



**Geom. Valentina TIBURZI**

**STUDIO TECNICO**



>>>>><<<<<

**VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

**Concordato Preventivo n. 1/2021**



**G.D. Dott.**

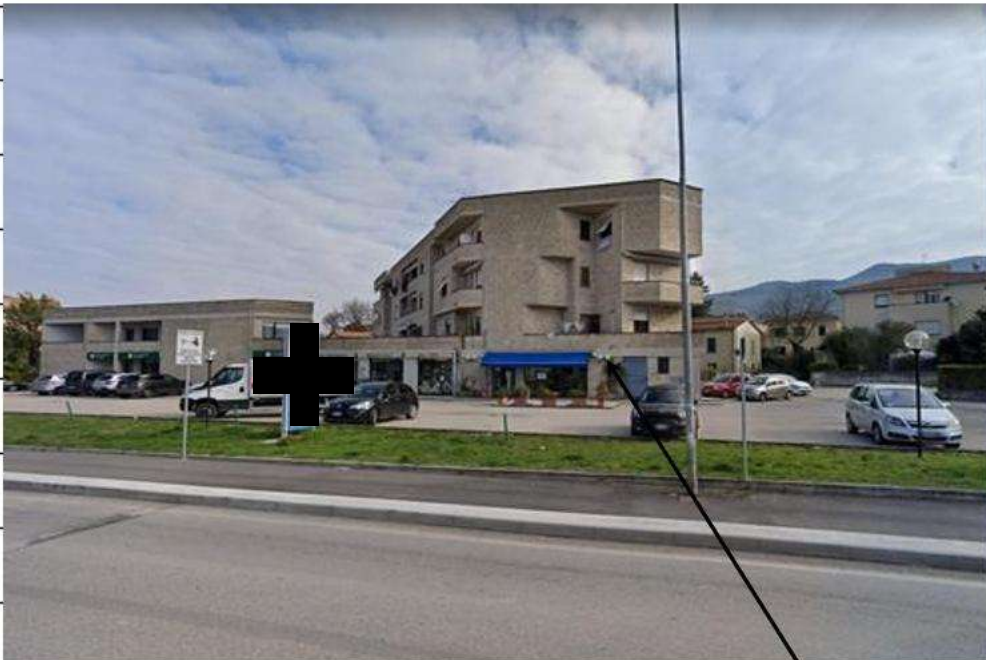


\*\*\*\*\*

**Commissario Giudiziale Dott.**



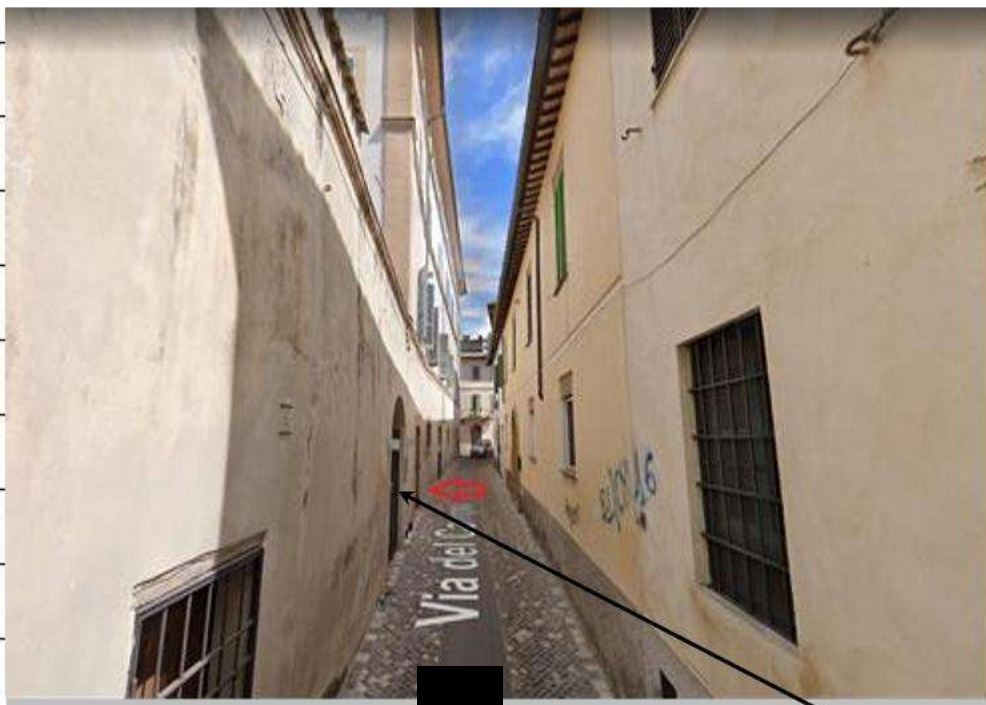
\*\*\*\*\*



**1) N. 3 Unità immobiliari, Foligno Via Cupa**



**2) N. 1 Unità Immobiliare, Foligno, P.zza S. Angela**



**3) N. 3 Unità Immobiliari, Foligno, Via Cairoli n. 14**



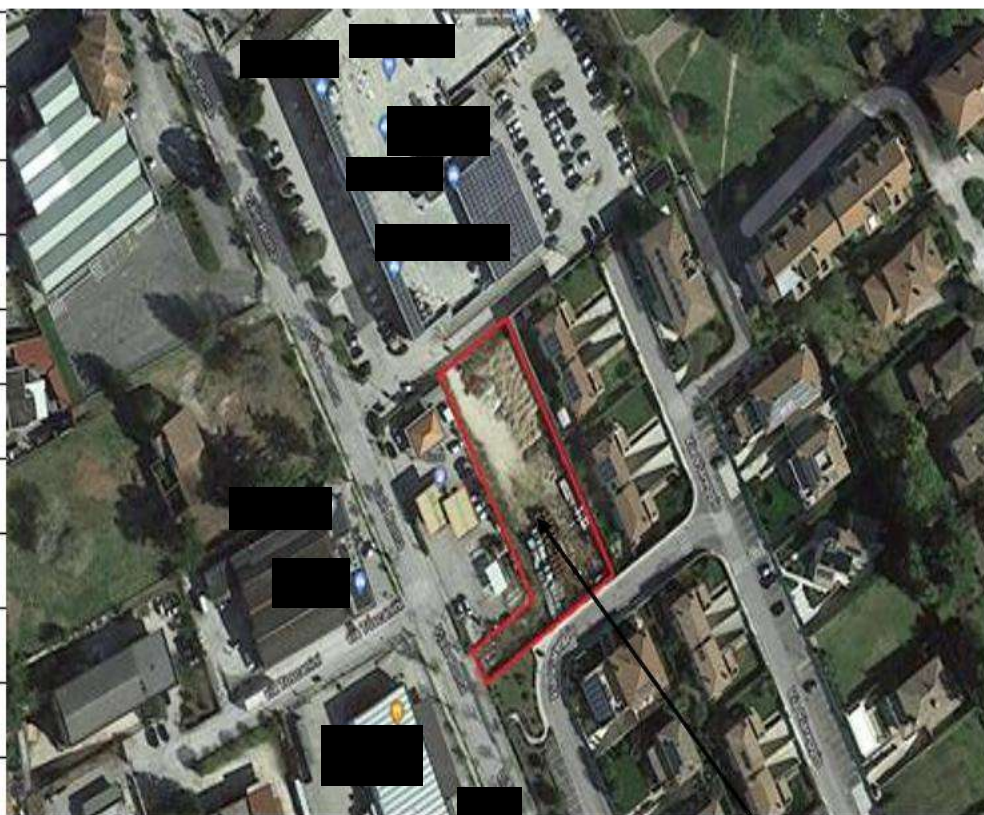
**4) N. 2 Unità Immobiliari, Foligno, Via Cairoli n. 14**



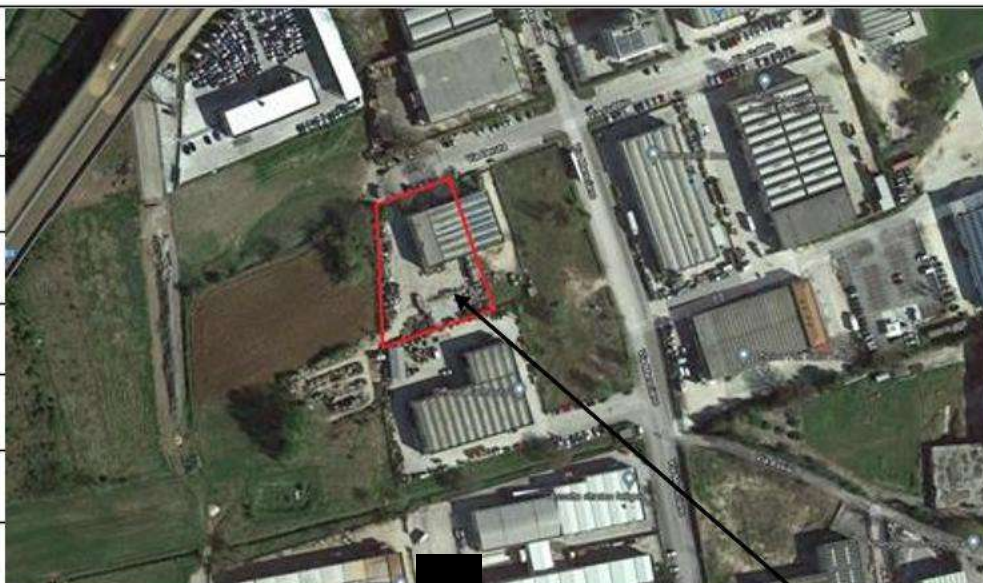
**5) N. 3 Unità Immobiliari, Foligno, Via Vignoli**



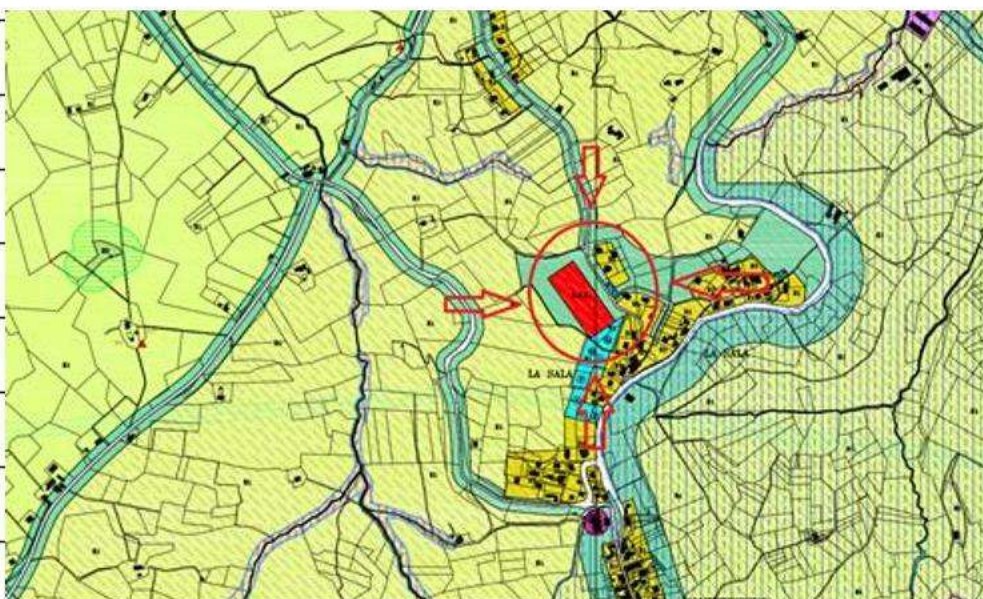
**6) N. 9 Lotti Edificabili, Foligno, Via Intermezzi**



**7) N. 1 Lotto Edificabile, Foligno, Via Roma**



**8) N. 1 Unità Immobiliare (capannone e annessa corte), Trevi, Via Deruta**



**9) Terreno Edificabile e non, Montefalco, Z. Belvedere**

**Il Tecnico Stimatore**

**Geom. Valentina Tiburzi**

Nocera Umbra, 12 Gennaio 2022

## INDICE CONSULENZA

- CONSULENZA pag. 10

1. PREMESSA pag. 23

2. DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE pag. 24

- cespite n. 1 - Immobile Via Cupa:

1. C.F. Foglio 283 part. 1000 sub 31, P.t.;

2. C.F. Foglio 283 part. 1000 sub 32, S.1.;

3. C.F. Foglio 283 part. 1000 sub 33, S.1.;

pag. 24

- cespite n. 2 - Immobile P.zza Santa Angela:

1. C.F. Foglio 202 part. 1086 sub 36, P.t.;

pag. 31

- cespite n. 3 - Immobile Via D. Cairoli - P.t.:

1. C.F. Foglio 202 part. 326 sub 86, P.t.;

2. C.F. Foglio 202 part. 326 sub 88, P.t.;

3. C.F. Foglio 202 part. 326 sub 86, P.t.;

pag. 36

- cespite n. 4 - Immobile Via D. Cairoli - P.1.:

1. C.F. Foglio 202 part. 326 sub 94, P.1.;

2. C.F. Foglio 202 part. 326 sub 95, P.1.;

pag. 36

- cespite n. 5 - Immobile Via Vignoli - P.1.:

1. C.F. Foglio 202 part. 784 sub 85, S.1.;

2. C.F. Foglio 202 part. 784 sub 86, S.1.;



3. C.F. Foglio 202 part. 784 sub 87, S.1.;

pag. 52

- cespite n. 6 - N. 9 Lotti Edificabili Via

Intermezzi:

1. C.T. Foglio 195 part. 1196 Lotto n. 2;

2. C.T. Foglio 195 part. 1197 Lotto n.3;

3. C.T. C.T. Foglio 195 part. 1199 Lotto n.5;

4. C.T. Foglio 195 part. 1240 Lotto n.5;

5. C.T. Foglio 195 part. 1239 Lotto n.6;

6. C.T. Foglio 195 part. 1238 Lotto n.7;

7. C.T. Foglio 195 part. 1235 Lotto n.8;

8. C.T. Foglio 195 part. 1233 Lotto n.9;

9. C.T. Foglio 195 part. 1229 Lotto n.9;

10. C.T. Foglio 195 part. 1231 Lotto n.10;

11. C.T. Foglio 195 part. 1228 Lotto n.10;

12. C.T. Foglio 195 part. 1223 Lotto n.11;

pag. 57

- cespite n. 7 - Terreno edificabile Via Roma:

1. C.T. Foglio 176 part. 1945 Lotto n.1;

pag. 65

- cespite n. 8 - Immobili - (Capannone e corte)

Via Deruta, Trevi:

1. C.F. Foglio 10 part. 529;

2. C.T. Foglio 10 part. 528;



3. C.T. Foglio 10 part. 627;

4. C.T. Foglio 10 part. 1520;

5. C.T. Foglio 10 part. 1524;

6. C.T. Foglio 10 part. 1527;

7. C.T. Foglio 10 part. 1529;

8. C.T. Foglio 10 part. 1534;

9. C.T. Foglio 10 part. 1598;

10.C.T. Foglio 10 part. 1649;

11.C.T. Foglio 10 part. 1652;

12.C.T. Foglio 10 part. 1655;

pag. 68

- cespite n. 9 - Terreni edificabili e non,

Montefalco Loc. Belvedere:

1. C.T. Foglio 5 part. 121;

2. C.T. Foglio 5 part. 246;

3. C.T. Foglio 5 part. 556;

pag. 71

- cespite n. 10 - N. 96 Immobili facenti parte

dell'asse catastale della Società ma da ritenuti

ininfluenti per la valutazione dell' attivo

concordatario;

pag. 75





**1. PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI**

pag. 76

- Riepilogo valutazioni

pag. 88

**2. PROVENIENZE DEI BENI OGGETTO**

**DI VALUTAZIONE**

pag. 97

**3. VERIFICA CARICHI PENDENTI**

pag. 101

**4. CONCLUSIONI**

pag. 101

**Geom. Valentina TIBURZI**

STUDIO TECNICO

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA  
VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

**Concordato Preventivo n. 1/2021**

\*\*\*

**G.D. Dott.**

\*\*\*\*\*

**Commissario Giudiziale Dott.**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. [redacted] nato a Foligno il 08.10.1985

(CF [redacted] con studio in [redacted]

[redacted] con provvedimento del 04.08.2021 (all. n. 1) è stato

nominato coadiutore del Commissario Giudiziale nel procedimento

proposto dalla impresa [redacted] accettato l'incarico lo

scrivente assiste il delegato in relazione al patrimonio immobiliare e

patrimoniale, e, con relazione scritta, al seguente quesito:

*" il tecnico :*

**1) Identifichi i beni mobili, immobili e le principali**

**partecipazioni comprese nell'attivo concordatario e li**

**descriva, indicando consistenza;**

2) *identifichi altresì i beni mobili, immobili e le principali partecipazioni di proprietà della [REDACTED] e ne determini il valore al prezzo di mercato, determinato in modo da agevolare un più facile e rapido collocamento dei beni sul mercato al fine di consentire un pronto realizzo.*"

\*\*\*\*\*

Ricevuto l'incarico, sulla scorta della documentazione catastale preventivamente richiesta e ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (ex catasto), presso i servizi telematici dei Comuni di Foligno, Montefalco, e Trevi ed in parte fornita dal Commissario Giudiziale Dott. [REDACTED] e dalla Società richiedente, lo scrivente eseguiva numerosi accurati sopralluoghi al fine di identificare ed individuare i beni immobili offerti all'attivo concordatario dalla [REDACTED] rilevando caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, conformità alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, stato di occupazione, regolarità urbanistica e quanto altro richiesto dal quesito e ritenuto incidente sul valore di mercato degli stessi.

Seguivano approfondite particolari indagini estimative presso Studi Tecnici e Notarili, nonché presso qualificate Agenzie Immobiliari operanti nelle zone in cui sono ubicati i beni per apprendere i reali valori di mercato di immobili aventi similari caratteristiche nel mercato locale;

elaborati a studio i dati e le informazioni acquisite nel corso



dell'indagine esperite anche per quanto riguarda la definizione delle superfici dei singoli cespiti che sono state accertate mediante riscontri e misurazioni dirette eseguite in loco a campione;

verificata la destinazione urbanistica dei terreni nei vigenti PRG e di Fabbricazione dei Comune di Foligno, Trevi e Montefalco;

esperite, per quanto possibile, attente indagini presso le pagine istituzionale dei Comuni di Foligno, Trevi e Montefalco per verificare la regolare posizione urbanistica degli edifici e loro conformità alle autorizzazioni/concessioni edilizie rilasciate;

eseguiti i necessari accertamenti ipo-catastali ventennali presso la Conservatoria dei RR II di Perugia richiedendo la relativa certificazione;

eseguite le opportune considerazioni conclusive di carattere tecnico-estimativo su quanto indagato e reperito;

rilevato che gli immobili offerti all'attivo concordatario sono ubicati nei comuni di Foligno, Trevi e Montefalco sinteticamente rappresentati da:

**1) Immobiliare, sito in Foligno via Cupa, composto da n. 3**

**Unità immobiliari:**

✓ C.F. Foglio 283 part. 1000 sub 31 - Locale commerciale - attualmente adibito a bar (piano terra);

✓ C.F. Foglio 283 part. 1000 sub 32 attualmente adibito a garage (piano seminterrato);

✓ C.F. Foglio 283 part. 1000 sub 33 attualmente adibito a garage (piano seminterrato).

**2) Immobile, sito in Foligno p.zza Santa Angela, composto**

**da n. 1 unità immobiliare:**

- ✓ C.F. Foglio 202 part. 1086 sub 36 - Locale commerciale - attualmente adibito a ristorante (Piano terra).

**3) Immobile, sito in Foligno via Cairoli, composto da n. 3**

**unità immobiliari:**

- ✓ C.F. Foglio 202 part. 326 sub 86 - locale commerciale - attualmente adibito a ristorante (Piano terra);
- ✓ C.F. Foglio 202 part. 326 sub 88 attualmente adibita a magazzino (Piano terra);
- ✓ C.F. Foglio 202 part 326 sub 89 attualmente adibita a magazzino (Piano terra);

**4) Immobile, sito in Foligno via Cairoli, composto da n. 2**

**unità immobiliari:**

- ✓ C.F. Foglio 202 part. 326 sub 94 - uffici - attualmente adibito ad ufficio (Piano primo);
- ✓ C.F. Foglio 202 part. 326 sub 95 -uffici- attualmente adibita ad ufficio (Piano primo);

**5) Immobile, sito in Foligno via Vignola, composto da n. 3**

**unità immobiliari:**

- ✓ C.F. Foglio 202 part. 784 sub 85 - garage - attualmente adibito a garage (Piano primo sotto strada);
- ✓ C.F. Foglio 202 part. 326 sub 86 - garage - attualmente adibito a garage (Piano primo sotto strada);



✓ C.F. Foglio 202 part. 326 sub 87 - garage - attualmente adibito a garage (Piano primo sotto strada).

**6) Lottizzazione, sito in Foligno via Intermezzi, composto**

**da n. 37 unità immobiliari:**

✓ C.T. Foglio 195 part. 1196 - Lotto n.2;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1197 - Lotto n. 3-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1199 -Lotto 5-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1240- Lotto 5-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1239 -Lotto 6-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1238 - Lotto 7-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1235 - Lotto 8-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1233 -Lotto 9-;

✓ C.T. Foglio 195 part.1229 - Lotto 9-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1231 - Lotto 10-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1228 - Lotto 10-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1223 - Lotto 11-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1224 - Lotto 11-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1225 - area per standard territoriale-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1210 - area per standard territoriale;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1214 - area per standard territoriale;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1212 -parcheggio pubblico e



viabilità;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1213 - parcheggio pubblico,

viabilità e area per standard territoriale;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1215 - area per standard

territoriale;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1211 - Viabilità-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1208- area per standard

territoriale-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1201- verde pubblico-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1242 - verde pubblico-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1218- verde pubblico-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1243- spazio di quartiere-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1220- spazio di quartiere-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1200 - viabilità e verde stradale-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1241- viabilità-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1227 - viabilità e verde stradale-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1203 - pista ciclabile e area per

standard territoriale;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1236 - pista ciclabile e area per

standard territoriale-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1230 - viabilità pedonale-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1142 - viabilità di collegamento-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1216 - viabilità di collegamento-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1151 - viabilità di collegamento-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1221 - viabilità di collegamento-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1201 - viabilità di collegamento-;

**7) Lotto di Terreno edificabile, sito in Foligno via Roma,  
composto da n. 1 unità immobiliare:**

✓ C.T. Foglio 176 part. 1945 - Lotto n.1-;

**8) Immobili, siti in Trevi via Deruta, composto da n.12  
unità immobiliari:**

✓ C.F. Foglio 10 part. 529 capannone;

✓ C.T. Foglio 10 part. 528 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 627 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1520 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1524 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1527 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1529 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1534 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1598 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1649 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1652 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1655 corte esterna.

**9) Lotto di Terreno edificabile e porzione non edificabile,  
sito in Montefalco zona Belvedere, composto da n. 3  
unità immobiliari:**

✓ C.T. Foglio 5 part. 121 terreno CL e E1;



✓ C.T. Foglio 5 part. 556 terreno E1;

✓ C.T. Foglio 5 part. 246 terreno E1.

**10) 98 Unità immobiliari riconducibili a dotazioni territoriali facenti parte di vecchie lottizzazioni, errori catastali, locali tecnici, aree vedute e non volturate; e pertanto da ritenere non oggetto di valutazione:**

❖ Residui di dotazioni territoriali (verde e viabilità) di Via Roma - Via Viareggio e Via Fano:

✓ C.T. Foglio 176 part. 2000;

✓ C.T. Foglio 176 part. 2009;

✓ C.T. Foglio 176 part. 2010;

✓ C.T. Foglio 176 part. 2171;

✓ C.T. Foglio 176 part. 2172;

✓ C.T. Foglio 176 part. 2173;

✓ C.T. Foglio 176 part. 2176;

✓ C.T. Foglio 176 part. 2179;

❖ Residui di dotazioni territoriali (verde e viabilità) di Via Vignola:

✓ C.F. Foglio 202 part. 788;

✓ C.F. Foglio 202 part. 789;

✓ C.F. Foglio 202 part. 791;

✓ C.F. Foglio 202 part. 795;

✓ C.F. Foglio 202 part. 1025;

❖ Unità immobiliari adibite a ricovero di impianti (autoclave o

c.t.) di Via Vignola:

✓ C.F. Foglio 202 part. 784 sub 28;

✓ C.F. Foglio 202 part. 784 sub 31;

❖ Unità immobiliare con errore catastale non di proprietà della impresa [redacted] di Via Cairoli:

✓ C.F. Foglio 202 part. 326 sub 77;

❖ Unità immobiliare non riscontrata, di proprietà della impresa [redacted], di P.zza Santa Angela:

✓ C.F. Foglio 202 part. 1086 sub 47;

❖ Residui di dotazioni territoriali (verde e viabilità) di Via Ippolito Nevio:

✓ C.F. Foglio 260 part. 787 sub 16;

✓ C.F. Foglio 260 part. 892 sub 3;

✓ C.F. Foglio 260 part. 2523;

✓ C.F. Foglio 260 part. 2579 sub 11;

✓ C.T. Foglio 214 part. 712;

✓ C.T. Foglio 214 part. 734;

✓ C.T. Foglio 214 part. 735;

✓ C.T. Foglio 214 part. 741;

✓ C.T. Foglio 214 part. 743;

✓ C.T. Foglio 214 part. 744;

✓ C.T. Foglio 214 part. 746;

✓ C.T. Foglio 214 part. 747;

✓ C.T. C.t. Foglio 214 part. 748;



- ✓ C.T. Foglio 214 part. 751;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 752;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 753;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 755;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 756;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 761;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 762;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 763;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 764;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 766;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 767;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 857;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 861;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 863;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 870;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 874;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 876;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 880;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 881;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 884;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 885;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 886;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 888;
- ✓ C.T. Foglio 214 part. 890;



✓ C.T. Foglio 214 part. 891;

✓ C.T. Foglio 214 part. 893;

✓ C.T. Foglio 214 part. 894;

✓ C.T. Foglio 214 part. 895;

✓ C.T. Foglio 214 part. 896;

✓ C.T. Foglio 214 part. 898;

✓ C.T. Foglio 214 part. 899;

✓ C.T. Foglio 214 part. 912;

✓ C.T. Foglio 214 part. 2523;

✓ C.T. Foglio 214 part. 2633;

✓ C.T. Foglio 214 part. 2646;

✓ C.T. Foglio 214 part. 905;

❖ Unità immobiliari adibite a ricovero di impianti (autoclave o c.t.) di Via Ippolito Nevio:

✓ C.F. Foglio 260 part. 787 sub 18 - catastalmente inesistente-;

✓ C.F. Foglio 260 part. 892 sub 7;

✓ C.F. Foglio 260 part. 892 sub 15;

❖ Unità immobiliari oggetto di errore catastale in cui insistono fabbricati residenziali venduti da illo-tempore- di via Ippolito Nevio:

✓ C.T. Foglio 214 part. 737;

✓ C.T. Foglio 214 part.855;

✓ C.T. Foglio 214 part. 877;

✓ C.T. Foglio 214 part. 889;

✓ C.T. Foglio 214 part. 897;

❖ Residui di dotazioni territoriali (verde e viabilità) di via

Armando Mercuri – Strada Statale n. 3 Flaminia:

✓ C.T. Foglio 214 part. 2861;

✓ C.T. Foglio 214 part. 3000;

✓ C.T. Foglio 214 part. 3003;

❖ Residui di dotazioni territoriali (verde e viabilità) di via

Monte Orve:

✓ C.T. Foglio 154 part. 924;

✓ C.T. Foglio 154 part. 925;

❖ Residui di dotazioni territoriali (verde e viabilità) di via

Cadore:

✓ C.F. Foglio 180 part. 3748;

❖ Unità immobiliare adibita a soffitta interclusa e non  
accessibile di via Aurelio Safi:

✓ C.F. Foglio 202 part. 834 sub 27;

❖ Residui di dotazioni territoriali (verde e viabilità) di via dei

Fiumi:

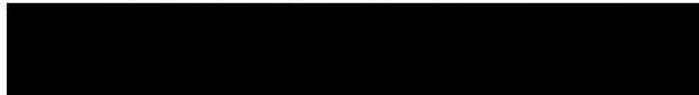
✓ C.F. Foglio 199 part. 1601;

❖ Residui di dotazioni territoriali (verde e viabilità) di via

Sterpete:

✓ C.T. Foglio 213 part. 409;

✓ C.T. Foglio 213 part. 447;



✓ C.T. Foglio 213 part. 448;

✓ C.T. Foglio 213 part. 449;

✓ C.T. Foglio 213 part.451;

✓ C.T. Foglio 213 part. 454;

❖ Residui di dotazioni territoriali (verde e viabilità) di via

Monte Brunette:

✓ C.T. Foglio 193 part. 1089;

✓ C.T. Foglio 193 part. 1181;

❖ Residui di dotazioni territoriali (verde e viabilità) di via

Augusto Bolletta:

✓ C.F. Foglio 201 part. 758 sub 3;

✓ C.F. Foglio 201 part. 760;

✓ C.T. Foglio 156 part. 164;

❖ Residui di dotazioni territoriali (verde e viabilità) di via

Guglielmo Ferrero:

✓ C.F. Foglio 219 part. 1170 sub 11;

✓ C.F. Foglio 219 part. 1175;

✓ C.F. Foglio 174 part. 488.

\*\*\*\*\*

Lo scrivente **al solo fine di maggiore chiarezza espositiva**, ha ritenuto:

- 1. in primo luogo limitare il presente elaborato alla valutazione dei soli immobili rimandando, al altro elaborato, la valutazione dei beni mobili** (arredamento per



ufficio, mezzi e attrezzature edili);

2. descrivere, seppur brevemente, le caratteristiche principali delle singole unità immobiliari e dei singoli cespiti oggetto di valutazione;

3. rilevare ed accertare la consistenza e le superfici delle singole unità immobiliari anche mediante riscontri, verifiche e controllo a campione in loco;

4. accertare la regolarità urbanistica, ove quanto possibile, catastale e quanto altro richiesto dal quesito e ritenuto incidente sul valore dei singoli beni;

\*\*\*\*\*

Indagini i cui risultati si ritiene sinteticamente riepilogare nella trattazione che segue, la quale, per una maggiore facilità di lettura, viene articolata nei seguenti capitoli essenziali:

**1) PREMESSA**

**2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

➤ **descrizione**

➤ **situazione catastale**

➤ **situazione urbanistica**

➤ **stato di occupazione delle unità immobiliari**

**3) PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI**

**4) PROVENIENZE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

**5) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI**

**6) CONCLUSIONI**

\*\*\*\*\*

**CAPITOLO N. 1**

**PREMESSA**

La presente consulenza ha per oggetto, come richiesto dal quesito ricevuto, la individuazione, descrizione e valutazione degli immobili di proprietà della soc. [REDACTED] posti nei comuni di Foligno, Trevi e Montefalco e nello stesso ordine sopra riportato.

\*\*\*\*\*

**CAPITOLO N. 2**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI  
VALUTAZIONE**

- **descrizione**
- **situazione catastale**
- **situazione urbanistica**
- **stato di occupazione delle unità immobiliari**

Seguendo lo stesso ordine in precedenza indicato si rileva, per quanto attiene al:

**cespite n. 1**

- **locale commerciale e locali pertinenziali in Foligno, zona di Sant. Eraclio via Cupa (piano terra, piano seminterrato);**



**DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Nello palazzo condominiale di costruzione risalente agli anni 85, ubicato nella zona appena periferica del centro cittadino del Comune di Foligno, sono ricomprese numero tre unità immobiliari, di cui una ad uso commerciale e le restanti due ad utilizzo pertinenziale, tutte di proprietà esclusiva della [REDACTED]

L'intero complesso è direttamente accessibile dalla strada Secondaria via Cupa e dalla viabilità principale, la quale collega il Comune di Foligno con il limitrofo Comune di Trevi.

Analizzando l'edificio nella sua interezza, si evince che lo stesso è costruito con l'ausilio del cemento armato, secondo gli aspetti normativi dell'epoca, e si sviluppa su 5 livelli, di cui 4 fuori terra e uno entro terra

La destinazione prevalente risulta essere quella del tipo residenziale, ma sono presenti anche altre categorie, come quella commerciale e pertinenziale. Strutturalmente l'intero si presenta in discrete condizioni, mentre dal canto architettonico si evidenziano linee e uso di materiali non in linea con le nuove tendenze del momento, tali da considerarlo retrò, come ad esempio il rivestimento dei pareri effettuato blocchi di tufo a faccia vista color senape, tipica finitura degli anni inizi anni 80. Aspetto da non trascurare, e che oggi, richiede particolare interesse, sono le risultanze del fabbisogno energetico dell'immobile, il quale, ad una prima ricognizione visiva, appare assai lontano dai



requisiti minimi che sono attualmente richiesti dalla normativa in vigore, legate soprattutto alle caratteristiche costruttive e alla tipologia dei materiali utilizzati.

Entrando nello specifico delle unità, possiamo asseverare che l'accesso alle specifiche particelle avviene attraverso la corte esterna, attualmente adibita a parcheggio, prospiciente al negozio e alla rampa, che ne permette l'accesso ai locali destinati a garage posti a piano seminterrato.

➤ **Negozio disposto al piano terra (sub 31)**

Il locale posto a piano terra è a uso commerciale, e da anni viene adoperato come attività ricettiva, meglio individuabile come bar pasticceria- tabaccheria. Dispone di ampio spazio ad utilizzo principale, una seconda area, divisa da tramezzatura non portante, utilizzata per lo stoccaggio dei prodotti e l'eventuale preparazione; in ultimo troviamo il servizio igienico, dotato di illuminazione naturale, ad uso pubblico con annesso locale antibagno; quest'ultimo normalmente accessoriato per la sua destinazione con sanitari, piastrelle e rubinetteria di tipo non aggiornato ed economico fin dall'origine.

La superficie tutta, nella sua genericità, è libera e fruibile da murature, in quanto si evince solo una colonna centrale in c.a.. Tale conformazione appare ottimale per l'utilizzo e la finalità commerciale dell'unità. Si accerta la presenza di adeguata superficie finestrata atta a sopperire i requisiti richiesti ed inoltre



si garantisce un buon ricircolo d'aria per l'intera superficie. Per quanto invece riguarda le opere di finitura interna, le stesse appaiono consumate, ciò dovuto al costante e continuativo utilizzo del bene. Gli infissi, di obsoleta qualità, e con caratteristiche energetiche pressoché insufficienti, in particolare si rilevano vetrine in profili di alluminio verniciato con vetro non a taglio termico, impianto elettrico e di illuminazione sottotraccia e parte sopra traccia su canaletta in plastica a vista, impianto di riscaldamento e raffrescamento a soffitto, pavimento in gres porcellanato 30\*30 di colore chiaro, pareti intonacate e tinteggiate.

Si conta una superficie complessiva di mq 126,97.

➤ **Garage disposto al piano interrato (sub 33)** sottostante il negozio e accessibile a mezzo di ingresso esclusivo esterno, posto sul prospetto retro dell'intero fabbricato. E' costituito da un ambiente a forma triangolare irregolare, non ingombrato da setti murari portanti, ma da non invasive colonne che consentono il libero utilizzo dell'intera superficie.

Il locale presenta finiture adeguate alla sua destinazione, anche se è attualmente utilizzato come magazzino; è presente pavimento in cemento di colore grigio, pareti in c.a., impianto elettrico, e assenza di impianto termo idraulico (riconducibile all'epoca della sua realizzazione). Si rilevano n. 6 finestre con sistema "bocca di lupo" di modo da illuminare e arieggiare il locale, e porta garage



d'ingresso a serranda in ferro zincato.

Si contabilizza una superficie di mq 163,57 mq.

➤ **Garage disposto al piano interrato (sub 32)** laterale al sub 33 e accessibile attraverso l'ausilio di una rampa carrabile di buona percorrenza e posta sul prospetto frontale. La quale è direttamente collegata alla superficie adibita a parcheggio di rimpetto alla strada principale, meglio conosciuta come via Santocchia. E' costituito da uno spazio a geometria triangolare forma irregolare, non ostacolato da setti murari portanti, ma da non ingombranti pilastri che permettono una buona fruibilità degli spazi calpestabili.

Il locale presenta finiture commisurate alla propria destinazione "garage"; fotografa anch' esso un pavimento in calcestruzzo di colore grigio, pareti in c.a., impianto elettrico, e assenza di impianto termo idraulico (riconducibile all'epoca della sua realizzazione). Si individuano n. 7 finestre con sistema "bocca di lupo" di modo da illuminare e arieggiare il locale.

Si acquisisce una superficie di mq 319,82.

I locali, alla data dei sopralluoghi, pur presentando finiture e dotazione di impianti presumibilmente risalenti alla data di ultima ristrutturazione dell'edificio (i primi anni '80), sono in sufficiente stato di manutenzione e conservazione con impianti funzionanti, manutenzioni ordinarie eseguite.

❖ In riferimento al cespite di cui sopra si fa riferimento ad



allegato n. 2

\*\*\*\*\*

➤ **DATI - SITUAZIONE CATASTALE**

Il negozio nel CF del comune di Foligno è regolarmente intestato ed è censito al:

- **foglio n. 283**

- **part.lla n. 1000 sub. 31**; Via Cupa P.T.; cat. C/1; cl. 09; cons. mq. 92,00; R.C. €. 2.128,63.

la disposizione dei locali è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale eccezion fatta per alcune tramezzature interne (attività urbanistica libera).

Il garage nel CF del comune di Foligno è regolarmente intestato ed è censito al:

- **foglio n. 283**

- **part.lla n. 1000 sub. 32**; Via Cupa S.1.; cat. C/6; cl. 04; cons. mq. 305,00; R.C. €. 645,83.

la disposizione dei locali è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale, ma si evidenziano discrepanze catastali tra il mappale indicato al catasto terreni che non collima con quello risultante dal catasto fabbricati. Necessità di istanza di rettifica.

Il garage nel CF del comune di Foligno è regolarmente intestato ed è censito al:

- **foglio n. 283**

- **part.lla n. 1000 sub. 33**; Via Cupa S.1.; cat. C/6; cl. 04; cons. mq.

166,00; R.C. €. 351,50.

la disposizione dei locali è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale.

\*\*\*\*\*

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

In riferimento alle suddette unità l'azienda ha provveduto a rilasciare alla sottoscritta i seguenti titoli edilizi:

1. Concessione edilizia n. 556 del 16.09.1981;
2. Concessione edilizia in variante n. 399 del 17.07.1984;
3. Certificato di agibilità parziale n. 73 del 03.06.1981;
4. Certificato di abitabilità del 20.04.1996.

Si puntualizza che la documentazione è stata prodotta dalla ██████████ ██████████ in quanto una ufficiale richiesta di accessi agli atti presso gli uffici di competenza, avrebbe richiesto un eccessivo periodo di tempo anche e soprattutto in considerazione del ingolfamento degli uffici provocato dall' elevato numero di pratiche presentate ed oggetto di incentivi fiscali ed in particolare il bonus 110.

Pertanto lo scrivente nulla può riferire, con puntualità in relazione alla conformità urbanistica del locale; tuttavia si rileva conformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (ad eccezione di piccole discrepanze di poca rilevanza).

\*\*\*\*\*

➤ **STATO DI OCCUPAZIONE DELLE UNITÀ**

**IMMOBILIARI**

Il negozio e il garage, censito al c.t. al foglio 283 part. 1000 sub 31 e 33, alla data del sopralluogo, risultavano affittato per un importo mensile pari ad euro 1.400,00; l'azienda ha prodotto la copia del contratto di affitto; (richiesto per completezza della documentazione attinente agli immobili valutati).

Il garage, censito al c.t. al foglio 283 part. 1000 sub 32, alla data del sopralluogo, risultava in uso alla proprietà [redacted] si precisa che al suo interno è presente mobilio non di loro proprietà, come specificato dal liquidatore [redacted] in sede di sopralluogo;

\*\*\*\*\*

**cespite n. 2**

➤ **Negozio in Foligno p.zza Santa Angela da Foligno n. 3/a-piano terra.**

**DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Nel pieno centro storico del Comune di Foligno, e perpendicolare al Corso Principale "Cammillo Benso di Cavour", tra l'incrocio di Via del Gonfalone e Via Cesare Agostini, si identifica il locale commerciale di proprietà [redacted] dove al momento è in locazione l'attività [redacted]

Da attenta analisi, si deduce che l'intero comparto risalga ad epoca



storica e poi oggetto di successive riqualificazioni importanti, riflessione che può essere asserita anche solo osservando il suo stato di conservazione che appare in buone condizioni in rapporto all'epoca di costruzione.

Il complesso edificatorio è di limitate dimensioni e si sviluppa su tre livelli, con pianta a terra a forma rettangolare pressoché regolare. Lo scheletro strutturale riveste le caratteristiche tipiche di metodologia ormai superate, infatti l'utilizzo della pietra mista a mattoni è tipica delle vecchie costruzioni. Esternamente i prospetti sono tutti intonacati e rivestiti di tonachino a calce colorato e in corrispondenza delle bucatore è inserito un bordo di spessore e di colore bianco sporco che contrasta la tinta rosso pompeiano delle facciate.

Gli infissi del piano terra sono in ferro, con vetrate antisfondamento, ai piani superiori troviamo finestre e persiane in legno.

La destinazione dell'intero comparto è a carattere prevalentemente residenziale anche se sussistono unità a carattere commerciale e pertinenziale. I fabbricati a carattere storico, come nel caso di specie, non perdono mai la loro "bellezza" e pertanto questa tipologia può sempre ritenersi in linea con le nuove vocazioni dell'architettura contemporanea.

I vincoli paesaggistici che assoggettano l'immobile, tendono da un lato a conservare l'esistente, d'altra parte, però, ne limitano gli interventi innovativi, come l'efficientamento energetico; di fatti i materiali impiegati non evidenziano un buon grado di coibentazione termica e





pertanto il livello di efficienza termica è basso.

Analizzando in dettaglio l'unità, si evidenzia che l'accesso alla specifica superficie avviene direttamente da spazio pubblico, puntualizzando che l'accessibilità è consentita senza nessun salto di quota, tale da facilitare, ancor più, l'ingresso anche alle persone diversamente abili, cosa che nei centri storici è assai complesso.

➤ **Negozio disposto al piano terra (sub 36)**

Il Negozio posto a piano terra è ad uso commerciale, e nel corso degli anni ha visto susseguirsi diverse attività economiche. Al momento viene utilizzato come attività ricettiva, meglio identificabile come bar- ristorante. Dotato di modesto spazio aperto (76,60 mq), capace di accogliere un numero adeguato di coperti, posto in prossimità dell'accesso principale. La restante superficie (60, 54 mq) è collocata nella parte retro e accessibile anche da Via del Gonfalone; sono allestiti locali di laboratorio, di cucina, di stagionatura alimenti ed è inoltre previsto uno spazio per i servizi igienici raggiungibili sia dai locali aperti al pubblico che da quelli riservati ai dipendenti. Tutte le zone sono state create attraverso la realizzazione di apposite tramezzature non portanti che hanno permesso una facile revisione degli spazi originari. Per quanto riguarda le finiture, anche esse da poco rinnovate, appaiono gradevoli, e soprattutto in discreto stato di manutenzione, stessa considerazione è da fare per l'impiantistica che risulta funzionante e in buono stato conservativo.



In ultimo troviamo il servizio igienico ad uso pubblico, dotato di illuminazione naturale, e con annesso locale antibagno, presenta finiture con sanitari, piastrelle in ceramica e rubinetteria di tipo aggiornato.

La superficie adibita a ristoro è libera e fruibile, si nota solamente la presenza di una muratura che divide l'ambiente in due spazi.

Tale disposizione appare funzionale e appetibile al mercato. Si costata la presenza di discreta superficie finestrata, così da garantire un buon ricircolo d'aria per l'intera superfice.

Si conta una superficie complessiva di mq 182,00.

❖ In riferimento al cespite di cui sopra si fa riferimento ad allegato n. 3

\*\*\*\*\*

### ➤ **DATI - SITUAZIONE CATASTALE**

Il locale sopra descritto e posto su un unico livello ed è regolarmente intestato e censito nel C.F. del comune di Foligno al:

- **foglio n. 202**

- **part.lla n. 1086 sub. 36**; Pizzetta Santa Angela da Foligno n. 3/a;

P.T.; cat. C/1; cl. 13; cons. mq. 109; R.C. €. 4.289,59

La disposizione interna dei locali è conforme a quanto indicato nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.


\*\*\*\*\*

### ➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**



I locali sopra descritti fanno parte di un vasto ed esteso complesso edilizio di maggior consistenza nel centro storico della città di Foligno, edificato quando ancora non sussisteva la necessità di autorizzazione, seguono poi diverse attività urbanistiche rilasciate da parte del sig. Sindaco del Comune di Foligno e poi del Responsabile area Governo del territorio del predetto Comune, di cui:

- Concessione edilizia n. 666 del 03.12.1993;
- Concessione edilizia n. 578 del 23.11.1996;
- Concessione edilizia n. 291 del 26.05.1997;
- Concessione edilizia n. 429 del 11.11.1999;
- Certificato parziale di Agibilità n. 335 del 09.03.2000;

Anche in questo caso si specifica che la documentazione è stata prodotta dalla  in quanto una ufficiale richiesta di accessi agli atti presso gli uffici di competenza, avrebbe richiesto un eccessivo periodo di tempo.

Pertanto lo scrivente nulla può riferire, con puntualità in relazione alla conformità urbanistica del locale; tuttavia si dà atto che si rileva conformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (ad eccezione di piccole discrepanze di poca rilevanza).

\*\*\*\*\*

**➤ STATO DI OCCUPAZIONE DELLE UNITÀ  
IMMOBILIARI**

- Il negozio, censito al c.t. al foglio 202 part. 1086 sub 36, alla data del sopralluogo, risultava affittato per un importo mensile pari ad euro 1.400,00; l'azienda ha prodotto la copia del contratto di affitto;(richiesto per completezza della documentazione attinente agli immobili valutati).

\*\*\*\*\*

**cespite n. 3**

**cespite n. 4**

- **Locale Commerciale, accessori pertinentziali e uffici, in Foligno via Benedetto Cairoli n. 14- piano terra e piano primo**

***DESCRIZIONE DEL CESPITE***

Nel centro storico di Foligno in Via Benedetto Cairoli e nella traversa di Via del Campo, la [REDACTED] è proprietaria di n. 5 unità immobiliari.

Rispetto agli altri immobili analizzati e da analizzare, il complesso immobiliare in cui sono ricomprese specifiche unità oggetto di valutazione, necessita di una più accurata descrizione in quanto riveste carattere di particolare pregio storico artistico culturale e architettonico e sottoposto a vincolo ai sensi della Legge n. 1089/39

della Soprintendenza ai Beni A.A.A. e S. dell'Umbria. L'immobile che ospita le proprietà è in realtà meglio conosciuto come [REDACTED]

[REDACTED] dimora della nobile famiglia [REDACTED] a cui accorreva anche il TITOLO di [REDACTED].

Il palazzo era ed è uno dei più importanti edifici, di impianto seicentesco e risistemato intorno al 1785. Negli anni successivi al terremoto del 1832 è stato residenza del Governatore Pontificio.

Prestigioso è il ciclo decorativo dell'interno, affrescato dal noto pittore italiano [REDACTED] (Potenza Picena, 1750 - Roma, 1795); di formazione classicista settecentesca romana, influenzato poi dagli emiliani, approda infine al neoclassicismo.

La sequenza ornamentali del [REDACTED], si sviluppa in cinque sale ed in una saletta del piano nobile ed è interamente ispirato a temi mitologici; come ben visibile della documentazione fotografica, dal salone si accede alla "SALA DI APPOLO", dove la decorazione è estesa alle pareti e realizzata in monocromo. La volta è immaginata come una struttura formata da quattro pilastri angolari che sorreggono un soffitto fregiato al centro da un "quadro riportato".



Nella *Sala della Storia e dell'Astronomia*, reggifestone nudi si ammirano nella cornice di stucco, su cui si imposta la volta a padiglione.



Inoltre si apprende che i soggetti affrescati nelle altre due salette sono il mito di Perseo e quello di Andromeda, mentre il soffitto della saletta è interamente dipinto con la ***Strage dei Niobid.***

L'immobile a seguito del sisma del 1997 fu oggetto di ordinanza n. 152 con la quale si disponeva l'inagibilità ed il conseguente sgombero dei locali, seguiva progetto, ai sensi di ordinanza 61/97, per la riparazione dei danni e il miglioramento sismico dell'intero edificio.

Con il termine dei lavori avvenuto in data 27.10.01 prot. n. 55.968 si disponeva in data 26.04.2002 la revoca di tutte le ordinanze



precedentemente emesse e conseguentemente cessava l'efficacia di quanto con esse disposto.

Entrando nello specifico lo stabile è composto da un piano terra, utilizzato in parte da attività commerciale ed in parte in suo magazzino, un primo piano nobile, utilizzato come uffici con dipinti murali a tempera del XVIII; un piano secondo adoperato ad ufficio e parte destinata ad abitazione, con soffitti di travicello e pianellato, infine troviamo il piano terzo totalmente con destinazione residenziale, con soffitto sempre a travicelli e pianellato.

Il tutto collegato da importante scalone, che vede come rivestimento materiali ed elementi decorativi originali.

Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate con grassello di calce, è presente un cornicione sullo sporto di gronda e su tutte le bucaure esistenti.

Gli infissi, pur essendo stati ristrutturati, sono per la maggiore quelli originali, e di materiale ligneo; i canali di gronda e i discendenti esclusivamente in rame.

Dalla documentazione, si evince che, durante i lavori di miglioramento sismico, si è optato per la valorizzazione delle murature esistenti e migliorare, secondo accurate prescrizioni imposte dagli uffici, l'aspetto architettonico e culturale senza però apportare modifiche e variazioni.

Nella maggior parte delle operazioni, come nella riqualificazione del patibolo o dei terrazzi, si è optato per il restauro e riutilizzo dei materiali originari.



❖ In riferimento al cespite di cui sopra si fa riferimento ad allegato n. 4

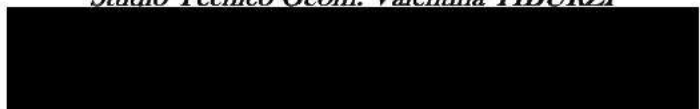
Analizzato l'immobile nella sua interezza si passa ora ad esaminare le unità nello specifico:

**a) Locale commerciale piano terra e connessi spazi accessori al piano seminterrato sub 86-**

Accesso autonomo da Via del Campo, consentito da un ampio ingresso che affaccia direttamente sulla corte esclusiva dell'unità. Un cortile di ampia superficie (circa 127,00 mq), annesso ai locali commerciali adiacenti. Lo spazio aperto, seppur di esclusiva proprietà della società **[REDACTED]**, è gravato dal diritto di "passaggio" per i sub. con ingresso prospiciente, meglio individuati in sede catastale. A seguire, troviamo un loggiato aperto, di circa 25,00 mq che funge da ingresso, due ampie sale ristorante (mq 182,16) che si sviluppano per lunghezza e prive di murature che inibiscono e/o riducono la fruizione dei locali, si aggiunge un'ampia zona adibita a cucina con annesso ripostiglio collocato di rimpetto al bene comune non censibile distinto al sub 82; in ultimo troviamo la zona dedicata ai servizi igienici, dove si individuano n. 2 wc con antibagno e ingresso comune.

Al piano sotto-strada è disponibile un piccolissimo locale adibito a fondo collegato tramite scala interna.

L'ampia superficie, è quasi del tutto dotata di illuminazione naturale ad esclusione di qualche locale, come i servizi igienici, puntualizzando che



la superficie finestrata è residuale rispetto alla consistente superficie calpestabile dei vani. Tale condizione è tipica delle unità ricomprese nei centri storici.

I vani internamente sono provvisti di una buona altezza e nessun locale misura un'altezza inferiore a ml 2.70.

Le finiture interne appaiono di buona qualità, anche in virtù della riqualificazione importante effettuata post sisma 97. Pavimenti in cotto originale, pareti intonacate e tinteggiate, impianti termoidraulico ed elettrico sottotraccia, si rappresentano solai a volte, e murature con finitura a intonaco e tinteggio.

I locali sono in buono stato di manutenzione e conservazione con impianti funzionanti, manutenzioni eseguite, ordinati e puliti come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata.

Si conta una superficie complessiva di mq 315,42 e annesse corte esterna di 128,14 mq e portico 24,00 mq.

\*\*\*\*\*

➤ **DATI - SITUAZIONE CATASTALE**

Negoziato nel CF del comune di Foligno è regolarmente intestato ed è censito al;

- foglio n. 202

- part.lla n. 326 sub. 86; Via Benedetto Cairoli n. 14; P.t- P. S1; cat.

C/1; cl. 10; cons. mq. 221.00; R.C. €. 5.524,23





I locali sono conformi a quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

\*\*\*\*\*

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'unità immobiliare, disposta al piano terra e primo sottostrada di un vasto complesso edilizio di maggior consistenza nel centro cittadino del Comune di Foligno, fa parte di un vasto ed esteso condominio la cui edificazione risale ad epoca seicentesca, seguirono varie riqualificazioni importanti nel 1785 e in ultimo si riscontrano le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Foligno:

- Concessione edilizia n. 330 del 17.06.2000 e successiva variante del 2001;
- Autorizzazione della Soprintendenza beni ambienti architettonici e storici- Perugia- protocollo n. 23716 del 03.12.2001;
- Fine lavori del 27.12.01 protocollo 55968;
- Ordinanza protocollo n. 14028 del 26.04.2002 del Comune di Foligno in cui si dispone la revoca di inagibilità disposta con ordinanza n. 152. A seguito degli eventi sismici del 1997.

Si puntualizza che la documentazione è stata prodotta dalla  , in quanto una ufficiale richiesta di accessi agli atti presso gli uffici di competenza, avrebbe richiesto un eccessivo periodo di tempo.

Pertanto lo scrivente nulla può riferire, con puntualità in relazione alla conformità urbanistica del locale; tuttavia si dà atto che si rileva

conformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (ad eccezione di piccole discrepanze di poca rilevanza).

\*\*\*\*\*

➤ **STATO DI OCCUPAZIONE DELLE UNITÀ  
IMMOBILIARI**

Il negozio, alla data del sopralluogo, risultava affittato ad un canone di euro 1.200,00; l'azienda ha prodotto la copia del contratto di affitto (richiesto per completezza della documentazione attinente agli immobili valutati).

**b) Locali pertinenziali piano terra sub 88-89-**

L'accesso al sub 89 avviene dal sub 88 e a sua volta, l'ingresso al medesimo sub 88 è consentito tramite l'attraversamento della area scoperta ricompresa nel sub 86. I Sub 88 e 89 possono usufruire anche del sub 83, identificato come bene comune non censibile (scala interna), che serve anche i locali posti ai piani superiori.

I locali di proprietà della ██████████ destinati a magazzini, sono di residua superficie, il sub 89 dispone di 13,27 mq calpestabili, di forma pressoché regolare e dotato di piccola bucatina sul prospetto di monte, dispone di una altezza importante pari a 3.70 ml con solaio a volta, pareti intonacate e successivamente tinteggiate, pavimenti in cotto e si evidenzia la presenza di impianto elettrico.



Il sub 88, seppur identificato come magazzino, nella realtà funge da corridoio, ed è gravato su di esso il diritto di passaggio per i sub prospicienti (89-90-91-92-93), inoltre la sua limitata dimensione, circa 6,34 mq, non consente altro utilizzo; appare privo di luce e areazione naturale, e rifinito secondo il mero utilizzo dello stesso.

Entrambi i locali appaiono in discreto stato di manutenzione e conservazione con impianti funzionanti, manutenzioni eseguite.

\*\*\*\*\*

➤ **DATI - SITUAZIONE CATASTALE**

Magazzino nel CF del comune di Foligno è regolarmente intestato ed è censito al:

- foglio n. 202

- part.III n. 326 sub. 88; Via Benedetto Cairoli n. 14; P.t; cat. C/2; cl. 9; cons. mq. 9,00; R.C. €. 40,90;

- part.III n. 326 sub. 89; Via Benedetto Cairoli n. 14; P.t; cat. C/2; cl. 9; cons. mq. 19,00; R.C. €. 86,35;

I locali sono conformi a quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

\*\*\*\*\*

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

La situazione urbanistica delle presenti unità immobiliari è riconducibile alla già "descritta situazione urbanistica" dell'unità identificata al sub 86, e pertanto la sottoscritta non ritiene necessario aggiungere informazioni ulteriori, essendo analogo il risultato della



descrizione.

\*\*\*\*\*

➤ **STATO DI OCCUPAZIONE DELLE UNITÀ  
IMMOBILIARI**

I locali usati come magazzini e pertinenziali al locale adibito a negozio, alla data del sopralluogo, risultava ricompresi nel contratto di affitto facente capo anche al sub 86 per un affitto complessivo di euro 1.200,00; l'azienda ha prodotto la copia del contratto di affitto (richiesto per completezza della documentazione attinente agli immobili valutati).

**c) Locale Ufficio piano primo sub 94-.**

Accesso condominiale che affaccia direttamente su Via Benedetto Cairoli, rappresentato da un atrio di importante rilevanza storica artistica e posto a piano terra, dal quale si consente l'accesso ai piani superiori attraverso la percorrenza di una considerevole scala che si sviluppa sino al quarto livello e viene identificata dal punto di vista catastale al sub 83.

Le particolarità architettoniche dello scalone contribuiscono ad accrescere il valore delle unità immobiliari presenti.

Di rilevante impatto è anche l'uscio di ingresso, di storica età e rigorosamente lavorato in legno, si annota la presenza di cornice in pietra, esterna ed interna, alla bucatura.

Internamente lo spazio si estende su un unico livello di ampia



superficie calpestabile di circa 295,01 mq. La distribuzione degli spazi è consentita attraverso la presenza di murature portanti e provenienti dall'epoca di costruzione, e con tramezzature di non rilevanza strutturale. Si contano n. 9 sale ufficio e un spazio adibito a servizio igienico composto da n. 2 wc.

Attualmente le stanze sono state organizzate secondo le necessità dell'affittuario e pertanto si riscontra un ingresso con reception di rimpetto all'accesso principale, segue in senso orario, la zona dedicata ai servizi igienici, una stanza con poli-postazioni di lavoro, una ampia area destinata ad accoglienza, l'ufficio di rappresentanza, ulteriore area di accoglienza, e si prosegue con altri due locali utilizzati ad ufficio; in senso antiorario alla reception sono aggiunte due superfici adibite ad ufficio che se del caso possono usufruire anche di autonomo accesso che affaccia direttamente sull'androne condominiale.

Le superfici dinanzi rappresentate dispongono tutte di affaccio che garantiscono il requisito areo-illuminante, in quanto si misurano bucaure di importanti dimensioni su tutte le stanze, comprese quelle adibite a servizi igienici.

Le superfici risultano tutte essere dotate di finitura interna, ovvero si rappresenta la presenza di pavimenti in cotto di antica origine riqualficati nel corso del tempo, pareti intonacate e tinteggiate, impianti (tutti) sottotraccia e in buone condizioni di funzionalità, porte interne di materiale ligneo riconducibili ad epoca annosa, ma in buono stato di conservazione.

Come anticipato nella descrizione complessiva dell'immobile, è giusto e doveroso sottolineare che all' interno di detta unità sono presenti affreschi del pittore italiano [REDACTED] evidenziando che è collocata in detto spazio "*la sala di apollo*" una fra le più rilevanti opere del suo repertorio artistico, specificando che lo stato di manutenzione delle raffigurazioni sono in ottime condizioni, grazie alla attenta e sana riqualificazione effettuata in ottemperanza alle prescrizioni della Soprintendenza di Perugia.

Lo stato dei luoghi è meglio illustrato nell'ampia documentazione fotografica allegata.

\*\*\*\*\*

#### ➤ **DATI - SITUAZIONE CATASTALE**

Ufficio nel CF del comune di Foligno è regolarmente intestato ed è censito al:

- foglio n. 202

- part.IIa n. 326 sub. 94; Via Benedetto Cairoli n. 14; P.1; cat. A/10;

cl.5; cons. 13 vani; R.C. €. 3.189,12

I locali sono conformi a quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

\*\*\*\*\*

#### ➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'unità immobiliare, disposta al piano primo e facente parte dell'articolato complesso immobiliare, fa riferimento alle già citate autorizzazioni rilasciate dal Comune di Foligno.



Si vuole specificare che la documentazione è stata prodotta dalla [REDACTED] in quanto una ufficiale richiesta di accessi agli atti presso gli uffici di competenza, avrebbe richiesto un eccessivo periodo di tempo.

Pertanto lo scrivente nulla può riferire, con puntualità in relazione alla conformità urbanistica del locale; pur riscontrando conformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (ad eccezione di piccole minuzie di esigua rilevanza).

\*\*\*\*\*

**➤ STATO DI OCCUPAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

L'ufficio, alla data del sopralluogo, risultava affittato ad un canone di euro 1.000,00; l'azienda ha prodotto la copia del contratto di affitto (richiesto per completezza della documentazione attinente agli immobili valutati).

**d) Locale Ufficio piano primo sub 95-.**

Anche per la medesima unità l'entrata principale è su Via Cairoli, Il bene comune formato da spazioso ingresso e ampia scalinata settecentesca permettono l'ingresso all'ufficio posto a piano primo.

Il locale da analizzare è confinante con quello precedentemente descritto e presenta analoghe caratteristiche soprattutto per quanto




concerne le opere di finitura interna ed esterna.

L'ufficio, si sviluppa su un unico piano e si estende per una considerevole metratura di circa mq 242,68, composta da n. 8 stanze ideate ad ufficio; due aree distinte da adibire a servizi igienici, di cui una collocata vicino l'ingresso e l'altra ubicata nella parte opposta; un loggiato coperto, che affaccia sul sub 86, e che collega i vani antistanti l'ingresso con i residui locali posti nella parte retro; è inoltre presente una spaziosa terrazza di circa mq 62,59. La suddivisione degli spazi interni è eseguita per la maggior parte con murature portanti, sono invece realizzati con tramezzi i locali adibiti a wc ed il piccolo ufficio ricavato nella zona retro dell'unità. Le altezze interne sono di considerevoli dimensione e i solai sono per lo più a volte.

Le superfici analizzate godono di naturale illuminazione ad esclusione dei due wc posti nella zona retro, e le bucatore (finestre) presenti mostrano una ampia dimensione, tali da garantire un'ottima illuminazione con una notevole dispersione termica.

In campo energetico, l'unità in questione, come del resto anche le altre facenti parte del compendio, non godono di ottime prestazioni termiche, anche in virtù delle limitazioni imposte dalla storicità dell'edificio; nessun isolamento del tipo a cappotto è presente sulle pareti opache verticali disperdenti, gli infissi non rispondono ai requisiti oggi previsti dalla normativa in campo energetico.

Si sottolinea che, anche all' interno di specifica unità sono presenti decori del pittore italiano  evidenziando che lo stato



di cura delle effigie è in ottime condizioni, grazie alle opere di conservazione messe in atto a seguito degli interventi post sisma 1997.

Lo stato dei luoghi è meglio illustrato nell'ampia documentazione fotografica.

\*\*\*\*\*

➤ **DATI - SITUAZIONE CATASTALE**

Ufficio nel CF del comune di Foligno è regolarmente intestato ed è censito al:

- foglio n. 202

- part.IIa n. 326 sub. 95; Via Benedetto Cairoli n. 14; P.1; cat. A/10;


cl.5; cons. 12 vani ; R.C. €. 2.943,80

I locali sono conformi a quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

\*\*\*\*\*

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'unità immobiliare, disposta al piano primo e facente parte dell'articolato complesso immobiliare, fa riferimento alle già citate autorizzazioni rilasciate dal Comune di Foligno.

Si continua a specificare che la documentazione è stata prodotta dalla  in quanto una ufficiale richiesta di accessi agli atti presso gli uffici di competenza, avrebbe richiesto un eccessivo periodo di tempo.

Pertanto lo scrivente nulla può riferire, con puntualità in relazione alla conformità urbanistica del locale; pur riscontrando conformità tra



lo stato dei luoghi e quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (ad eccezione di piccole minuzie di esigua rilevanza).

\*\*\*\*\*

➤ **STATO DI OCCUPAZIONE DELLE UNITÀ  
IMMOBILIARI**

L'ufficio, alla data del sopralluogo, risultava affittato ad un canone di euro 600,00; l'azienda ha prodotto la copia del contratto di affitto (richiesto per completezza della documentazione attinente agli immobili valutati).

\*\*\*\*\*

**cespite n. 5**

➤ **locali pertinentziali in Foligno, via  
Vignola (piano seminterrato);**

***DESCRIZIONE DEL CESPITE***

Nello palazzo condominiale di costruzione risalente agli anni 2004, ubicato in Via Vignola, zona centrale del centro storico del Comune di Foligno, sono ricomprese numero tre unità catastali, ad uso pertinenziale e con destinazione adibita a parcheggio coperto, tutte di proprietà esclusiva della Soc.



Gli spazi sono inseriti al primo piano sottostrada dell'articolato complesso edilizio e risultano tutte accessibili dalla rampa carrabile che affaccia direttamente su Via Santa Caterina.

Esaminando l'edificato nella sua unità, si rileva che lo stesso si trova in buono stato di conservazione e che i materiali utilizzati per la sua realizzazione risultano di buona qualità sia architettonica che strutturale. La struttura portante è in cemento armato ed i solai sono prefabbricati a lastre in c.a., i paramenti delle facciate esterne sono intonacati e tinteggiati ed in alcune zone si rappresenta una rifinitura con lastre di pietra faccia vista. L'edificio si sviluppa in n. 6 piani di cui 2 entro terra e 4 fuori terra con una pianta rettangolare dalle linee semplici.

La destinazione prevalente risulta essere quella del tipo residenziale, ma sono presenti anche altre categorie, come quella direzionale e pertinenziale.

➤ **Garage disposto al piano primo sotto strada (sub 85)**

Il locale è posto a piano primo sottostrada ed è ad uso pertinenziale, composto da n. 16 posti auto coperti e da un ampio corsello centrale che facilita l'ingresso ai vari posti auto.

La superficie di proprietà è posta a sud ovest, ed è accessibile dalla superficie comune identificata catastalmente al sub 83 e dalla particella esterna al fabbricato definita al n 792.

La superficie nella sua totalità, è libera e fruibile da murature, in quanto si evince la presenza di colonne portanti che consentono



una più facile fruibilità degli spazi. Si accerta la presenza di superfici finestrate nell'area prospiciente la rampa d'ingresso. Per quanto invece riguarda le opere di finitura interna, le stesse appaiono basiche, anche in conseguenza all' effettivo utilizzo, è presente impianto elettrico comune a tutta la superficie, pavimenti industriale finito a quarzo sferico di colore rosso mattone e pareti perimetrali tinteggiate.

Si conta una superficie complessiva di mq 412,38.

**Garage disposto al piano primo sottostrada (sub 86)**

Il locale è posto a piano primo sottostrada è ad uso pertinenziale, composto da n. 3 posti auto coperti.

La superficie di proprietà è accessibile dalla superficie comune identificata catastalmente al sub 83 e dalla particella esterna al fabbricato definita al n 792.

La superficie è libera da murature, si rappresenta la presenza di sole colonne portanti che consentono una comoda accessibilità agli spazi. Per quanto invece riguarda le opere di finitura interna, corrispondono a quanto già affermato nella descrizione della precedente unità.

Si conta una superficie complessiva di mq 41,42

➤ **Garage disposto al piano primo sottostrada (sub 87)**

Composto da n. 4 posti auto posti in prossimità del corsello centrale individuato al sub 83. Essendo anche detta unità posiziona al piano primo sottostrada il suo accesso viene



garantito dalla rampa esterna, comune a più sub., che collega la via di Santa Caterina con gli spazi comuni interni.

Le finiture e le caratteristiche costruttive corrispondono a quelle già ampiamente descritte sopra e pertanto nessuna informazione aggiuntiva si reputa inserire.

Si rilevano spazi aperti e regolari tali da consentire facili manovre.

Si acquisisce una superficie di mq 116,22.

I locali, sopra descritti vengono meglio e illustrati nella documentazione fotografica.

❖ In riferimento al cespite di cui sopra si fa riferimento ad allegato n. 5

\*\*\*\*\*

➤ **DATI - SITUAZIONE CATASTALE**

I garage nel CF del comune di Foligno è regolarmente intestato ed è censito al:

- **foglio n. 202**

- **part.lla n. 748 sub. 85**; Via Vignola P. S1.; cat. C/6; cl. 11; cons. mq. 390,00; R.C. €. 1.289,07.

la disposizione dei locali è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale.

Il garage nel CF del comune di Foligno è regolarmente intestato ed è censito al:

- foglio n. 202

- part.lla n. 784 sub. 86; Via Vignola P.S1.; cat. C/6; cl. 11; cons. mq. 40,00; R.C. €. 132,21.

la disposizione dei locali è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale.

Il garage nel CF del comune di Foligno è regolarmente intestato ed è censito al:

- foglio n. 202

- part.lla n. 784 sub. 87; Via Vignola P. S1.; cat. C/6; cl.11; cons. mq. 115,00; R.C. €. 380,11.

la disposizione dei locali è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale.

\*\*\*\*\*

### ➤ SITUAZIONE URBANISTICA

In riferimento alle suddette unità l'azienda ha provveduto a rilasciare alla sottoscritta i seguenti titoli edilizi:

5. Permesso di costruire n. 324 del 30.07.2004;

6. Variante a permesso di costruire n. 324 del 30.07.2004 n. 744 del 25.11.2005;

Si puntualizza che la documentazione è stata prodotta dalla [redacted] [redacted] in quanto una ufficiale richiesta di accessi agli atti presso gli uffici di competenza, avrebbe richiesto un eccessivo periodo di tempo.

Pertanto lo scrivente nulla può riferire, con puntualità in relazione alla





conformità urbanistica del locale; tuttavia si dà atto che si rileva conformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (ad eccezione di piccole discrepanze di poca rilevanza).

**➤ STATO DI OCCUPAZIONE DELLE UNITÀ  
IMMOBILIARI**

Gravano sul sub 85, alla data del sopralluogo, n. 6 contratti di affitto, con canoni differenti e in relazione al n. di posti auto occupati, il tutto è meglio evidenziabile dei contratti forniti dalla società e parte integrante della medesima valutazione;


Grava sul sub 86, alla data del sopralluogo, n. 1 contratto di affitto, con un canone annuo pari 1.000,00 euro e n. 3 spazi occupati, il tutto è meglio descritto nel contratto fornito dalla società;

Gravano sul sub 87, alla data del sopralluogo, n. 3 contratti di affitto, con canoni differenti e in relazione al n. di posti auto occupati, il tutto è meglio riscontrabile dai documenti contrattuali forniti dalla società titolare del diritto di proprietà;


**cespite n. 6**


**Terreni facenti parte dell'Ambito di trasformazione n. 29 denominato "INTRAMEZZI" sito in Comune di Foligno Via Intermezzi.**



Nella zona appena periferia di Foligno e nel popoloso "quartiere" di Sterpete, la soc.  è proprietaria di n. 37 unità catastali, tra di loro, tutte accorpate e confinanti che si estendono per una superficie catastale di mq 40.150,00.

Il comparto edificatorio presenta una forma triangolare irregolare, con giacitura pianeggiante e con accesso direttamente su via Intermezzi, non si rileva presenza di recinzioni, se non che, nelle aree confinanti con altre particelle già edificate. Attualmente il terreno risulta essere usato a scopi agricoli, ben che, privo di qualsivoglia edificazione.

Analizzando gli strumenti urbanistici del Comune di Foligno, si è potuto accertare che le 37 particelle sono attualmente ricomprese all'interno del piano attuativo di iniziativa privata identificato al n. 29 e denominato "INTRAMEZZI". Dalla documentazione in atti e nello specifico dalla convenzione urbanistica stipulata in data 30.04.2015, con atto notarile, si apprende che da detta lottizzazione si generano n. 11 lotti fabbricabili, di cui, 9 degli stessi sono di piena proprietà della Soc. 

Dai grafici allegati alla convenzione si evince che i lotti di proprietà sono indicati ai n. 2-3-5-6-7-8-9-10-11, mentre i lotti n. 1 e 4 risultano essere stati venduti dalla società  nell'anno 2018 a terzi soggetti esterni alla valutazione.

Il lotto n. 2 corrisponde alla particella 1196 del foglio 195 di mq 905,00;

Il lotto n.3 corrisponde alla particella 1197 del foglio 195 di mq 906,



00;

Il lotto n.5 corrisponde alle particelle 1199-1240 del foglio 195 di mq

405,00 mq +420,00 mq = 825, 00 mq;

Il lotto n.6 corrisponde alla particella 1239 del foglio 195 di mq 845,

00;

Il lotto n.7 corrisponde alla particella 1238 del foglio 195 di mq 835,

00;

Il lotto n.8 corrisponde alla particella 1235 del foglio 195 di mq 839,

00;

Il lotto n.9 corrisponde alle particelle 1229-1233 del foglio 195 di mq

18,00 mq +730,00 mq = 748, 00 mq;

Il lotto n.10 corrisponde alle particelle 1228-1231 del foglio 195 di mq

445,00 mq +672,00 mq = 1117, 00 mq;

Il lotto n.11 corrisponde alla particella 1223 del foglio 195 di mq 1560,

00;

Ogni terreno dispone di prescrizioni inerenti la destinazione, la

superficie utile coperta, le altezze, le quote di spiccato come di seguito

indicato:

PRESCRIZIONI PER I LOTTI													
argomento	u.m.	lotto										TOT	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
SUC DESTINATA AD EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA	mq	290	290	500	194	500	500	500	---	---	---	800	3574
SUC DESTINATA AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	mq	---	---	---	---	---	---	---	900	705	900	---	2505
SUC DESTINATA AD ATTIVITA' TERZIARIA "PE" PUBBLICO ESERCIZIO	mq	---	---	---	338	---	---	---	---	---	---	---	338
SUC DESTINATA AD ATTIVITA' TERZIARIA "P" UFFICI	mq	---	---	---	338	---	---	---	---	---	---	---	338
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI (cfr. reg. 9/2008 - art.18)	m	VEDI N.T.A.										---	
ALTEZZA LIMITE SECONDO SPECIFICHE ENAC (cfr. elab. 4.1/4.2 - N.T.A.)	m	5.08	5.86	6.60	7.35	6.78	6.14	5.90	9.50	9.50	9.50	9.50	---
QUOTA DI SPICCATO EDIFICI DI PROGETTO (cfr. reg. 9/2008 - art.10) (cfr. elab. 4.1/4.2 - N.T.A.)	m	100.65	100.88	101.23	101.23	100.97	100.64	99.99	99.31	99.31	98.85	98.75	---

Oltre a ciò, è però doveroso aggiungere che le restanti particelle,

sempre di proprietà e individuate ai numeri:1142, 1151, 1200, 1201, 1203, 1208, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1215, 1218, 1220, 1221, 1225, 1227, 1230, 1236, 1241, 1242, 1243, 1201 del foglio 195 sono state utilizzate per garantire gli standard urbanistici e territoriali, necessari ed indispensabili all'efficacia del piano stesso.

Di seguito si riporta il quadro riepilogativo al fine di una più facile comprensione:

DOTAZIONI URBANISTICHE					
ARCAMENTO	PARAMETRI	u.m.	QUANTITA' AMMESSE	NOTE	Art. 46- art. 5, ca. 1 N.T.A. P.R.G. '97
SUPERFICIE TERRITORIALE	ST	mq	45.540	46.019	
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	UT		consistenza predefinito	cfr. scheda d'ambito	Art. 46- art. 5, ca. 1 N.T.A. P.R.G. '97
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	SUC	mq	6.762	cfr. scheda d'ambito	mq 6.755
CAPACITA' INSEDIATIVA (ABITANTI)	cfr. scheda d'ambito	n.	217 max.	[resid.(6762 - 358 - 338)/55]	n. 111
SUPERFICIE FONDIARIA PER L'EDIFICAZIONE	35% ST max.	mq	15.939	cfr. scheda d'ambito	mq 14.407
SUPERFICIE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE	65% ST min.	mq	29.601	cfr. scheda d'ambito	mq 31.612
SUC DESTINATA AD EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA	min. 48% SUC	mq	3.246	cfr. scheda d'ambito	mq 3.574
SUC DESTINATA AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	min. 37% SUC	mq	2.502	cfr. scheda d'ambito	mq 2.505
SUC DESTINATA AD ATTIVITA' TERZIARIA "C" COMMERCIALE	max. 5% SUC	mq	338	cfr. scheda d'ambito	mq 0
SUC DESTINATA AD ATTIVITA' TERZIARIA "PE" PUBBLICO ESERCIZIO	max. 5% SUC	mq	338	cfr. scheda d'ambito	mq 338
SUC DESTINATA AD ATTIVITA' TERZIARIA "PT" UFFICI	max. 5% SUC	mq	338	cfr. scheda d'ambito	mq 338
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	da norma P.R.G. da vincolo ENAC	m	7,50	cfr. scheda d'ambito	m nel grafico e N.T.A.
QUANTIFICAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI					
per destinazioni residenziali					
standard di quartiere di cui:					
	(24 mq/ab.)	mq	2.664	art.62, ca. 4/o N.T.A. P.R.G. '97	
A) per verde (altruzione + spazi pubblici attrezzati a parco)	(4+12,5= 16,5 mq/ab.)	mq	1.832	art.60, ca. 2, L.R. 27/2000	
B) per parcheggi (attrezzature comuni + parcheggi di quartiere)	(4+3,3= 7,5 mq/ab.)	mq	833	art.60, ca. 2, L.R. 27/2000	
C) per standard territoriali	(15 mq/ab.)	mq	1.665	art.62, ca. 4/b N.T.A. P.R.G. '97	
per destinazioni diverse dalla residenza					
D) pubblici esercizi (commerciale) - parcheggi	80% SUC	mq	270	R.R.7/2010-art.13, ca.1 e 6	
E) pubblici esercizi (commerciale) - verde	20% SUC	mq	68	R.R.7/2010-art.13, ca.1 e 6	
F) direzionale (uffici) - parcheggi	70% SUC	mq	237	R.R.7/2010-art.12, ca.1	
G) direzionale (uffici) - verde	30% SUC	mq	101	R.R.7/2010-art.12, ca.1	
RIEPILOGO DOTAZIONI TERRITORIALI					
verde territoriale (C)		dovuti	1.665	reperiti (ST)	mq 12.186
verde di quartiere (A + E + G)		dovuti	2.001	reperiti (NP) + (C)	mq 3.265
parcheggi di quartiere (B + D + F)		dovuti	1.540	reperiti (P) + (MP)	mq 4.000
	Somma D.T.	mq	5.006	Sommano	mq 19.451

A riguardo di specifiche aree, come quella in questione, è bene precisare che è consentita l'edificazione secondo le disposizioni convenute e stipulate nella convezione urbanistica di riferimento e nessuna modifica può essere apportata se non attuata tramite apposita variante al piano attuativo.

Per finire si chiarisce che all'attualità non si evidenzia nessun'attività edificatoria, e non appaiono essere effettuate opere di urbanizzazione,



ma catastalmente il frazionamento per la corretta creazione dei lotti e delle aree a servizio pubblico-privato, dotazioni territoriali sono state eseguite e appaiono in piena corrispondenza con i grafici attualmente in vigore e approvati.

il tutto come meglio ed in dettaglio rilevabile nella documentazione allegata in atti.

❖ In riferimento al cespite di cui sopra si fa riferimento ad allegato n. 6

\*\*\*\*\*

➤ **DATI - SITUAZIONE CATASTALE**

Il lotto di terreno edificabile nel CT del comune di Foligno è regolarmente intestato ed è censito al:

- **foglio n. 195**

- **part.lla n. 1142**; Via Intermezzi; cat. SEM. ARB. IRR classe 01; cons. mq. 115,00; r.d.: 1,60 €; r.a. :0,95 €;

- **part.lla n. 1151**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO, classe 02; cons. mq. 774,00; r.d.: 5,76 €; r.a. :4,20 €;

- **part.lla n. 1196**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons. mq. 905,00; r.d.: 6,37 €; r.a. :4,91 €;

- **part.lla n. 1199**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons. mq. 405,00; r.d.: 3,01 €; r.a. :2,20 €;

- **part.lla n. 1200**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons. mq.1875,00; r.d.: 13,94 €; r.a. :10,17 €;

- **part.lla n. 1201**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons.



mq. 912,00; r.d.: 6,78 €; r.a. :4,95 €;

- **part.lla n. 1203**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons.

mq.445,00; r.d.: 3,31 €; r.a. :2,41 €;

- **part.lla n. 1208**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons.

mq. 871,00; r.d.: 6,48 €; r.a. :7,09 €;

- **part.lla n. 1210**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons.

mq. 1307,00; r.d.: 9,72 €; r.a. :7,09€;

- **part.lla n. 1211**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons.

mq. 456,00; r.d.: 3,39 €; r.a. :2,47 €;

- **part.lla n. 1212**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons.

mq. 1192,00; r.d.: 8,86 €; r.a. :6,46 €;

- **part.lla n. 1213**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons.

mq. 784,00; r.d.: 5,83 €; r.a. :4,25 €;

- **part.lla n. 1214**; Via Intermezzi; cat. AREA RURALE classe 00;

cons. mq. 27,00;

- **part.lla n. 1215**; Via Intermezzi; cat. AREA RURALE classe 00;

cons. mq. 23,00;

- **part.lla n. 1216**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons.

mq. 4807,00; r.d.: 50,65 €; r.a. :27,31 €;

- **part.lla n. 1218**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons.

mq. 1810,00; r.d.: 19,07 €; r.a. :10,28 €;

- **part.lla n. 1220**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons.

mq.380,00; r.d.: 4,00€; r.a. :2,16 €;

- **part.lla n. 1221**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons.



mq. 4,00; r.d.: 0,04 €; r.a. :0,02 €;

- **part.lla n. 1223**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons.

mq. 1560,00; r.d.:16,44 €; r.a. :8,86€;

- **part.lla n. 1224**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons.

mq. 1489,00; r.d.: 15,69 €; r.a. :8,46€;

- **part.lla n. 1225**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons.

mq. 7.846,00; r.d.: 82,66 €; r.a. :44,57 €;

- **part.lla n. 1227**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons.

mq. 2110,00; r.d.: 22,23 €; r.a. :11,99 €;

- **part.lla n. 1229**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons.

mq. 18,00; r.d.: 0,19 €; r.a. :0,10 €;

- **part.lla n. 1230**; Via Intermezzi; cat. SEM.IRRIG. classe 02; cons.

mq. 2,00; r.d.: 0,02 €; r.a. :0,01 €;

- **part.lla n. 1233**; Via Intermezzi; cat. SEM.IRRIG. classe 02; cons.

mq. 730,00; r.d.: 8,07 €; r.a. :4,15 €;

- **part.lla n. 1235**; Via Intermezzi; cat. SEM.IRRIG. classe 02; cons.

mq. 839,00; r.d.: 9,27 €; r.a. :4,77 €;

- **part.lla n. 1236**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG classe 02; cons.

mq. 1249,00; r.d.: 13,80 €; r.a. :7,10 €;

- **part.lla n. 1238**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG classe 02; cons.

mq. 835,00; r.d.: 9,23 €; r.a. :4,74 €;

- **part.lla n. 1239**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG. classe 02; cons.

mq. 845,00; r.d.: 9,34 €; r.a. :4,80 €;

- **part.lla n. 1240**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG. classe 02; cons.



mq. 420,00; r.d.: 4,64 €; r.a. :2,39 €;

- **part.lla n. 1197**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons.

mq. 906,00; r.d.: 6,74 €; r.a. :4,91 €;

- **part.lla n. 1241**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG classe 02; cons.

mq. 2303,00; r.d.: 25,45 €; r.a. :13,08 €;

- **part.lla n. 1242**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG classe 02; cons.

mq. 352,00; r.d.: 3,89 €; r.a. :2,00 €;

- **part.lla n. 1243**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG classe 02; cons.

mq. 225,00; r.d.: 2,49 €; r.a. :1,28 €;

- **part.lla n. 1231**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG classe 02; cons.

mq. 672,00; r.d.: 7,43 €; r.a. :3,82 €;

- **part.lla n. 1228**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG classe 02; cons.

mq. 445,00; r.d.: 4,69 €; r.a. :2,53 €;

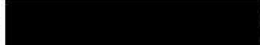
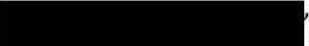
- **part.lla n. 1201**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons.

mq. 212,00; r.d.: 6,78 €; r.a. :4,95 €;

\*\*\*\*\*

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I terreni oggetto di valutazione sono inseriti tutti nell'ambito di trasformazione identificato al n. 29 e denominato "**via intermezzi**".

Precisando che in data 21.12.2012 con atto di Giunta n. 459 veniva adottato il piano attuativo di iniziativa privata di "**via Itermezzi**", che vedeva come uno dei soggetti attuatori "**la** ", oggi ricompresa nella "; con successivo atto, n. 495, di





Giunta Comunale datato 30.12.2013 veniva approvato e poi pubblicato in gazzetta ufficiale in data 27.05.2014 n. 22.

E' inoltre in essere la convezione urbanistica del medesimo piano, stipulata in data 30.04.2015 dinanzi il Notaio [redacted] e registrata al repertorio 18724 raccolta 9864.

\*\*\*\*\*

**➤ STATO DI OCCUPAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

I lotti tutti di terreno risultano nella disponibilità della soc. [redacted]



\*\*\*\*\*

**cespite n. 7**

**Terreno edificabile sito in Comune di Foligno Viale Roma.**

Nelle immediate vicinanze del centro storico di Foligno e più precisamente lungo la viabilità denominata *Via Roma*, è collocato l'ultimo lotto, del circondario, con capacità edificatorie.

La stretta vicinanza con le infrastrutture vede classificato detto terreno come un'area per le attrezzature a servizio della mobilità (M/S).

La sua estensione misura 1.980,00 mq, disposti perfettamente in piano, e totalmente delimitati da recinzione in cls con sovrastante rete metallica. L'accesso è esclusivo e affaccia direttamente sulla Viabilità



principale di Via Roma.

La predetta area, disciplinata dall'art. 19 delle vigenti N.T.A., è destinata all'insediamento di impianti per la distribuzione di carburanti, è inoltre consentito insediamenti di attività strumentali e accessorie, anche quelle di attività collaterali, le cui caratteristiche sono definite dallo specifico regolamento comunale.

Sempre in relazione al terreno in oggetto risulta depositato agli atti un piano attuativo di iniziativa privata, che trova come soggetto attuatore la [REDACTED] oggi facente capo alla [REDACTED]

Il piano risulta adottato con atto di Consiglio Comunale n. 22 del 27.02.2007 e approvato, sempre, con deliberazione consigliere al n. 123 del 18.12.2008 e successivamente pubblicato in Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n. 10 in data 10.03.2011 a cui segue convezione urbanistica registra in Foligno in data 07.06.2011 al n. 1799 che ne conviene e stipula le modalità di attuazione, attualmente decaduta.

Stante ai grafici allegati, si constatava la possibilità edificatoria pari a 941,94 mq di suc atta alla realizzazione di una struttura adibita a MOTEL, come meglio riscontabile dalle tav 1-2-3 depositate in atti e pubblicate sul sito ufficiale del Comune di Foligno.

Si precisa, che alla data odierna in loco non si evidenziano attività edificatorie e non risulta essere in atti nessun documento che attesti l'inizio effettivo dei lavori approvati.

❖ In riferimento al cespite di cui sopra si fa riferimento ad

allegato n. 7

\*\*\*\*\*

➤ **DATI - SITUAZIONE CATASTALE**

Il lotto di terreno edificabile nel CT del comune di Foligno è regolarmente intestato ed è censito al:

- foglio n. 176

- part.lla n. 1945; Viale Roma; cat. SEMEMINATIVO classe 02; cons. mq. 1980,00; r.d.: 14,73 €; r.a.: 10,74 €;

\*\*\*\*\*

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

In riferimento al terreno sopra descritto è in atti pratica urbanistica n. 733 che corrisponde a piano attuativo di iniziativa privata adottato con D.C.C. n. 22 del 27.07.2007 e approvata con D.C.C. al n. 123 il 18.12.2008 segue pubblicazione sul bollettino ufficiale n. 10 del 08.03.20211.

E' inoltre presente convezione urbanistica del medesimo piano, autenticata in data 11.05.2011 dinanzi il Notaio [redacted] e registrata al repertorio 33302 raccolta 13799.

Il piano sopra citato è attualmente decaduto.

\*\*\*\*\*

➤ **STATO DI OCCUPAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Il lotto risulta nella disponibilità della soc. [redacted]

**cespite n. 8**

**Unità ad uso Industriale sita in Comune di Trevi Via Deruta.**

Nella zona industriale/artigianale di Trevi, la soc. [REDACTED] è proprietaria di un'unità immobiliare a destinazione industriale che affaccia su Via Deruta n. 5, collegata a sua volta con la strada Flaminia che ne consente un discreto e facile raggiungimento.

L'immobile risulta edificato intorno agli anni 2000 a seguito di presentazione di piano attuativo e successiva pratica urbanistica in forza della Legge 10/77.

Il fabbricato, commissionato da duplice committenza, è composto da due unità immobiliari distinte e soprattutto autonome.

La struttura nel suo complesso nasce come prefabbricata a marca "[REDACTED]" composta da fondazioni in cls gettate in opera, e da strutture in elevazione realizzate in C.A.P. e C.A.; di forma regolare delle dimensioni complessive di 24.89 ml x 36.01 ml.

La porzione interessata da valutazione riguarda l'unità immobiliare individuata al mappale n. 529 che si suddivide in due ambienti, uno destinato al ricovero di attrezzature, e la restante parte destinata ad uffici. La superficie occupata risulta essere di circa 534,38 mq (24.89 ml\*24.47 ml), di cui una porzione adibita ad uffici che si sviluppa su due livelli, mentre la zona destinata a rimessa si estende su un unico livello, così da permettere il ricovero a mezzi di importanti dimensioni.



I locali direzionali sono composti da ampie stanze destinate ad ufficio, sale riunioni, bagni a servizio delle attività e disimpegni di accesso. Le superfici sono tutte dotate di luci e vedute naturali tali da garantire una buona areazione dei locali. Le rifiniture sono in buono stato conservativo ed in linea con le tendenze del momento attuale, impianti funzionanti e rispondenti alla normativa attuale. Pavimentazioni e rivestimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco.

I locali per il deposito mezzi e materiali dispongono di caratteristiche minimali, anche in virtù del loro scopo. Pavimento industriale in cls, impianto elettrico visibile, porte esterne di ampia dimensione.

Esternamente l'unità è servita di un ampio spazio esterno, di mq 1.254 mq, che funge da deposito attrezzi, recintato su tutti i lati e anche dotato di accesso esterno al capannone.

❖ In riferimento al cespite di cui sopra si fa riferimento ad allegato n. 8

\*\*\*\*\*

➤ **DATI - SITUAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare nel CT del comune di Trevi risulta regolarmente intestato ed è censito al:

- **foglio n. 10**

- **part.lla n. 529; D/1, Rend. 4.565,48 €**

I terreni, meglio individuabili come corte di pertinenza all'unità di cui sopra, nel CT del comune di Trevi risultano regolarmente intestati ed



sono censiti al:

- foglio n. 10

- part.lla n. 528; seminativo, cl. 2, ha. 00.00.16 R.D. € 0,10; R.A. € 0,08;

- part.lla n. 627; relitto stradale, ha. 00.00.28;

- part.lla n. 1520; seminativo, cl. 2, ha. 00.02.36, R.D. € 1,40; R.A. € 1,22;

- part.lla n. 1524; seminativo, cl. 2, ha. 00.01.84, R.D. € 1,09; R.A. € 0,95;

- part.lla n. 1527; seminativo, cl. 2, ha 00.02.01, R.D. € 1,20; R.A. € 1,04;

- part.lla n. 1529; seminativo, cl. 2, ha. 00.00.48, R.D. € 0,29; R.A. € 0,25;

- part.lla n. 1534; seminativo, cl. 2, ha. 00.03.21, R.D. € 1,91; R.A. € 1,66;

- part.lla n. 1598; seminativo, cl. 3, ha. 00.00.04, R.D. € 0,02; R.A. € 0,02;

- part.lla n. 1649; seminativo, cl. 2, ha. 00.00.89, R.D. € 0,55; R.A. € 0,46;

- part.lla n. 1652; seminativo, cl. 2, ha. 00.00.39, R.D. € 0,23; R.A. € 0,20;



- part.lla n. 1655; seminativo, cl. 2, ha. 00.00.88, R.D. € 0,52; R.A. € 0,45.

\*\*\*\*\*

### ➤ SITUAZIONE URBANISTICA

In riferimento alle suddette unità la società ha provveduto a rilasciare alla sottoscritta i seguenti titoli edilizi:

1. Concessione Edilizia n. 3424 del 20.07.1999;

Si puntualizza che la documentazione è stata prodotta dalla   
 in quanto una ufficiale richiesta di accessi agli atti presso gli uffici di competenza, avrebbe richiesto un eccessivo periodo di tempo.


Pertanto lo scrivente nulla può riferire, con puntualità in relazione alla




conformità urbanistica del locale; tuttavia si dà atto che seppur rilevando delle piccole discrepanze sulla suddivisione interna dei locali adibiti ad uffici e direzionali che non costituiscono variazioni essenziali ai sensi dell'art. 139 L.r. 1/2015, si rileva adeguatezza tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (ad eccezione di piccole discrepanze che può essere regolarizzata).

\*\*\*\*\*

**➤ STATO DI OCCUPAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

I beni sopra citati sono concessi in affitto alla società  ad un canone mensile di euro 2.000,00 sino al 25.03.2024; seppur precisando che per quanto riguarda l'immobile censito al mappale 529 del foglio 10, la superficie ceduta in affitto non corrisponde all'intero ma bensì al 60 %.

Il tutto viene meglio descritto nel contratto di affitto ramo d'azienda e opzione all'acquisto che la società  ha fornito, e ritenuta dalla scrivente parte integrante della presente Valutazione.

\*\*\*\*\*

**cespite n. 9**

**Terreni edificabili e non, siti in Comune di**

## Montefalco Loc. Sala -Belvedere.

Il complesso edificatorio si trova nel Comune di Montefalco e precisamente nella Frazione di Sala, nota anche per la sua panoramicità a 360°, che poche altre località limitrofe hanno. I terreni sono posizionati nella zona più alta, dalla quale si possono osservare scorci di pura bellezza che spaziano da Perugia ad Assisi fino a Spello e Foligno. Nel 1568 l'incantevole borgo, grazie soprattutto alla sua posizione geografica, molto privilegiata, le è valso l'appellativo di "ringhiera dell'Umbria". Ulteriore caratteristica che aumenta la sua apprezzabilità è il Comune di residenza da cui dista circa 2,5 Km, conosciuto al mondo per la vasta tradizione enogastronomica e per l'indiscusso Sagrantino. Questo connubio di peculiarità crea un distinguo rispetto agli altri borghi caratteristici umbri, tale da renderlo esclusivo.

I terreni di cui la [REDACTED] risulta essere proprietaria, sono accessibili dalla Strada Provinciale 443 che a sua volta si collega con la viabilità interna, sempre denominata "belvedere". L'accesso al fondo è diretto e non esiste condizione di accesso subordinato.

L'estesa superficie è suddivisa in più particelle, di cui una è parzialmente edificabile (121,), mentre le restanti (121-246-556) hanno carattere di rispetto stradale. La sua giacitura, in prossimità dell'ingresso, ha un andamento inizialmente pianeggiante, vede poi un andamento delicatamente scosceso verso valle.


La destinazione di edificabilità non è prospiciente alla viabilità, ma





risulta più interna, più a valle e protetta da una fascia di rispetto stradale e tra gli azzonamenti e si estende per una superficie di mq di 9.300,00; mentre la zona residenziale, soggetta a disciplina pregressa, sviluppa 16.690,00 mq, puntualizzando però che l'intero comparto immobiliare è sottoposto a vincolo per la tutela dei coni visuali rilevanti.

Nelle aree classificate come "R.D.P.", già oggetto di piani particolareggiati esecutivi o di piani attuativi, valgono norme, indici e prescrizioni contenuti negli elaborati tecnici e nella concezione urbanistica.

In relazione a specifica area è presente un piano d'iniziativa privata, denominato  approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 49 il 18.11.2008, da cui si determinano 13.908,00 mq di riconducibili ad un comparto assoggettabile ad attuazione indiretta classificato come zona "CL" avente un indice di edificabilità pari a 1,2 mc/mq; mentre i restanti 12.082,00 mq sono assibilati ad un'area di particolare interessa agricola e zona di rispetto stradale destinata a verde pubblico ed altri usi.

La cubatura massima effettivamente realizzabile secondo le disposizioni dei piani approvati è di 16.689,60 mc e stimabili in suc, ai sensi dell'art. 139 r.r. 2/201 a 5.563,20 mq.

Si rappresenta, che all'attualità non si mostrano attività di edificazione.

❖ In riferimento al cespite di cui sopra si fa riferimento ad

allegato n. 9

\*\*\*\*\*

➤ **DATI - SITUAZIONE CATASTALE**

Il lotto di terreno edificabile nel CT del comune di Montefalco è regolarmente intestato ed è censito al:

- **foglio n. 5**

- **part.lla n. 121**; Loc. Sala - Belvedere-; cat. ULIVETO classe 02;  
cons. mq. 16.500,00; r.d.: 68,09 €; r.a. : 34,09 €;

- **part.lla n. 246**; Loc. Sala - Belvedere-; cat. ULIVETO classe 02;  
cons. mq. 9.300,00; r.d.: 38,38 €; r.a. : 19,21 €;

- **part.lla n. 556**; Loc. Sala - Belvedere-; cat. Sem. Arbor, classe 03;  
cons. mq. 190,00; r.d.: 0,74 €; r.a. : 0,83 €;

\*\*\*\*\*

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

In riferimento ai terreni di cui sopra è in atti un piano attuativo di iniziativa privata approvato con D.C.C. n. 48 del 18.11.2008; prescrizioni del PTCP n. 6065/2008 del 27.06.2008; adozione del piano attuativo con D.C.C. n. 8 del 06.02.2008.

E' inoltre presente convezione urbanistica del medesimo piano, stipulata in data 30.12.2013 dinanzi il Notaio [redacted] e registrata al repertorio 16845 raccolta 8828.

\*\*\*\*\*

➤ **stato di occupazione delle unità immobiliari**

i locali fanno sono a disposizione della Soc. [REDACTED] e non appaiono diritti di concessione in uso a terzi soggetti.

\*\*\*\*\*

**cespite n. 10**

Si rappresenta che le unità catastali individuate al cespite n. 10 non sono ritenute valutabili nell'attivo concordatario, in quanto corrispondono:

1. ad aree Convenzionate e riconducibili a dotazioni territoriali da cedere al Comune di Foligno;
2. ad aree oggetto di errori catastali;
3. ad aree vendute e non volturate.

Una valutazione di tale aree comporterebbe una viziata e non oggettiva valutazione finale.

Si sottolinea altresì, che il Delegato Giudiziale dovrà tenere conto delle spese necessarie per la regolarizzazione di specifiche particelle e in particolare vi è necessità di effettuare la cessione delle aree riconducibili a dotazioni territoriali, al comune di Foligno, con il quale erano state stipulate specifiche convenzioni, di modo da evitare ulteriori costi di manutenzioni delle aree.

Le aree sono state tutte individuate in specifico elaborato.

❖ In riferimento al cespite di cui sopra si fa riferimento ad allegato n. 10

\*\*\*\*\*

## CAPITOLO N. 3

### PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

Lo scrivente, come consuetudine, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato, in modo da agevolare un più facile e rapido collocamento sul mercato, e di fatto consentire un pronto e sicuro realizzo, dei beni in precedenza meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici utilizzando, come parametro tecnico di riferimento, per i fabbricati e le varie unità immobiliari, la superficie “commerciale” espressa in metri quadrati (sulla base e nel rispetto di quanto indicato nelle premesse del locale listino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Perugia e Terni) e, per i terreni, la superficie catastale espressa in metri-quadrati / ettari tenendo conto dei volumi urbanistici realizzabili nei lotti sulla base delle attuali disposizioni e destinazioni nei vigenti PRG del comune di Foligno, Tervi e Montefalco; l'applicazione di tale metodo, a giudizio dello scrivente, si ritiene essere il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto in quanto consente di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

#### a) Il criterio di stima



La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione, mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di una transazione già avvenuta.

Il giudizio di stima, come detto, comporta previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico; le stime possono essere eseguite in base a vari "criteri di stima" ritenendo nel caso in esame il criterio più rispondente al quesito formulato essere quello del "**più probabile valore di mercato**" seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

#### **b) Procedimenti e metodi di stima**

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo lo scrivente, in questo caso, adottare quale procedimento "**quello sintetico comparativo per valori tipici**" in quanto consente di formulare un giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Per l'applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria una preliminare indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad



individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni similari a quelli da stimare ed in particolare:

**1)** scelta dei parametri tecnici di riferimento come in precedenza già indicati;

**2)** indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni similari a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;

**3)** successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche intrinseche/estrinseche possedute dagli immobili oggetto di stima;

**4)** individuazione delle superfici dei fabbricati (espresse in metri quadri) e per i terreni la superficie catastale espressa sempre in metri quadrati;

**5)** definizione del valore di stima di ogni singolo cespite;

**6)** rappresentazione della difficile situazione sanitaria determinata dall'avvento di una pandemia mondiale che ha determinato uno stallo del mondo socio economico;

**7)** Effetto bonus edilizi incentrati su una politica europeista orientata sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la disincentivazione ad ulteriore consumo di suolo terrestre.

Ciò è stato abbastanza agevole per tutti i beni oggetto di stima in



quanto per tali categorie (negozi, uffici, residenze) in Foligno ed aree urbanizzate confinanti esiste, anche in questo periodo di crisi del settore immobiliare, mercato con sufficienti scambi di immobili simili e comunque paragonabili e confrontabili a quelli oggetto di stima e quindi, in definitiva, con possibilità di reperire sufficienti ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato di ciascun bene; più difficoltoso è risultato il reperimento dei valori di stima dei beni in Montefalco soprattutto l'esclusività, la consistenza e le caratteristiche, del comparto edificatorio non si mostrano di difficile comparazione con altri beni simili.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda la determinazione del valore delle varie unità immobiliari lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti e determinanti ai fini della determinazione del valore di mercato dei vari cespiti ed in particolare:

**cespite n. 1 – locale commerciale e locali pertinenziali in**

**Foligno zona Sant' Eraclio via Cupa.**

**fattori positivi**

- posizione semiperiferica al storico della città;
- presenza di insediamenti residenziali con presenti comodità e servizi necessari per la vita;
- buona disponibilità di posti auto di proprietà e nella zona;
- facilità e comodo accesso;
- etc.



di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti

**b) fattori negativi**

- struttura e architettura non di epoca recente;
- assenza di zone a verde;
- finiture del locale datate e di tipo ordinario;
- efficienza energetica non ottimale;

\*\*\*\*\*

**cespite n. 2 – Negozio in Foligno P.zza Santa Angela**

**di Foligno**

**fattori positivi**

- discreta posizione ed esposizione dei locali su palazzo lungo strada;
- buona posizione del complesso all'interno di zona caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali con presenza di comodità e servizi necessari per la vita;
- completa dotazione di impianti;
- facilità e comodo accesso;
- buoni e facili collegamenti con il centro della città;
- etc.

di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti:

**b) fattori negativi**

- assenza di disponibilità di posti auto liberi nella zona;
- assenza di verde nella zona;
- prestazioni energetiche dell'unità mediocri;





- etc.

\*\*\*\*\*

**cespite n. 3-4 - Locali Commerciali, pertinenziali e Uffici in Foligno via Benedetto Cairoli -**



**Locale Commerciale e pertinenze**

**fattori positivi**

- Palazzo elevato prestigio storico;
- buona posizione dei complessi all'interno di zona con presenza di insediamenti residenziali;
- presenza nella zona di comodità e servizi necessari per la vita;
- facilità e comodo accesso;
- buoni e facili collegamenti con il centro della città;
- ampio portico coperto di uso esclusivo;
- etc.

di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti

**b) fattori negativi**

- mediocre posizione ed esposizione dei locali su palazzo lungo strada;
- assenza di disponibilità di posti auto liberi nella zona;
- assenza di verde nella zona;
- presenza di servitù di passaggio su aree di proprietà esclusiva;
- locali con impianti ordinari;
- palazzo di rilevanti dimensioni;



- ingresso sul retro;
- etc.

### **Locali destinati ad Uffici**

#### **fattori positivi**

- Palazzo elevato prestigio storico con presenza di affreschi;
- buona posizione dei complessi all'interno di zona con presenza di insediamenti residenziali;
- presenza nella zona di comodità e servizi necessari per la vita;
- facilità e comodo accesso;
- buoni e facili collegamenti con il centro della città;
- opere di finitura di buona qualità;
- impianti completi;
- discreta esposizione dei locali su palazzo lungo strada;
- possibilità di frazionamento dei locali in più unità immobiliari, tali da ridurre la spropositata dimensione;
- etc.

di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti

#### **b) fattori negativi**

- assenza di disponibilità di posti auto liberi nella zona;
- assenza di verde nella zona;
- ingresso comune e condominiale;
- Palazzo e locali interni di rilevante dimensioni;
- Qualità energetica e possibilità di miglioramento riduttiva;
- etc.



\*\*\*\*\*

**cespite n. 5 - Locali pertinenziali in Foligno Via**

**Vignola**

**fattori positivi**

- posizione lungo strada di facile accesso;
- posizione all'interno del centro storico;
- assenza di disponibilità di posti auto liberi nella zona;
- facilità e comodo accesso;
- stabile di recente edificazione;
- etc.

di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti

**b) fattori negativi**

- quasi assenza di luci naturali;
- etc.

\*\*\*\*\*

**cespite n. 6- Complesso edificatorio ricompreso nel**

**ambito di trasformazione n. 29 in Foligno Via**

**Intermezzi**

**fattori positivi**

- posizione lungo strada;
- lotto di terreno pianeggiante ed accorpato;
- possibili destinazioni dei fabbricati;
- previsione di PRG di nuovi accessi da realizzare
- etc.



di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti

**b) fattori negativi**

- Piano di estesa e consistente capacità edificatoria subordinata alla disciplina della convezione urbanistica in essere;
- Opere di urbanizzazione interamente o quasi da eseguire;
- Area insistente su “zona interna” caratterizzata da ridotto passaggio/transito veicolare fattore questo, unitamente ad essere l’area in zona di non facile ed immediata individuazione, che riduce l’appetibilità di eventuali insediamenti di tipo commerciale/artigianale;
- mancanza di privacy;
- etc.

\*\*\*\*\*

**cespite n. 7- Terreno edificabile in Foligno Viale Roma**

**fattori positivi**

- posizione appena periferica al centro storico;
- buona posizione ed esposizione del terreno visibile dalla viabilità principale;
- buona posizione del complesso all’interno dell’area urbanizzata;
- accesso privato e diretto sulla viabilità;
- presenza nelle immediate vicinanze delle comodità per la vita (botteghe, scuole, farmacia, bar, ristoranti, edicola, etc.)
- piano attuativo approvato e convezione urbanistica stipulata;
- etc.



di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti

**b) fattori negativi**

- Lotto di limitate dimensioni e sviluppato in lunghezza;
- disponibilità di posti auto liberi nella zona insufficiente;
- aree verdi quasi totalmente assenti;
- specifica e limitante destinazione edificatoria;
- non inizializzazione dei lavori effettuata;
- incertezza su tempi di realizzazione e conclusione edificazione;
- etc.

**cespite n. 8 - locale ad uso industriale in Trevi zona**

**Matigge Via Deruta.**

**fattori positivi**

- struttura in buone condizioni strutturali e architettoniche;
- posizione all'interno dell'area artigianale-industriale di Trevi;
- buona disponibilità di posti auto di proprietà e nella zona;
- facilità e comodo accesso;
- disponibilità di ampio spazio esclusivo per lo stoccaggio materiali;
- nuova previsione di realizzazione viabilità su area posteriore immobile;
- etc.

di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti

**b) fattori negativi**



- presenza di incongruenze urbanistiche all'interno dei locali;
- segnaletica e viabilità per raggiungimento precaria;
- finiture del locale di tipo ordinario e minimali;
- efficienza energetica mediocre relativamente alle zone adibite ad uffici;

**cespite n. 9- Terreni edificabili e non in Montefalco**

**-Loc. Sala - Belvedere-**

**fattori positivi**

- posizione lungo strada;
- lotto di terreno accorpato;
- panoramicità ottimale;
- piano attuativo approvato;
- buona posizione ed esposizione dei terreni;
- etc.

di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti

**b) fattori negativi**

- Piano di estesa e consistente capacità edificatoria;
- Opere di urbanizzazione interamente o quasi da eseguire;
- Giacitura terreni in pendenza;
- etc.

\*\*\*\*\*

In ultimo, per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati ed informazioni necessari alla



definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc. agli immobili oggetto di stima lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati su documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA, etc.

In ultimo i risultati ottenuti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili sui quali basare il presente giudizio di stima tenendo conto delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari conseguenti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, valori che per maggiore sicurezza e tranquillità sono stati, in ultimo, perequati e rapportati ai valori medi pubblicati nel listino degli immobili della Camera di Commercio di Perugia e Terni oltre che raffrontati con le quotazioni medie pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (OMI) (valori



tabellari ovviamente di larga massima ma attendibili e di riferimento per quanto attiene all'andamento del mercato immobiliare).

A seguito delle predette indagini ed eseguite le necessarie ed opportune perequazione dei valori presi a riferimento, calcoli e conteggi lo scrivente, in ultimo, è stato in grado di procedere alla valutazione dei beni come in dettaglio indicati nella tabella riepilogativa qui di seguito riportata:

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2020 - TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**- SOC. [REDACTED] con sede in Foligno -**  
**VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE OFFERTO**  
**ALL'ATTIVO CONCORDATARIO**

**- Immobili siti nel Comune di Foligno -**

destinazione	Dati catastali					superfici (mq)	valore	valore complessivo
	fg.	part/ sub	ubicazione	piano	cat.		unitario (€/mq)	
<b>Negozio con garage in Via Cupa</b>								
Negozio	283	1000/31	Via Cupa	T	C/1	126,97	€ 1.400,00	€ 177.758,00
Garage p.s.	283	1000/32	Via Cupa	1S	C/6	319,82	€ 350,00	€ 111.937,00
Garage p.s.	283	1000/33	Via Cupa	1/S	C/6	163,57	€ 350,00	€ 57.249,50
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>								<b>€ 346.944,50</b>

Negozio in Piazzetta Santa Angela di





Foligno								
Negozio	202	1086/36	P.zza Santa Angela	T	C/1	182,00	€ 1.600,00	€ 291.200,00
VALORE COMPLESSIVO								€ 291.200,00
Negozio – Magazzino-Uffici in Via Benedetto Cairoli								
negozio * <sub>1</sub>	202	326/86	Via Benedetto Cairoli	T	C/1	315,42	€ 1.500,00	€ 473.130,00
Corte esterna scoperta * <sub>1</sub>	202	326/86	Via Benedetto Cairoli	T	C/1	128,14*10%	€ 1.500,00	€ 19.221,00
Portico * <sub>1</sub>	202	326/86	Via Benedetto Cairoli	T	C/1	24,00* 30%	€ 1.500,00	€ 10.800,00
<b>TOTALE</b>	<b>202</b>	<b>326/86</b>	<b>Via Benedetto Cairoli</b>	<b>T</b>	<b>C/1</b>			<b>€ 503.151,00</b>
cantina /passaggio	202	326/88	Via Benedetto Cairoli	T	C/2	9,00	€ 200,00	€ 1.800,00
cantina	202	326/89	Via Benedetto Cairoli	T	C/2	20,00	€ 350,00	€ 7.000,00
Ufficio	202	326/94	Via Benedetto Cairoli	1	A/10	363,72	€ 2.600,00	€ 945.672,00
Ufficio * <sub>2</sub>	202	326/95	Via Benedetto Cairoli	1	A/10	289,27	€ 2.600,00	€ 752.076,00
Loggia * <sub>2</sub>	202	326/95	Via Benedetto	1	A/10	19,08 *30%	€ 2.600,00	€ 14.882,40



			Cairoli						
Terrazzo * <sub>2</sub>	202	326/95	Via Benedetto Cairoli	1	A/10	63,00*30%	€ 2.600,00	€	49.140,00
<b>TOTALE</b>	<b>202</b>	<b>326/95</b>	<b>Via Benedetto Cairoli</b>	<b>1</b>	<b>A/10</b>	<b>315,604</b>	<b>€ 2.600,00</b>	<b>€</b>	<b>816.098,40</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>								<b>€</b>	<b>2.273.721,40</b>
<b>Garage in via Vignola</b>									
Garage	202	784/85	Via Vignola	S1	C/6	412,38	€ 400,00	€	164.952,00
Garage	202	784/86	Via Vignola	S1	C/6	41,42	€ 400,00	€	16.568,00
Garage	202	784/87	Via Vignola	S1	C/6	116,22	€ 400,00	€	46.488,00
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>								<b>€</b>	<b>228.008,00</b>
<b>Complesso edificabile Via Intermezzi</b>									
Complesso edificatorio – ambito di trasformazione n. 29 di Via Intermezzi	195	1212	Parcheggio e viabilità pubblico vedi. Tav.3		seminativo	1.192,00	€	€	
	195	1213	Viabilità pubblico e area per standard vedi. Tav.3		seminativo	784,00	€	€	
	195	1214	Area per standard		Area rurale	27,00	€	€	



			vedi. Tav.3					
195	1215	Area per standard vedi. Tav.3		Area rurale	23,00	€	€	
195	1210	Area per standard vedi. Tav.3		Seminativo	1.307,00	€	€	
195	1211	Area per viabilità pubblica vedi. Tav.3		Seminativo	456,00	€	€	
195	1208	Area per standard vedi. Tav.3		Seminativo	871,00	€	€	
195	1151	Area per viabilità pubblica vedi. Tav.3		Seminativo	774,00	€	€	
195	1216	Area per viabilità pubblica vedi. Tav.3		Sem. irr. arb	4.807,00	€	€	
195	1142	Area per viabilità pubblica vedi. Tav.3		Sem. irr. arb	115,00	€	€	
195	1225	Area per standard vedi. Tav.3		Sem. irr. arb	7.846,00	€	€	
195	1201	Verde pubblico. Tav. 3		Seminativo	212,00	€	€	
195	1218	Verde pubblico.		Sem. irr. arb	1810,00	€	€	



		Tav. 3						
195	1224	Verde privato di rispetto. Tav. 3		Sem. irr. arb	1.489,00	€	€	
195	1227	Verde stradale – Parcheggi – Viabilità- perimetrazione pedonale. Tav. 3		Sem. irr. arb	2.110,00	€	€	
195	1230	Perimetrazione pedonale. Tav. 3		Sem. irr. arb	2,00	€	€	
195	1241	Verde stradale – Parcheggi – Viabilità- perimetrazione pedonale. Tav. 3		Sem. irr. arb	2.303,00	€	€	
195	1242	Verde Pubblico. Tav. 3		Sem. irr. arb	352,00	€	€	
195	1221	Verde Pubblico. Tav. 3		Sem. irr. arb	4,00	€	€	
195	1243	Spazio di quartiere o piazza. Tav.3		Sem. irr. arb	225,00	€	€	
195	1220	Spazio di quartiere o piazza. Tav.3		Sem. irr. arb	380,00	€	€	
195	1200	Parcheggi –		Seminativo	1.875,00	€	€	



		Viabilità- perimetrazione pedonale. Tav. 3					
195	1203	Pista ciclabile – Percorso Pedonale. Tav. 3		Seminativo	445,00	€	€
195	1236	Pista ciclabile – Percorso Pedonale. Tav. 3		Sem. irrug.	1.249,00	€	€
195	1196	LOTTO N. 2 – mq 290,00 -		Seminativo	905,00	€	€
195	1197	LOTTO N. 3 – mq 500,00 -		Seminativo	906,00	€	€
195	1199	LOTTO N. 5 – mq		Seminativo	405,00	€	€
195	1240	500,00 -		Sem. irr.	420,00	€	€
195	1239	LOTTO N. 6 – mq 500,00 -		Sem. irr.	1239,00	€	€
195	1238	LOTTO N. 7 – mq 500,00 -		Sem. irr.	835,00	€	€
195	1235	LOTTO N. 8 – mq 900,00 -		Sem. irr.	839,00	€	€
195	1233	LOTTO N. 9 – mq		Sem. irr.	730,00	€	€
195	1229	705,00 -		Sem. irr. arb	18,00	€	€



	195	1231	LOTTO N. 10 –		Sem. irr.	2.303,00	€	€
	195	1228	mq 900,00 -		Sem. irr	672,00	€	€
	195	1223	LOTTO N. 11 – mq 800,00 -		Sem. irr. arb	1.560,00	€	€
Totale area effettivamente edificabile						11.069,00		
Totale area complementare all' area edificabile (destinata obbligatoriamente a dotazioni territoriali)						29.081,00		
Totale area per ambito di trasformazione (edificabile + dotazioni urbanistiche)						40.150,00	€ 40,00	€ 1.606.000,00

**VALORE COMPLESSIVO** € 1.606.000,00

**Complesso edificabile Via Roma**

Lotto edificabile	195	1945	Area edificabile M/S	Seminativo	1.980,00	€ 200,00	€ 396.000,00
-------------------	-----	------	-------------------------	------------	----------	-------------	--------------

**VALORE COMPLESSIVO** € 396.000,00

**VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI E TERRENI  
IN COMUNE DI FOLIGNO**

**€ 5.141.873,90**

**- Immobili siti nel Comune di Trevi -**

Capannone	10	529	Magazzini	D/1	473,44	€ 350,00	€ 165.704,00
-----------	----	-----	-----------	-----	--------	-------------	--------------

industriale	10	529	Uffici P.T.	D/10	50,80	€ 600,00	€ 30.480,00
	10	529	Uffici P.1.	D/10	211,62	€ 600,00	€ 126.972,00
Corte capannone	10	528	Corte capannone	Seminativo	16,00*0.10	€ 350,00	€ 560,00
	10	627	Corte capannone	Relitto stradale	28,00*0.10	€ 350,00	€ 980,00
	10	1520	Corte capannone	Seminativo	236,00*0.10	€ 350,00	€ 8.260,00
	10	1524	Corte capannone	Seminativo	184,00*0.10	€ 350,00	€ 6.440,00
	10	1527	Corte capannone	Seminativo	201,00*0.10	€ 350,00	€ 7.035,00
	10	1529	Corte capannone	Seminativo	48,00*0.10	€ 350,00	€ 1.680,00
	10	1534	Corte capannone	Seminativo	321,00*0.10	€ 350,00	€ 11.235,00
	10	1598	Corte capannone	Seminativo	4,00*0.10	€ 350,00	€ 140,00
	10	1649	Corte capannone	Seminativo	89,00*0.10	€ 350,00	€ 3.115,00
	10	1652	Corte	Seminativo	39,00*0.10	€	€ 1.365,00



			capannone			350,00		
	10	1655	Corte capannone	Seminativo	88,00*0.10	€ 350,00	€ 3.080,00	
VALORE COMPLESSIVO							€	367.046,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI E TERRENI IN COMUNE DI TREVÌ							€	367.046,00
- Immobili siti nel Comune di Montefalco -								
Complesso immobiliare, composto da terreni agricoli e terreni edificabili soggetti ad attuazione indiretta.								
Terreno RDP	5	121	Area CL (già Lottizzata)		ULIVETO	13.908,00 € 43,00	€ 598.044,00	
	5	121	Area E1 (pina) e zona di rispetto stradale e tra gli azionamenti Area complementare alla CL		ULIVETO	2.592,00 € 43,00	€ 111.456,00	
Terreno complementar e alla zona RDP	5	246	Area E1 (pina) e zona di rispetto stradale e tra gli azionamenti Area complementare alla CL		ULIVETO	9.300,00 € 43,00	€ 399.900,00	
complementar e alla zona	5	556	Area E1 (pina) Area complementare		ULIVETO	190,00 € 43,00	€ 8.170,00	





RDP			alla CL					
VALORE COMPLESSIVO								€ 1.117.570,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI IN COMUNE DI MONTEFALCO								€ 1.117.570,00
VALORE COMPLESSIVO BENI OFFERTI ALL'ATTIVO CONCORDATARIO								€ 6.626.489,90

\* \* \* \* \*

## CAPITOLO N. 4

### PROVENIENZE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Per completezza della descrizione immobiliare, lo scrivente andrà qui di seguito ad indicare gli atti di provenienza dei vari beni oggetto di valutazione seguendo lo stesso ordine con il quale detti beni sono stati descritti nella trattazione che precede:

**1) LOCALI IN VIA CUPA, N. 3 IMMOBILI (negozi, e n.2 garage):**

come indicato nella visura catastale ventennale e quindi nella nota di trascrizione dell'atto notarile il bene è pervenuto alla proponente soc.

per:

- Atto di acquisto da parte della oggi ricompresa nella a rogito del dott. Notaio notaio in Perugia, del 12.02.1981 trascritto in Perugia al . RP 3114 del 1981;
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del

05.11.2019, rep. 3173. Pubblico Ufficiale

**2) LOCALI IN PIAZZETTA SANTA ANGELA DI FOLIGNO (Negozio):**

Detti beni sono pervenuti alla proponente Società con:

- Acquisto per atto rogito dott. notaio in Perugia, del 14.04.1981 rep. 125.025 racc. fasc. n. 9.878;
- Acquisto per atto rogito dott. notaio in Perugia, del 30.12.1986 rep. 30.983 racc. fasc. n. 8.890;
- Acquisto per atto rogito dott. notaio in Foligno, del 08.07.1987 rep. 14.936 racc. fasc. n. 4.947;
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 05.11.2019, rep. 3173. Pubblico Ufficiale

**3) 4) LOCALI IN VIA BENEDETTO CAIROLI (Negozio, n. 2 magazzini e n. 2 uffici):**

I beni sono pervenuti alla Società con atto di:

- Acquisto per atto rogito dott. notaio in Foligno, del 09.10.2002 rep. 35.890 racc. fasc. n. 6.419;
- Acquisto per atto rogito dott. notaio in Foligno, del 16.12.2002 rep. 36.365 racc. fasc. n. 6.555;
- Si evidenzia la presenza di atto di Convenzione registrato a Foligno 11.02.2003 sempre a firma del Notaio

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del  
05.11.2019, rep. 3173. Pubblico Ufficiale [REDACTED]

**5) LOCALI IN VIA VIGNOLA (n. 3 garage):**

I beni sono pervenuti alla Società con atto di:

- Acquisto per atto rogito dott. [REDACTED] notaio in  
Foligno, del 08.04.2004 rep. 221.231 racc. fasc. n. 11.404;
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del  
05.11.2019, rep. 3173. Pubblico Ufficiale [REDACTED]

**6) COMPLESSO IMMOBILIARE VIA INTERMEZZI FOLIGNO  
(Terreni):**

I beni sono pervenuti alla Società con atto di:

- Acquisto per atto rogito dott. [REDACTED] notaio in  
Foligno, del 30.07.2013 rep. 16.251 racc. fasc. n. 8501;
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del  
05.11.2019, rep. 3173. Pubblico Ufficiale [REDACTED]

**7) COMPLESSO IMMOBILIARE VIA ROMA FOLIGNO (Terreni):**

I beni sono pervenuti alla Società con atto di:

- Acquisto per atto rogito dott. [REDACTED] notaio in

Foligno, del 30.03.1996 rep. 131.182;

• Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del

05.11.2019, rep. 3173. Pubblico Ufficiale

**8) CAPANNONE INDUSTRIALE IN VIA DERUTAIN TREVÌ**

**(Capannone e terreni adibiti a corte):**

I beni sono pervenuti alla Società con atto di:

• Acquisto per atto rogito dott. notaio in

Foligno, del 09.09.1999 rep. 19.084;

• Atto trasformazione società del 14.11.2014 a firma del

Notaio con sede in Foligno repertorio

245088 -trasformazione società-;

• Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del

05.11.2019, rep. 3173. Pubblico Ufficiale

**9) COMPLESSO IMMOBILIARE MONTEFALCO -FRAZ. SALA -**

**BELVEDERE- (Terreni):**

I beni sono pervenuti alla Società con:

• Acquisto per atto rogito dott. notaio in

Foligno, del 30.12.2013 rep. 16.848 racc. 8.829 -vendita per

persona da nominare-;

• Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del

05.11.2019, rep. 3173. Pubblico Ufficiale

\*\*\*\*\*

## CAPITOLO N. 5

### VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

a seguito di attente visure ipo-catastali gravanti sui beni oggetto di valutazione di proprietà della proponente il concordato soc.

con repertori aggiornati alla data del 06.01.2021, risultano gravare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e contro come riportato nel fascicolo documenti già allegati negli atti di causa ed in possesso del Commissario Delegato.

\*\*\*\*\*

## CAPITOLO N. 6

### CONCLUSIONI

Nel ruolo di coadiutore del Commissario Giudiziale lo scrivente, sinteticamente, ritiene riferire che:

**a) La soc. è proprietaria, in Foligno, Trevi e Montefalco, dei seguenti cespiti immobiliari :**

**1) Immobile, sito in Foligno via Cupa, composto da n. 3**

**Unità immobiliari:**

✓ C.F. Foglio 283 part. 1000 sub 31 - Locale commerciale - attualmente adibito a bar (piano terra);

✓ C.F. Foglio 283 part. 1000 sub 32 attualmente adibito a



garage (piano seminterrato);

- ✓ C.F. Foglio 283 part. 1000 sub attualmente adibito a garage (piano seminterrato).

**2) Immobile, sito in Foligno p.zza Santa Angela, composto da n. 1 unità immobiliare:**

- ✓ C.F. Foglio 202 part. 1086 sub 36 - Locale commerciale - attualmente adibito a ristorante (Piano terra).

**3) Immobile, sito in Foligno via Cairoli, composto da n. 3 unità immobiliari:**

- ✓ C.F. Foglio 202 part. 326 sub 86 - locale commerciale - attualmente adibito a ristorante (Piano terra);
- ✓ C.F. Foglio 202 part. 326 sub 88 attualmente adibita a magazzino (Piano terra);
- ✓ C.F. Foglio 2020 part 326 sub 89 attualmente adibita a magazzino (Piano terra);

**4) Immobile, sito in Foligno via Cairoli, composto da n. 2 unità immobiliari:**

- ✓ C.F. Foglio 202 part. 326 sub 94 - uffici - attualmente adibito ad ufficio (Piano primo);
- ✓ C.F. Foglio 202 part. 326 sub 95 -uffici- attualmente adibita ad ufficio (Piano primo);

**5) Immobile, sito in Foligno via Vignola, composto da n. 3 unità immobiliari:**

- ✓ C.F. Foglio 202 part. 784 sub 85 - garage - attualmente



adibito a garage (Piano primo sotto strada);

✓ C.F. Foglio 202 part. 326 sub 86 - garage - attualmente

adibito a garage (Piano primo sotto strada);

✓ C.F. Foglio 202 part. 326 sub 87 - garage - attualmente

adibito a garage (Piano primo sotto strada).

**6) Lottizzazione, sito in Foligno via Intermezzi, composto**

**da n. 37 unità immobiliari:**

✓ C.T. Foglio 195 part. 1196 - Lotto n.2;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1197 - Lotto n. 3-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1199 -Lotto 5-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1240- Lotto 5-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1239 -Lotto 6-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1238 - Lotto 7-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1235 - Lotto 8-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1233 -Lotto 9-;

✓ C.T. Foglio 195 part.1229 - Lotto 9-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1231 - Lotto 10-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1228 - Lotto 10-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1223 - Lotto 11-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1225 - area per standard  
territoriale-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1210 - area per standard  
territoriale;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1214 - area per standard



territoriale;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1212 -parcheggio pubblico e  
viabilità;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1213 - parcheggio pubblico,  
viabilità e area per standard territoriale;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1215 - area per standard  
territoriale;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1211 - Viabilità-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1208- area per standard  
territoriale-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1201- verde pubblico-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1242 - verde pubblico-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1218- verde pubblico-;

✓ Foglio 195 part. 1243- spazio di quartiere-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1220- spazio di quartiere-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1200 - viabilità e verde stradale-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1241- viabilità-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1227 - viabilità e verde stradale-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1203 - pista ciclabile e area per  
standard territoriale;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1236 - pista ciclabile e area per  
standard territoriale-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1230 - viabilità pedonale-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1142 - viabilità di collegamento-;



✓ C.T. Foglio 195 part. 1216 - viabilità di collegamento-;

✓ C.T. Foglio 195 part. 1151 - viabilità di collegamento-;

**7) Lotto di Terreno edificabile, sito in Foligno via Roma,  
composto da n. 1 unità immobiliare:**

✓ C.T. Foglio 176 part. 1945 - Lotto n.1-;

**8) Immobili, siti in Trevi via Deruta, composto da n.12  
unità immobiliari:**

✓ C.F. Foglio 10 part. 529 capannone;

✓ C.T. Foglio 10 part. 528 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 627 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1520 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1524 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1527 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1529 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1534 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1598 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1649 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1652 corte esterna;

✓ C.T. Foglio 10 part. 1655 corte esterna.

**9) Lotto di Terreno edificabile e porzione non edificabile,  
sito in Montefalco zona Belvedere, composto da n. 3  
unità immobiliari:**

✓ C.T. Foglio 5 part. 121 terreno edificabile;

✓ C.T. Foglio 5 part. 556 terreno edificabile;

✓ c.T. Foglio 246 part. 246 terreno agricolo.

**b) il presente elaborato peritale è stato limitato, al solo fine di maggior chiarezza espositiva, alla descrizione e valutazione degli immobili offerti all'attivo concordatario (rimandando, ad altra consulenza, la individuazione, descrizione e valutazione dei beni mobili rappresentati da arredi e macchine per ufficio oltre a mezzi e attrezzature da lavoro e il valore delle principali partecipazioni);**

**c) ai beni immobili di proprietà della proponente Soc. [REDACTED] applicando alle entità e consistenza dei singoli cespiti come accertate in loco a seguito di verifiche dirette ed a campione criterio di stima del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico comparativo sulla base dei adeguati e attuali valori di mercato in modo da agevolare un più fattibile e rapido collocamento dei beni sul mercato e di consentirne un pronto realizzo; alla data odierna è stato attribuito il più probabile valore (in dettaglio riportato nella tabella allegata) complessivo di**

€. 6.626.489,90

**Valore così singolarmente ripartito:**

CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2020 - TRIBUNALE DI SPOLETO -

con sede in Foligno -

VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE OFFERTO ALL'ATTIVO

CONCORDATARIO

**- Immobili siti nel Comune di Foligno -**

Negozi con garage in Via Cupa -n.3 unità immobiliare-

VALORE COMPLESSIVO

€ 346.944,50

Negozi in Piazzetta Santa Angela di Foligno - n.

1 unità immobiliare-

VALORE COMPLESSIVO

€ 291.200,00

Negozi - Magazzino-Uffici in Via Benedetto

Cairolì - n. 5 unità immobiliari-

VALORE COMPLESSIVO

€ 2.273.721,40

Garage in via Vignola - n.3 unità immobiliari-

VALORE COMPLESSIVO

€ 228.008,00

Complesso edificabile Via Intermezzi (terreni)

VALORE COMPLESSIVO

€ 1.606.000,00

Complesso edificabile Via Roma (terreni)

VALORE COMPLESSIVO

€ 396.000,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI E TERRENI IN COMUNE DI

FOLIGNO

€ 5.141.873,90



**- Immobili siti nel Comune di Trevi -**

Capannone industriale con annessa corte esterna Via Deruta (terreni e fabbricati)

VALORE COMPLESSIVO

€ 367.046,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI E TERRENI IN COMUNE DI  
TREVI

€ 367.046,00

**- Immobili siti nel Comune di Montefalco -**

Complesso immobiliare, composto da terreni agricoli e terreni edificabili soggetti ad  
attuazione indiretta.

VALORE COMPLESSIVO

€  
1.117.570,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI IN COMUNE DI  
MONTEFALCO

€  
1.117.570,00

**VALORE COMPLESSIVO BENI OFFERTI ALL'ATTIVO  
CONCORDATARIO**

€ 6.626.489,90

si precisa che :

**d) per quanto attiene alla situazione urbanistica, alla  
individuazione catastale delle singole unità, situazione delle  
quote condominiali e quindi alle iscrizioni e trascrizioni  
gravanti sulle singole particelle ed a tutte le altre notizie ed**



**informazioni lo scrivente si riporta integralmente a quanto  
esposto nella trattazione che precede.**

\*\*\*\*\*

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto

Nocera Umbra lì 12 Gennaio 2022.

Il Tecnico Stimatore

Geom. Valentina Tiburzi

Allegati:

come nel testo dal n. 1 al n. 10.

**Geom. Valentina TIBURZI**  
**STUDIO TECNICO**

>>>>><<<<<

**PRECISAZIONI LOTTO 5**

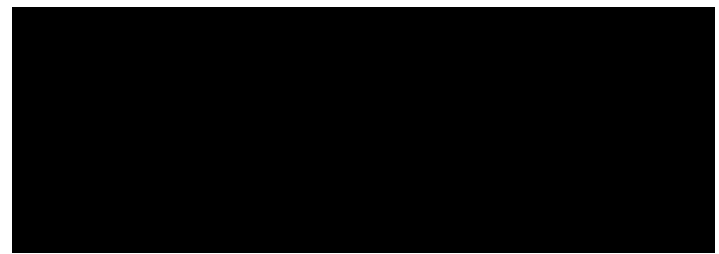
**Concordato Preventivo n. 1/2021**



**1) N. 9 Lotti Edificabili, Foligno, Via Intermezzi**

**Il Tecnico Stimatore**

**Geom. Valentina Tiburzi**



Il sottoscritto Geom. Valentina TIBURZI [REDACTED]

[REDACTED] in data 04.08.2021 e' stato nominato coadiutore del Commissario Giudiziale nel procedimento proposto dalla impresa [REDACTED]

A espletamento del mandato conferitogli lo scrivente in data 15.01.2022 provvedeva al deposito della valutazione finale.

Successivamente, a seguito di ulteriori controlli riscontrava, nella perizia di valutazione, la presenza di imprecisioni e refusi riguardanti il lotto n. 5, meglio denominato di "**Via intramezzi**".

Stante ciò, e per una corretta definizione della procedura, si ritiene opportuno e soprattutto necessariamente obbligatorio riproporre la composizione del lotto interessato e la corretta quantificazione economica.

## **Riportato al cespite**

### **n. 6 (elaborato principale di valutazione)**

## **Terreni facenti parte dell'Ambito di trasformazione n. 29 denominato "INTRAMEZZI" sito in Comune di Foligno Via Intermezzi.**

Il comparto edificatorio sito nella zona appena periferia di Foligno e di proprietà della società [REDACTED] è composto da un numero di 36 unità catastali, tra di loro, tutte accorpate e confinanti che si estendono per una superficie catastale di 39.938,00 mq.

Dai grafici allegati alla convenzione si evince che i lotti di proprietà sono indicati ai numeri:2-3-5-6-7-8-9-10-11.

Il lotto n. 2 corrisponde alla particella 1196 del foglio 195 di mq 905, 00;

Il lotto n.3 corrisponde alla particella 1197 del foglio 195 di mq 906, 00;

Il lotto n.5 corrisponde alle particelle 1199-1240 del foglio 195 di mq 405,00 mq +420,00 mq = 825, 00 mq;

Il lotto n.6 corrisponde alla particella 1239 del foglio 195 di mq 845, 00;

Il lotto n.7 corrisponde alla particella 1238 del foglio 195 di mq 835, 00;

Il lotto n.8 corrisponde alla particella 1235 del foglio 195 di mq 839, 00;

Il lotto n.9 corrisponde alle particelle 1229-1233 del foglio 195 di mq 18,00 mq +730,00 mq = 748, 00 mq;

Il lotto n.10 corrisponde alle particelle 1228-1231 del foglio 195 di mq 445,00 mq +672,00 mq = 1117, 00 mq;

Il lotto n.11 corrisponde alla particella 1223 del foglio 195 di mq 1560, 00;

Oltre a ciò, è però doveroso aggiungere che le restanti particelle, sempre di proprietà e individuate ai numeri:1142, 1151, 1200, 1201, 1203, 1208, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216,1218, 1220, 1221, 1225, 1224,1227, 1230, 1236, 1241, 1242, 1243 del foglio 195 sono state utilizzate per garantire gli standard urbanistici e territoriali, necessari ed indispensabili all'efficacia del piano stesso.

\*\*\*\*\*

### ***SITUAZIONE CATASTALE***

Le unità catastali ricomprese nella lottizzazione sono identificate al CT del Comune di Foligno al **foglio n. 195** :

- **part.lla n. 1142**; Via Intermezzi; cat. SEM. ARB. IRR classe 01; cons. mq. 115,00; r.d.: 1,60 €; r.a. :0,95 €;
- **part.lla n. 1151**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO, classe 02; cons. mq. 774,00; r.d.: 5,76 €; r.a. :4,20 €;
- **part.lla n. 1196**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons. mq. 905,00; r.d.: 6,37



€; r.a. :4,91 €;

- **part.lla n. 1199**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons. mq. 405,00; r.d.: 3,01

€; r.a. :2,20 €;

- **part.lla n. 1200**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons. mq.1875,00; r.d.: 13,94

€; r.a. :10,17 €;

- **part.lla n. 1201**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons. mq. 912,00; r.d.: 6,78

€; r.a. :4,95 €;

- **part.lla n. 1203**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons. mq.445,00; r.d.: 3,31

€; r.a. :2,41 €;

- **part.lla n. 1208**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons. mq. 871,00; r.d.: 6,48

€; r.a. :7,09 €;

- **part.lla n. 1210**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons. mq. 1307,00; r.d.: 9,72

€; r.a. :7,09€;

- **part.lla n. 1211**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons. mq. 456,00; r.d.: 3,39

€; r.a. :2,47 €;

- **part.lla n. 1212**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons. mq. 1192,00; r.d.: 8,86

€; r.a. :6,46 €;

- **part.lla n. 1213**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons. mq. 784,00; r.d.: 5,83

€; r.a. :4,25 €;

- **part.lla n. 1214**; Via Intermezzi; cat. AREA RURALE classe 00; cons. mq. 27,00;

- **part.lla n. 1215**; Via Intermezzi; cat. AREA RURALE classe 00; cons. mq. 23,00;

- **part.lla n. 1216**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons. mq. 4807,00; r.d.: 50,65

€; r.a. :27,31 €;

- **part.lla n. 1218**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons. mq. 1810,00; r.d.: 19,07

€; r.a. :10,28 €;

- **part.lla n. 1220**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons. mq.380,00; r.d.: 4,00€;  
r.a. :2,16 €;
- **part.lla n. 1221**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons. mq. 4,00; r.d.: 0,04 €;  
r.a. :0,02 €;
- **part.lla n. 1223**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons. mq. 1560,00; r.d.:16,44  
€; r.a. :8,86€;
- **part.lla n. 1224**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons. mq. 1489,00; r.d.: 15,69  
€; r.a. :8,46€;
- **part.lla n. 1225**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons. mq. 7.846,00; r.d.:  
82,66 €; r.a. :44,57 €;
- **part.lla n. 1227**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons. mq. 2110,00; r.d.: 22,23  
€; r.a. :11,99 €;
- **part.lla n. 1229**; Via Intermezzi; cat. SEM.ARB.IRR classe 02; cons. mq. 18,00; r.d.: 0,19 €;  
r.a. :0,10 €;
- **part.lla n. 1230**; Via Intermezzi; cat. SEM.IRRIG. classe 02; cons. mq. 2,00; r.d.: 0,02 €; r.a.  
:0,01 €;
- **part.lla n. 1233**; Via Intermezzi; cat. SEM.IRRIG. classe 02; cons. mq. 730,00; r.d.: 8,07 €;  
r.a. :4,15 €;
- **part.lla n. 1235**; Via Intermezzi; cat. SEM.IRRIG. classe 02; cons. mq. 839,00; r.d.: 9,27 €;  
r.a. :4,77 €;
- **part.lla n. 1236**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG classe 02; cons. mq. 1249,00; r.d.: 13,80  
€; r.a. :7,10 €;
- **part.lla n. 1238**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG classe 02; cons. mq. 835,00; r.d.: 9,23 €;  
r.a. :4,74 €;
- **part.lla n. 1239**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG. classe 02; cons. mq. 845,00; r.d.: 9,34 €;

r.a. :4,80 €;

- **part.lla n. 1240**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG. classe 02; cons. mq. 420,00; r.d.: 4,64 €;

r.a. :2,39 €;

- **part.lla n. 1197**; Via Intermezzi; cat. SEMINATIVO classe 02; cons. mq. 906,00; r.d.: 6,74 €; r.a. :4,91 €;

- **part.lla n. 1241**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG classe 02; cons. mq. 2303,00; r.d.: 25,45 €; r.a. :13,08 €;

- **part.lla n. 1242**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG classe 02; cons. mq. 352,00; r.d.: 3,89 €; r.a. :2,00 €;

- **part.lla n. 1243**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG classe 02; cons. mq. 225,00; r.d.: 2,49 €; r.a. :1,28 €;

- **part.lla n. 1231**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG classe 02; cons. mq. 672,00; r.d.: 7,43 €; r.a. :3,82 €;

- **part.lla n. 1228**; Via Intermezzi; cat. SEM. IRRIG classe 02; cons. mq. 445,00; r.d.: 4,69 €; r.a. :2,53 €;

\*\*\*\*\*

### **VALUTAZIONE LOTTO**

<b>Complesso edificabile Via Intermezzi</b>							
Complesso edificatorio – ambito di	195	1212	Parcheggio e viabilità pubblico vedi. Tav.3	seminativo	1.192,00	€	€

trasformazione n. 29 di Via Intermezzi	195	1213	Viabilità pubblico e area per standard vedi. Tav.3		seminativo	784,00	€	€
	195	1214	Area per standard vedi. Tav.3		Area rurale	27,00	€	€
	195	1215	Area per standard vedi. Tav.3		Area rurale	23,00	€	€
	195	1210	Area per standard vedi. Tav.3		Seminativo	1.307,00	€	€
	195	1211	Area per viabilità pubblica vedi. Tav.3		Seminativo	456,00	€	€
	195	1208	Area per standard vedi. Tav.3		Seminativo	871,00	€	€
	195	1151	Area per viabilità pubblica vedi. Tav.3		Seminativo	774,00	€	€
	195	1216	Area per viabilità pubblica vedi. Tav.3		Sem. irr. arb	4.807,00	€	€
	195	1142	Area per viabilità pubblica vedi. Tav.3		Sem. irr. arb	115,00	€	€
	195	1225	Area per standard vedi. Tav.3		Sem. irr. arb	7.846,00	€	€

195	1201	Verde pubblico. Tav. 3		Seminativo	912,00	€	€
195	1218	Verde pubblico. Tav. 3		Sem. irr. arb	1810,00	€	€
195	1224	Verde privato di rispetto. Tav. 3		Sem. irr. arb	1.489,00	€	€
195	1227	Verde stradale – Parcheggi – Viabilità- perimetrazione pedonale. Tav. 3		Sem. irr. arb	2.110,00	€	€
195	1230	Perimetrazione pedonale. Tav. 3		Sem. irr. arb	2,00	€	€
195	1241	Verde stradale – Parcheggi – Viabilità- perimetrazione pedonale. Tav. 3		Sem. irr. arb	2.303,00	€	€
195	1242	Verde Pubblico. Tav. 3		Sem. irr. arb	352,00	€	€
195	1221	Verde Pubblico. Tav. 3		Sem. irr. arb	4,00	€	€
195	1243	Spazio di quartiere o piazza. Tav.3		Sem. irr. arb	225,00	€	€

195	1220	Spazio di quartiere o piazza. Tav.3		Sem. irr. arb	380,00	€	€
195	1200	Parcheggi – Viabilità- perimetrazione pedonale. Tav. 3		Seminativo	1.875,00	€	€
195	1203	Pista ciclabile – Percorso Pedonale. Tav. 3		Seminativo	445,00	€	€
195	1236	Pista ciclabile – Percorso Pedonale. Tav. 3		Sem. irrug.	1.249,00	€	€
195	1196	LOTTO N. 2 – mq 290,00 -		Seminativo	905,00	€	€
195	1197	LOTTO N. 3 – mq 500,00 -		Seminativo	906,00	€	€
195	1199	LOTTO N. 5 – mq		Seminativo	405,00	€	€
195	1240	500,00 -		Sem. irr.	420,00	€	€
195	1239	LOTTO N. 6 – mq 500,00 -		Sem. irr.	845,00	€	€
195	1238	LOTTO N. 7 – mq 500,00 -		Sem. irr.	835,00	€	€
195	1235	LOTTO N. 8 – mq 900,00 -		Sem. irr.	839,00	€	€

195	1233	LOTTO N. 9 – mq		Sem. irr.	730,00	€	€
195	1229	705,00 -		Sem. irr. arb	18,00	€	€
195	1231	LOTTO N. 10 –		Sem. irr.	672,00	€	€
195	1228	mq 900,00 -		Sem. irr	445,00	€	€
195	1223	LOTTO N. 11 – mq 800,00 -		Sem. irr. arb	1.560,00	€	€
Totale area per ambito di trasformazione (edificabile + dotazioni urbanistiche)					€ 39.938,00	€ 40,00	€ 1.597.520,00
							€
<b><u>VALORE COMPLESSIVO</u></b>							<b><u>1.597.520,00</u></b>

## CONCLUSIONI

Nel ruolo di coadiutore del Commissario Giudiziale lo scrivente, sinteticamente, ritiene ridefinire che **il più probabile valore complessivo de proprietà immobiliari** della [REDACTED]

[REDACTED] ammonta a:

**€ 6.618.009,90**

**Valore così singolarmente ripartito:**

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2020 - TRIBUNALE DI SPOLETO - [REDACTED]**

**[REDACTED] -**

**VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE OFFERTO ALL'ATTIVO**

**CONCORDATARIO**

***- Immobili siti nel Comune di Foligno -***

<b>Negozio con garage in Via Cupa -n.3 unità immobiliare-</b>	
<i>VALORE COMPLESSIVO</i>	<b>€ 346.944,50</b>
<b>Negozio in Piazzetta Santa Angela di Foligno - n. 1 unità immobiliare-</b>	
<i>VALORE COMPLESSIVO</i>	<b>€ 291.200,00</b>
<b>Negozio – Magazzino-Uffici in Via Benedetto Cairoli - n. 5 unità immobiliari-</b>	
<i>VALORE COMPLESSIVO</i>	<b>€ 2.273.721,40</b>
<b>Garage in via Vignola - n.3 unità immobiliari-</b>	
<i>VALORE COMPLESSIVO</i>	<b>€ 228.008,00</b>
<b>Complesso edificabile Via Intermezzi (terreni)</b>	
<i>VALORE COMPLESSIVO</i>	<b>€ 1.597.520,00</b>
<b>Complesso edificabile Via Roma (terreni)</b>	
<i>VALORE COMPLESSIVO</i>	<b>€ 396.000,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI E TERRENI IN COMUNE DI FOLIGNO</b>	<b>€ 5.133.393,90</b>
<b><i>- Immobili siti nel Comune di Trevi -</i></b>	
<b>Capannone industriale con annessa corte esterna Via Deruta (terreni e fabbricati)</b>	
<i>VALORE COMPLESSIVO</i>	<b>€ 367.046,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI E TERRENI IN COMUNE DI TREVI</b>	<b>€ 367.046,00</b>



<b><i>- Immobili siti nel Comune di Montefalco -</i></b>	
Complesso immobiliare, composto da terreni agricoli e terreni edificabili soggetti ad attuazione indiretta.	
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 1.117.570,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI IN COMUNE DI MONTEFALCO</b>	<b>€ 1.117.570,00</b>

<b>VALORE COMPLESSIVO BENI OFFERTI ALL'ATTIVO CONCORDATARIO</b>	<b>€ 6.618.009,90</b>
---	---------------------------

\*\*\*\*\*

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto

Nocera Umbra lì 06 Dicembre 2023.

Il Tecnico

Geom. Valentina Tiburzi

ALLEGATO N. 1



TRIBUNALE DI SPOLETO

*Sezione Fallimentare*

N. 1/2021 Registro Concordati Preventivi

IL GIUDICE DELEGATO

letta l'istanza che precede;

ritenuta l'utilità per il Commissario Giudiziale, Dott. [REDACTED]

di beneficiare della collaborazione tecnica di esperto nel settore immobiliare,

mobiliare e partecipazioni societarie,

visti l'art. 185 R.D. 16.3.1942 n. 267;

NOMINA

coadiutore dell'Ufficio del Commissario Giudiziale gravato della vigilanza

sull'esecuzione del concordato preventivo della [REDACTED]

[REDACTED], di codice fiscale

[REDACTED] geometra con studio professionale a [REDACTED]

Spoletto, *fr. ottobre 2021*

TRIBUNALE DI SPOLETO  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI ..... 4 OTT. 2021



**Geom. Valentina TIBURZI**

**STUDIO TECNICO**



>>>>><<<<<<

**VALUTAZIONE BENI MOBILI**

**Concordato Preventivo n. 1/2021**

**Soc.** 

\*\*\*\*\*

**G.D. Dott.** 

**Commissario Giudiziale Dott.** 

\*\*\*\*\*

ARREDI E MACCHINE

PER UFFICIO



AUTOMEZZI AZIENDALI

ARREDI E MACCHINE

Il Tecnico Stimatore

**Geom. Valentina Tiburzi**

Nocera Umbra, 12 Gennaio 2022



## INDICE CONSULENZA

- CONSULENZA

pag. 4

1. PREMESSA

pag. 6

2. DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

pag. 7

3. PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

pag. 12

4. CONCLUSIONI

pag. 18



## Elenco allegati

all. n. 1: nomina

all. n. 11: documentazione fotografica (arredi e attrezzatura ufficio);

all. n. 12: documentazione fotografica (mezzi e attrezzatura edile);

all. n. 13: inventario del 20.11.2021;

all. n. 14: contratto ramo di azienda.

**Geom. Valentina TIBURZI**

**STUDIO TECNICO**

>>>>><<<<<<

**VALUTAZIONE BENI MOBILI**

**Concordato Preventivo n. 1/2021**

**Soc.**

\*\*\*\*\*

**G.D. Dott.**

\*\*\*\*\*

**Commissario Giudiziale Dott.**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Valentina TIBURZI nato a Foligno il 08.10.1985

( ) con studio in

con provvedimento del 04.08.2021 (all. n. 1) è stato

nominato coadiutore del Commissario Giudiziale nel procedimento

proposto dalla impresa accettato l'incarico lo

scrivente assiste il delegato in relazione al patrimonio immobiliare e

patrimoniale, e, con relazione scritta, al seguente quesito:

*" il tecnico :*

**1) Identifichi i beni mobili immobili e le principali**

**partecipazioni comprese nell'attivo concordatario e li**



*descriva, indicando consistenza;*

*2) identifichi altresì i beni mobili, immobili e le principali partecipazioni di proprietà della [redacted] e ne determini il valore al prezzo di mercato, determinato in modo da agevolare un più facile e rapido collocamento dei beni sul mercato al fine di consentire un pronto realizzo."*

\*\*\*\*\*

Assunto l'incarico lo scrivente, sulla scorta della documentazione preventivamente acquisita si recava presso la sede della società proponente in Trevi Via Deruta s.n.c. circostanza nella quale, alla presenza del Liquidatore [redacted] e del Sig. Geom. [redacted], si procedeva ad una ricognizione ed inventario dei beni mobili oggetto di valutazione prendendo, nello stesso tempo, sommaria visione degli immobili;

a questo primo accesso ne seguirono altri nel corso dei quali lo scrivente, con l'ausilio del proprio collaboratore di studio, procedeva ad attenta verifica delle caratteristiche dei beni mobili inventariati ed immobili indicati nell'attivo concordatario rilevandone caratteristiche, tipologia, consistenza, qualità, etc. e quanto altro ritenuto utile e necessario per la loro valutazione, il tutto con relativa ampia documentazione fotografica che si allega.

## RELAZIONE PERITALE

la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

A) PREMESSA



B) SINTESI DESCRITTIVA DEI BENI MOBILI

C) CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

MOBILI

D) CONCLUSIONI

\*\*\*\*\*


come qui di seguito:

## CAPITOLO 1

### PREMESSA

La presente relazione ha per oggetto e si limita alla determinazione dell'attuale più probabile valore di mercato dei:

a) beni mobili offerti all'attivo concordatario, nella consistenza come accertata alla data delle operazioni di inventario del giorno 20 Novembre 2021 (all. n. 13), rappresentati da:

- arredi e macchine per ufficio presenti all'interno della sede della società in Trevi via Deruta s.n.c.;
- attrezzatura edile e mezzi presso il deposito sito in Trevi e in aree di cantiere della società 

\*\*\*\*\*

Preliminarmente prima di entrare nel merito della presente consulenza estimativa, atta alla determinazione del:

- valore dei beni mobili ed immobili e partecipazioni

per maggiore chiarezza espositiva e quindi per un più facile ed agevole lettura si ritiene limitare il presente elaborato alla sola descrizione e valutazione dei beni mobili rimandando ad altro elaborato la





valutazione del patrimonio immobiliare e delle principali partecipate  
offerto e offerte all'attivo concordatario;

\*\*\*\*\*

## CAPITOLO 2

### SINTESI DESCRITTIVA DEI BENI MOBILI

I beni mobili di proprietà della società, per quanto accertato nel corso delle operazioni di inventario/peritali, possono essere, sostanzialmente ricondotti a due categorie e precisamente :

- 1) mobili e macchine per ufficio
- 2) attrezzature edili e mezzi;

le cui consistenze e caratteristiche sono state accertate al momento della redazione dell'inventario redatto in occasione del sopralluogo del giorno 20.11.2021(all. n. 11-12).

In particolare ed in dettaglio :

#### 1) ARREDI E MACCHINE PER UFFICIO

Trattasi degli arredi e mobili da ufficio (scrivanie, librerie, poltrone, sedie, etc.) e delle macchine per ufficio (computer, stampanti, fax, telefoni, etc.), rilevati presso la sede della società in Trevi via Deruta s.n.c. al momento della formazione dell'inventario alla data del 20 Novembre 2021;

in particolare nel corso delle operazioni di inventario si è proceduto ad una puntuale verifica delle caratteristiche dei singoli mobili/macchine per ufficio con rilievo, quando presente e possibile, del nome del costruttore, modello, anno di costruzione, matricola, dimensioni, numerosità, etc. oltre al rilievo delle condizioni di manutenzione e conservazione queste ultime

come meglio illustrate ed in dettaglio rilevabili nella documentazione fotografica che si allega a far parte integrante del presente elaborato (foto dalla n. 1 alla n. 25 – all. n. 11).

In particolare:

- computer e macchine elettroniche da ufficio

materiale di tipo “ordinario” in relazione alle dimensioni ed alle esigenze dell’azienda, funzionanti, in generale in usurato stato di manutenzione e conservazione, di tecnologia superata da nuovi modelli presentati nel mercato;

- mobili ed arredi degli uffici

quelli dell’ufficio amministrativo, direzionale ed operativo di qualità discreta fin dall’origine, in normale stato di manutenzione e conservazione presentando modesti segni di usura;

\*\*\*\*\*

Consistenza e qualità delle attrezzature ed arredi presenti nei locali è stata sinteticamente riportata nella tabella sottoesposta:

<b>INVENTARIO ARREDI - MACCHINE PER UFFICIO - Consistenza alla data del 11 NOVEMBRE 2021</b>		
Descrizione	rif. foto	quantità
cassettiera	n. 1	1
cassettiera	n. 2	1
Libreria bassa	n. 3	1
Libreria bassa	n. 4	1
Schedario cassetiera	n. 5	1
Sedie grigie A-B	n. 6	2



Libreria A-B-C-	n. 7	3
Poltrona da ufficio nera	n. 8	1
Poltrone da ufficio A-B-C-D-	n. 9	4
Librerie A-B-C-D-E-F-G-H-I	n. 10	9
Scrivanie A-B-C-D-	n. 11	4
PC Server [REDACTED]	n. 12	1
Centralino Telefonico [REDACTED]	n. 13	1
Calcolatrice elettronica [REDACTED]	n. 14	1
Monitor [REDACTED]	n. 15	1
Gruppo continuità [REDACTED]	n. 16	1
Monitor [REDACTED]	n. 17	1
Router [REDACTED]	n. 18	1
Monitor fisso [REDACTED]	n. 19	1
Postazioni telefoniche [REDACTED]	n. 20	1
Memoria Aggiuntiva	n. 21	1
Memoria Aggiuntiva A-B-C-	n. 22	3
PC Fisso [REDACTED]	n. 23	1
PC Fisso [REDACTED]	n. 24	1
Stampante Multifunzione serie 3200 cl	n. 25	1

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda la descrizione delle caratteristiche dei singoli beni/mobili e macchine per ufficio, stato di uso e manutenzione e tutte le altre notizie ed informazioni ritenute influenti nella determinazione del loro valore, unicamente per ragioni di brevità e sinteticità espositiva, lo scrivente si riporta a quanto sinteticamente riportato alla voce “DESCRIZIONE” dell’inventario redatto oltre che alle caratteristiche ed alle condizioni come meglio illustrate e rilevabili nella documentazione fotografica che si allega (foto dalla n. 1 alla n. 25 – all. n. 11).

\*\*\*\*\*

2) ATTREZZATURE EDILI E MEZZI (foto n.1-79

All.n.12)

**INVENTARIO ATTREZZATURE E AUTOMEZZI AZIENDALI -  
Consistenza alla data del 11 NOVEMBRE 2021**

Descrizione	rif. foto	quantità	ubicazione
( GRU PER AUTOCARRO)	n. 1 -2	1	Magazzino Trevi
Camion	n. 3	1	Magazzino Trevi
Mezzo elevatore Girevole	n. 4	1	Magazzino Trevi
	n.5	1	Magazzino Trevi
Autocarro	n. 6	1	Magazzino Trevi
Mini Escavatore -- SENZA TARGA-	n. 7-8	1	Magazzino Trevi
Radio comando Gru + kit radio porta comando	n. 9-10	1	Magazzino Trevi
Picconatore con Scalpello	n. 11	1	Magazzino Trevi
Taglia piastrelle	n. 12	1	Magazzino Trevi
Saldatrice	n. 13	1	Magazzino Trevi
Scanalatrice	n. 14	1	Magazzino Trevi
Gruppo Elettrogeno	n. 15	1	Magazzino Trevi
Carotatrice Diamante	n. 16	1	Magazzino Trevi
Betoniera	n. 17	1	Magazzino Trevi
Betoniera senza marca	n. 18	1	Magazzino Trevi
Quadro Elettrico 5 p. 3 mon. 16+1 trifase	n. 19	1	Magazzino Trevi
Tachigrafo digitale	n. 20	1	Magazzino Trevi
Benna tipo basso	n.21	1	Magazzino Trevi
Benna verticale	n. 22	1	Magazzino Trevi
Benna pala 800LT	n. 23	1	Magazzino Trevi
Benna tipo nano LT 300	n. 24	1	Magazzino Trevi
Cassa porta macerie	n. 25	1	Magazzino Trevi
Cassa porta macerie	n. 26	1	Magazzino Trevi
Tubi innocenti di varia misura 2.550,00 m	n. 27-28-29	2.550,00 m	Magazzino Trevi



Giunti	n.30	2.500 pezzi	Magazzino Trevi
Contenitori per ponteggio	n.31-32-33-34-35-36	9	Magazzino Trevi
██████████ (Gru a torre)	n.37-38	1	Cantiere via Verona Foligno
Betoniera ██████	n. 39	1	Cantiere in San Paolo di Beroide
Cassone porta macerie	n. 40	1	Cantiere in San Paolo di Beroide
Cassa porta attrezzi	n. 41	1	Cantiere in San Paolo di Beroide
Scrostratrice	n. 42	1	Cantiere in San Paolo di Beroide
██████████ (Gru)	n.43	1	Cantiere in San Paolo di Beroide
Ponteggio istallato in via ██████████ sviluppato in 2.248,00 mq e composto da cavalletti, basette regolabili, scalette, parapetti di chiusura, tavole fermapiedi e tavole zincate tutto a marca ██████████	n. 44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-	2.248,00 mq	Cantiere in San Paolo di Beroide
Cavalletti a terra e non istallati presso torre di Azzano 204 pezzi a marca ██████████	n. 55-56-57	204 pezzi	Cantiere in Torre di Azzano
Cancelletti a terra e non istallati presso torre di Azzano 70 pezzi a marca ██████████	n. 58	70 pezzi	Cantiere in Torre di Azzano
Tavole zincate a terra e non istallati presso torre di Azzano 56 pezzi a marca ██████████	n.59-60-61-62-72-73	56 pezzi	Cantiere in Torre di Azzano
Tavole ferma piede a terra e non istallati presso torre di Azzano 56 pezzi a marca ██████████	n. 62-63	60 pezzi	Cantiere in Torre di Azzano
Ponteggio istallato in Torre di Azzano sviluppato in 2.412,00 mq e composto da cavalletti, basette regolabili, scalette, parapetti di chiusura, tavole fermapiedi e tavole zincate tutto a marca ██████████	n. 64-65-66-67-68-69-70-71-72	2.412,00 mq	Cantiere in Torre di Azzano
██████████ gru a torre	n.74	1	Cantiere
██████████ gru a torre	n.75	1	Cantiere
Sollevatore ██████████	n.76	1	Cantiere in Citta di Castello
Pala ██████████ senza targa	n.77	1	Cantiere
Container da cantiere in lamiera	n. 78	1	Cantiere
Segatrice euro -350 ██████████	n.79	1	Cantiere
Betoniera		1	Cantiere
Totale foto	n. 79		

Trattasi di:

- Attrezzatura in normale stato di manutenzione e conservazione in relazione all'età ed al lavoro svolto in anni di attività edile. Gli automezzi appaiono in discreto stato, anche se in alcuni casi è necessario provvedere a riparazione e monitoraggio delle macchine al fine di un sicuro utilizzo degli operatori; le gru sono dotate di collaudi previsti per legge.

Si precisa che come meglio individuato nel contratto di affitto del ramo di azienda, molta della attrezzatura edile e dei mezzi sono attualmente in uso alla [REDACTED] (all. 14) che in maniera costante utilizza i beni, pertanto il grado di usura potrebbe aumentare, come anche la possibilità di rottura dei carri e autocarri.

Si rileva inoltre che l'autovettura [REDACTED] è stata demolita, come anche la Gru [REDACTED] Matr [REDACTED].

il tutto come in dettaglio documentato e meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega;

\*\*\*\*\*

### CAPITOLO N. 3

#### CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE

#### BENI MOBILI

In evasione al mandato conferitomi che chiede di determinare il valore attuale di mercato dei beni mobili di proprietà della soc. [REDACTED] in precedenza descritti, sulla base della loro consistenza, qualità e numerosità come in precedenza rilevata ed indicata, lo scrivente ha ritenuto operare come segue:



1) **ARREDI E MACCHINE PER UFFICIO**

il valore dei mobili ed attrezzature per ufficio nella sede della società è stato determinato applicando procedimento di stima comparativo per valori tipici ovvero basando la stima sul prezzo di acquisto/vendita comunemente praticato da commercianti di mobili ed arredi usati (rigattieri) accertato a seguito di particolare approfondita indagine personalmente eseguita oltre che consultando le offerte di tali prodotti nei maggiori siti e giornali e pubblicazioni del settore (sia nuovo che di seconda mano).

Dalle indagini esperite è risultato che i mobili, gli allestimenti, gli arredi e le macchine per ufficio oggetto di valutazione, nel mercato dei beni di seconda mano od usati, presentano basso valore per la qualità economica (di alcuni oggetti) fin dall'origine, per il fatto che le grandi catene di distribuzione offrono prodotti nuovi (di simile qualità) a prezzi scontatissimi con pagamenti dilazionati e, non ultimo, il fatto che a fronte di un'abbondante offerta (ditte ed aziende che hanno chiuso la propria) la richiesta risulta molto bassa se non quasi assente per questa categoria di beni.

Su queste basi e su questi concetti allo scrivente, perequando i valori dei mobili da ufficio desunti dai listini (per quelli ancora a catalogo) e quindi dalle informazioni reperite presso rappresentanti, rigattieri e commercianti di beni di seconda mano del settore in relazione alla qualità e consistenza dei beni oggetto di valutazione, è stato possibile determinare il loro più probabile valore come in dettaglio riportato nella tabella sottoesposta:

Soc. [REDACTED]

**INVENTARIO ARREDI - MACCHINE PER UFFICIO - Consistenza alla data del 11 NOVEMBRE 2021**

Descrizione	rif. foto	quantità	valore unitario €	valore complessivo
cassettiera	n. 1	1	50,00 €	50,00 €
cassettiera	n. 2	1	50,00 €	50,00 €
Libreria bassa	n. 3	1	30,00 €	30,00 €
Libreria bassa	n. 4	1	30,00 €	30,00 €
Schedario cassettera	n. 5	1	80,00 €	80,00 €
Sedie grigie A-B	n. 6	2	20,00 €	40,00 €
Libreria A-B-C-	n. 7	3	60,00 €	180,00 €
Poltrona da ufficio nera	n. 8	1	10,00 €	10,00 €
Poltrone da ufficio A-B-C-D-	n. 9	4	25,00 €	100,00 €
Librerie A-B-C-D-E-F-G-H-I	n. 10	9	80,00 €	720,00 €
Scrivanie A-B-C-D-	n. 11	4	50,00 €	200,00 €
PC Server [REDACTED]	n. 12	1	50,00 €	50,00 €
Centralino Telefonico [REDACTED]	n. 13	1	20,00 €	20,00€
Calcolatrice elettronica [REDACTED]	n. 14	1	15,00 €	15,00€
Monitor [REDACTED]	n. 15	1	30,00 €	30,00 €
Gruppo continuità [REDACTED]	n. 16	1	40,00 €	40,00 €
Monitor [REDACTED]	n. 17	1	30,00 €	30,00€
Router [REDACTED]	n. 18	1	50,00 €	50,00 €
Monitor fisso [REDACTED]	n. 19	1	20,00 €	20,00 €
Postazioni telefoniche [REDACTED]	n. 20	1	20,00 €	20,00 €
Memoria Aggiuntiva	n. 21	1	150,00 €	150,00 €
Memoria Aggiuntiva A-B-C-	n. 22	3	15,00 €	45,00 €
PC Fisso [REDACTED]	n. 23	1	100,00 €	100,00 €





PC Fisso	n. 24	1	100,00 €	100,00 €
Stampante Multifunzione serie 3200 cl	n.25	1	500,00 €	500,00 €
<b>TOTALE</b>				<b>2.660,00 €</b>

per un valore complessivo dei mobili, arredi e macchine per ufficio

di complessivi € 2.660,00

oltre iva come per legge, se dovuta.

\*\*\*\*\*

## 2) ATTREZZATURE E MEZZI AZIENDALI

Il valore dei beni è stato determinato, come per la precedente categoria, applicando procedimento di stima comparativo per valori tipici ovvero tenendo conto del prezzo comunemente pubblicato nei listini di attrezzature e di automezzi usati, dei prezzi praticati da commercianti del settore accertati con specifica indagine e quindi sulla base dei prezzi offerti e pubblicati nei maggiori siti internet e giornali economici di vendita di beni di seconda mano.

Da tali indagini è risultato che in questo momento gravato da una crisi economica, l'attività edilizia appare in ripresa, anche in virtù dei bonus fiscali che incentivano il recupero del patrimonio esistente. Il valore dei mezzi e attrezzature, seppur datati, sono in un discreto stato di manutenzione e conservazione e comunque dispongono ancora di vita lavorativa e possono essere offerti sul mercato considerata l'elevata richiesta di materiale edile ed in particolare tutto ciò che riguarda l'allestimento del cantiere, come il ponteggio, anche a causa dell'aumento del costo delle materie prime (ferro).

Su queste basi e su questi concetti lo scrivente perequando i valori di mercato alle condizioni effettive del mezzo e delle attrezzature quindi considerando i necessari costi per la rimessa in strada del mezzo (manutenzioni, collaudo, etc.) sulla base dei dati e delle informazioni reperite sia presso commercianti di autoveicoli e di mezzi da lavoro per movimentazione delle merci che dei prezzi di vendita pubblicati nei maggiori e più conosciuti siti internet/pubblicazioni del settore (anche e-commerce), in ultimo è stato in grado di definire il valore di mercato del mezzo in :

<b>INVENTARIO ATTREZZATURE E AUTOMEZZI AZIENDALI - Consistenza alla data del 11 NOVEMBRE 2021</b>					
Descrizione	rif. foto	quantità	ubicazione	valore unitario €	valore complessivo €
GRU PER AUTOCARRO)	n. 1 -2	1	Magazzino Trevi	9.000,00	9.000,00
	n. 3	1	Magazzino Trevi	8.000,00	8.000,00
Mezzo elevatore Girevole	n. 4	1	Magazzino Trevi	2.500,00	2.500,00
	n.5	1	Magazzino Trevi	7.500,00	7.500,00
Autocarro	n. 6	1	Magazzino Trevi	3.000,00	3.000,00
Mini Escavatore	n. 7-8	1	Magazzino Trevi	3.000,00	3.000,00
Radio comando Gru + kit radio porta comando	n. 9-10	1	Magazzino Trevi	160,00	160,00
Picconatore con Scalpello	n. 11	1	Magazzino Trevi	80,00	80,00
Taglia piastrelle	n. 12	1	Magazzino Trevi	20,00	20,00
Saldatrice	n. 13	1	Magazzino Trevi	150,00	150,00
Scanalatrice	n. 14	1	Magazzino Trevi	100,00	100,00
Gruppo Elettrogeno	n. 15	1	Magazzino Trevi	1.200,00	1.200,00
Carotatrice Diamante	n. 16	1	Magazzino Trevi	1.000,00	1.000,00
Betoniera	n. 17	1	Magazzino Trevi	100,00	100,00



Betoniera senza marca	n. 18	1	Magazzino Trevi	100,00	100,00
Quadro Elettrico 5 p. 3 mon. 16+1 trifase	n. 19	1	Magazzino Trevi	80,00	80,00
Tachigrafo digitale	n. 20	1	Magazzino Trevi	100,00	100,00
Benna tipo basso	n.21	1	Magazzino Trevi	30,00	30,00
Benna verticale	n. 22	1	Magazzino Trevi	40,00	40,00
Benna pala 800LT	n. 23	1	Magazzino Trevi	50,00	50,00
Benna tipo nano LT 300	n. 24	1	Magazzino Trevi	50,00	50,00
Cassa porta macerie	n. 25	1	Magazzino Trevi	30,00	30,00
Cassa porta macerie	n. 26	1	Magazzino Trevi	30,00	30,00
Tubi innocenti di varia misura 2.550,00 m	n. 27-28-29	2.550,00 m	Magazzino Trevi	1,50 €/m	3.825,00
Giunti	n.30	2.500 pezzi	Magazzino Trevi	2,00 €	5.000,00
Contenitori per ponteggio	n.31-32-33-34-35-36	9	Magazzino Trevi	70,00 €	630,00
██████████ (Gru a torre)	n.37-38	1	Cantiere via Verona Foligno	3.000,00	3.000,00
Betoniera ██████████	n. 39	1	Cantiere in San Paolo di Beroide	100,00	100,00
Cassone porta macerie	n. 40	1	Cantiere in San Paolo di Beroide	40,00	40,00
Cassa porta attrezzi	n. 41	1	Cantiere in San Paolo di Beroide	50,00	50,00
Scrostratrice	n. 42	1	Cantiere in San Paolo di Beroide	130,00	130,00
██████████ (Gru) –	n.43	1	Cantiere in San Paolo di Beroide	3.000,00	3.000,00
Ponteggio istallato in via san paolo di Beroide sviluppato in 2.248,00 mq e composto da cavalletti, basette regolabili, scalette, parapetti di chiusura, tavole fermapiedi e tavole zincate tutto a marca ██████████	n. 44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-██████████	2.248,00 mq	Cantiere in San Paolo di Beroide	20,00 €/mq	44.960,00 €
Cavalletti a terra e non istallati presso torre di Azzano 204 pezzi a marca ██████████	n. 55-56-57	204 pezzi	Cantiere in Torre di Azzano	30,00 €	6.120,00
Cancelletti a terra e non istallati presso torre di Azzano 70 pezzi a marca ██████████	n. 58	70 pezzi	Cantiere in Torre di Azzano	15,00 €	1.050,00 €
Tavole zincate a terra e non istallati presso torre di Azzano 56 pezzi a marca ██████████	n.59-60-61-62-72-73	56 pezzi	Cantiere in Torre di Azzano	15,00 €	840,00 €
Tavole ferma piede a terra e non istallati presso torre di Azzano 56 pezzi a marca ██████████	n. 62-63	60 pezzi	Cantiere in Torre di Azzano	10,00 €	600,00 €
Ponteggio istallato in Torre di Azzano sviluppato in 2.412,00 mq e composto da cavalletti, basette regolabili, scalette, parapetti di chiusura, tavole fermapiedi e tavole zincate tutto a marca ██████████	n. 64-65-66-67-68-69-70-71-72	2.412,00 mq	Cantiere in Torre di Azzano	20,00 €/mq	48.240,00



Fari [redacted] gru a torre	n.74			3.000,00	3.000,00
Fari [redacted] gru a torre	n.75			3.000,00	3.000,00
Sollevatore [redacted]	n.76		Cantiere in Citta di Castello	10.000,00	10.000,00
Pala [redacted] senza targa	n.77			3.000,00	3.000,00
Container da cantiere in lamiera	n. 78			500,00	500,00
Segatrice euro -350 [redacted]	n.79			100,00	100,00
Betoniera				100,00	100,00
Totale foto	n. 80				173.605,00

per un valore complessivo di € 173.605,00

oltre iva come per legge, se dovuta.

\*\*\*\*\*

## CAPITOLO N. 6

### CONCLUSIONI

in risposta al quesito ricevuto si ritiene brevemente replicare i risultati delle indagini esperite :

- a) lo scrivente è stato incaricato di determinare, sulla base dell'attuale stato di conservazione e valenza nel mercato determinato in modo da agevolare un più facile e rapido collocamento dei beni sul mercato al fine di consentire un pronto realizzo, il valore complessivo dei beni mobili e degli immobili e delle principali partecipate, offerti e offerte all'attivo concordatario dalla Soc. [redacted] con sede in Trevi;
- b) la consistenza dei beni mobili di proprietà della Soc. [redacted]



██████████ (impresa edile) è stata definita in occasione delle operazioni di inventario in occasione della ricognizione dei medesimi del 20.11.2021;

c) in esito agli accertamenti e verifiche eseguite ai beni mobili oggetto di valutazione, applicando metodo di stima comparativo sintetico, è stato attribuito il più probabile valore attuale di comune commercio (oltre iva se dovuta) di complessivi:

**€. 176.265,00**

così singolarmente definito :

- ARREDI E MACCHINE UFFICIO €. 2.660,00
- ATTREZZATURA E MEZZI EDILI €. 173.605,00

d) Per tutte le altre notizie ed informazioni lo scrivente si riporta integralmente alla trattazione che precede.

\*\*\*\*\*

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

In fede

Il Tecnico Stimatore  
Geom. Valentina TIBURZI

Nocera Umbra, lì 12 Gennaio 2022

**Geom. Valentina TIBURZI**

**STUDIO TECNICO**

>>>>><<<<<

**VALUTAZIONE PARTECIPAZIONI**

**Concordato Preventivo n. 1/2021**

**Soc.**

\*\*\*\*\*

**G.D. Dott.**

\*\*\*\*\*

**Commissario Giudiziale Dott.**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Valentina TIBURZI nato a Foligno il 08.10.1985

con studio in

con provvedimento del 04.08.2021 (all. n. 1) è stato

nominato coadiutore del Commissario Giudiziale nel procedimento

proposto dalla impresa accettato l'incarico lo

scrivente assiste il delegato in relazione al patrimonio immobiliare e

patrimoniale, e, con relazione scritta, al seguente quesito:



" il tecnico :

- 1) *Identifichi i beni mobili immobili e le principali partecipazioni comprese nell'attivo concordatario e li descriva, indicando consistenza;*
- 2) *identifichi altresì i beni mobili, immobili e le principali partecipazioni di proprietà della [redacted] e ne determini il valore al prezzo di mercato, determinato in modo da agevolare un più facile e rapido collocamento dei beni sul mercato al fine di consentire un pronto realizzo."*

N.B. il presente elaborato peritale è stato limitato, al solo fine di maggiore chiarezza espositiva, alla descrizione e valutazione delle principali partecipate [redacted] offerte all'attivo concordatario (rimandando, ad altra consulenza, la individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili e mobili rappresentati da arredi e macchine per ufficio oltre a mezzi e attrezzature da lavoro e la partecipata [redacted]).

\*\*\*\*\*

Premesso che al fine di rendere completa la valutazione è necessario procedere ad una valutazione delle principali partecipazioni detenute dalla società oggetto del Concordato.

Premesso che le partecipazioni detenute da [redacted] IN

LIQUIDAZIONE sono:

- 1) [redacted]



2)

3)

4)

5)

6)

7)

E che oggetto della presente è in particolar modo

**Deposita**

La propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio unitamente alla documentazione allegata.

**1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

L'oggetto della presente valutazione riguarda la stima della quota societaria di pari al 22,33% del totale del capitale della società.

è una società con sede legale a

ed il cui Cod Fisc è

**2. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI**

Considerando che non esiste un mercato regolamentato di partecipazioni in società a responsabilità limitata, è chiaramente impossibile conoscere il prezzo di scambio di questo tipo di partecipazioni, pertanto il loro valore deve essere valutato prendendo a riferimento l'intero patrimonio sociale e rappresentando tale importo



alla percentuale di possesso di cui è titolare [REDACTED] in  
Liquidazione.

**3.SVOLGIMENTO DELLA CONSULENZA E DOCUMENTAZIONE**

**ESAMINATA**

Allo scopo di correttamente rispondere al quesito istruttorio, il  
coadiutore ha provveduto ad analizzare dapprima la documentazione  
versata agli atti del Ricorso per l'ammissione alla procedura di  
Concordato preventivo. E' stata pertanto richiesta inoltre, la  
trasmissione di informazioni e documentazione ulteriore ed utile per  
l'assolvimento dell' istruttoria. Parallelamente, sono stati effettuati  
controlli presso i dati catastali detenuti dall'Agenzia delle Entrate, così  
da poter consultare quanto necessario per una compiuta risposta al  
quesito formulato. La documentazione acquisita ed esaminata per  
l'espletamento della consulenza è quella di seguito elencata:

- 1) Bilancio di Esercizio 2017
- 2) Bilancio di Esercizio 2018
- 3) Bilancio di Esercizio 2019
- 4) Bilancio di Esercizio 2020
- 5) Visura Centrale dei Rischi-Banca d'Italia
- 6) Ricorso per l'ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo
- 7) Dati catastali degli immobili detenuti dalla società secondo Agenzia  
delle Entrate
- 8) Piantine catastali



10) Planimetrie

11) Situazione Economico Patrimoniale al 31/12/2017

12) Situazione Economico Patrimoniale al 31/12/2018

13) Situazione Economico Patrimoniale al 31/12/2019

14) Situazione Economico patrimoniale al 31/12/2020

15) Sono state inoltre acquisite informazioni mediante colloqui con il Curatore il quale ha risposto in forma scritta ai quesiti sottoposti.

1. **LE SOCIETÀ DA VALUTARE: CENNI E DATI**

**IDENTIFICATIVI DELL'IMPRESA.**

Dalle risultanze estratte presso la C.C.I.A.A. in data, risulta che la società

veniva costituita in data 11/02/2008 e iscritta nella

Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese di Perugia in data

05/03/2008 (Codice Fiscale, Partita IVA La società ha

per oggetto sociale: "Costruzione di immobili di civile abitazione,

industriali, commerciali, artigianali ed agricoli, nonché lavori generali di

costruzione". La sede legale dell'impresa è sita in

Il capitale sociale della società, pari ad Euro

2.060.000,00 interamente versato, di cui risulta posseduto dalla società

in liquidazione il 22,33%.

Il Presidente della Consiglio di Amministrazione nonché suo

rappresentante è

Dalla disamina dei documenti risulta che la società ha regolarmente

prelavorato e depositato i Bilanci di Esercizio sino al 2020, attestando

così lo svolgimento regolare dell'adempimento.

## **2. I METODI DI VALUTAZIONE D'AZIENDA.**

Diversi sono i fattori che concorrono ad influenzare la scelta del metodo per determinare il valore di un'azienda come complesso economico in funzionamento. Tra i fattori più rilevanti possono essere considerati il tipo di operazione economica per la quale la valutazione è richiesta, il settore economico in cui l'azienda opera e l'attività specifica da essa svolta, lo status dell'azienda ed, infine, l'identità del soggetto nel cui interesse la valutazione viene eseguita. I principali metodi di valutazione proposti dalla dottrina aziendalistica si riassumono nei seguenti: patrimoniale, reddituale, finanziario, misto patrimoniale - reddituale. Nel prosieguo si evidenziano sinteticamente le caratteristiche che li contraddistinguono prima di spiegare le motivazioni della scelta del metodo adottato.

**Il metodo patrimoniale:** consente di giungere alla valutazione del capitale economico dell'impresa tramite l'espressione, a valori correnti, dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale. Il valore dell'azienda corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, la formula altro non è che:  $W = K = \text{patrimonio netto contabile} \pm \text{rettifiche}$  Tale metodo che ha il pregio di consentire una stima, del patrimonio aziendale, oggettiva e riscontrabile, si caratterizza per la stima analitica perché effettuata



distintamente per ciascun elemento del patrimonio; a valori correnti perché direttamente o indirettamente basata sui prezzi di mercato attuali; di sostituzione perché l'ipotesi di base e quella del riacquisto o della riproduzione per gli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi. Il metodo patrimoniale può essere semplice o complesso.

**Il metodo reddituale** è il metodo di valutazione in base al quale l'azienda viene considerata quale complesso unitario organizzato ed il suo valore è posto in funzione del reddito che la stessa è in grado di produrre nel prosieguo della propria vita. A tal fine la prassi consolidata prevede generalmente che il reddito abbia una durata illimitata nel tempo. In questa ipotesi, il valore dell'azienda, calcolato mediante l'attualizzazione dei risultati economici attesi, deriva dall'applicazione della formula della rendita perpetua, cioè  $W = R/i$  dove R = reddito medio prospettico i = tasso di attualizzazione La determinazione del reddito, ai fini dell'applicazione del metodo in esame, è quello prospettico, idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda. Il tasso di attualizzazione, invece, viene individuato nel costo del capitale proprio, cioè nel rendimento minimo atteso per quel tipo di investimento specifico; tale parametro deve considerare, in aggiunta al rendimento delle attività prive di rischio, un premio per l'investimento in attività d'impresa, che possiede un rischio intrinseco ed un rischio di mercato; il tasso di attualizzazione deve infine presentare un elevato livello di coerenza con il reddito medio atteso. Se



si stima una durata futura dell'azienda limitata, la formula è:  $W = R \cdot a_{\overline{n}|i}$   
 $W =$  valore dell'azienda  $n =$  numero di anni di prevedibile durata  
 dell'azienda  $i =$  tasso di attualizzazione.

**Il metodo finanziario** secondo tale approccio, il valore di un'azienda è funzione dei flussi di cassa (CF) incrementali disponibili, attualizzati al tasso di rendimento medio atteso del capitale in quel settore; a seconda dell'aggregato considerato si sceglierà il costo medio del capitale od il costo del solo capitale proprio. La formula dei metodi finanziari è la seguente:  $W = \sum_{x=1}^n CF_x \cdot \frac{1}{(1+i)^x} + V_f \cdot \frac{1}{(1+i)^n}$  Con:  $W =$  valore dell'azienda;  $CF =$  flusso di cassa atteso anno per anno;  $n =$  durata (in anni) del periodo di previsione analitica del flusso finanziario (elevato a  $n$ );  $(1+i) =$  coefficiente di attualizzazione in base al costo medio ponderato del capitale;  $V_f =$  valore finale, dell'anno  $n$ , dell'investimento (Terminal Value). Dalla stessa formula si desume che qualora il numero di anni considerato sia limitato occorrerà una stima del valore attuale dei flussi di cassa residui (valore terminale).

**Il metodo misto patrimoniale** - reddituale Un approccio ulteriore per la stima del capitale economico che "media" tra due metodi, quello patrimoniale e quello reddituale, e quello misto patrimoniale - reddituale. La formula sintetica del metodo esprime tradizionalmente  $W$  (valore del capitale economico e cioè il valore ricercato con la stima) come un contemperamento tra il valore patrimoniale rettificato ed il



risultato della stima reddituale, facendo emergere in sostanza un “valore di avviamento”, un valore cioè diverso ed ulteriore rispetto ad un approccio patrimoniale, evidentemente limitato in ambito aziendale. Il che fa immediatamente evidenziare uno dei limiti applicativi del metodo misto patrimoniale: esso è poco significativo o inapplicabile per imprese dotate di scarsa redditività e per quelle in perdita sistematica (badwill), con riferimento ovviamente alla redditività prospettica. Questo metodo viene denominato “misto” perché giunge alla stima finale del capitale economico aziendale contemperando due elementi distinti: - Il valore patrimoniale ottenuto dalle rettifiche di quei componenti che presentano un valore contabile non coerente con il valore di mercato e la conseguente rilevazione di plusvalenze e minusvalenze; - Il valore reddituale rappresentato, in una formulazione massimamente semplificata, da  $R/i$ , cioè dalla formula della rendita perpetua. La stima del capitale economico aziendale secondo il metodo misto patrimoniale – reddituale presuppone la scelta tra due differenti metodi di valutazione: - il “metodo del valore medio”; - il “metodo della stima autonoma dell’avviamento”.

**Metodo della stima autonoma dell’avviamento:** per sopperire ad alcune lacune del metodo medio, si rappresenta un altro metodo che prevede la stima autonoma dell’avviamento e che, nella dottrina aziendalistica, presenta numerose varianti. La formula classica del metodo misto patrimoniale – reddituale con stima autonoma



dell'avviamento che prevede l'attualizzazione limitata del sovra reddito medio e si esprime nel modo seguente:  $W = K + (R - i''K)^n \cdot i'$  dove:

W = valore di stima dell'azienda K = capitale netto rettificato R = reddito medio normale atteso per il futuro  $i'$  = tasso di attualizzazione del profitto o del c.d. sovra reddito  $i''$  = tasso di interesse considerato normale rispetto al tipo di investimento che viene considerato n = durata che esprime la ripetitività del profitto. Ai fini di una corretta analisi, i parametri della formula del metodo della stima autonoma dell'avviamento vengono di seguito commentati. Il valore di K viene inteso come l'ammontare delle risorse da investire per poter disporre di un analogo complesso di condizioni produttive patrimoniali, nello stato e nel luogo in cui si trovano al momento della valutazione, esso quindi è espresso tramite i valori correnti di ricostruzione. In altre parole rappresenta il risultato della stima patrimoniale ottenuta considerando solo le componenti materiali e quindi utilizzando per la valutazione il metodo patrimoniale semplice; nel caso in cui vengano compresi nella stima i beni immateriali non contabilizzati la base valutativa troverà fondamento nel metodo patrimoniale complesso. Per la determinazione del valore di R si fa riferimento al concetto di reddito medio atteso. Se nel patrimonio netto rettificato K vi è la presenza di beni immateriali anch'essi dovranno essere sottoposti ad ammortamento se ed in quanto deperiscano con il passare del tempo n.

La definizione della durata del profitto viene di per se già individuata nelle premesse della metodologia stessa la quale fa riferimento al sovra



reddito, cioè ad una redditività superiore alla norma che per forza di cose non potrà avere una durata illimitata ma al contrario si esaurirà in un "breve" arco temporale. Tale atteggiamento conservativo è da ricondurre alla diffidenza mostrata in passato per le previsioni reddituali che tendevano a sottostimare il Goodwill attribuendo a n un valore variabile da 3 a 5 anni. Il tasso di interesse normale "i" viene applicato al capitale netto rettificato K ed esprime il rendimento giudicato soddisfacente in considerazione del grado di rischio fronteggiato dall'azienda. La scelta nella determinazione del tasso comporta la necessita di distinguere e quindi di scegliere se considerare "normale" il tasso riferito al settore piuttosto che all'impresa, con il suo particolare profilo di rischiosità. Nel secondo caso "i" assumerebbe valori più bassi per imprese con una rischiosità minore della media e più alti nella condizione opposta con evidenti conseguenze nella determinazione della componente reddituale R. Il procedimento consigliato implica la necessaria partenza dal tasso normale di riferimento del settore al quale, compatibilmente con le informazioni in possesso dei singoli operatori, può essere effettuata una maggiorazione o una diminuzione secondo la tendenza di rischio riscontrata.

**3. L'ANALISI DEI BILANCI RELATIVI AGLI ULTIMI ESERCIZI.**

Il raffronto degli stati patrimoniali degli esercizi 2018-2019-2020, come i conti economici dei medesimi esercizi anche essi oggetto di confronto





sono riportati in allegato (all. n 15).

**4. LA SITUAZIONE ECONOMICO PATRIMONIALE DELLA  
SOCIETÀ ALLA DATA DI RIFERIMENTO DELLA RELAZIONE DI  
STIMA.**

Al fine del presente lavoro si è provveduto all'esame preliminare dei bilanci dal 2017 al 2020, del bilancio redatto al 31/12/2020 e della situazione economico - patrimoniale ad esso riferita, si è valutato di utilizzare anche prospetti più aggiornati. Giova dapprima precisare come ai fini della presente valutazione si è ritenuto non poter prendere in considerazione i valori contabili desunti dalla situazione economico - patrimoniale aggiornati oltre il 31/12/2020, preso atto che la situazione economico patrimoniale, non risulta redatta secondo i criteri civilistici di cui all'art. 2423 del coc. civ., in quanto priva delle scritture di assestamento e rettifica, normalmente effettuate in sede di chiusura di bilancio. Ciò posto, per le finalità della presente relazione e previa disamina dell'attività svolta dalla società, si è ritenuto assumere i valori contabili della società ricavati nella situazione economico - patrimoniale riferita al 31/12/2020 ed al 31/12/2019. Tale data di riferimento e l'intervallo temporale annuale ad essa sottesa, consente di verificare gli effetti di una gestione sociale complessiva ed i suoi risultati in un periodo di riferimento completo. Nessun elemento di rilievo è emerso da questo raffronto e le variazioni intervenute negli anni 2019 e 2020, come anche quelli riferiti agli esercizi precedenti



presi in esame consentono di affermare che il patrimonio netto è non ha registrato variazioni di dimensioni consistenti.

Dalla Visura effettuata in centrale dei Rischi si evidenziano degli sconfini significativi che la società ha avuto nei confronti degli intermediari finanziari presso cui si è rivolta per ottenere finanziamenti. Palesando una situazione di oggettiva difficoltà nel riuscire a restituire le somme dovute entro i tempi pattuiti.

La centrale dei Rischi rileva quindi:

Rapporti non contestati – crediti scaduti o sconfinati da più di 180 giorni per i seguenti intermediari e per i seguenti utilizzi:

 Utilizzo €1.056.483

 Utilizzo

€549.155

 Utilizzo

€1.620.564

Ritenendo la situazione appena illustrata rilevante ai fini di una più accurata lettura della situazione debitoria della società, la quale dimostra una oggettiva difficoltà a rispettare i tempi pagamento per i suddetti finanziamenti. Si precisa che i Finanziamenti di cui sopra sono “Crediti per cassa”, ossia crediti con i quali l’intermediario finanziario ha messo a disposizione della Società liquidità per gli importi indicati.

5. **PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE ADOTTATO.**



La scelta del metodo di valutazione va attentamente ponderata in quanto non esiste un metodo di valutazione universalmente riconosciuto e privo di criticità, prima tra tutte la soggettività nella determinazione degli elementi posti alla base delle valutazioni. Dopo un accurata analisi delle poste di bilancio, delle finalità della presente relazione e dopo una attenta considerazione del settore di mercato in cui la società opera, sulla base dei principi generali sopra esposti, si è tratto il convincimento di adottare il “metodo patrimoniale semplice”.

In linea generale, le metodologie utilizzabili per la valutazione delle aziende attive nel settore immobiliare non si discostano da quella applicabili per la determinazione del valore economico di ogni altra impresa: come tali esse prendono a riferimento gli elementi quali/quantitativi tipici dell’operatività, dell’organizzazione, del portafoglio di attività, della struttura patrimoniale. Il metodo patrimoniale presenta spiccate caratteristiche di obiettività (legata all’accertamento dei fatti e delle considerazioni storiche), di analiticità (in quanto spiega il significato del valore dell’azienda in funzione dei vari elementi del patrimonio) e di generalità che lo rendono particolarmente valido qualora le finalità della valutazione siano connesse all’accertamento chiaro e univoco di un valore che tuteli comunque gli interessi delle parti nonché dei terzi coinvolti direttamente o indirettamente. Tra le varie formulazioni del metodo patrimoniale correntemente adottate dalla prassi professionale (metodo patrimoniale semplice, complesso analitico e complesso



empirico) il metodo patrimoniale semplice è quello che meglio risponde al requisito della prudenza in quanto prevede l'esclusiva valorizzazione dei beni materiali, oltre eventualmente al capitale circolante, della liquidità e dei beni immateriali che la legge consente di iscrivere all'attivo di bilancio. Il metodo patrimoniale semplice può essere assunto quale unica informazione nel processo di valutazione di un'azienda solamente in quelle particolari fattispecie ove, per la natura tipica del settore in cui l'azienda opera, è possibile attribuire in via dominante agli elementi patrimoniali la caratteristica di vettori principali nel processo di generazione del valore.

**6. LA DETERMINAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO.**

Tale metodo costituisce uno dei metodi maggiormente utilizzati nella valutazione delle aziende e si basa nella fase iniziale della quantificazione del "Net asset Value" (NAV) ovvero del capitale netto di bilancio. In base al metodo patrimoniale, il valore economico di un'azienda coincide con il patrimonio rettificato della medesima, che è il risultato di una valutazione, al valore corrente di mercato, in ipotesi di continuità di gestione, di tutte le attività debitamente diminuite di tutte le passività. L'applicazione del metodo patrimoniale comporta l'utilizzo della seguente formula:

$$W = K$$

dove:



W = valore del capitale economico dell'azienda;

K = patrimonio netto rettificato alla data di riferimento della valutazione, inteso come somma del patrimonio netto contabile e delle rettifiche determinate in funzione delle differenze tra valore corrente degli elementi dell'attivo e del passivo e i corrispondenti valori iscritti a bilancio.

Per quel che concerne la situazione economico - patrimoniale aggiornata al 31/12/2017 assunta data di riferimento della valutazione, di seguito per ciascuna voce verrà esposta una tabella analitica, con i commenti di ogni voce e la loro rettifica ai fini della presente relazione.

#### **ATTIVITA'**

L'importo evidenziato nella situazione patrimoniale al 31/12/2020, viene mantenuto anche con riferimento alle immobilizzazioni finanziarie che sono in massima parte ascrivibili alle partecipazioni del Fondo ██████████, fondo chiuso al quale è stata trasferita la struttura del vecchio ospedale di Foligno.

#### **ATTIVO CIRCOLANTE**

**RIMANENZE** Dagli accertamenti eseguiti, è emerso come la società oggetto di stima risulta proprietaria di beni immobili (terreni e fabbricati) meglio individuati nella allegata visura catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio. (All.16)

Ai fini dell'applicazione del metodo patrimoniale semplice, il valore corrente di mercato degli immobili costituenti Rimanenze, è stato



dunque determinato sulla base della documentazione acquisita dal consulente, il valore iscritto in bilancio appare idoneo a rappresentare il valore dei beni.

Terreni edificabili ed immobili sono elencati nell'allegato estratto dal catasto dell'Agenzia Territoriale competente.

**Fabbricati.**

Oltre a quanto sopra esposto, la voce Rimanenze è costituita da unità immobiliari i quali costituiscono immobili merce stante l'oggetto di lavoro svolto dalla società.

Anche in questo il consulente ritiene il valore iscritto in bilancio congruo e pertanto non si procede a rettifica.

**CREDITI VERSO CLIENTI**

Il conto raggruppa i saldi attivi dei crediti verso clienti alla data di riferimento della presente relazione. Si tratta di crediti derivanti da ricavi attinenti alla gestione caratteristica a breve termine. Essi debbono essere esposti in bilancio secondo il valore di presunto realizzo.

Si ritiene di confermare il valore iscritto in bilancio. € 402.535,00

**DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data del 31/12/2020: Ai fini della presente valutazione il valore delle disponibilità liquide viene assunto in euro 34.033,00.



**RATEI E RISCONTI ATTIVI**

L'importo dei risconti attivi ha per oggetto costi che hanno avuto manifestazione monetaria nell'esercizio in corso ma di competenza economica dell'esercizio futuro e, per tale ragione, saranno imputati economicamente al prossimo esercizio.

Per le finalità sottese alla presente relazione, la voce risconti attivi, di valore esiguo, costituendo una posta contabile utilizzata per determinare la competenza temporale di costi finanziariamente già sostenuti dall'impresa, in via prudenziale è stata integralmente svalutata. Ai fini della presente valutazione il valore dei ratei e risconti viene considerato di euro 483,00.

**PASSIVITA'**

L'analisi dei debiti risultanti dalla situazione economico - patrimoniale al 31/12/2020 presume, in linea di principio, il riconoscimento integrale del valore nominale degli stessi così come risultanti dalle scritture contabili.

**DEBITI VERSO SOCI PER FINANZIAMENTI**

A pagina 16 del "Ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo" emerge un finanziamento infruttifero erogato alla partecipata ammontante € 21.000,00.

Nel complesso i debiti verso soci al 31/12/2020 ammontano ad euro

838.200,00, come si evince dal Bilancio di Esercizio di [REDACTED]

### **ACCONTI**

La voce accoglie i debiti per anticipi ricevuti dai clienti per forniture di beni o servizi non ancora effettuate; inoltre accoglie i debiti per acconti, con o senza funzione di caparra, su operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

Tali acconti ammontano al 31/12/2020 a euro 1.026.930,00.

### **DEBITI VERSO FORNITORI**

I "Debiti verso fornitori" derivano da operazioni commerciali concluse e, quindi di natura certa. La composizione della voce evidenzia le seguenti risultanze euro 1.596.126,00.

Nel complesso il totale dei debiti ha avuto una riduzione da euro 7.699.898,00 01/01/2021 ad euro 7.609.729,00 al 31/12/2021 con una leggera riduzione nel complesso. Tuttavia l'Indebitamento permane alto.

### **RATEI E RISCOINTI PASSIVI**

Rappresentano le partite di collegamento tra più esercizi conteggiate col criterio della competenza temporale.

Ai fini della presente valutazione il valore dei ratei passivi viene assunto in euro 7.884,00.



**11. VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI ██████████ POSSEDUTA DA**

██████████

Per le motivazioni sin qui addotte si procede alla valutazione mediante il metodo del patrimonio netto della quota di partecipazione di ██████████

██████████ detenuta da ██████████

Posto che la quota di partecipazione detenuta da ██████████ della partecipata ██████████ è del 22,33% si procede

all'individuazione del valore della quota detenuta alla data del 31/12/2019.

Escludendo per ragioni prudenziali i valori dei finanziamenti erogati alla partecipata

Patrimonio Netto al 31/12/2019 €1.758.174,00

Quota detenuta da ██████████ 22,33%

VALORE DELLA QUOTA al 31/12/2019 €392.600,25

**Rettifiche:**

-Si ritiene di rettificare il valore della partecipazione detenuta in considerazione del fatto che l'esercizio 2020 si è chiuso con una perdita di € 13.899 da cui valore da portare a riduzione della partecipazione € 3.103,65.

-Si ritiene di rettificare il valore della quota della partecipazione



detenuta in considerazione del fatto che nel corso dell'esercizio 2020 sono state alienate le quote del fondo comune di investimento prelios ottenendo una minusvalenza complessiva con riferimento alle Immobilizzazioni finanziarie di euro 125.000,00 da cui valore da portare a riduzione della partecipazione € 27.912,5

**VALORE DELLA PARTECIPAZIONE AL 31/12/2019**

€392.600,25

**PERDITA DI ESERCIZIO**

-

€3.103,65

**MINUSVALENZA DA ALIENAZIONE IMMOBILIZZAZIONI**

**FINANZIARIE** -€27.912,5

**VALORE DELLA QUOTA DETENUTA AL 31/12/2020**

**€ 361.584**

Occorre precisare come il reale valore economico di mercato della quota oggetto di valutazione può essere diverso dal valore pro-quota del capitale economico complessivo sopra riportato in quanto la connotazione di quota di minoranza, che non garantisce il controllo della società all'acquirente, potrebbe incidere sulla negoziabilità della partecipazione nell'ottica di una futura vendita. Si ritiene pertanto corretto applicare uno "sconto per mancanza di controllo", mediante utilizzo della seguente formula: (applicando, per analogia, la medesima formula utilizzabile in presenza di un pacchetto azionario, sul punto cfr.



██████████ Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende, 2007,  
Milano)

$$\text{sconto \%} = 1 - 1 / (1 + \text{premio \%})$$

dove il premio di controllo, in questa situazione, è calcolato attraverso  
la seguente formula:

$$\text{premio \%} = 2\% / \% \text{ quota.}$$

Applicando la formula di cui sopra al caso che ci occupa per il quale  
ricordiamo la partecipazione essere del 22,33%, si ottengono i  
seguenti valori:

$$\text{Premio} = 8,96\%$$

$$\text{Sconto di Minoranza} = 8,21\%$$

Pertanto alla luce delle considerazioni sopra svolte, il valore della  
partecipazione oggetto di stima, calcolato proporzionalmente al valore  
del patrimonio netto, sarà decurtato di una percentuale pari al 8,21%  
pari allo sconto di minoranza.

## **12.CONCLUSIONI.**

Il coadiutore sulla base del lavoro svolto e con riferimento a quanto  
esposto nei precedenti paragrafi ritiene di aver ottemperato al suo  
incarico. Pertanto, al fine di fornire risposta compiuta al quesito, quale  
diretta conseguenza delle valutazioni in precedenza evidenziate e fatte  
salve le considerazioni sopra esposte, lo scrivente ritiene di  
determinare il valore delle quote di proprietà di ██████████



nella società  come da seguente prospetto

<i>Valore quota di</i>	<i>Sconto di</i>	<i>Valore</i>
<i>proprietà</i>	<i>Minoranza</i>	<i>Partecipazione</i>
<b>€ 361.584</b>	<b>8,21%</b>	<b>331.897,95</b>

che si arrotonda, prudenzialmente, ad Euro **300.000,00.**

L'arrotondamento effettuato anche in considerazione del Rapporto di indebitamento. Si constata in effetti un significativo indebitamento derivante dal fatto che il totale degli investimenti, individuato come totale dell'attivo da definizione della dottrina aziendalistica, è di euro 9.406.113,00 rapportato al capitale proprio di euro 2.060.000,00 eccede il valore di 4,6 volte indicando un leverage elevato. Se nel rapporto si prende in considerazione il Patrimonio Netto pari a 1.744.273 in considerazione delle perdite portate a riduzione del Capitale il Leverage diventa 5,6.

L'indebitamento consistente a fronte di una reiterata difficoltà nel restituire i finanziamenti agli Intermediari finanziari creditori (come si evince dalla Centrale dei Rischi in Banca d'Italia) a da considerarsi quale motivazione addotta all'ulteriore riduzione di valore applicata.

Il consulente nominato ritenendo di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto con la redazione del presente elaborato peritale, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento e si rende disponibile ad



eseguire ogni integrazione e/o ipotesi aggiuntiva all'elaborato peritale  
che l'Ill.mo Giudice vorrà disporre in accoglimento di ulteriori richieste  
istruttorie o all'esito del reperimento di ulteriore documentazione  
probatoria. Con Massima Osservanza

Nocera Umbra 12/01/2022

Geom. Valentina Tiburzi



all. n. 1: nomina

all. n. 15: S. P. Esercizio 2018-2019-2020;

all. n. 16: Visure catastale ;

all. n. 17: Visura Cameral 

**Geom. Valentina TIBURZI**

**STUDIO TECNICO**

>>>>><<<<<

**VALUTAZIONE PARTECIPAZIONI**

**Concordato Preventivo n. 1/2021**

**Soc.**

\*\*\*\*\*

**G.D. Dott.**

\*\*\*\*\*

**Commissario Giudiziale Dott.**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Valentina TIBURZI nato a Foligno il 08.10.1985

(CF ) con studio in

con provvedimento del 04.08.2021 (all. n. 1) è stato

nominato coadiutore del Commissario Giudiziale nel procedimento

proposto dalla impresa accettato l'incarico lo

scrivente assiste il delegato in relazione al patrimonio immobiliare e

patrimoniale, e, con relazione scritta, al seguente quesito:



" il tecnico :

- 1) *Identifichi i beni mobili immobili e le principali partecipazioni comprese nell'attivo concordatario e li descriva, indicando consistenza;*
- 2) *identifichi altresì i beni mobili, immobili e le principali partecipazioni di proprietà della [redacted] e ne determini il valore al prezzo di mercato, determinato in modo da agevolare un più facile e rapido collocamento dei beni sul mercato al fine di consentire un pronto realizzo."*

N.B. il presente elaborato peritale è stato limitato, al solo fine di maggiore chiarezza espositiva, alla descrizione e valutazione delle principali partecipate [redacted] offerte all'attivo concordatario (rimandando, ad altra consulenza, la individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili e mobili rappresentati da arredi e macchine per ufficio oltre a mezzi e attrezzature da lavoro e la partecipata [redacted]).

\*\*\*\*\*

Premesso che al fine di rendere completa la valutazione è necessario procedere ad una valutazione delle principali partecipazioni detenute dalla società oggetto del Concordato.

Premesso che tra le partecipazioni detenute da [redacted]

[redacted] vi è:

- [redacted]





**Deposita**

La propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio unitamente alla documentazione allegata.

**1.OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

L'oggetto della presente valutazione riguarda la stima della quota societaria di [redacted] pari al 66% del totale del capitale della società.

[redacted] è una società con sede legale a [redacted] ed il cui Cod Fisc è [redacted]

**2. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI**

Considerando che anche non esiste un mercato regolamentato di partecipazioni in società a responsabilità limitata, è chiaramente impossibile conoscere il prezzo di scambio di questo tipo di partecipazioni.

Per quanto esposto siamo a ribadire che valore deve essere valutato prendendo a riferimento l'intero patrimonio sociale e rappresentando tale importo alla percentuale di possesso di cui è titolare [redacted] in Liquidazione.

**3.SVOLGIMENTO DELLA CONSULENZA E DOCUMENTAZIONE**

**ESAMINATA**

Allo scopo di rispondere al quesito istruttorio, il C.T.U. ha provveduto ad analizzare dapprima la documentazione versata agli atti del Ricorso



per l'ammissione alla procedura di Concordato preventivo. E' stata pertanto richiesta inoltre, la trasmissione di informazioni e documentazione ulteriore ed utile per l'assolvimento dell' istruttoria. Parallelamente, sono stati effettuati controlli presso i dati catastali detenuti dall'Agenzia delle Entrate, così da poter consultare quanto necessario per una compiuta risposta al quesito formulato. La documentazione acquisita ed esaminata per l'espletamento della consulenza è quella di seguito elencata:

- 1) Bilancio di Esercizio 2017
- 2) Bilancio di Esercizio 2018
- 3) Bilancio di Esercizio 2019
- 4) Bilancio di Esercizio 2020
- 5) Visura Centrale dei Rischi-Banca d'Italia
- 6) Ricorso per l'ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo
- 7) Dati catastali degli immobili detenuti dalla società secondo Agenzia delle Entrate
- 8) Piantine catastali
- 10) Planimetrie
- 11) Situazione Economico Patrimoniale al 31/12/2017
- 12) Situazione Economico Patrimoniale al 31/12/2018
- 13) Situazione Economico Patrimoniale al 31/12/2019
- 14) Situazione Economico patrimoniale al 31/12/2020
- 15) Sono state inoltre acquisite informazioni mediante colloqui con il Curatore il quale ha risposto in forma ai quesiti sottopostigli.

1. **LA SOCIETÀ DA VALUTARE: CENNI E DATI**

**IDENTIFICATIVI DELL'IMPRESA.**

Dalle risultanze estratte presso la C.C.I.A.A. in data, risulta che la società [REDACTED] veniva costituita in data 07/02/2003 e iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese di Perugia n. [REDACTED] in data 24/02/2003 (Codice Fiscale, Partita IVA [REDACTED]). La società ha per oggetto sociale: "Costruzione di edifici a destinazione commerciale e la gestione di tali tipi di immobili anche attraverso la gestione diretta alle attività commerciali". La sede legale dell'impresa è sita in [REDACTED]. Il capitale sociale della società, pari ad Euro 50.000,00 interamente versato, di cui risulta posseduto dalla società [REDACTED] in liquidazione il 66%.

Il Presidente della Società è [REDACTED]

Dalla disamina dei documenti risulta che la società ha regolarmente predisposto e depositato i Bilanci di Esercizio sino al 2020, attestando così lo svolgimento regolare dell'adempimento.

2. **I METODI DI VALUTAZIONE D'AZIENDA.**

Tale procedimento si presenta particolarmente complesso e di incerta determinazione. Lo scrivente, considerati i fini della presente relazione, e soprattutto la limitata disponibilità di elementi utili alla stima, ha proceduto ad una valutazione relativamente sommaria dell'azienda in argomento, fondando il proprio convincimento sulla base delle



informazioni e documentazioni reperite, quali bilanci degli ultimi anni, visure camerali.

Diversi sono i fattori che concorrono ad influenzare la scelta del metodo per determinare il valore di un'azienda come complesso economico in funzionamento. Tra i fattori più rilevanti possono essere considerati il tipo di operazione economica per la quale la valutazione è richiesta, il settore economico in cui l'azienda opera e l'attività specifica da essa svolta, lo status dell'azienda ed, infine, l'identità del soggetto nel cui interesse la valutazione viene eseguita. I principali metodi di valutazione proposti dalla dottrina aziendalistica si riassumono nei seguenti: patrimoniale, reddituale, finanziario, misto patrimoniale - reddituale. Nel proseguo si evidenziano sinteticamente le caratteristiche che li contraddistinguono prima di spiegare le motivazioni della scelta del metodo adottato.

**Il metodo patrimoniale:** consente di giungere alla valutazione del capitale economico dell'impresa tramite la riespressione, a valori correnti, dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale. Il valore dell'azienda corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, la formula altro non è che:  $W = K = \text{patrimonio netto contabile} \pm \text{rettifiche}$  Tale metodo che ha il pregio di consentire una stima, del patrimonio aziendale, oggettiva e riscontrabile, si caratterizza per la stima analitica perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio; a valori correnti



perché direttamente o indirettamente basata sui prezzi di mercato attuali; di sostituzione perché l'ipotesi di base e quella del riacquisto o della riproduzione per gli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi. Il metodo patrimoniale può essere semplice o complesso.

**Il metodo reddituale** è il metodo di valutazione in base al quale l'azienda viene considerata quale complesso unitario organizzato ed il suo valore è posto in funzione del reddito che la stessa è in grado di produrre nel proseguo della propria vita. A tal fine la prassi consolidata prevede generalmente che il reddito abbia una durata illimitata nel tempo. In questa ipotesi, il valore dell'azienda, calcolato mediante l'attualizzazione dei risultati economici attesi, deriva dall'applicazione della formula della rendita perpetua, cioè  $W = R/i$  dove R = reddito medio prospettico i = tasso di attualizzazione La determinazione del reddito, ai fini dell'applicazione del metodo in esame, è quello prospettico, idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda. Il tasso di attualizzazione, invece, viene individuato nel costo del capitale proprio, cioè nel rendimento minimo atteso per quel tipo di investimento specifico; tale parametro deve considerare, in aggiunta al rendimento delle attività prive di rischio, un premio per l'investimento in attività d'impresa, che possiede un rischio intrinseco ed un rischio di mercato; il tasso di attualizzazione deve infine presentare un elevato livello di coerenza con il reddito medio atteso. Se si stima una durata futura dell'azienda limitata, la formula è:  $W = R * a$



$n$  = valore dell'azienda  
 $n$  = numero di anni di prevedibile durata dell'azienda  
 $i$  = tasso di attualizzazione.

**Il metodo finanziario** secondo tale approccio, il valore di un'azienda è funzione dei flussi di cassa (CF) incrementali disponibili, attualizzati al tasso di rendimento medio atteso del capitale in quel settore; a seconda dell'aggregato considerato si sceglierà il costo medio del capitale od il costo del solo capitale proprio. La formula dei metodi finanziari è la seguente:  $n W = \sum CF \times 1/(1+i)^x + Vf \times 1/(1+i)^n$  1 Con:  $W$  = valore dell'azienda;  $CF$  = flusso di cassa atteso anno per anno;  $n$  = durata (in anni) del periodo di previsione analitica del flusso finanziario (elevato a  $n$ );  $(1+i)$  = coefficiente di attualizzazione in base al costo medio ponderato del capitale;  $Vf$  = valore finale, dell'anno  $n$ , dell'investimento (Terminal Value). Dalla stessa formula si desume che qualora il numero di anni considerato sia limitato occorrerà una stima del valore attuale dei flussi di cassa residui (valore terminale).

**Il metodo misto patrimoniale - reddituale** Un approccio ulteriore per la stima del capitale economico che "media" tra due metodi, quello patrimoniale e quello reddituale, e quello misto patrimoniale - reddituale. La formula sintetica del metodo esprime tradizionalmente  $W$  (valore del capitale economico e cioè il valore ricercato con la stima) come un contemperamento tra il valore patrimoniale rettificato ed il risultato della stima reddituale, facendo emergere in sostanza un



“valore di avviamento”, un valore cioè diverso ed ulteriore rispetto ad un approccio patrimoniale, evidentemente limitato in ambito aziendale.

Il che fa immediatamente evidenziare uno dei limiti applicativi del metodo misto patrimoniale: esso è poco significativo o inapplicabile per imprese dotate di scarsa redditività e per quelle in perdita sistematica (badwill), con riferimento ovviamente alla redditività prospettica.

Questo metodo viene denominato “misto” perché giunge alla stima finale del capitale economico aziendale contemperando due elementi distinti: - Il valore patrimoniale ottenuto dalle rettifiche di quei componenti che presentano un valore contabile non coerente con il valore di mercato e la conseguente rilevazione di plusvalenze e minusvalenze; - Il valore reddituale rappresentato, in una formulazione massimamente semplificata, da  $R/i$ , cioè dalla formula della rendita perpetua. La stima del capitale economico aziendale secondo il metodo misto patrimoniale – reddituale presuppone la scelta tra due differenti metodi di valutazione: - il “metodo del valore medio”; - il “metodo della stima autonoma dell’avviamento”.

**Metodo della stima autonoma dell’avviamento:** per sopperire ad alcune lacune del metodo medio, si rappresenta un altro metodo che prevede la stima autonoma dell’avviamento e che, nella dottrina aziendalistica, presenta numerose varianti. La formula classica del metodo misto patrimoniale – reddituale con stima autonoma dell’avviamento che prevede l’attualizzazione limitata del sovra reddito



medio e si esprime nel modo seguente:  $W = K + (R - i''K) \cdot n \cdot i'$  dove:

$W$  = valore di stima dell'azienda  $K$  = capitale netto rettificato  $R$  = reddito

medio normale atteso per il futuro  $i'$  = tasso di attualizzazione del

profitto o del c.d. sovra reddito  $i''$  = tasso di interesse considerato

normale rispetto al tipo di investimento che viene considerato durata

che esprime la ripetitività del profitto. Ai fini di una corretta analisi, i

parametri della formula del metodo della stima autonoma

dell'avviamento vengono di seguito commentati. Il valore di  $K$  viene

inteso come l'ammontare delle risorse da investire per poter disporre

di un analogo complesso di condizioni produttive patrimoniali, nello

stato e nel luogo in cui si trovano al momento della valutazione, esso

quindi è espresso tramite i valori correnti di ricostruzione. In altre

parole rappresenta il risultato della stima patrimoniale ottenuta

considerando solo le componenti materiali e quindi utilizzando per la

valutazione il metodo patrimoniale semplice; nel caso in cui vengano

compresi nella stima i beni immateriali non contabilizzati la base

valutativa troverà fondamento nel metodo patrimoniale complesso. Per

la determinazione del valore di  $R$  si fa riferimento al concetto di reddito

medio atteso. Se nel patrimonio netto rettificato  $K$  vi è la presenza di

beni immateriali anch'essi dovranno essere sottoposti ad

ammortamento se ed in quanto deperiscano con il passare del tempo  $n$ .

La definizione della durata del profitto viene di per se già individuata

nelle premesse della metodologia stessa la quale fa riferimento al sovra

reddito, cioè ad una redditività superiore alla norma che per forza di





cose non potrà avere una durata illimitata ma al contrario si esaurirà in un "breve" arco temporale. Tale atteggiamento conservativo e da ricondurre alla diffidenza mostrata in passato per le previsioni reddituali che tendevano a sottostimare il Goodwill attribuendo a n un valore variabile da 3 a 5 anni. Il tasso di interesse normale "i" viene applicato al capitale netto rettificato K ed esprime il rendimento giudicato soddisfacente in considerazione del grado di rischio fronteggiato dall'azienda. La scelta nella determinazione del tasso comporta la necessita di distinguere e quindi di scegliere se considerare "normale" il tasso riferito al settore piuttosto che all'impresa, con il suo particolare profilo di rischiosità. Nel secondo caso "i" assumerebbe valori più bassi per imprese con una rischiosità minore della media e più alti nella condizione opposta con evidenti conseguenze nella determinazione della componente reddituale R. Il procedimento consigliato implica la necessaria partenza dal tasso normale di riferimento del settore al quale, compatibilmente con le informazioni in possesso dei singoli operatori, può essere effettuata una maggiorazione o una diminuzione secondo la tendenza di rischio riscontrata.

### **3. L'ANALISI DEI BILANCI RELATIVI AGLI ULTIMI**

#### **ESERCIZI.**

Il raffronto degli stati patrimoniali degli esercizi 2017-2018-2019-2020, come i conti economici dei medesimi esercizi anche essi oggetto di confronto sono riportati in allegato (all. n.18).



**4. LA SITUAZIONE ECONOMICO PATRIMONIALE DELLA SOCIETÀ ALLA DATA DI RIFERIMENTO DELLA RELAZIONE DI STIMA.**

Al fine del presente lavoro si è provveduto all'esame preliminare dei bilanci dal 2017 al 2020, del bilancio redatto al 31/12/2020 e della situazione economico - patrimoniale ad esso riferita, si è valutato di utilizzare anche prospetti più aggiornati. Giova dapprima precisare come ai fini della presente valutazione si è ritenuto non poter prendere in considerazione i valori contabili desunti dalla situazione economico - patrimoniale aggiornati oltre il 31/12/2020, preso atto che la situazione economico patrimoniale, non risulta redatta secondo i criteri civilistici di cui all'art. 2423 del coc. civ., in quanto priva delle scritture di assestamento e rettifica, normalmente effettuate in sede di chiusura di bilancio. Ciò posto, per le finalità della presente relazione e previa disamina dell'attività svolta dalla società, si è ritenuto assumere i valori contabili della società ricavati nella situazione economico - patrimoniale riferita al 31/12/2020. Tale data di riferimento e l'intervallo temporale annuale ad essa sottesa, consente di verificare gli effetti di una gestione sociale complessiva ed i suoi risultati in un periodo di riferimento completo. Il Principale elemento di evidenza in questo raffronto con coinvolge le risultanze di n. 5 esercizi dal 2016 al 2020 è che l'azienda ha un valore della produzione pari a zero per 5 annualità consecutive e che quindi è priva di fatturato, in conseguenza



di ciò conclude sistematicamente l'esercizio in perdita per ognuna delle annualità osservate. Il patrimonio netto ha avuto un aumento significativo nel 2020 per effetto della scelta dei soci di rinunciare alle spettanze per un finanziamento concesso, operazione che ha consentito di iscrivere l'importo tra le riserve incrementando così il patrimonio aziendale.

Dalla Visura effettuata in centrale dei Rischi non si evidenziano sconfini segno che la società non ha avuto problemi ad ottemperare agli impegni presi con gli intermediari finanziari.

Ritenendo la situazione appena illustrata rilevante ai fini di una più accurata lettura della situazione della società, la quale presenta profili rilevanti di inattività che lasciano presumere l'esistenza della stessa legata a fini diversi da quelli dell'attività imprenditoriale in senso stretto, laddove per attività imprenditoriale si intende il coordinamento dei fattori della produzione per l'ottenimento di un fine e tipicamente di un profitto.

Il principale bene della società è costituito da un terreno sito nella Frazione di sant'Eraclio Comune di Foligno, sito in zona urbana ed edificabile.

5. **PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE ADOTTATO.**

La scelta del metodo di valutazione va attentamente ponderata in quanto non esiste un metodo di valutazione universalmente riconosciuto e privo di criticità, prima tra tutte la soggettività nella determinazione degli elementi posti alla base delle valutazioni. Dopo un



accurata analisi delle poste di bilancio, delle finalità della presente relazione e dopo una attenta considerazione del settore di mercato in cui la società opera, sulla base dei principi generali sopra esposti, nonché per omogeneità nei confronti della partecipazione stimata si ritiene di adottare nuovamente il “metodo patrimoniale semplice”. In linea generale, le metodologie utilizzabili per la valutazione delle aziende attive nel settore immobiliare non si discostano da quella applicabili per la determinazione del valore economico di ogni altra impresa: come tali esse prendono a riferimento gli elementi quali/quantitativi tipici dell’operatività, dell’organizzazione, del portafoglio di attività, della struttura patrimoniale. Il metodo patrimoniale presenta spiccate caratteristiche di obiettività (legata all’accertamento dei fatti e delle considerazioni storiche), di analiticità (in quanto spiega il significato del valore dell’azienda in funzione dei vari elementi del patrimonio) e di generalità che lo rendono particolarmente valido qualora le finalità della valutazione siano connesse all’accertamento chiaro e univoco di un valore conservativo che tuteli comunque gli interessi delle parti nonché dei terzi coinvolti direttamente o indirettamente. Tra le varie formulazioni del metodo patrimoniale correntemente adottate dalla prassi professionale (metodo patrimoniale semplice, complesso analitico e complesso empirico) il metodo patrimoniale semplice è quello che meglio risponde al requisito della prudenza in quanto prevede l’esclusiva valorizzazione dei beni materiali, oltre eventualmente al capitale circolante, della



liquidità e dei beni immateriali che la legge consente di iscrivere all'attivo di bilancio. Il metodo patrimoniale semplice può essere assunto quale unica informazione nel processo di valutazione di un'azienda solamente in quelle particolari fattispecie ove, per la natura tipica del settore in cui l'azienda opera, è possibile attribuire in via dominante agli elementi patrimoniali la caratteristica di vettori principali nel processo di generazione del valore.

**6. LA DETERMINAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO  
RETTIFICATO.**

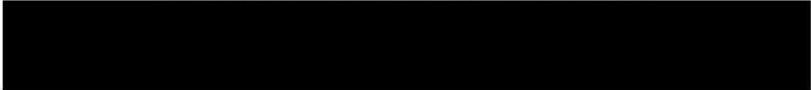
Tale metodo costituisce uno dei metodi maggiormente utilizzati nella valutazione delle aziende e si basa nella fase iniziale della quantificazione del "Net asset Value" (NAV) ovvero del capitale netto di bilancio. In base al metodo patrimoniale, il valore economico di un'azienda coincide con il patrimonio rettificato della medesima, che è il risultato di una valutazione, al valore corrente di mercato, in ipotesi di continuità di gestione, di tutte le attività debitamente diminuite di tutte le passività. L'applicazione del metodo patrimoniale comporta l'utilizzo della seguente formula:

$$W = K$$

dove:

W = valore del capitale economico dell'azienda;

K = patrimonio netto rettificato alla data di riferimento della valutazione, inteso come somma del patrimonio netto contabile e delle



rettifiche determinate in funzione delle differenze tra valore corrente degli elementi dell'attivo e del passivo e i corrispondenti valori iscritti a bilancio.

Per quel che concerne la situazione economico - patrimoniale aggiornata al 31/12/2017 assunta data di riferimento della valutazione, di seguito per ciascuna voce verrà esposta una tabella analitica, con i commenti di ogni voce e la loro rettifica ai fini della presente relazione.

#### **ATTIVITA'**

L'importo evidenziato nella situazione patrimoniale al 31/12/2020, viene mantenuto anche con riferimento alle immobilizzazioni le quali sono di fatto inesistenti.

#### **ATTIVO CIRCOLANTE**

#### **RIMANENZE**

Dagli accertamenti eseguiti, è emerso come la società oggetto di stima risulta proprietaria di beni immobili con particolare riferimento del quale si allega la visura catastale (All.19) acquisita presso l'Agenzia del Territorio.

Ai fini dell'applicazione del metodo patrimoniale semplice, il valore corrente di mercato degli immobili costituenti Rimanenze, è stato dunque determinato sulla base della documentazione acquisita, il valore iscritto in bilancio appare idoneo a rappresentare il valore dei beni. Si ritengono i valori iscritti in bilancio congrui pertanto non si



procede a rettifica.

### **CREDITI**

Ammontano a 101.340,00 in lieve diminuzione rispetto all'esercizio precedente sono stati iscritti negli esercizi 2017, 2018 e 2019 come esigibili nell'anno successivo ma non sono stati di fatto riscossi, facendo così sorgere il dubbio circa la rapida esigibilità degli stessi. Si ritiene di confermare il valore iscritto in bilancio.

### **DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Ai fini della presente valutazione il valore delle disponibilità liquide viene assunto in euro 187,00 confermando i valori di bilancio.

### **PASSIVITA'**

L'analisi dei debiti risultanti dalla situazione economico - patrimoniale al 31/12/2020 presume, in linea di principio, il riconoscimento integrale del valore nominale degli stessi così come risultanti dal Bilancio di Esercizio 2020.

L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 28.859. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 126.671.

In particolare si da rilievo, per quello che concerne il passivo al fatto aziendale sotteso il quale Riguarda sia Il **Patrimonio Netto** che i **Debiti**.

**Rinuncia del credito da parte del socio:** il credito vantato dai soci per complessivi euro 115.698 nei confronti della società (già iscritto nella classe D. Debiti) è stato imputato alla sottoclasse del Patrimonio netto

[REDACTED]

quale riserva di finanziamenti in conto capitale, in quanto i soci, negli anni precedenti, hanno volontariamente rinunciato al proprio credito in favore di un rafforzamento patrimoniale, come esplicitato in volontà assembleare. Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI [REDACTED] POSSEDUTA DA**

[REDACTED]

Per le motivazioni sin qui addotte si procede alla valutazione mediante il metodo del patrimonio netto della quota di partecipazione di

[REDACTED] detenuta da [REDACTED]

Posto che la quota di partecipazione detenuta da [REDACTED]

[REDACTED] della partecipata [REDACTED] e del 66% si procede

all'individuazione del valore della quota detenuta alla data del

31/12/2020, ciò è possibile in modo diretto in quanto nessuna rettifica

di valore è stata apportata alle poste iscritte in bilancio ne ai cespiti

della società. Occorre precisare come il reale valore economico di

mercato della quota oggetto di valutazione può essere diverso dal







valore pro-quota del capitale economico ma si ritiene meritevole di pregio il fatto che trattasi di quota di maggioranza che garantisce controllo all'acquirente. Si ritiene pertanto non corretto applicare uno "sconto per mancanza di controllo". Pertanto il valore viene riportato integralmente, salvo riproporzionare il patrimonio netto al 31/12/2020 per la quota di partecipazione detenuta.

Il valore della quota è così definito:

Patrimonio Netto:	€ 161.306,00
Partecipazione	66%
Valore quota	€106.461,00

Il Valore così desunto viene arrotondato ad euro 100.000,00 in considerazione del fatto che la quota di maggioranza consente di prendere iniziative come l'alienazione del terreno edificabile sito nella Frazione di Sant'Eraclio Comune di Foligno.

## **6.CONCLUSIONI**

Il coadiutore sulla base del lavoro svolto e con riferimento a quanto esposto nei precedenti paragrafi ritiene di aver ottemperato al suo incarico. Pertanto, al fine di fornire risposta compiuta al quesito, quale diretta conseguenza delle valutazioni in precedenza evidenziate e fatte salve le considerazioni sopra esposte, lo scrivente ritiene di determinare il valore delle quote di proprietà di  nella società  come da seguente prospetto



<i>Valore quota di proprietà</i>	<i>Partecipazione</i>	<i>Valore Partecipazione</i>
<b>€ 106.461,00</b>	<b>66%</b>	<b>100.000,00</b>

Il valore è prudenzialmente determinato in euro **100.000,00** in considerazione del modesto indebitamento della società e della possibilità di incidere attivamente sull'alienazione del terreno per effetto della detenzione della quota di maggioranza.

Il consulente nominato ritenendo di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto con la redazione del presente elaborato peritale, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento e si rende disponibile ad eseguire ogni integrazione e/o ipotesi aggiuntiva all'elaborato peritale che l'Ill.mo Giudice vorrà disporre in accoglimento di ulteriori richieste istruttorie o all'esito del reperimento di ulteriore documentazione probatoria. Con Massima Osservanza

Nocera Umbra 12/01/2022

Geom. Valentina Tiburzi



## Elenco allegati

all. n. 1: nomina ;

all. n. 18: S.P. E C.E Esercizio 2020;

all. n.19 visura catastale;

all. n 20 visura camerale.

-  ALLEGATO N. 1 NOMINA TRIBUNALE SPOLETO
  -  ALLEGATO N. 2 IMMOBILI VIA CUPA FOGLIO 283 PART. 1000 SUB 31-32-33
  -  ALLEGATO N. 3 IMMOBILE PIAZZETTA SANTA ANGELA DI FOLIGNO FOGLIO 202 PARTICELLA 1086 SUB 36
  -  ALLEGATO N. 4 IMMOBILI IN VIA CAIROLI FOGLIO 202 PART. 326 SUB 86-88-89-94-95
  -  ALLEGATO N. 5 IMMOBILI VIA VIGNOLA FOGLIO 202 PART. 784 SUB 85-86-87
  -  ALLEGATO N. 6 IMMOBILI VIA INTERMEZZI INDIVIDUATI AL FOGLIO 195 N. 37 UNITA' CATASTALI E N. 9 LOTTI EDIFICABILI
  -  ALLEGATO N. 7 IMMOBILE IN VIA ROMA FOGLIO 175 PARTICELLA 1945
  -  ALLEGATO N. 8 IMMOBILI IN VIA DERUTA TREVÌ FOGLIO 10 PART. 259+11 TERRENI CORTE
  -  ALLEGATO N. 9 IMMOBILI LOC. SALA - BELVEDERE UNO - MONTEFALCO FOGLIO 5 PARTICELLE 121-246-556
  -  ALLEGATO N. 10 IMM. NON VALUTBILI
  -  ALLEGATO N. 11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ARREDAMENTO E ATTREZZATURA UFFICIO (2)
  -  ALLEGATO N. 12 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA MEZZI E ATTREZZATURE EDILE
  -  ALLEGATO N. 13 VERBALE DI INVENTARIO
  -  ALLEGATO N. 14 CONTRATTO RAMO DI AZIENDA
  -  ALLEGATO N. 15 S.P. esercizi 2018-2019-2020
  -  ALLEGATO N. 16 VISURE CATASTALE [REDACTED]
  -  ALLEGATO N. 17 VISURA CAMERALE [REDACTED] (Visura del 26.02.2021)
  -  ALLEGATO N. 18 STATO PATRIMONIALE 2017-2018-2019- BILANCIO 2020
  -  ALLEGATO N. 19 visura CATASTALE IMMOBILE
  -  ALLEGATO N. 20 [REDACTED] (VISURA 09.10 (1))
-