

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nel Fallimento n. 2/2022

Curatore: Dr.ssa Federica Bertoldi

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli è stato nominato dal Curatore, con comunicazione recante visto agli atti del 14/10/2022, perito estimatore dei beni mobili ed immobili di proprietà della ditta individuale e del titolare della stessa.

Accettato l'incarico ha provveduto a compiere l'attività peritale e quindi tutti gli accertamenti, verifiche ed acquisizioni documentali necessarie ad identificare i beni e determinarne il più probabile valore di mercato all'attualità, ai fini della vendita giudiziaria.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha iniziato le operazioni peritali con lo studio del fascicolo della procedura, sulla scorta della documentazione fornita dal Curatore con comunicazione via mail.

Si è preso innanzitutto atto che la Curatela disponeva già di due perizie di stima:

- la prima redatta dall'Ing. [REDACTED] su incarico del Sig. [REDACTED] e per le finalità legate alla proposta di Concordato Preventivo, datata 20/02/2018, relativa al

solo bene immobile. In essa viene attribuito al bene stesso un valore di mercato pari ad € 560.000,00.

- la seconda, redatta dal CTU Geom. ██████████ datata 18/10/2019, relativa sia al bene immobile che ai beni mobili offerti in procedura. In essa viene attribuito ai beni mobili un valore di € 25.075,00, mentre per la porzione immobiliare vengono formulate due ipotesi che portano a formulare valori di mercato molto differenziati e pari rispettivamente ad € 357.700,00 ed € 299.800,00.

Entrambe risultano datate e contengono indicazioni e giudizi estimativi assai discordanti (in parte peraltro derivanti da una vistosa discrepanza sulla consistenza immobiliare in termini di Scv); tuttavia risultano utili per la ricostruzione dei passaggi di proprietà nonché per la verifica dei titoli edilizi che hanno interessato la porzione immobiliare in oggetto ed in generale il palazzo di interesse storico architettonico di cui essa fa parte.

Il Curatore ha, tra l'altro, fornito copia dell'atto di provenienza: si tratta dell'atto di compravendita soggetta a condizione sospensiva Notaio Dr. ██████████ rep. 29.177/8.762 del 28/11/2007, cui ha fatto seguito l'atto di verificata condizione e quietanza Notaio Dr. ██████████ rep. 29.695/9.088 del 27/02/2008 (**All. n. 1 - atto di provenienza immobiliare, con successivo atto di verificata condizione**).

In data 25/05/2023 è stato effettuato un primo sopralluogo all'immobile, alla presenza del proprietario e del curatore; in occasione dello stesso è stata presa sommaria visione delle caratteristiche e stato del bene, rimandando il rilievo a periodo successivo, una volta acquisita tutta la documentazione catastale ed edilizia necessaria per la verifica della conformità del bene.

In data 15/06/2023, previo scambio di comunicazione ed informazioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Todi, è stata presentata a mezzo pec la richiesta di accesso agli

atti; l'Ufficio ha successivamente messo a disposizione i fascicoli edilizi per la visione ed estrazione di copie. Alcuni documenti sono stati fotografati direttamente presso l'Ufficio, in occasione dell'accesso del 28/06/2023; altri sono stati forniti a mezzo pec in pari data (**All. n. 2 - accesso atti Comune di Todi**). Come si dirà meglio in seguito, non è stata possibile l'acquisizione per tutte le pratiche richieste.

In data 15/06/2023 è stata inviata anche la richiesta di accesso agli atti alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria (SABAP), al fine di poter visionare ed acquisire copia del vincolo trascritto sull'edificio di cui fa parte anche la porzione oggetto di stima; la Soprintendenza ha fornito copia del vincolo con comunicazione a mezzo pec del 13/07/2023 (**All. n. 3 - accesso atti SABAP**).

In data 28/06/2023 frattanto erano state iniziate le operazioni di verifica delle caratteristiche, stato e consistenza dei beni mobili già oggetto di inventario (come da verbale redatto dal Curatore, con l'assistenza del cancelliere del Tribunale di Spoleto in data 23/02/2022, fornito in copia allo scrivente) con un sopralluogo effettuato ove sono attualmente custoditi i fucili di proprietà del Sig. ██████████ in ██████████

Riguardo agli arredi che in passato erano installati presso due punti vendita di articoli di abbigliamento occorre precisare che:

- Quelli del negozio che si trovava in Frazione Ponterio di Todi risultano attualmente ricoverati all'interno di magazzino posto all'interrato del centro commerciale sito nella medesima località, come verificato in data 25/05 u.s. alla presenza del Curatore. Lo stato attuale dei beni - che sono rappresentati per lo più da elementi di arredo realizzati su misura - addossati l'uno sull'altro o sovrapposti, nonché quasi interamente smontati, non consente una verifica puntuale e dettagliata delle caratteristiche, stato e consistenza degli stessi, compresa l'eventualità che siano stati in parte danneggiati o

manomessi in fase di smontaggio e trasporto. Giungono, per quanto possibile, in soccorso le foto fornite dal Sig. ██████ che mostrano i beni nel loro stato originario, ovvero installati e sistemati nel punto vendita, nonché le fatture di acquisto. E' evidente tuttavia che i giudizi espressi dallo scrivente non possono che essere fortemente cautelativi e prudenti, per le motivazioni anzidette.

- Quelli del negozio sito in Comune di Collazzone, Frazione Collepepe, alla via Tiberina n. 11, descritti nell'inventario redatto, non sono oggi visionabili poiché il locale in cui ancora si trovano, di proprietà di terzi, non è accessibile. Dunque, anche in questo caso, i dati dell'inventario vengono integrati con la documentazione fotografica fornita dal Sig. ██████ Valgono tutte le cautele di cui al punto precedente.

Riguardo infine alla mobilia ed arredi presenti all'interno dell'abitazione, la verifica delle caratteristiche e stato attuale è stata effettuata in data 25/08 u.s., realizzando anche il servizio fotografico.

In data 11/09/2023 è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento; la nota di trascrizione ha assunto il numero di formalità 18.025 (**All. n. 4 – nota di trascrizione**).

Infine,

- presa visione dello stato dei beni;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico - estimativo;
- effettuata l'ispezione ipotecaria finalizzata a verificare la proprietà in capo al Sig. ██████ della porzione immobiliare oggetto di stima nonché l'esistenza e tipologia di formalità pregiudizievoli che vi gravano;
- acquisita tutta la documentazione tecnica e le informazioni ritenute utili;

lo scrivente riassume il lavoro svolto nella presente relazione peritale che si articola come qui di seguito:

**1) RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DELLA
DITTA FALLITA E DEL TITOLARE DELLA STESSA:**

La visura catastale effettuata a livello nazionale, per soggetto, indicando il numero di partita IVA della ditta individuale fallita, ha dato esito negativo, nel senso che non risulta nessuna unità immobiliare intestata alla ditta stessa; pertanto non si è proceduto con ulteriori approfondimenti (**All. n. 5 - visura esito negativo**).

Riguardo invece al titolare, da una ricerca nell'archivio catastale nazionale Egli risulta intestatario solo di una unità immobiliare a destinazione abitativa, sita nel centro storico di Todi.

L'ispezione per soggetto, limitata al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Perugia, ha fatto rilevare la presenza di n. 6 formalità (**All. n. 6 - ispezione per soggetto ██████████**).

Di queste, le prime tre riguardano una unità abitativa sita in Todi, via Terza di Fiorenzuola, che è stata oggetto di acquisto nel 2005 e di successiva vendita nel 2007; pertanto risulta un saldo immobiliare nullo in capo al titolare della ditta fallita.

Le successive tre riguardano invece altra unità immobiliare a destinazione abitativa, tuttora di proprietà del Sig. ██████████ sita nel centro storico di Todi, alla via Cesia n. 71, che sarà oggetto di trattazione nei successivi capitoli.

**2) ATTUALE PROPRIETÀ DELLA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO
DELL'INCARICO, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI
PRESENTI:**

L'unità immobiliare abitativa, attualmente censita al C.F. del Comune di Todi al foglio n. 96 particella n. 571 subalterno 15, è di proprietà di ██████████

██ per il diritto di piena proprietà per l'intero.

L'identificazione catastale attuale deriva dalla variazione catastale n. PG0519794 del 31/10/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione, cui ha fatto seguito la variazione del classamento effettuata dall'Ufficio con pratica n. PG0042574 del 4/02/2008.

Dal punto di vista catastale, nel tempo, si sono succedute le seguenti variazioni di identificativi:

- fin dall'anno 1980 esisteva in atti catastali una porzione di edificio, distribuita ai piani secondo (porzione abitativa), terzo (soffitta) e terra (porzione accessoria) acquistata dai coniugi ██ con atto del 8/05/1980, di seguito meglio descritto, identificata come subalterno 9 della particella n. 571 del foglio n. 96. Il subalterno 9 era poi diventato subalterno 12 per variazione catastale, riducendo la sua estensione per distacco di piccola porzione posta al piano secondo (attuale sub. 13).
- fino dall'anno 1992 (scheda n. 20842 del 17/02/1992 - erroneamente in visura catastale storica si indica 17/02/1993) esisteva in atti catastali una porzione di soffitta, al piano terzo, di consistenza catastale pari a 30 mq, censita come subalterno 11 della particella n. 571 del foglio n. 96. Detta porzione era divenuta di proprietà dei coniugi Sig.ri Fossombroni-Scalera con atto di permuta del 30/03/1992, di seguito meglio descritto.
- infine con D.V. n. PG0519794 del 31/10/2007, per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, sono stati soppressi i subalterni n. 11 e 12 e creati i nuovi subalterni 14 e 15. Il subalterno 14 corrisponde a porzione del piano terra (attuale subalterno 16) estraneo agli accertamenti demandati allo scrivente. Il sub. 15, invece, comprendendo l'intera consistenza del vecchio sub. 11 e gran parte di quella

del vecchio sub. 12, è infine pervenuto al Sig. [REDACTED] con l'atto del 28/11/2007, di seguito meglio descritto.

La proprietà del bene nel passato ha subito i seguenti passaggi:

- **Dall'anno 1980 e fino al 28/11/2007** è stato di proprietà di [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] per averlo acquistato dai Sig.ri [REDACTED] con atto Notaio Dr. [REDACTED] rep. 2.691 del 8/05/1980, trascritto a Perugia il 24/05/1980 al n. 10.689 di formalità. In realtà una porzione dell'unità immobiliare nel suo assetto attuale - e precisamente un vano ad uso soffitta, al piano terzo, sovrastante l'appartamento già di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] - è stato acquistato con atto di permuta Notaio Dr. [REDACTED] rep. 48.099 del 30/03/1992, trascritto a Perugia in data 18/04/1992 al n. 10.673 di formalità. Riguardo alle variazioni degli identificativi catastali si è già detto in precedenza.

- **Dal 28/11/2007 ad oggi** è di proprietà di [REDACTED] come già sopra generalizzato, per averlo acquistato con atto Notaio Dr. [REDACTED] rep. 29.177 del 28/11/2007, trascritto a Perugia in data 3/12/2007 al n. 22.273 di formalità. La formalità relativa a detto atto, che era sottoposto inizialmente a condizione sospensiva, è stata annotata in data 19/03/2008 con le annotazioni n. 2.039 e 2.040 relative, rispettivamente, alla cancellazione della condizione sospensiva ed alla quietanza.

A seguito dell'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a carico del Sig. [REDACTED] relativamente alla porzione immobiliare di cui sopra, **al 13/09/2023 sono state riscontrate le seguenti formalità (All. n. 7 – stampa note ipotecarie):**

Trascrizioni contro:

- **n. 1.470 del 28 gennaio 1993:** atto amministrativo relativo alla costituzione di vincoli legali ed in particolare alla dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi della L. n. 1089/39, in forza della quale il bene viene sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel testo di legge di cui sopra. Il vincolo è stato trascritto a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali e contro il proprietario dell'epoca Sig. [REDACTED] (per la precisione proprietario in regime di comunione legale tra coniugi), indicando quale porzione tutelata il subalterno 4 della particella n. 571 del foglio n. 96. In realtà, per quanto risulta ad oggi, detta porzione non è mai stata di proprietà dei coniugi Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] ma si dà atto che la "storia" catastale del palazzo Pongelli-Benedettoni è assai articolata e non manca di incertezze, legate anche al grande ritardo con cui sono state introdotte in atti catastali alcune variazioni. D'altra parte la finalità del vincolo è chiara ed è quella di sottoporre a tutela l'intero edificio nonché il giardino pensile e l'attigua chiesa di S. Ilario.
- **n. 18.025 del 11 settembre 2023:** sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a favore della Massa dei Creditori del Fallimento n. 2/2022 Tribunale di Spoleto - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (si veda l'allegato n. 4).

Iscrizioni contro:

- **n. 1.498 del 29 febbraio 2008:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in favore di [REDACTED] iscritta per la somma di € 400.000,00, di cui € 200.000,00 per quota capitale, tasso di interesse annuo indicato pari a 5,84 %, a garanzia di mutuo concesso con atto Notaio Dr. [REDACTED] rep. 29.696/9.089 del 27/02/2008.

A seguito di vendita giudiziaria verranno cancellate la trascrizione n. 18.025/2023 e l'iscrizione n. 1.498/2008, permanendo ovviamente invece in essere il vincolo relativo alla tutela apposta dal Ministero (trascrizione n. 1.470/1993).

N.B.: non sono state elencate e citate altre due formalità - la n. 4.967 del 15/03/2002 e la n. 4.968 del 15/03/2002 - entrambe trascritte, tra l'altro, anche contro [REDACTED] [REDACTED] relativamente ai subalterni 11 e 12 della particella n. 571, a favore della [REDACTED] riguardanti il vincolo di non mutamento di destinazione e di non alienazione, limitatamente ad alcune porzioni. Infatti, avendo i detti vincoli una durata decennale a decorrere da quella di avvenuto accertamento dello stato finale dei lavori finanziati, si ritiene che gli stessi abbiano perso del tutto efficacia e validità. Peraltro tale assunto è confermato dalla autorizzazione già allegata all'atto di compravendita (si veda l'allegato n. 1) nella quale, rilevando che nulla ostava alla cancellazione del vincolo, si dava atto che il vincolo riguardava le parti comuni del fabbricato e che l'impegno consisteva propriamente nel *"non distogliere dal previsto impiego le opere realizzate per un periodo di almeno 10 anni e che la destinazione d'uso rimane anche in caso di alienazione"*.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO DELL'INCARICO:

L'unità immobiliare oggetto di incarico corrisponde a porzione a destinazione abitativa posta ai piani secondo e terzo sottotetto di edificio, sito nel centro storico di Todi, a margine dell'abitato sul versante est, di rilevante interesse architettonico, noto come "Palazzo Pongelli" (già Palazzo Benedettoni), sottoposto nella sua interezza dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali fin dall'anno 1992 (vincolo trascritto nel

gennaio 1993, come sopra specificato).

Nella relazione storico-artistica allegata al vincolo si precisa che il Palazzo Benedettoni - oggi denominato Pongelli - costituisce un esempio di palazzo nobiliare di fine '500 - inizio '600; esso risulta collocato tra la chiesa di S. Ilario, ascrivibile al XII secolo, e la fontana di Scannabecco, fatta costruire da Scannabecco dei Fagnani di Bologna, Podestà di Todi nel 1241 (in realtà quella oggi presente, in ottimo stato conservativo e manutentivo, è frutto di ricostruzione ottocentesca, essendo rimasta quella originaria completamente distrutta a causa di una frana).

Per quanto si avrà modo di rilevare in seguito, pur non ravvisando la presenza di elementi di particolare interesse architettonico o storico all'interno dei locali che compongono l'unità oggetto di stima, per il fatto che essi corrispondono a spazi in passato destinati a funzioni prettamente di servizio, tuttavia il bene fa parte integrante dell'edificio sottoposto a vincolo per il fatto che ad esso è attribuibile, pro quota, la proprietà di tutte le parti comuni come per legge, tra cui segnatamente le facciate e la corte interna, con le sue pregevoli dotazioni (fontana, cortile con loggia, ecc.). Gli elementi di maggiore pregio sono di certo confinati nel piano nobile, ove, nei locali che occupano la porzione verso valle, si trovano gli affreschi seicenteschi, commissionati dalla famiglia Benedettoni ad importanti artisti dell'epoca, quali i fratelli Zuccari, Bartolomeo Barbiani e Pietro Paolo Sensini.

Il palazzo, la cui edificazione su preesistenti edifici medievali risale probabilmente all'inizio del 1600, ha aspetto monumentale ed appare molto proporzionato, grazie alla equilibrata alternanza tra pieni e vuoti nonché dall'efficace contrasto tra il grigio delle cornici, trabeazioni, marcapiani e la campitura in colore chiaro dell'intonaco. Il tutto alleggerito ed impreziosito dal loggiato che chiude sul lato di valle il giardino pensile, realizzato in appoggio su preesistente muro medievale, su progetto di Jacopo Tatti (detto

il Sansovino).

La porzione oggetto di stima, dunque, facendo parte di Palazzo Pongelli-Benedettoni, si trova nel centro storico di Todi, al civico 71 (già n. 61) di via Cesia (**All. n. 8 - estratto di mappa**).

Essa è censita al C.F. del Comune di Todi, al foglio n. 96 con i seguenti identificativi (**All. n. 9 - visura catastale storica**):

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita
571	15	A/2	3	9 vani	224 mq	€ 697,22

L'intestazione catastale è conforme agli effettivi diritti di proprietà sui beni.

L'accesso avviene dal portone principale del palazzo (foto n. 1), attraversando l'androne comune con volta a botte (foto n. 2), che immette nella corte interna (foto n. 3) perimetrata da portico e loggia con colonne intonacate dotate di basamenti e capitelli in arenaria, abbellita da fontana entro nicchia, incorniciata da pregevole fregio in arenaria (pietra serena), con decorazioni e stemma (foto n. 4).

Lo scalone che conduce al piano primo, di pregevole fattura e pertinente ad un palazzo nobiliare, si presenta tuttavia in mediocre stato manutentivo; l'ultima rampa che conduce al secondo piano appare più dimessa e con dotazioni ordinarie (foto n. 8).

L'unità abitativa oggetto di stima occupa la porzione sudest dei piani secondo e terzo del palazzo, compresi i locali del sottotetto di quella porzione, il tutto meglio visibile nelle foto allegate (foto n. 9 e 10).

La porzione immobiliare comprende i seguenti locali: al piano secondo vi è un ingresso-corridoio, ampio salone, camera da letto, bagno, cucina e soggiorno, dal quale si origina la scala che conduce al piano superiore; al piano terzo sottotetto vi sono tre camere da letto, disimpegno, bagno e soffitta, quest'ultima in parte adibita anche a

lavanderia e ripostiglio.

Quanto alle caratteristiche dei locali: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, fanno eccezione alcune porzioni di solai inclinati e di pareti verticali dei locali del piano sottotetto, che presentano rivestimento in listelli di legno di conifera; le porte interne sono in legno massello o tamburato; gli infissi esterni in legno verniciato, con scuretti interni anch'essi in legno; i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica; i pavimenti degli altri locali sono in ceramica (al secondo piano) ed in laminato effetto legno o parquet (locali del terzo piano). Gli impianti sono autonomi e, per quanto a conoscenza dello scrivente, funzionanti. Il riscaldamento, a gas metano, avviene grazie a caldaia murale, installata all'interno della cucina, di marca Radiant, e radiatori in ghisa. I bagni, completamente accessoriati, appaiono un pò datati nelle finiture e nelle dotazioni. Il collegamento tra i due livelli avviene a mezzo di rampa di scale rivestita in legno, con protezione laterale rappresentata da elementi metallici verticali. Le due camere lato est, poste al sottotetto, presentano finestra a tetto tipo Velux. Una piccola porzione del locale a destinazione soffitta, quella caratterizzata da minore altezza utile, si presenta al grezzo.

Quanto alle altezze interne utili dei locali: tutti gli ambienti del piano secondo hanno altezza di poco inferiore a 3 metri; al piano terzo sottotetto invece si hanno situazioni diversificate. Le camere da letto sul lato est hanno altezza massima al colmo pari a m 2,70 circa, mentre quella minima (in gronda) in un caso è pari a m 1,95 circa e nell'altro a m 1,45 circa; il bagno ha altezza variabile da un minimo di m 1,75 ad un massimo di m 2,30; l'altra camera da letto ha altezza variabile da un minimo di m 2,35 ad un massimo di m 2,70 circa; infine il locale uso soffitta ha altezza variabile da un minimo di m 1,10 circa ad un massimo di m 2,20 circa; fa eccezione la piccola porzione di locale al grezzo, che ha altezza inferiore ed è utilizzabile solo quale ripostiglio non praticabile.

Il tutto appare in buono o discreto stato conservativo e manutentivo, anche se in stato di inutilizzo da qualche tempo.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico (piano secondo: foto da n. 11 a n. 28; piano terzo sottotetto: foto da n. 29 a n. 44) ed alla planimetria catastale (**All. n. 10 - planimetria catastale**). Quanto a quest'ultima, rimandando a capitolo successivo le verifiche di conformità, si fa comunque fin da subito presente che non risulta indicato correttamente l'orientamento della porzione immobiliare in quanto il nord viene posto nella direzione in cui nella realtà si trova l'est.

Riguardo alle consistenze, viene utilizzata la superficie convenzionale vendibile, calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, utilizzati anche dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili si considerano:

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

Al fine di rendere omogenee per il giudizio di stima le varie porzioni, inoltre, sono stati applicati ulteriori coefficienti di ponderazione, che tengono conto dell'effettivo valore commerciale, legato alla fruibilità ed appetibilità dei vari locali (ad es. locali al sottotetto), come riportato qui di seguito:

piano	descrizione	superficie lorda	coeff.	Scv
secondo	locali abitativi	122,80 mq	1	122,80 mq
terzo	locali abitativi	74,00 mq	0,90	66,60 mq

terzo	soffitta (lavanderia e ripostiglio)	12,50 mq	0,50	6,25 mq
terzo	soffitta non praticabile	6,00 mq	0,30	1,80 mq
TOTALE		215,30 mq		197,45 mq

4) VERIFICHE URBANISTICHE:

Come già detto in precedenza, ci si trova di fronte ad un edificio realizzato con ogni probabilità all'inizio del 1600; tuttavia il suo assetto originario destinava i locali di cui oggi ci si occupa a spazi accessori (magazzini, soffitte) e non abitativi. Peraltro non è da escludere che, nel tempo, il fabbricato sia stato anche rimaneggiato ed, in alcune porzioni, sopraelevato.

In ogni caso, venendo ad epoca contemporanea, l'indagine eseguita presso l'archivio del Comune di Todi, condotta con l'ausilio dei dati e delle indicazioni contenute sia nell'atto di provenienza che nella perizia già redatta in fase di Concordato Preventivo, si è rivelata complessa ed articolata, per la presenza di numerosi fascicoli edilizi e per la particolarità dell'immobile di cui fa parte la porzione oggetto di stima.

Pur precisando che quanto di seguito riportato si basa sulla documentazione messa a disposizione dal Comune di Todi e che uno dei fascicoli non è stato rintracciato in archivio, allo stato si è potuto appurare che lo stato attuale deriva e trova giustificazione nei seguenti titoli edilizi:

- **Autorizzazione edilizia n. 234** (prot. n. 9534) del 29/08/1984: detta autorizzazione, citata nell'atto di provenienza e rilasciata al Sig. ██████████ non è stata rintracciata nell'archivio del Comune di Todi. E' comunque registrata e presente nella rubrica delle autorizzazioni edilizie. Se ne trova inoltre traccia nella relazione tecnica allegata alla D.I.A. del 2007, meglio descritta in seguito, ove si fa presente che essa ha riguardato la "*demolizione ed il ripristino del solaio di calpestio delle soffitte con*

abbassamento di quota". Si può assumere quindi che la posizione del solaio attuale derivi da un intervento autorizzato nel 1984.

- **Autorizzazione edilizia n. 11** (prot. n. 15883) del 23/01/1985: rilasciata al Sig. [REDACTED] [REDACTED] per "*Demolizione di abbaino e copertura di due finestre a tetto tipo velux cm 78x98*". Il fascicolo è stato messo a disposizione e visionato, acquisendo copia dei documenti ritenuti utili. La posizione delle due finestre a tetto è sostanzialmente conforme a quella indicata nel grafico ed autorizzata nel 1985.
- **Autorizzazione edilizia n. 188/1995** (pratica n. 133/94) del 15/11/1995: è stata rilasciata ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per opere di "*consolidamento, restauro e risanamento conservativo di Palazzo Pongelli*". La relazione tecnica, oltre ad indicare puntualmente tutti gli interventi previsti, guidati dalla finalità di risanare e valorizzare gli elementi di pregio storico architettonico, contiene anche una dettagliata introduzione storica. Alla prima autorizzazione hanno fatto seguito le successive **Autorizzazione edilizia n. 238/97** (pratica n. 901/97) del 10/12/1997 ed **Autorizzazione edilizia n. 294/99** (pratica n. 871/99) del 25/11/1999 entrambi costituenti rinnovi della originaria Autorizzazione n. 188/95.
- **Autorizzazione edilizia n. 113/2001** (pratica n. 399/2001) del 12/04/2001, costituente anche essa un rinnovo della 188/1995. E' stata rilasciata ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per il "*consolidamento, restauro e risanamento conservativo di Palazzo Pongelli*". Tra la documentazione acquisita vi è anche la autocertificazione da cui si ricava che spetterebbero al Sig. [REDACTED] i diritti di 126,32/1000 sulle parti comuni dell'edificio (ovvero sulla particella n. 571 nella sua interezza); si ricorda tuttavia che all'epoca la porzione di proprietà del Sig. [REDACTED] comprendeva anche un locale

al piano terra, poi ceduto a terzi e non acquistato dal Sig. [REDACTED] Dall'esame della relazione tecnica si ricava che l'intervento avrebbe previsto: rifacimento del tetto, nuovo intonaco e tinteggiatura delle facciate, restauro conservativo degli elementi lapidei delle finestre, restauro dell'androne, della corte interna e delle scale e del loggiato del giardino. Dalla documentazione depositata in Comune si ricava anche che i lavori sono iniziati il 6/12/1999 e sono terminati in data 8/04/2002.

- **DIA n. 593** (prot. 26537) del 23/07/2007 presentata dal Sig. [REDACTED] per "Cambio destinazione d'uso senza opere da soffitte ad abitazione dei locali di proprietà posti al piano sottotetto". La pratica ha riguardato una superficie complessiva dichiarata pari a mq 39,40. Analizzando la tavola di progetto allegata alla D.I.A. si ricava che il cambio di destinazione d'uso, autorizzato anche dalla Soprintendenza con provvedimento prot. n. 11267 del 9/07/2007, acquisito dal Comune di Todi al prot. n. 26537 del 23/07/2007, ha riguardato la trasformazione di tre locali precedentemente adibiti a soffitta in tre camere da letto.

Infine è stato rilasciato il **certificato di agibilità prot. 32136** del 26/10/2007 che riguarda i seguenti locali: al piano secondo, ingresso, tinello, sala , cucina, bagno e camera da letto; al piano sottotetto, corridoio, disimpegno, bagno, n. 3 camere da letto e soffitta.

A complemento descrittivo si rimanda alla documentazione allegata (**All. n. 11 - fascicolo edilizio porzione immobiliare oggetto di stima**).

Ponendo a confronto lo stato attuale, le planimetrie catastali e quanto autorizzato/assentito dal Comune di Todi, sulla base di quanto messo a disposizione e quindi visionato, si può ad oggi riferire che vi è sostanziale conformità edilizia e catastale.

Si fa solo rilevare che le due finestre a tetto tipo "velux" che erano state indicate nella

autorizzazione n. 11/1985 come aventi dimensioni di cm 78x98 ciascuna, poi, nella tavola dello stato attuale della D.I.A. n. 593/2007, vengono indicate con dimensioni pari rispettivamente a 110x100 cm e 75x95 cm, quindi in modo leggermente difforme rispetto a quanto indicato nel 1985, ma sostanzialmente conforme allo stato attuale.

Vi è inoltre una lieve difformità rappresentata dalla diversa posizione del tramezzo che separa la sala dalla camera da letto e dal disimpegno, al piano secondo; nella realtà esso risulta spostato di pochi centimetri verso nord, ponendosi a ridosso di una delle due finestre della sala.

Da ribadire, infine, che è stato indicato in modo erroneo, in planimetria catastale, l'orientamento secondo i punti cardinali. La direzione indicata per il nord in realtà corrisponde a quella dell'est.

Da ultimo si può precisare che il CTU nominato nella procedura di Concordato Preventivo (Geom. ██████████) aveva citato ed allegato alla sua perizia una ulteriore pratica, contenente la autorizzazione n. 52 del 12/05/2004 (rilasciata ai sensi dell'art. 159 del D. Lgs. 42/2004), riguardante l'intervento di "ripristino fabbricato danneggiato dal sisma 1997 (Palazzo Pongelli)". Si ritiene tuttavia che detta pratica, peraltro non messa a disposizione e non fatta visionare allo scrivente dal Comune di Todi, non sia influente per la "storia" edilizia del fabbricato, poiché probabilmente archiviata prima di aver completato il suo iter e peraltro non citata tra i precedenti edilizi dal tecnico che poi ha presentato la D.I.A. 593/2007 (che si è limitato ad indicare le autorizzazioni edilizie n. 234/1984 e 11/1985, nonché il decreto del Sindaco di Todi n. 34 del 18/05/2004, peraltro omettendo sorprendentemente di citare la autorizzazione edilizia n. 113 del 12/04/2001). Di fatto detta pratica del 2004, visionata tra la documentazione allegata dal CTU Geom. ██████████ e fornita dal Curatore, mostrava gravi sviste sia al piano secondo che al piano terzo, omettendo di indicare la scala di collegamento tra i piani e la presenza delle

finestre a tetto tipo "velux".

5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia del bene e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare le porzioni immobiliari per destinarle alla vendita giudiziaria, si procederà alla stima utilizzando l'aspetto economico del più probabile valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente si è basato sulla conoscenza del mercato delle porzioni a destinazione abitativa site nel centro storico di Todi e segnatamente di quelle che fanno parte di fabbricati e palazzi di interesse storico-architettonico.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metroquadrato di superficie commerciale vendibile, come già in precedenza determinata.

Un primo riferimento per la stima è fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona in oggetto (zona B2 - zona centrale e limitrofa alle mura) e per il secondo semestre 2022 (ultimo listino disponibile), indica valori di mercato oscillanti da un minimo di €/mq 870,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00 per la tipologia "abitazioni civili", il tutto in stato conservativo "*normale*"; dunque il valore medio è pari ad €/mq 1.085,00.

Si tratta, ovviamente, di un supporto estimativo che non può fornire indicazioni specifiche e pienamente pertinenti per il caso in oggetto, rappresentando una indicazione del più probabile e frequente range di variazione dei valori per porzioni immobiliari a destinazione abitativa nella zona omogenea in oggetto, per beni in stato conservativo "*normale*" e con caratteristiche ed in condizioni ordinarie.

Vi sono poi le informazioni acquisite dai professionisti ed operatori immobiliari della

zona, nonché dagli avvisi di vendita consultabili in rete.

A tal proposito si segnala la presenza di numerosi avvisi di vendita, riferiti ad appartamenti od attici di varia tipologia e consistenza, tutti ubicati nel centro storico e prevalentemente entro palazzi storici o anche di interesse storico. In detti avvisi, tutti riferibili a porzioni immobiliari in buono stato o addirittura di recente ristrutturazione, vengono proposti prezzi unitari variabili da un minimo di €/mq 1.100,00 circa ad un massimo di €/mq 2.000,00 circa.

Nella zona più alta della fascia di oscillazione, ovvero al di sopra del valore di €/mq 1.500,00 si situano gli attici e le porzioni abitative, perfettamente e recentemente ristrutturate, caratterizzate da dimensioni più contenute (generalmente al di sotto dei 100 mq). Nella zona più bassa della fascia si situano le porzioni site ai piani più bassi (terra o primo) e/o caratterizzate da dimensioni più elevate, che in un caso superano addirittura i 400 mq. Per quanto è stato possibile verificare non si ravvisa la presenza di unità abitative in contesti di pregio storico-architettonico.

Precisando peraltro che si tratta di prezzi richiesti, che possono verosimilmente andare incontro a contrazioni, anche di entità rilevante, in fase di trattativa finalizzata alla vendita, si può considerare che, nel caso in oggetto, trovandoci di fronte a porzione abitativa sita ai piani alti, assai panoramica ed ubicata in contesto di grande pregio storico-architettonico, si devono prendere quali riferimenti estimativi utili quelli che si situano nella zona più alta della fascia di oscillazione rilevata, dunque di certo in quelle al di sopra del valore unitario di €/mq 1.500,00.

Infine la ricerca di compravendite estesa all'ultimo triennio ed allo stock immobiliare delle unità in categoria A/1 e A/2, nel comprensorio in oggetto, ovvero il centro storico di Todi (foglio catastale 96) ha dato purtroppo un limitato riscontro.

Vi è la presenza, per quanto è stato possibile accertare preliminarmente, di pochi atti

potenzialmente "utili", riguardanti porzioni abitative inserite in edifici o palazzine di maggiore consistenza.

Si fa riferimento, ad esempio, ai seguenti atti:

- Atto trascritto al n. 1.670/2023 di formalità (porzione al C.F. al foglio n. 96 particella 510 sub. 8 graffata alla particella n. 511 sub. 17): abitazione al piano secondo, con soffitte al piano quarto, in via Giuseppe Mazzini; si registra un prezzo unitario di €/mq 825,00 circa; si tratta di porzione non ristrutturata, di conformazione non molto favorevole e, per quanto è possibile verificare, non panoramica. Dunque trattasi di bene che non può essere oggetto di comparazione diretta con quello oggetto di stima.
- Atto trascritto al n. 12.365/2023 di formalità (porzione al C.F. al foglio n. 96 particella 694 sub. 33): abitazione al piano secondo, in Corso Cavour n. 55; si registra un prezzo unitario di €/mq 855,00 circa; si tratta di porzione non ristrutturata, che affaccia su via interna e quindi non panoramica. Dunque trattasi di bene che non può essere oggetto di comparazione diretta con quello oggetto di stima.
- Atto trascritto al n. 17.322/2023 di formalità (porzioni al C.F. al foglio n. 96 particella 665 sub. 30 e sub. 31): porzioni abitative site al piano secondo di palazzo di pregio storico (Palazzo Pierozzi Astancolle), sito in Piazza Umberto 1° n. 2 - a lato della scalinata che incornicia la facciata della chiesa di San Fortunato; si registra un prezzo unitario di €/mq 1.740,00 circa. In questo caso ci si trova sicuramente di fronte ad immobile con caratteristiche in larga parte sovrapponibili e congruenti con quelle del bene oggetto di stima. Ricade entro palazzo di pregio architettonico (anche se non tale da aver indotto l'apposizione di un vincolo da parte del Ministero) ed affaccia su una delle piazze più scenografiche e significative del centro storico di Todi. Manca comunque la panoramicità e la presenza di parti comuni significativamente pregevoli (ad es. corte, loggia e fontana come nel caso del bene oggetto di stima). In questo caso

la consistenza complessiva compravenduta è leggermente superiore a quella della porzione da stimare, ma vi è un agio costituito dal fatto che è composta da due unità immobiliari catastali autonome, che possono costituire due porzioni indipendenti. Tutto sommato, quindi, si ritiene che, dal punto di vista estimativo, il bene compravenduto abbia moltissimi elementi di somiglianza e sovrapposibilità con quello oggetto di stima.

Riguardo i tre comparabili sopra elencati si precisa quindi che i primi due corrispondono a beni che non sono direttamente comparabili con quello oggetto di stima, poiché non ricadenti in palazzi di interesse storico-architettonico, non panoramici e peraltro da ristrutturare.

Dunque i prezzi di mercato concretizzati nei rispettivi atti sono lontani da quello più probabile per la porzione oggetto di stima. Altra situazione si ravvisa invece per il terzo atto, per le motivazioni anzidette. Dunque il prezzo che in esso si registra costituisce un valido ed attinente riferimento per il giudizio di stima affidato allo scrivente.

Esso peraltro si situa nella fascia da 1.500,00 a 2.000,00 €/mq, quella già identificata come pertinente in occasione dell'analisi delle offerte di vendita disponibili in rete.

Volendo poi riepilogare elementi positivi e negativi, si può dire che, quanto alle caratteristiche positive, tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario, si evidenziano:

- la porzione oggetto di stima ha una favorevole esposizione ed ubicazione ai piani alti di palazzo di interesse e pregio storico-architettonico;
- la composizione interna e la conformazione appaiono favorevoli, anche se probabilmente alcune modifiche (eliminazione tramezzo e/o spostamenti) risulterebbero migliorative;
- sia lo stato conservativo generale del palazzo (grazie a recenti e radicali interventi) sia quello dell'unità immobiliare oggetto di stima risultano buone o discrete.

Quanto invece alle caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni si evidenziano:

- pur facendo parte di edificio di interesse storico-architettonico, sottoposto a vincolo, l'unità immobiliare oggetto di stima non presenta al suo interno elementi o dotazioni di particolare pregio, poiché occupante il piano secondo ed il sottotetto, spazi storicamente destinati a locali di servizio e non di rappresentanza.

Tutto ciò rilevato e premesso, notando una prevalenza degli aspetti positivi rispetto a quelli negativi, confermando che il valore di mercato unitario si deve necessariamente situare al di sopra della fascia di oscillazione rilevata dall'OMI (per immobili aventi caratteristiche ordinarie), nonché in prossimità (ed al di sopra) del prezzo registrato in occasione dell'atto di compravendita delle porzioni facenti parte del palazzo Pierozzi Astancolle, si ritiene corretto ed opportuno adottare un valore unitario di stima pari ad €/mq 1.800,00.

La stima si concretizza come qui di seguito:

piano	descrizione	Scv	valore unitario (€/mq)	valore totale
secondo	locali abitativi	122,80 mq	€ 1.800,00	€ 221.040,00
terzo	locali abitativi	66,60 mq	€ 1.800,00	€ 119.880,00
terzo	soffitta (lavanderia e ripostiglio)	6,25 mq	€ 1.800,00	€ 11.250,00
terzo	soffitta non praticabile	1,80 mq	€ 1.800,00	€ 3.240,00
TOTALE		197,45 mq		€ 355.410,00

In definitiva il valore complessivo di stima dei diritti di piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione abitativa di proprietà del Sig. ██████████ è risultato pari ad € 355.410,00, arrotondabile, ai fini della vendita giudiziaria, ad € 355.400,00.

6) INVENTARIO E STIMA DEI BENI MOBILI:

L'inventario dei beni mobili di proprietà della Ditta fallita e del titolare era già stato redatto dal Curatore, con l'assistenza del Cancelliere del Tribunale di Spoleto, in data 23/06/2022.

All'epoca (ed a tutt'oggi) i beni risultavano dislocati in Frazione Ponterio - Comune di Todi, in Frazione Collepepe - Comune di Collazzone, Frazione San Terenziano - Comune di Gualdo Cattaneo ed infine presso l'abitazione già oggetto di stima, in via Cesia n. 71, nel centro storico di Todi.

Nei primi due casi si tratta di beni di proprietà della ditta fallita, costituenti gli elementi e dotazioni di arredo di due punti vendita, non più in utilizzo; negli ultimi due casi si tratta di beni di proprietà del Sig. ██████████ in parte ancora ubicati nell'abitazione oggetto di stima ed in parte presso l'abitazione ove risiedono i genitori, in Frazione San Terenziano.

Si procede dunque con una sommaria descrizione dei beni stessi, nell'ordine nel quale essi sono stati riportati nel verbale di inventario del giugno 2022.

- Beni mobili attualmente ubicati in un magazzino, presso il centro commerciale di Ponterio di Todi:

I beni mobili in oggetto si trovano stipati all'interno di un locale, di proprietà di terzi, al piano interrato del centro commerciale, in Loc. Ponterio. Lo stato in cui si trovano, smontati e addossati l'uno all'altro, è quello che si ricava già nelle foto allegate dal CTU Geom. ██████████ (All. n. 12 - stampa foto di cui all'allegato n. 5 alla CTU Geom. ██████████), dunque preesistente all'ottobre 2019.

E' di tutta evidenza che il fatto che l'arredo inizialmente installato nel punto vendita della ditta fallita sia oggi smontato ed ammassato (da oltre quattro anni) in un locale di dimensioni alquanto ridotte non consente, se non in minima parte, di verificare lo stato

conservativo dei singoli elementi (anche a seguito dello smontaggio e trasporto) nonché la loro completezza, come da elenco redatto dal CTU e riproposto in sede di inventario. Il Sig. ████████ ha fornito alcune foto che mostrano gli arredi nel loro assetto e configurazione nel periodo in cui erano installati nel punto vendita (**che vengono allegate nel servizio fotografico - si vedano le pagine da 22 a 31**), apponendo anche alcuni numeri identificativi, che fanno riferimento ai numeri d'ordine indicati nelle tabelle valutative del CTU Geom. Proietti nonché in quelle dell'inventario del giugno 2022. In questa fase non si può che fare riferimento alle foto fornite dal Sig. ████████ visto che quelle scattate nel magazzino in cui la mobilia e gli arredi sono oggi stipati non consentono, se non in minima parte, di rilevare ed apprezzare le dimensioni, caratteristiche e conformazione dei singoli elementi che componevano l'arredo del punto vendita. Ciò detto, tuttavia, è anche inevitabile adottare particolare cautela nell'attribuire, oggi, un valore di mercato ai detti beni, per vari motivi, tra cui:

- si tratta di mobili ed arredi realizzati su misura, sulla base di specifico progetto ed ideazione da parte di ditta specializzata in arredamento di interni, come da fornitura dell'aprile-luglio 2010; dunque risulta non facile né scontata la possibilità di riutilizzo, in altro sito, di parte o di tutti gli elementi costituenti la fornitura stessa;
- l'arredo era installato in un punto vendita di notevoli dimensioni, circostanza testimoniata dalle foto nonché dall'ingombro degli elementi costitutivi; si consideri ad esempio che alcuni elementi (tra cui banconi ed appendiere) hanno lunghezza superiore a 4 metri; tale circostanza aggiunge ulteriori difficoltà al riutilizzo dei beni in altro sito;
- alcuni pezzi dell'arredo contengono il logo identificativo della ditta fallita, che essendo stato realizzato spesso a traforo su elementi in acciaio COR-TEN, risulta di non facile mimetizzabilità e quindi condiziona fortemente se non irreversibilmente le possibilità

di riutilizzo dei pezzi stessi;

- come già accennato in precedenza gli arredi si trovano attualmente - e ormai da oltre quattro anni - smontati ed ammassati all'interno di un magazzino. Tale fatto, oltre a non consentire una verifica puntuale su caratteristiche e stato attuale dei beni, non permette di accertare la completezza e corrispondenza rispetto alle quantità e descrizioni contenute nell'elenco già riportato dal CTU nonché, soprattutto, di verificare lo stato di conservazione ed integrità degli elementi costitutivi.

Ora,

- facendo riferimento ai costi storici di acquisto dei beni,
- pur ritenendo che alcuni di essi - presi singolarmente - possano essere caratterizzati da una certa appetibilità commerciale,
- dovendo tuttavia, nel caso specifico e per ovvii motivi legati alle esigenze della procedura fallimentare, prendere in considerazione tutta la giacenza di beni mobili a stock,

si ritiene che debbano essere attribuiti valori fortemente cautelativi, tali da rendere eventualmente possibile la vendita in blocco dell'intera consistenza dei beni già costituenti l'arredo del punto vendita di Ponterio di Todi.

Dunque si tratta in tutti i casi di valori molto contenuti ed in alcuni casi di valori nulli, ove si ritiene che non vi sia concreta possibilità di riutilizzo futuro (ad esempio per la presenza di loghi distintivi della ditta fallita).

I valori unitari vengono riportati nella allegata tabella riepilogativa (**All. n. 13 - Tabella di identificazione e stima beni mobili punto vendita Ponterio di Todi**); se ne ricava un valore complessivo di mercato all'attualità pari ad **€ 5.890,00**.

- Beni mobili ancora ubicati in un locale commerciale, ex punto vendita, in Collepepe, via Tiberina n. 11.

Si tratta di beni mobili costituenti l'arredo di un locale commerciale, in passato utilizzato dalla ditta fallita quale punto vendita outlet, rimasti a tutt'oggi in sito, entro locale di proprietà di terzi.

Lo scrivente non ha potuto prendere visione dei beni poiché il locale risulta inaccessibile; per quanto possibile, le caratteristiche e lo stato dei beni si ricavano dalla visione delle foto fornite dal Curatore, scattate durante la redazione dell'inventario (**che vengono allegare nel servizio fotografico - si vedano le pagine da 32 a 50**).

In ogni caso, già della consultazione delle fotografie disponibili, si ricava che ci si trova di fronte a beni mobili in utilizzo da molti anni, di certo da periodo ben precedente quello in cui sono stati realizzati ed installati i beni di cui al punto precedente. Si tratta inoltre in tutti i casi, per quanto è dato vedere, di beni realizzati in laminato e/o in materiale plastico, caratterizzati da veloce usura e degrado. Appare peraltro, a parere dello scrivente, non facile il riutilizzo dei beni, sia per le loro caratteristiche che per il loro stato di conservazione.

Dunque, come nel caso precedente ed a maggior ragione, si ritiene che debbano essere attribuiti valori fortemente cautelativi, tali da rendere eventualmente possibile la vendita a stock dell'intera consistenza dei beni già costituenti l'arredo del punto vendita outlet di Collepepe.

I valori unitari vengono riportati nella allegata tabella riepilogativa (**All. n. 14 - Tabella di identificazione e stima beni mobili punto vendita outlet di Collepepe**); se ne ricava un valore complessivo di mercato all'attualità pari ad **€ 639,00**.

- Beni mobili ed arredi ubicati nell'unità immobiliare abitativa in Todi, via Cesia n. 71.

Si tratta di dotazioni e beni mobili costituenti parte dell'arredo che era presente nell'abitazione di via Cesia n. 71, di proprietà del Sig. [REDACTED]

I beni risultano eterogenei per natura, caratteristiche e stato conservativo, come da risultanze del sopralluogo e come visibile nelle foto scattate in tale occasione (**si vedano le pagine da 51 e 57 del servizio fotografico illustrativo**).

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato all'attualità si è tenuto conto di: prezzo ipotetico di acquisto, stato conservativo, possibilità di riutilizzo in altro sito, obsolescenza e/o vetustà.

Anche in questo caso è necessario generalmente adottare valori cautelativi, a motivo del fatto che si renderà opportuno proporre una vendita a stock, benché si tratti di beni eterogenei e che non costituiscono una dotazione idonea per arredare completamente una unità abitativa (mancando ad esempio tavoli, sedie, letti, cassettiere, ecc.).

I valori unitari vengono riportati nella allegata tabella riepilogativa (**All. n. 15 - Tabella di identificazione e stima arredi e beni mobili abitazione via Cesia n. 71**); se ne ricava un valore complessivo di mercato all'attualità pari ad € **1.256,00**.

- Armi da caccia - presso l'abitazione di S. Terenziano - via Roma n. 106.

Si tratta di n. 8 fucili da caccia, di proprietà del Sig. [REDACTED], attualmente conservati in apposito armadio chiuso, presso l'abitazione dei genitori, in [REDACTED]

Dalla denuncia di detenzione di armi si ricava che il Sig. [REDACTED] ha preso in carico i fucili tra il 2018 e 2020, ma si tratta in tutti i casi di armi di più vetusta realizzazione, delle quali non si conosce appieno lo stato di manutenzione ed efficienza.

Si ipotizza uno stato conservativo ordinario, tenuto conto della vetustà e del probabile

utilizzo che ne è stato fatto negli anni, non essendo ovviamente stato possibile, in occasione del sopralluogo, valutare lo stato di efficienza (**si vedano le pagine da 58 a 73 del servizio fotografico illustrativo**).

Ai fini della stima occorre inoltre tenere conto del fatto che ci si trova in un periodo storico nel quale si assiste, già da anni, ad una rilevante contrazione del numero di cacciatori in attività; di conseguenza sta progressivamente diminuendo anche il numero di armi utilizzate.

Di pari passo aumenta quindi lo stock di fucili usati che vengono reimmessi sul mercato per essere alienati; ciò ovviamente tende a far diminuire il prezzo delle armi usate, a causa dell'aumento dell'offerta non controbilanciato dalla crescita della richiesta.

Ciò premesso, effettuata una ricerca di mercato presso armieri operanti nel comprensorio umbro e del centro Italia, sono stati identificati i più probabili valori unitari, che vengono riportati nella allegata tabella riepilogativa (**All. n. 16 - Tabella di identificazione e stima delle armi da caccia**); se ne ricava un valore complessivo di mercato all'attualità pari ad **€ 2.100,00**.

In definitiva il valore complessivo dei beni mobili di proprietà del fallimento risulta pari ad € 9.885,00, come da tabella riepilogativa sotto riportata:

Descrizione	valore totale
Beni mobili attualmente ubicati in un magazzino, presso il centro commerciale di Ponterio di Todi	€ 5.890,00
Beni mobili ubicati in un locale commerciale, ex punto vendita, in Collepepe, via Tiberina n. 11	€ 639,00
Beni mobili ed arredi ubicati nell'unità immobiliare abitativa in Todi, via Cesia n. 71	€ 1.256,00
Armi da caccia, presso l'abitazione di ██████████	€ 2.100,00
TOTALE	€ 9.885,00

I valori di stima di cui sopra sono stati attribuiti cespite per cespite; tuttavia, in considerazione della estrema eterogeneità dei beni, della necessità, in molti casi, di procedere quanto prima a liberare i locali che essi occupano, poiché di proprietà di terzi, non è da escludere che detto valore possa subire ulteriori riduzioni, anche di consistente entità, per offerte formulate a stock.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia 10/10/2023

Allegati n. 16 e servizio fotografico illustrativo

Il perito stimatore

Dott. Agr. Paolo Pizzichelli

