/2019 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per € 177.771,33 di capitale, € 222.000,00 di garanzia ipotecaria;

- Trascrizione contro n. 1670 R.P. del 27/01/2020 – Verbale di

Pignoramento immobiliare Rep. 5766/2020 notificato in data

30/12/2019 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

- Iscrizione Contro n. 3804 di R.P. del 03/11/2021 -Ipoteca Con.

Amministrativa/riscossione per Ruolo e avviso di addebito

esecutivo Rep. 3506/8021 emesso da [REDACTED]

[REDACTED] in data 03/11/2021 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per € 288.078,36 di capitale, € 576.156,22 di garanzia ipotecaria;

- Trascrizione contro n. 9193 R.P. del 04/05/2022 Decreto di

ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Perugia

Rep. 3/2021 del 25/03/2022;

A.6.1 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

COMUNE DI PERUGIA (C.F. PERUGIA FOGLIO 329 PART. 1114 SUB 3)

L'edificio principale nella sua globalità è stato edificato in forza dei titoli



abilitativi che di seguito si elencano:

Concessione Edilizia n. 1439 del 05/08/2002 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciale con pertinenze ad uso artigianale;

D.I.A. n. 3968B Prot. 10389 del 30/09/2002 per realizzazione recinzione;

D.I.A. n. 4983B Prot. 167705 del 09/12/2002 (Variante);

D.I.A. n. 575B Prot. 25311 del 13/02/2003 (Variante);

Permesso di Costruire n. 2086 del 25/11/2004 (Variante a C.E. 1439/2002), per realizzazione recinzione ed installazione armadi contatori;

D.I.A. n. 4772B Prot. 214924 del 20/12/2004 (Variante al P.d.C. 2086/2004);

D.I.A. n. 199B Prot. 12530 del 20/01/2005 (Variante al P.d.C. 2086/2004);

Certificato di Agibilità n. 188 del 26/05/2005.

In base a quanto il sottoscritto ha potuto rilevare, sia metricamente che visivamente, lo stato dei luoghi attuale risulta perfettamente sovrapponibile a quanto graficizzato sia nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Perugia, che nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia, telematicamente scaricata in data 10/05/2022. Il sottoscritto attesta quindi, sulla base di quanto potuto accertare, la piena conformità sia urbanistica che catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione.



LOTTO 4**A.1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI VIAREGGIO (LU) (C.F. VIAREGGIO FOGLIO 18 PART. 534 SUB 74))

L'immobile oggetto di valutazione è rappresentato da un locale ad uso negozio posto ai piani terra e primo di edificio a destinazione d'uso mista posto in zona centrale del Comune di Viareggio, in Piazza Massimo d'Azeglio n. 61 in prossimità del porto turistico e del lungo mare. Il negozio in analisi, risulta catastalmente identificato al C.F. del Comune di Viareggio, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
18	534	74	C/1	11°	-	200Mq	€10.267,16

A.2.4 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il negozio oggetto di stima risulta ubicato nella centralissima Piazza d'Azeglio, in zona adiacente al porto turistico ed al lungo mare cittadino. L'edificio che lo ospita si contraddistingue per la presenza nel suo interno, al piano terra-primo, di una galleria interna ove affacciano tutte le vetrine dei negozi presenti. La zona è da ritenersi centralissima ed esclusiva.

A.3.4 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.3.4. NEGOZIO**

COMUNE DI VIAREGGIO (LU) (C.F. VIAREGGIO FOGLIO 18 PART. 534 SUB 74)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'edificio principale si costituisce di dieci piani fuori terra a



destinazione commerciale, direzionale e residenziale; lo stesso risulta costruito con struttura in c.a., pareti in laterizio intonacato e tinteggiato e copertura piana. Al piano terra dello stesso è posta la "Galleria d'Azeglio", ovvero una galleria interna che collega Via Rosolino Pilo con Piazza d'Azeglio, sulla quale affacciano le vetrine delle attività commerciali presenti. Il negozio oggetto di stima risulta avere accesso dall'interno della Galleria d'Azeglio, con vetrine che affacciano sia nella galleria stessa, che sull'esterno. Lo stesso risulta posizionato su due livelli (piano terra e primo), collegati da una scala esclusiva interna. La Superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame risulta pari a Mq 206 con altezze interne utili minime di 2,70 ml. I pavimenti risultano realizzati in laminato di legno, le pareti tinteggiate, l'impianto elettrico è sotto straccia, l'impianto di illuminazione interna è dotato di proiettori incassati all'interno del controsoffitto, così come incassate risultano le macchine interne del sistema di riscaldamento e condizionamento estivo. Gli infissi per vetrina sono realizzati in alluminio e risultano dotati di grandi superfici vetrate. Il negozio risulta in possesso di autorizzazione per tre insegne di esercizio monofacciali esterne illuminate e dotato di impianto anti intrusione ed impianto antincendio. Risultano realizzati all'interno degli ambienti delle pareti finalizzate all'esposizione delle merci, quindi da non intendersi, per fattura ed uso, come pareti di divisione interna.

A.4.4 PROPRIETA' E DIRITTI

COMUNE DI VIAREGGIO (LU) (C.F. VIAREGGIO FOGLIO 18 PART. 534 SUB 74)



A.4.4 TITOLARI DEI DIRITTI

L'immobile oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 08/03/2002 Notaio Roberto Tolomei in Viareggio, Rep. 126062, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 15/03/2002 al numero 3224 di R.P.;

A.5.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

COMUNE DI VIAREGGIO (LU) (C.F. VIAREGGIO FOGLIO 18 PART. 534 SUB 74)

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

A.5.4 NEGOZIO

COMUNE DI VIAREGGIO (LU) (C.F. VIAREGGIO FOGLIO 18 PART. 534 SUB 74)

- Iscrizione Contro n. 758 di R.P. del 06/05/2013 -Ipoteca Volontaria derivante da garanzia di Finanziamento, Atto del 30/04/2013 del Notaio Fabio Arrivi in Todi, Rep. 36959/14043 a favore di [REDACTED] per € 500.000,00 di capitale, € 1.000.000,00 di garanzia ipotecaria e durata 7 anni;
- Iscrizione Contro n. 2291 di R.P. del 25/09/2018 -Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Rep. 2506/2018 emesso dal



Tribunale di Rimini in data 16/07/2018 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per € 29.788,40 di capitale, € 40.000,00 di garanzia ipotecaria;

- Iscrizione Contro n. 110 di R.P. del 21/01/2019 -Ipoteca

Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Rep. 2029 emesso dal

Tribunale di Lucca in data 21/11/2018 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per € 18.747,67 di capitale, € 40.000,00 di garanzia ipotecaria;

- Iscrizione Contro n. 913 di R.P. del 17/04/2019 -Ipoteca

Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Rep. 395 emesso dal Giudice

di Pace di Lucca in data 20/03/2019 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Viareggio per € 3.475,41 di capitale, € 9.000,00 di garanzia ipotecaria;

- Iscrizione Contro n. 2149 di R.P. del 14/08/2019 -Ipoteca

Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Rep. 1207/2019 emesso dal

Tribunale di Perugia in data 09/07/2019 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per € 177.771,33 di capitale, € 222.000,00 di garanzia ipotecaria;

- Trascrizione contro n. 11823 R.P. del 02/12/2020 – Verbale di

Pignoramento immobiliare Rep. 3197/2020 notificato in data

27/10/2020 a favore di [REDACTED]

[REDACTED];

- Iscrizione Contro n. 2789 di R.P. del 03/11/2021 -Ipoteca Con.

Amministrativa/riscossione per Ruolo e avviso di addebito

esecutivo Rep. 3506/8021 emesso da [REDACTED]



██████████ in data 03/11/2021 a favore di ██████████

██████████ ● ██████████ per € 288.078,36 di capitale, € 576.156,22 di garanzia ipotecaria;

- Trascrizione contro n. 6127 R.P. del 11/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Perugia Rep. 3/2021 del 25/03/2022;

-

A.6.4 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

COMUNE DI VIAREGGIO (LU) (C.F. VIAREGGIO FOGLIO 18 PART. 534 SUB 74)

L'edificio principale nella sua globalità è stato edificato in forza dei titoli abilitativi che di seguito si elencano:

Licenza Edilizia n. 273 del 02/08/1960 per costruzione complesso immobiliare;

Concessione in Sanatoria n. 409 del 12/09/1994 (Condono Edilizio L. 47/85;

D.I.A. n. 1684/2002 del 19/09/2022 Prot. 41663 per demolizioni di tramezzature interne (Proprietà ██████████);

Attestazione di Agibilità n. 1157 del 10/01/2003;

Autorizzazione all'installazione di n. 3 insegne di esercizio monofacciali n. 61 del 27/01/2003 (██████████)

C.I.L.A. per ripristino parete divisoria (demolita con D.i.a. 1684/2002) tra le proprietà ██████████ fine lavori ed agibilità n. 1161 del 10/01/2003.

Sulla base di quanto il sottoscritto ha potuto rilevare, sia metricamente che visivamente, lo stato dei luoghi attuale risulta perfettamente



sovrapponibile a quanto graficizzato sia nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Viareggio, che nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Lucca, telematicamente scaricata in data 10/05/2022. Il sottoscritto attesta quindi, sulla base di quanto potuto accertare, la piena conformità sia urbanistica che catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione.



LOTTO 5**A.1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI SESTO FIORENTINO (FI) (C.F. FOGLIO 63 PART. 565 SUB 500-501)

L'edificio oggetto di valutazione è sito nel Comune di Sesto Fiorentino in Via Francesco Redi n. 10-12, in zona commerciale ed artigianale posta nella immediata periferia del Comune di Firenze. L'edificio si compone di due unità immobiliari a destinazione commerciale e di pertinenze comuni. Le due unità in analisi, risultano catastalmente identificate al C.F. del Comune di Sesto Fiorentino, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
63	565	500	D/8	-	-	-	€ 8.154,00
63	565	501	D/8	-	-	-	€ 5.374,00

A.2.5 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

I due negozi oggetto di stima, con relative pertinenze comuni rappresentate dagli spazi di ingresso, dal parcheggio ad uso pubblico, dalle zone di parcheggio riservato e dai locali tecnici, risultano inseriti all'interno di una palazzina ubicata nella zona commerciale del Comune di Sesto Fiorentino, in Via Francesco Redi n. 10-12. La zona in esame si caratterizza per la presenza di numerose attività commerciali (centri commerciali) in esercizio, risulta ottimamente collegata e facilmente raggiungibile anche dalla vicina città di Firenze.



A.3.5 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.3.5.1 NEGOZIO**

COMUNE DI SESTO FIORENTINO (FI) (C.F. FOGLIO 63 PART. 565 SUB 500)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'unità immobiliare a destinazione commerciale oggetto di analisi, risulta posta sulla porzione destra dell'edificio di maggiore consistenza sopra descritto e censito al subalterno 500 della particella 565. Il locale commerciale si sviluppa su tre livelli, tutti collegati tramite vano scala ed ascensore esclusivo. Al piano terra è situato l'ingresso comune (anche all'altro locale commerciale), lo spazio vendita organizzato in un unico locale dotato di partizioni interne (funzionali all'esposizione delle merci e non alla mera divisione degli spazi), il vano scala ed ascensore comune, al piano primo sottostrada risulta posto un secondo locale con medesima destinazione, così come al piano primo, ove all'interno dello spazio a destinazione commerciale è stato realizzato un servizio igienico dotato di antibagno. I tre livelli sono altresì collegati da una scala esterna di sicurezza realizzata in metallo.

L'unità immobiliare commerciale descritta, risulta dotata di pavimenti in laminato di legno, controsoffitti in cartongesso che ospitano anche l'impianto di illuminazione e l'impianto di riscaldamento e raffrescamento, è altresì presente l'impianto anti intrusione e l'impianto antincendio. Gli ambienti misurano una superficie commerciale pari a Mq 795 ed altezze variabili dai ml 3,28 del piano terra, ai ml 2,70 del piano primo, fino ai ml 2,47 del piano interrato.



A.3.5 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.3.5.2 NEGOZIO**

COMUNE DI SESTO FIORENTINO (FI) (C.F. FOGLIO 63 PART. 565 SUB 501)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'unità immobiliare a destinazione commerciale oggetto di analisi, risulta posta sulla porzione sinistra dell'edificio di maggiore consistenza sopra descritto e censito al subalterno 501 della particella 565. Il locale commerciale si sviluppa su tre livelli, tutti collegati tramite vano scala ed ascensore esclusivo. Al piano terra è situato l'ingresso comune (anche all'altro locale commerciale), lo spazio vendita organizzato in un unico locale dotato di partizioni interne (funzionali all'esposizione delle merci e non alla mera divisione degli spazi), il vano scala ed ascensore comune, al piano primo risulta posto un secondo locale con medesima destinazione, così come al piano primo sottostrada, ove all'interno dello spazio a destinazione commerciale è stato realizzato un servizio igienico dotato di antibagno ed un locale tecnico. I tre livelli sono altresì collegati da una scala esterna di sicurezza realizzata in metallo. L'unità immobiliare commerciale descritta, risulta dotata di pavimenti in laminato di legno, controsoffitti in cartongesso che ospitano anche l'impianto di illuminazione e l'impianto di riscaldamento e raffrescamento, è altresì presente l'impianto anti intrusione e l'impianto antincendio. Gli ambienti misurano una superficie commerciale pari a Mq 477 ed altezze variabili dai ml 3,28 del piano terra, ai ml 3,00 del piano primo, fino ai ml 2,63 del piano interrato. Entrambe i negozi descritti detengono diritti di comproprietà sulle parti



ad essi, comuni quali:

- Part. 565 Sub 502 Bene Comune non censibile corte comune,
- Part 565 Sub 503 Bene Comune non censibile locale tecnico;
- Part 565 Sub 504 Bene Comune non censibile locale tecnico;

A.4.5 PROPRIETA' E DIRITTI

COMUNE DI SESTO FIORENTINO (FI) (C.F. FOGLIO 63 PART. 565 SUB 500-501)

A.4.5 TITOLARI DEI DIRITTI

Gli immobili oggetto della presente valutazione risultano in proprietà per quota pari ad 1/1 alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 30/07/2001 Notaio Luciano Giaccari in Varese, Rep. 283568, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 21/09/2001 al numero 21286 di R.P.;

Il negozio censito al subalterno 500 della particella 565 risulta nella disponibilità della proprietà, mentre l'unità commerciale posta nella porzione destra dell'immobile e censita al Subalterno 501 della particella 565 risulta ceduta in locazione commerciale alla Società Prenatal S.p.a. con contratto registrato in Perugia in data 21/03/2003 al numero 3024 Serie 1T.

A.5.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

COMUNE DI SESTO FIORENTINO (FI) (C.F. FOGLIO 63 PART. 565 SUB 500-501)



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

A.5.5.1 NEGOZIO (LATO DESTRO)

COMUNE DI SESTO FIORENTINO (FI) (C.F. FOGLIO 63 PART. 565 SUB 500)

- Iscrizione Contro n. 4347 di R.P. del 28/07/2015 -Ipoteca Volontaria derivante da garanzia di Finanziamento, Atto del 27/07/2015 del Notaio Fabio Arrivi in Todi, Rep. 39448/15862 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per € 1.800.000,00 di capitale, € 3.600.000,00 di garanzia ipotecaria e durata 10 anni;
- Iscrizione Contro n. 6306 di R.P. del 14/08/2018 -Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Rep. 2506/2018 emesso dal Tribunale di Rimini in data 16/07/2018 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 29.788,40 di capitale, € 40.000,00 di garanzia ipotecaria;
- Iscrizione Contro n. 5807 di R.P. del 14/08/2019 -Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Rep. 1207/2019 emesso dal Tribunale di Perugia in data 09/07/2019 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 177.771,33 di capitale, € 222.000,00 di garanzia ipotecaria;
- Trascrizione contro n. 4591 R.P. del 17/02/2020 – Verbale di



Pignoramento immobiliare Unep Tribunale di Firenze Rep.

751/2019 notificato in data 22/01/2020 a favore di [REDACTED]

- Iscrizione Contro n. 8535 di R.P. del 03/11/2021 -Ipoteca Con.

Amministrativa/riscossione per Ruolo e avviso di addebito

esecutivo Rep. 3506/8021 emesso da [REDACTED]

[REDACTED] in data 03/11/2021 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per € 288.078,36 di capitale, €

576.156,22 di garanzia ipotecaria;

- Trascrizione contro n. 15076 R.P. del 12/05/2022 Decreto di

ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Perugia

Rep. 3/2021 del 25/03/2022;

A.5.5.2 NEGOZIO (LATO SINISTRO)

COMUNE DI SESTO FIORENTINO (FI) (C.F. FOGLIO 63 PART. 565 SUB 501)

- Iscrizione Contro n. 6306 di R.P. del 14/08/2018 -Ipoteca

Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Rep. 2506/2018 emesso dal

Tribunale di Rimini in data 16/07/2018 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per € 29.788,40 di capitale, €

40.000,00 di garanzia ipotecaria;

- Iscrizione Contro n. 5807 di R.P. del 14/08/2019 -Ipoteca

Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Rep. 1207/2019 emesso dal

Tribunale di Perugia in data 09/07/2019 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per € 177.771,33 di

capitale, € 222.000,00 di garanzia ipotecaria;



- Trascrizione contro n. 4591 R.P. del 17/02/2020 – Verbale di Pignoramento immobiliare Unep Tribunale di Firenze Rep. 751/2019 notificato in data 22/01/2020 a favore di [REDACTED]
- Iscrizione Contro n. 8535 di R.P. del 03/11/2021 -Ipoteca Con. Amministrativa/riscossione per Ruolo e avviso di addebito esecutivo Rep. 3506/8021 emesso da [REDACTED] in data 03/11/2021 a favore di [REDACTED] per € 288.078,36 di capitale, € 576.156,22 di garanzia ipotecaria;
- Trascrizione contro n. 15076 R.P. del 12/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Perugia Rep. 3/2021 del 25/03/2022;

A.6.5 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

COMUNE DI SESTO FIORENTINO (FI) (C.F. FOGLIO 63 PART. 565 SUB 500-501)

L'edificio nella sua globalità è stato edificato in forza dei titoli abilitativi che di seguito si elencano:

- Concessione Edilizia n. 412 del 12/06/1995;
- Variante in corso d'opera n. 224 del 09/03/1999;
- Concessione Edilizia n. 83 del 08/02/2001;
- Autorizzazione Edilizia per opere interne n. 230 del 19/05/2001;
- D.I.A. n. 5441 Prot. 34673 del 01/10/2002;
- Autorizz. edilizia (variante a D.i.a. 5441/02) n. 68 del 20/02/2003;
- Autorizz. edilizia (variante a A.e. 68/02 e D.i.a. n. 5441/02) n. 247 del



17/06/2003;

Autorizzazione edilizia n. 444 del 13/11/2003 per frazionamento e modifiche interne;

Autorizzazione Passo carrabile Prot. 21553/2006;

D.I.A. n. 5288 del 22/06/2009 per aperture di emergenza.

Sulla base di quanto il sottoscritto ha potuto rilevare, sia metricamente che visivamente, lo stato dei luoghi attuale risulta perfettamente sovrapponibile a quanto graficizzato sia nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sesto Fiorentino, che nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Firenze, telematicamente scaricata in data 10/05/2022. Il sottoscritto attesta quindi, sulla base di quanto potuto accertare, la piena conformità sia urbanistica che catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, considerando che le partizioni interne rilevate sono costituite da scaffalature ed espositori, quindi non modificano consistenze, parametri edilizi ed urbanistici.

A.7 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

A.7.1 CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, delle immobiliari costituenti i singoli lotti, identificate e descritte nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio



dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

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

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

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

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

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

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliari in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale, su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona e sulla consultazione dei trend di mercato espressi dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2021 e quelli della Camera di Commercio delle varie provincie interessate (ove presenti). Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale. Sulla base della conoscenza dei



prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mq. Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- grado di manutenzione e stato delle finiture interne e degli impianti;
- collocazione urbana e commerciabilità dello stesso;
- Potenzialità edificatoria e collocazione urbana (Lotto3)
- Della disponibilità di dati di mercato su aggiudicazioni di beni simili assegnati di recente in procedure espropriative;

I valori unitari valutati dal sottoscritto quali più probabili, per il mercato corrente, risultano quindi essere:

LOTTO 1 € 450,00/Mq

██████████ ██████████

Per quanto attiene alla valutazione del Lotto 3 si rimanda allo specifico capitolo

LOTTO 4 € 3.200,00/Mq

LOTTO 5 € 2.900,00/Mq

A.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

A.8.1 LOTTO 1 - LOCALE ARTIGIANALE-

COMUNE DI PERUGIA (C.F. PERUGIA FOGLIO 329 PART. 1114 SUB 3)

Il Valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	COMMERCIALE	UNITARIO	€



A.8.4 LOTTO 4 - NEGOZIO -

COMUNE DI VIAREGGIO (LU) (C.F. VIAREGGIO FOGLIO 18 PART. 534 SUB 74)

Il Valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	COMMERCIALE	UNITARIO	€
PIANO TERRA	m ²	€ / m ²	€
Negozi e pertinenze	92 Mq	3.200,00	€ 294.400,00
PIANO PRIMO			
Negozi e pertinenze	80	3.200,00	€ 256.000,00
PIANO AMMEZZATO			
Locali piano ammezzato	49	€ 3.200,00	€ 156.800,00
Abbattimento del 10% sul valore di stima per assenza di garanzie su vizi o per sanatoria di eventuali difformità non rilevabili al momento del sopralluogo.			
Totale Valore LOTTO 4			636.480,00

A.8.5 LOTTO 5 - NEGOZI -

COMUNE DI SESTO FIORENTINO (FI) (C.F. FOGLIO 63 PART. 565 SUB 500-501)

Il Valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	COEFF.	SUP EQU.	VALORE	VALORE
SUP.			UNITARIO	TOTALE
TIPOLOGIA			€ / m ²	€
Negozi sub 500	284Mq	100%	284Mq	€ 2.900 € 823.600,00



Negozio sub 501	203Mq	100%	203Mq	€ 2.900	€ 588.700,00
-----------------	-------	------	-------	---------	--------------

Ingresso comune	15Mq	100%	15Mq	€ 2.900	€ 43.500,00
-----------------	------	------	------	---------	-------------

Corte comune	1570Mq	2%	31,4Mq	€ 2.900	€ 91.096,00
--------------	--------	----	--------	---------	-------------

P. PRIMO

Negozio sub 500	311Mq	100	311Mq	€ 2.900	€ 901.900,00
-----------------	-------	-----	-------	---------	--------------

Negozio sub 501	193Mq	100	193Mq	€ 2.900	€ 559.700,00
-----------------	-------	-----	-------	---------	--------------

P. INTERRATO

Negozio sub 500	301Mq	80%	241Mq	€ 2.900	€ 698.900,00
-----------------	-------	-----	-------	---------	--------------

Negozio sub 501	203Mq	80%	162Mq	€ 2.900	€ 469.800,00
-----------------	-------	-----	-------	---------	--------------

P. SECONDO

Locale sub 504	35Mq	25%	8,75Mq	€ 2.900	€ 25.375,00
----------------	------	-----	--------	---------	-------------

Locale sub 505	22Mq	25%	5,5Mq	€ 2.900	€ 15.950,00
----------------	------	-----	-------	---------	-------------

Sulla base di quanto sopra esposto, imponendo un abbattimento del 10% sul valore di stima per assenza di garanzie su vizi o per sanatoria di eventuali difformità non rilevabili al momento del sopralluogo, i valori di collocazione delle singole unità immobiliari (comprehensive di quota parte degli accessori comuni) risultano essere:

Negozio Sub 500	€ 2.241.549,45
-----------------	----------------

Negozio Sub 501	€ 1.551.969,45
-----------------	----------------

Totale Valore LOTTO 5	3.793.518,90
------------------------------	---------------------



B. VALUTAZIONE BENI STRUMENTALI E GIACENZE**B.1 PREMESSA**

Al fine di rendere di più facile lettura il presente elaborato peritale e garantirne la piena intelleggibilità con la documentazione fotografica (Allegato 3 Documentazione fotografica beni mobili), si procede alla descrizione dei beni inventariati, in base alla loro posizione rilevata all'interno dei due differenti siti.

B.2 INVENTARIO MAGAZZINO E BENI STRUMENTALI**B.2.1 Comune di Viareggio, Galleria d'Azeglio**

I cespiti oggetto di analisi risultano giacenti presso il locale commerciale sito nel Comune di Viareggio con ingresso dalla Galleria d'Azeglio di cui al Lotto 4 della presente relazione. Gli stessi, rappresentano di fatto gli elementi di arredo dello stesso punto vendita, oltre ad altri beni strumentali alla medesima attività. Con lo stesso ordine di rappresentazione della documentazione fotografica allegata alla presente relazione di stima, vengono di seguito elencati i singoli cespiti (Rif. Allegato3):

Piano terra

PT1 Mobile con pensile e cassetiera e n. 3 quadri	Foto1
PT2 Espositore plexiglass	Foto 2
PT3 Cassetta in legno portadocumenti	Foto 2
PT4 Porta ombrelli	Foto 3
PT5 Espositore in legno	Foto 4
PT6 Quadro	Foto 4
PT7 Mobile alto con ante scorrevoli	Foto 5



PT8 Cassettera	Foto 6
PT9 n.2 vasi in vetro	Foto 6
PT10 Scrivania	Foto 7
PT11 Poltrona	Foto 7
PT12 Mobile Libreria alto	Foto 7
PT13 PC completo	Foto 8
PT14 Lettore POS	Foto 8
PT15 Stereo	Foto 8
Piano mezzanino	
PM1 Mobile Cucina completo di elettrodomestici	Foto 9
PM2 Tavolino basso da soggiorno	Foto 10
PM3 Tappeto	Foto 10
PM4 Lampada da terra	Foto 11
PM5 Scrivania bassa in legno	Foto 12
PM6 n.4 mensole in vetro con oggettistica varia	Foto 13
PM7 n. scaffalature in metallo	Foto 14
PM8 Lampada da terra	Foto 15
PM9 Cassettera e registratore di cassa	Foto 15 e 16
PM10 n.5 mensole in vetro	Foto 17
PM11 n.2 pensili di colore rosso rotti	Foto 18
PM12 n.1 pedana in legno	Foto 19
PM13 n.1 tappeto	Foto 20
PM14 n. 4 quadri	Foto 21
PM15 Mobiletto in ferro e vetro	Foto 21
PM16 Espositori e pensili smontati (alcuni danneggiati)	Foto 22



PM17 Pensili smontati dall'arredo del negozio

Foto 23

PM18 n.6 tappeti

Foto 24

PM19 n.2 poltrone da ufficio

Foto 25

PM20 Scrivania

Foto 26

PM21 Mobile espositore alto

Foto 26

PM22 Pedana in legno

Foto 27

[Redacted content]



B.3 VALUTAZIONE DEI BENI

B.3.1 CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della presente valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, di tutti i beni mobili inventariati. Relativamente alle giacenze di magazzino ed ai beni strumentali, è stato effettuato un riscontro su ogni singolo cespite e, per la definizione dei rispettivi valori all'attualità, si è tenuto conto oltre che del loro grado di obsolescenza, anche dello stato di conservazione/manutenzione, del grado di usura e del grado di commerciabilità. Si precisa infine che si è tenuto conto nella definizione del congruo valore venale dei singoli cespiti rinvenuti, della impossibilità di verificare il funzionamento dei macchinari elettrici per mancanza di fornitura elettrica all'interno del locale ove erano posti.

B.4. STIMA DEI BENI INVENTARIATI

Sulla base di quanto sopra esposto ed in ordine di compilazione come da documentazione fotografica i valori dei beni mobili e strumentali sono di seguito indicati:



B.4.1. Negozio Viareggio**Piano terra**

PT1 Mobile con pensile e cassetiera e n. 3 quadri € 200,00

PT2 Espositore plexiglass € 20,00

PT3 Cassetta in legno portadocumenti € 20,00

PT4 Porta ombrelli € 10,00

PT5 Espositore in legno € 10,00

PT6 Quadro € 5,00

PT7 Mobile alto con ante scorrevoli € 150,00

PT8 Cassetiera € 40,00

PT9 n.2 vasi in vetro € 10,00

PT10 Scrivania € 80,00

PT11 Poltrona € 20,00

PT12 Mobile Libreria alto € 40,00

PT13 PC completo € 100,00

PT14 Lettore POS € 20,00

PT15 Stereo € 0,00

Piano mezzanino

PM1 Mobile Cucina completo di elettrodomestici € 300,00

PM2 Tavolino basso da soggiorno € 60,00

PM3 Tappeto € 5,00

PM4 Lampada da terra € 10,00

PM5 Scrivania bassa in legno € 30,00

PM6 n.4 mensole in vetro con oggettistica varia € 20,00

PM7 n. scaffalature in metallo € 20,00



