
TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO N. 5/2021

P

Via Antonio Gramsci 50, 06034 FOLIGNO (PG)

Giudice Delegato:

Commissario Giudiziale:

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. [REDACTED] e all'Albo dei [REDACTED] del Tribunale di Perugia al n. [REDACTED] con studio in [REDACTED], in forza dell'incarico conferitomi dal G.D. [REDACTED] in data 13/04/2022, relativo all'esecuzione della stima dei beni immobili acquisiti alla massa del Concordato Preventivo della [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione, con sede in Foligno, Via Antonio Gramsci n. 50, acquisita la documentazione necessaria, eseguiti i necessari sopralluoghi, relaziona quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 14/04/2022, il sottoscritto si riceveva l'incarico tramite pec e da subito interpellava il Commissario Giudiziale [REDACTED] al fine di acquisire tutta la documentazione tecnica depositata in sede di ricorso per C.P. Dalla lettura dell'elaborato peritale elaborato dal Geom. [REDACTED] e sulla base di quanto desunto dalle ispezioni ipocatastali eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia, il sottoscritto valutava la suddivisione dell'elaborato peritale secondo Lotti singoli. Il sottoscritto eseguiva infine diversi sopralluoghi presso i locali di proprietà della Società [REDACTED] in liquidazione al fine di valutare conformità edilizie, catastali e congruità dei valori di stima.

Ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere l'elaborato peritale il sottoscritto dava inizio alla stesura dello stesso, articolandolo come segue:



A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI PRIMO PLESSO**A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio e Conservatoria dei RR.II, i beni immobili oggetto di valutazione risultano essere dislocati in un unico plesso. Le unità immobiliari oggetto di analisi risultano tutte contenute all'interno di un complesso immobiliare la cui realizzazione risale al XIV secolo; lo stesso fu abitato nei secoli dalle nobili famiglie folignati e fu ceduto intorno alla fine del XVIII secolo alla famiglia [REDACTED] (da questo deriva la denominazione [REDACTED]). Acquisito dalla Società odierna ricorrente è stato oggetto di imponenti opere di riparazione dei danni prodotti dagli eventi sismici del 1997 e di ristrutturazione generale. Il complesso immobiliare si compone di diversi corpi di fabbrica posti in aderenza tra loro ed è ricompreso tra le direttrici cittadine di Via Gramsci, [REDACTED]. Si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, con vano scala ed ascensore comuni e si compone di unità immobiliari con destinazione commerciale, uffici e residenze.

L'edificio, edificato in epoca certamente antecedente il 1settembre 1967 è stato legittimato con i titoli abilitativi di seguito elencati:

- 1) Permesso di Costruire n. 249 del 09/09/2010;
- 2) Permesso di Costruire n. 132 del 12/05/2011;
- 3) Permesso di Costruire n. 234 del 30/11/2012;
- 4) Permesso di Costruire n. 142 del 16/10/2015;
- 5) Permesso in Sanatoria n. 94 del 16/07/2015;



6) Permesso di Costruire n. 142 del 16/10/2015;

7) Scia Prot. 29318 del 24/05/2016;

8) Scia Prot. 90343 del 20/12/2018.

Parte dell'edificio, quella storicamente insistente sulla particella 417 (sub da 1 a 18) e particella 309 e che attualmente risulta censita con i subalterni delle particelle 1069,1070, salvo altre, è stata dichiarata di rilevante interesse storico culturale, artistico e storico, ai sensi dell'Art. 10 comma 1 del D. lgs n. 42/2004, in virtù del vincolo legale, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali- Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, costituito con atto a rogito del Ministero dei Beni e le Attività Culturali, con sede in Roma in data 16/03/1996 Rep. 1603/1996, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Perugia in data 02/10/2012 al numero 16132 di R.P. L'alienazione delle unità immobiliari ricadenti all'interno del perimetro del suddetto vincolo, sarà perciò sottoposta all'esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma e degli Enti aventi diritto nei termini di Legge.

Considerata la tipologia delle unità immobiliari in stima, lo stato di occupazione e di attuale godimento, l'elaborato peritale sarà strutturato in singoli diversi lotti, al fine di velocizzare e diversificare le procedure di aggiudicazione.

A.2 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio risulta ubicato nel centro storico del Comune di Foligno in Via Gramsci. Lo strumento urbanistico comunale prevede interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento



conservativo e ristrutturazione edilizia, previo rilascio di idoneo titolo da parte della Soprintendenza competente in quanto, come in precedenza segnalato, il complesso edilizio in esame risulta sottoposto a vincolo apposto ai sensi del D.lgs 42/2004.

Il complesso in analisi è stato interamente ristrutturato in base ai titoli sopra indicati e parte dello stesso è interessato anche dalla convenzione stipulata tra il Comune di Foligno e la ██████████ ██████████ (poi conferita in ██████████) per il "recupero di un immobile ubicato in Via Gramsci per la realizzazione di dieci alloggi da destinare alla locazione a termine per la durata di anni otto, a canone concordato ai sensi dell'Art. 2 della L. 431/98", rogata dal ██████████ in data 03/07/2013 Rep. ██████████ trascritto presso la ██████████ del ██████████ di Perugia in data 10/07/2013 al numero 11195 di R.P.

A.3 PROPRIETA' E DIRITTI

A.3.1 TITOLARI DEI DIRITTI

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione, poste a garanzia dei creditori della massa de ██████████ ██████████ in liquidazione, risultano di proprietà della Società ricorrente per quota pari ad 1/1, in forza dei seguenti titoli:

- Decreto di Trasferimento Immobiliare del Tribunale di Perugia Rep. 2 del 03/01/2005, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 21/01/2005 al numero 1588 di R.P.



- Atto di Mutamento della Ragione Sociale [REDACTED]
[REDACTED] rogato dal Notaio [REDACTED]
[REDACTED] in Foligno in data 27/07/2020 Rep. [REDACTED]
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Perugia in data 30/07/202 al numero 10846 di R.P.



A.4 DESCRIZIONE ED ANALISI DEI SINGOLI LOTTI**LOTTO 1****A.5.L1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 44)

Il lotto oggetto di valutazione è rappresentato da un appartamento posto al piano terzo dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
200	1069	44	A/2	4°	3,5	81Mq	€ 352,48

A.5.L1.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L1.2. APPARTAMENTO P.3°****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta al piano terzo (Sottotetto) del complesso immobiliare già descritto. Si costituisce di un ingresso-cucina e camera (hmedia 2,28 Mt), Bagno e terrazzo, di superficie commerciale totale pari a Mq 81, accesso dalla scala comune censita al subalterno 2 della particella 1069 e passaggi comuni rappresentati dagli androni di accesso censiti ai sub 3 e 4 della particella 1069. L'immobile risulta finito e rifinito in ogni sua parte con finiture di alto livello qualitativo.

A.5.L1.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 44)



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

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] a favore di [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] in Foligno Rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Trascrizione contro n. [REDACTED] R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L1.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del Sig. [REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato dall'Amministratore Sig. [REDACTED] in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di



progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L1.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente libero.



LOTTO 2**A.5.L2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 53 E 911SUB 5 GRAFFATE)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di un appartamento con corte esclusiva posto ai piani terra e primo dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
200	1069	53	A/2	4°	7,5	133Mq	€ 755,32
200	991	5	Graffata			36Mq	

Il lotto si compone altresì dei diritti di 1/19 (la società ricorrente detiene attualmente i diritti pari a 4/19) sull'area urbana censita come in appresso dettagliato,

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
200	991	2	F/1	-	11	463Mq	-

A.5.L2.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L2.2. APPARTAMENTO P.T-1°****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta ai piani terra e primo del complesso immobiliare già descritto. Si costituisce di uno spazio per ingresso-soggiorno con accesso dalla corte esclusiva esterna, sala da pranzo con spazio cucina vano scala con sbarco sul disimpegno del piano primo, dal quale si può accedere alle tre camere e due servizi igienici presenti. E' altresì presente uno spazio per ripostiglio che



affaccia direttamente sul vano disimpegno. La superficie commerciale totale dell'appartamento è pari a Mq 133 mentre la superficie fondiaria della corte è pari a circa 36 Mq. L'accesso all'appartamento è consentito dai passaggi comuni rappresentati dagli androni di accesso censiti ai sub 3 e 4 della particella 1069 e dalla corte comune censita alla particella 991 sub 1 (Bcnc). L'immobile risulta finito e rifinito in ogni sua parte con finiture di alto livello qualitativo.

A.5.L2.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 53 E 911SUB 5 GRAFFATE)

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

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di



garanzia ipotecaria e durata di anni 30;

- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L2.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del Sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato dall'Amministratore Sig. [REDACTED] in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L2.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente occupato dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in virtù del contratto di locazione con scadenza 31/08/2024 registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate in data 09/08/2016 al n. [REDACTED]



LOTTO 3**A.5.L3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 54 E 911SUB 6 GRAFFATE)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di un appartamento con corte esclusiva posto al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
200	1069	54	A/2	4°	4	74Mq	€ 402,84
200	991	6	Graffata			30Mq	

A.5.L3.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L3.2. APPARTAMENTO P.T****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta al piano terra del complesso immobiliare già descritto. Si costituisce di uno spazio per ingresso-soggiorno con accesso dalla corte esclusiva esterna, spazio cucina, disimpegno camera e bagno. La superficie commerciale totale dell'appartamento è pari a Mq 76 mentre la superficie fondiaria della corte è pari a circa 30 Mq. L'accesso all'appartamento è consentito dai passaggi comuni rappresentati dagli androni di accesso censiti ai sub 3 e 4 della particella 1069 e dalla corte comune censita alla particella 991 sub 1 (Bcnc). L'immobile risulta finito e rifinito in ogni sua parte con finiture di alto livello qualitativo.



A.5.L3.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 54 E 911SUB 6 GRAFFATE)

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

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L3.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del Sig. [REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato



dall'Amministratore Sig. ██████████ in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L3.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente occupato dalla Sig.ra ██████████ ██████████ in virtù del contratto di locazione con scadenza 31/07/2024 registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate.



LOTTO 4**A.5.L4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 55)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di un appartamento posto al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
200	1069	55	A/2	4°	2,5	61Mq	€ 251,77

A.5.L4.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L4.2. APPARTAMENTO P.T.****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta al piano terra del complesso immobiliare già descritto. Con ingresso dal vano scala comune, si costituisce di uno spazio per ingresso, un monocale a destinazione soggiorno-camera e bagno. La superficie commerciale totale dell'appartamento è pari a Mq 61. L'accesso all'appartamento è consentito dai passaggi comuni rappresentati dagli androni di accesso censiti ai sub 3 e 4 della particella 1069, dalla corte comune censita alla particella 991 sub 1 (Bcnc) e per ultimo dal vano scala comune censito al subalterno 10 della particella 1069. L'immobile risulta finito e rifinito in ogni sua parte con finiture di alto livello qualitativo.

A.5.L4.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 55)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la [REDACTED] - [REDACTED], risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED]. per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED]. per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L4.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del Sig. [REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato dall'Amministratore Sig. [REDACTED] in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di



progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L4.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente occupato dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in virtù del contratto di locazione con scadenza 31/07/2024 registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate.



LOTTO 5**A.5.L5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 56)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di un appartamento posto ai piani primo e secondo dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
200	1069	56	A/2	4°	5,5	116Mq	€ 553,90

Il lotto si compone altresì dei diritti di 1/19 (la società ricorrente detiene attualmente i diritti pari a 4/19) sull'area urbana censita come in appresso dettagliato,

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
200	991	2	F/1	-	11	463Mq	-

A.5.L5.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L5.2. APPARTAMENTO P.1°-2°****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta ai piani primo e secondo del complesso immobiliare già descritto. Con ingresso dal vano scala comune, si costituisce di uno spazio per ingresso, un ampio locale adibito a cucina soggiorno, un piccolo ripostiglio e della scala che sbarca al piano secondo, direttamente sul disimpegno che distribuisce le due camere con due bagni. La superficie commerciale totale dell'appartamento è pari a Mq 116. L'accesso all'appartamento è



consentito dai passaggi comuni rappresentati dagli androni di accesso censiti ai sub 3 e 4 della particella 1069, dalla corte comune censita alla particella 991 sub 1 (Bcnc) e per ultimo dal vano scala comune censito al subalterno 10 della particella 1069. L'immobile risulta finito e rifinito in ogni sua parte con finiture di alto livello qualitativo.

A.5.L5.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 56)

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

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di



ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto

Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L5.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del [REDACTED] [REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato dall'Amministratore [REDACTED] in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L5.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente occupato da [REDACTED] e [REDACTED] in virtù del contratto di locazione con scadenza 31/07/2024 registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate.



LOTTO 6**A.5.L6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 57)

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 22)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di un appartamento posto ai piani primo e secondo dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
200	1069	57	A/2	4°	5,5	116Mq	€ 553,90
200	1069	22	C/2	7°		11Mq	23,14

A.5.L6.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L6.2. APPARTAMENTO P.1°-2°****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta ai piani primo e secondo del complesso immobiliare già descritto. Con ingresso dal vano scala comune, si costituisce di uno spazio cucina soggiorno, un due bagni ed una camera, oltre alla scala che sbarca al piano secondo, direttamente sulla seconda camera realizzata su di uno spazio soppalcato. L'appartamento si completa di un locale di pertinenza ad uso cantina posto al piano sottostrada primo. La superficie commerciale totale dell'appartamento è pari a Mq 103, mentre quella del vano pertinenziale ad uso cantina è pari a Mq 11. L'accesso all'appartamento è consentito dai passaggi comuni rappresentati dagli



androni di accesso censiti ai sub 3 e 4 della particella 1069, dalla corte comune censita alla particella 991 sub 1 (Bcnc) e per ultimo dal vano scala comune censito al subalterno 10 della particella 1069. L'immobile risulta finito e rifinito in ogni sua parte con finiture di alto livello qualitativo.

A.5.L6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 57)

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 22)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la [REDACTED] - [REDACTED] risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato da [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal Notaio Elisabetta [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;



- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L6.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del [REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato dall'Amministratore Sig. [REDACTED] in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L6.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente occupato da [REDACTED] in virtù del contratto di locazione con scadenza 31/08/2024 registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate in data 26/01/2021 al n. 000187-serie 3T.



LOTTO 7**A.5.L7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 58)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di un appartamento posto al piano primo dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
200	1069	58	A/2	4°	4	82Mq	€ 402,84

Il lotto si compone altresì dei diritti di 1/19 (la società ricorrente detiene attualmente i diritti pari a 4/19) sull'area urbana censita come in appresso dettagliato,

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
200	991	2	F/1	-	11	463Mq	-

A.5.L7.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L7.2. APPARTAMENTO P.1°****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta al piano primo del complesso immobiliare già descritto. Con ingresso dal vano scala comune, si costituisce di un ampio soggiorno con spazio cucina, un bagno di servizio della zona giorno, disimpegno camera e bagno zona notte. La superficie commerciale totale dell'appartamento è pari a Mq 82. L'accesso all'appartamento è consentito dai passaggi comuni rappresentati dagli androni di accesso censiti ai sub 3 e 4 della



particella 1069, dalla corte comune censita alla particella 991 sub 1 (Bcnc) e per ultimo dal vano scala comune censito al subalterno 10 della particella 1069. L'immobile risulta finito e rifinito in ogni sua parte con finiture di alto livello qualitativo.

A.5.L7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 58)

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

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto



Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L7.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del [REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato dall'Amministratore [REDACTED] in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L7.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] in virtù del contratto di locazione con scadenza 31/08/2024 registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate in data 02/09/2021 al n. 002048-serie 3T.



LOTTO 8**A.5.L8.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 59 E PART. 991 SUB 7 GRAFFATI)

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 17)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di un appartamento con corte esclusiva posto al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
200	1069	59	A/2	4°	6,5	159Mq	€ 654,61
200	991	7	graffata			55Mq	
200	1069	17	C/2	7°		5Mq	€ 9,92

Il lotto si compone altresì dei diritti di 1/19 (la società ricorrente detiene attualmente i diritti pari a 4/19) sull'area urbana censita come in appresso dettagliato,

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
200	991	2	F/1	-	11	463Mq	-

A.5.L8.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L8.2. APPARTAMENTO P.T.****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta al piano terra del complesso immobiliare già descritto. Con ingresso dalla corte esclusiva si accede direttamente nel locale soggiorno-pranzo, per poi arrivare dopo aver disceso tre gradini di una scala aperta, nel disimpegno che distribuisce la zona notte composta da due camere, due ampi



disimpegni, due bagni e lastrico. La superficie commerciale totale dell'appartamento è pari a Mq 159, quella del vano pertinenziale ad uso cantina è pari a Mq 5 e la corte esclusiva misura una superficie fondiaria di circa 55Mq. L'accesso all'appartamento è garantito dal passaggio all'interno della corte esclusiva, alla quale si accede dai passaggi comuni rappresentati dagli androni di accesso censiti ai sub 3 e 4 della particella 1069, dalla corte comune censita alla particella 991 sub 1 (Bcnc). L'immobile risulta finito e rifinito in ogni sua parte con finiture di alto livello qualitativo.

A.5.L8.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 59 E PART. 991 SUB 7 GRAFFATI)

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 17)

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

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED]



- ██████████ in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di ██████████
██████████ per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di
garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di
ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto
Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L8.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del Sig. ██████████
in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato
dall'Amministratore ██████████ in data 03/10/2022,
confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di
progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione
edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso
il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza
1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità
edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di
vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che
risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle
Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L8.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente occupato dal ██████████
██████████ in virtù del contratto di locazione con scadenza 31/07/2024
registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate in data
09/08/2016 al n. 001898-serie 3T.



LOTTO 9**A.5.L9.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 60)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di un appartamento posto al piano primo dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
200	1069	60	A/2	4°	4,5	75Mq	€ 453,19

A.5.L9.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L9.2. APPARTAMENTO P.1°****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta al piano primo del complesso immobiliare già descritto. Con ingresso dal vano scale comune posto su Via del Liceo, si accede direttamente nel locale soggiorno e cucina, per poi arrivare attraverso il disimpegno agli ambienti camera, studio e bagno. La superficie commerciale totale dell'appartamento è pari a Mq 75, L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune ai soli lotti 9 e 10 censita al subalterno 11 della Particella 1069 (Bcnc) con accesso direttamente da Via del Liceo. L'immobile, che risulta finita e rifinita in ogni sua parte con finiture di alto livello qualitativo, di fatto può considerarsi esterna al complesso immobiliare costituente Palazzo Piermarini in quanto no usufruisce degli spazi comuni alle altre unità abitative, avendo accesso diretto da



Via del Liceo.

A.5.L9.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 60)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la [REDACTED] - [REDACTED] risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L9.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI



A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del Sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato dall'Amministratore [REDACTED] in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L9.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente non occupato.



LOTTO 10**A.5.L10.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 61)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di un appartamento posto al piano secondo dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
200	1069	61	A/2	4°	3,0	67Mq	€ 302,13

A.L10.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L10.2. APPARTAMENTO P.2°****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta al piano primo del complesso immobiliare già descritto. Con ingresso dal vano scale comune posto su Via del Liceo, si accede direttamente nel locale soggiorno e cucina-pranzo, per poi arrivare attraverso il soggiorno stesso, agli ambienti bagno e camera con cabina armadio. La superficie commerciale totale dell'appartamento è pari a Mq 67, L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune ai soli lotti 9 e 10 censita al subalterno 11 della Particella 1069 (Bcnc) con accesso direttamente da Via del Liceo. L'immobile, che risulta finita e rifinita in ogni sua parte con finiture di alto livello qualitativo, di fatto può considerarsi esterna al complesso immobiliare costituente Palazzo Piermarini in quanto non usufruisce degli spazi comuni alle altre unità



abitative, avendo accesso diretto da Via del Liceo.

A.5.L10.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 61)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la [REDACTED] - [REDACTED]

risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L10.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI



A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del [REDACTED] [REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato dall'Amministratore [REDACTED] in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L10.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente non occupato.



LOTTO 11**A.5.L11.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 476)

(C.F. FOGLIO 200 PART. 991 SUB 12)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di un appartamento posto ai piani terra e primo dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
200	476	61	A/2	4°	4	83Mq	€402,84
200	991	12	F/1	--	-	57 Mq	-

A.5.L11.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L11.2. APPARTAMENTO P.T.-1°****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta ai piani terra e primo del complesso immobiliare già descritto, con accesso diretto dalla corte identificata con l'area urbana censita al subalterno 12 della particella 991 (ex sub 8) . Con ingresso dalla corte, si accede direttamente nel locale soggiorno-cucina e bagno, per poi arrivare attraverso una scala a scendere nel locale camera, mentre percorrendo l'altra rampa di scala a salire si arriva al livello superiore ove è stata realizzata una seconda camera. La superficie commerciale totale dell'appartamento è pari a Mq 77, mentre la superficie fondiaria della corte esclusiva misura circa Mq 57. L'accesso all'appartamento avviene dalla corte



esclusiva alla quale si accede dai passaggi comuni rappresentati dagli androni di accesso censiti ai sub 3 e 4 della particella 1069, dalla corte comune censita alla particella 991 sub 1 (Bcnc). L'immobile risulta finito e rifinito in ogni sua parte con finiture di alto livello qualitativo.

A.5.L11.3.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 476)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la [REDACTED] - [REDACTED] risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 168 di R.P. del 17/01/2017 (*) -Ipoteca volontaria, per Atto Pubblico del 21/12/2016 rogato dal [REDACTED]



- ██████████ in Foligno Rep. 20714/11100 a favore di
 ██████████ per € 105.000,00 di garanzia ipotecaria;
 - ██████████ R.P. del 04/05/2022 Decreto di
 ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto
 Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

(*) Si vuole evidenziare che ancorchè dichiarato dal rappresentante legale della Società ricorrente nell'Atto di Costituzione di Ipoteca Legale a favore di ██████████ della piena libertà (dell'immobile posto a garanzia) da pesi ed oneri pregiudizievoli, non risulta pubblicità immobiliare di restrizione delle ipoteche sull'unità immobiliare oggetto di osservazione.

A.5.L11.3.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 476)

(C.F. FOGLIO 200 PART. 991 SUB 12 E PART. 991 SUB 2/PARTE)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la ██████████ - ██████████ risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal ██████████ ██████████ in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di ██████████ ██████████ per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato,



per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED]

[REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di

garanzia ipotecaria e durata di anni 30;

- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto

Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L11.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato

dall'Amministratore [REDACTED] in data 03/10/2022,

confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di

progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione

edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso

il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza

1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità

edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di

vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che

risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle

Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L11.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente occupato dalla [REDACTED]

[REDACTED] in virtù del contratto di locazione con scadenza

31/07/2024 registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate in

data 05/08/2016 al n. 001864-serie 3T.



LOTTO 12**A.5.L12.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 911 SUB 11)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di una area urbana di Mq 33 che di fatto costituisce la corte esclusiva e quindi la corte di accesso all'appartamento che si sviluppa ai piani terra a primo che risulta censito con il subalterno 67 della particella 1069 ed alienato a terzo soggetto. Dalla lettura della nota di trascrizione dell'Atto di compravendita (dell'appartamento sub 67) rogato dal ██████████ ██████████ del 13/09/2016 Rep. 20052/8337 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 14/09/2016 al numero 15306 di R.P., si può chiaramente evincere che non risulta trasferita l'area urbana in esame. Risulta tuttavia costituita con il medesimo atto la servitù di passaggio perpetua in favore dell'appartamento censito al sub 67, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 14/09/2016 al numero 15307 di R.P. Ai fini di una sua futura vendita la stessa risulta catastalmente identificata al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
200	991	11	F/1	-	-	33 Mq	-

A.5.L12.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L12.2. AREA URBANA RESIDUALE P.T.****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare in esame costituisce la corte esclusiva



dell'appartamento posto ai piani terra e primo, censito al subalterno 67 della particella 1069; l'appartamento risulta regolarmente trasferito mediante atto notarile sopra indicato, mentre la corte (nonostante l'evidenza del vincolo di pertinenzialità con l'appartamento) non risulta trasferita. Si procede quindi alla valutazione economica della stessa ai fini di una futura alienazione.

A.5.L12.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 911 SUB 11)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la [REDACTED] - [REDACTED] risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] Carbonari in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;



- Trascrizione contro n. 15307 R.P. del 14/09/2016 Costituzione di Diritti Reali a titolo oneroso, Costituzione di Servitù di passaggio pedonale perpetuo a favore dell'appartamento censito al Sub 67 della particella 1069 (Fondo Dominante), su area urbana Particella 991 sub 11 (Fondo Servente), con Atto Notaio Sartore Rep. 20052/8337 del 13/09/2016;
- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L12.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Non è richiesta la verifica di conformità urbanistica e catastale per il cespite in esame in quanto trattasi di area urbana.

A.5.L12.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'area in esame risulta pacificamente in uso alla proprietà dell'appartamento posto ai piani terra e primo censito al subalterno 67 della particella 1069.



LOTTO 13**A.5.L13.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 12)

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 18)

Il lotto oggetto di valutazione, si compone di due unità immobiliari di pertinenza degli appartamenti e/o uffici soprastanti, tuttavia capaci di produrre una redditività propria e di conseguenza singolarmente censite. Le stesse, sono catastalmente identificate al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
200	1069	12	C/2	7°	-	3 Mq	€ 9,92
200	1069	18	C/2	7°	-	3 Mq	€ 9,92

A.5.L13.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L13.2. N. 2 CANTINE P.S.1°****DESCRIZIONE SINTETICA**

Le unità immobiliari in questione risultano essere due cantine al piano primo sottostrada di superficie commerciale pari a Mq 3 ciascuna, con accesso dal vano scala comune censito al subalterno 1 della particella 1069. Tutte e due le unità in analisi risultano dotate del solo impianto elettrico, di pavimenti e porte di accesso.

A.5.L13.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 12)

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 18)



A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la [REDACTED] - [REDACTED], risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato da [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L13.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del [REDACTED] [REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato dall'Amministratore [REDACTED] in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di



progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L13.5 STATO DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari risultano attualmente libere.



LOTTO 14**A.5.L14.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1070 SUB 48)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di una unità immobiliare con destinazione d'uso ufficio, posta al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
200	1070	48	A/10	6°	2,5	61Mq	€ 716,58

A.5.L14.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L14.2. UFFICIO P.T.****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso ufficio è posta al piano terra dell'edificio principale (quello affacciato su Via Gramsci) ed ha accesso dall'androne condominiale censito al sub 47 della particella 1070. La stessa si compone di due stanze oltre a servizio igienico. Risulta dotata di predisposizioni dell'impianto elettrico con scatole di derivazione e tubi corrugati già posti sotto traccia, dell'impianto di riscaldamento con impianto radiante a pavimento già presente, collettori e valvole di zona posti in opera, tuttavia mancante della prevista pompa di calore. Le finiture presenti sono limitate alla rasatura delle pareti ed alla formazione del massetto di posa del pavimento (non presente). Per quando riguarda il servizio igienico previsto, risultano posizionati scariche ed adduzioni ma non realizzate le tramezzature di divisione.



L'accesso al locale ufficio avviene dall'androne pedonale del palazzo, in prossimità della parete risalente ad epoca romanica. La superficie commerciale totale dei locali è pari a circa Mq 61.

A.5.L14.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1070 SUB 48)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la [REDACTED] - [REDACTED] risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 5/2022 del 01/04/2022;



A.5.L14.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del [REDACTED] [REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato dall'Amministratore [REDACTED] in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L14.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'ufficio non risulta attualmente occupato.



LOTTO 15**A.5.L15.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 69)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di una unità immobiliare con destinazione d'uso ufficio, posta al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, catastalmente identificata al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
200	1069	69	A/10	6°	3	85Mq	€ 859,90

A.5.L15.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L15.2. UFFICIO P.T****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso ufficio è posta al piano terra dell'edificio principale (quello affacciato su Via Gramsci) ed ha accesso dall'androne condominiale censito al sub 47 della particella 1070. La stessa si compone di due stanze oltre a servizio igienico. Risulta dotata di predisposizioni dell'impianto elettrico con scatole di derivazione e tubi corrugati già posti sotto traccia, dell'impianto di riscaldamento con impianto radiante a pavimento già presente, collettori e valvole di zona posti in opera, tuttavia mancante della prevista pompa di calore. Le finiture presenti sono limitate alla rasatura delle pareti ed alla formazione del massetto di posa del pavimento (non presente). Per quando riguarda il servizio igienico previsto, risultano posizionati scarichi ed adduzioni ma non realizzate le tramezzature di divisione.



L'accesso al locale ufficio avviene dal tratto finale dell'androne pedonale del palazzo, in prossimità della confluenza con la corte comune censita al sub 1 della particella 91. La superficie commerciale totale dei locali è pari a circa Mq 85.

A.5.L15.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 69)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la ██████████ - ██████████, risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal ██████████ ██████████ in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di ██████████ ██████████ per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal ██████████ ██████████ in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di ██████████ ██████████ per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto



Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L15.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del [REDACTED] [REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato dall'Amministratore [REDACTED] in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L15.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'ufficio non risulta attualmente occupato.



LOTTO 16**A.5.L16.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 70)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di una unità immobiliare con destinazione d'uso ufficio, posta al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
200	1069	70	A/10	6°	2	62Mq	€ 573,27

A.5.L16.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L16.2. UFFICIO P.T.****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso ufficio è posta al piano terra dell'edificio principale (quello affacciato su Via Gramsci) ed ha accesso dall'androne condominiale censito al sub 47 della particella 1070. La stessa si compone di due stanze, la prima adibita ad ingresso, la sinistra a locale principale, oltre a servizio igienico. Risulta dotata di predisposizioni dell'impianto elettrico con scatole di derivazione e tubi corrugati già posti sotto traccia, dell'impianto di riscaldamento con impianto radiante a pavimento già presente, collettori e valvole di zona posti in opera, tuttavia mancante della prevista pompa di calore. Le finiture presenti sono limitate alla rasatura delle pareti ed alla formazione del massetto di posa del pavimento (non presente). Per quando riguarda il servizio igienico previsto, risultano posizionati



scariche ed adduzioni ma non realizzate le tramezzature di divisione. L'accesso al locale ufficio avviene dall'androne pedonale del palazzo, in prossimità della parete risalente ad epoca romanica. La superficie commerciale totale dei locali è pari a circa Mq 62.

A.5.L16.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 70)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la [REDACTED] - [REDACTED], risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto



Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L16.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del [REDACTED] [REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato dall'Amministratore [REDACTED] in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L16.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'ufficio non risulta attualmente occupato.



LOTTO 17**A.5.L17.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 71)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di una unità immobiliare con destinazione d'uso ufficio, posta al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
200	1069	71	A/10	6°	2,5	64Mq	€ 716,58

A.5.L17.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L17.2. UFFICIO P.T.****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso ufficio è posta al piano terra dell'edificio principale (quello affacciato su Via Gramsci) ed ha accesso sia dall'androne condominiale censito al sub 47 della particella 1070 che dall'androne carrabile censito al sub 4 della particella 1069 dal passaggio comune censito alla particella 694. La stessa si compone di un unico ambiente, oltre a servizio igienico. Risulta dotata di predisposizioni dell'impianto elettrico con scatole di derivazione e tubi corrugati già posti sotto traccia, dell'impianto di riscaldamento con impianto radiante a pavimento già presente, collettori e valvole di zona posti in opera, tuttavia mancante della prevista pompa di calore. Le finiture presenti sono limitate alla rasatura delle pareti ed alla formazione del massetto di posa del pavimento (non presente).



L'accesso al locale ufficio avviene sia dall'androne pedonale del palazzo, in prossimità della parete risalente ad epoca romana, che dall'androne carrabile. La superficie commerciale totale dei locali è pari a circa Mq 64.

A.5.L17.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 71)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la [REDACTED] - [REDACTED] risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto



Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L17.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del [REDACTED] [REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato dall'Amministratore [REDACTED] in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L17.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'ufficio non risulta attualmente occupato.



LOTTO 18**A.5.L18.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 72)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di una unità immobiliare con destinazione d'uso ufficio, posta al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
200	1069	72	A/10	6°	2,5	51Mq	€ 716,58

A.5.L18.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L18.2. UFFICIO P.T.****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare ad uso ufficio è posta al piano terra dell'edificio principale (quello affacciato su Via Gramsci) ed ha accesso dall'androne condominiale censito al sub 47 della particella 1070.

L'unità immobiliare, anticamente ospitava la ~~cappella della~~ ~~_____~~, cappella privata dei Trinci (prima che questi ultimi, divenuti vicari apostolici e signori della Città, acquistassero e ristrutturassero il più noto ~~_____~~ nell'odierna Piazza della Repubblica) si caratterizza per la presenza di pareti e soffitto affrescati. Le opere pittoriche residuali (gli affreschi originari risultano strappati e rimontati su supporto presso il ~~_____~~ di Trevi), sono ancora ben leggibili a causa della presenza di vaste tracce di colore sul supporto sottostante (tonachino). Le opere di recupero,



eseguite sotto il controllo della Soprintendenza di Perugia hanno preservato gli affreschi e gli stucchi ancora presenti, i quali comunque abbisognano di un importante intervento di restauro. L'unità si compone di un unico ambiente, oltre a servizio igienico e piccolo vano ripostiglio (ex sagrestia). Risulta dotata di predisposizioni dell'impianto elettrico con tubi corrugati già posti sotto traccia, dell'impianto di riscaldamento con impianto radiante a pavimento già presente, collettori e valvole di zona posti in opera nel locale tecnico condominiale. Le finiture presenti sono limitate al pavimento. L'accesso al locale ufficio avviene esclusivamente dall'androne pedonale del palazzo. La superficie commerciale totale dei locali è pari a circa Mq 51.

A.5.L18.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 72)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la [REDACTED] - [REDACTED] risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca



volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato,
per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED]
[REDACTED] in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di
garanzia ipotecaria e durata di anni 30;

- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di
ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto
Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L18.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato
dall'Amministratore [REDACTED] in data 03/10/2022,
confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di
progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione
edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso
il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza
1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità
edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di
vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che
risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle
Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L18.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'ufficio non risulta attualmente occupato.



LOTTO 19**A.5.L19.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 35)

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 28)

Il lotto oggetto di valutazione si compone di una unità immobiliare con destinazione d'uso ufficio, posta al piano primo, ovvero al piano nobile dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via Antonio Gramsci 50, oltre a locale per autorimessa posto al piano terra, collegato con scala esclusiva ai locali soprastanti. Il tutto risulta catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
200	1069	35	A/10	6°	14,5	409Mq	€ 4.156,19
200	1069	28	C/6	14°		37Mq	€ 154,27

A.5.L19.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**A.5.L19.2. UFFICIO P.1°- AUTORIMESSA P.T.****DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare è posta al piano primo dell'edificio storico principale (quello affacciato su Via Gramsci), con accesso dall'androne condominiale censito al sub 47 della particella 1070. L'unità immobiliare, unitamente alla cappella di cui al lotto precedente, rappresenta la matrice storica dell'edificio. Posta al piano nobile è servita da ampia scala comune ed ha accesso dalla loggia del piano primo. Si compone di un vano ingresso che disimpegna la zona di servizio posta a sinistra dello stesso (ove sono collocati tre vani principali dotati di soffitti e cassettoni affrescati oltre al servizio



igienico), dalle stanze di rappresentanza vere e proprie. Queste ultime, poste l'una di seguito all'altra, si caratterizzano per le ampie dimensioni interne e per la notevole altezza delle volte affrescate. Le stanze principali risultano essere cinque, tutte affrescate nella volta di copertura, con la stanza più grande (originario salone) affrescato anche nelle pareti verticali. Dopo l'ultima stanza sono presenti dei vani di servizio, con sbarco sulla loggia che domina l'androne comune sottostante e la scala che collega all'autorimessa posta al piano inferiore. Le opere di recupero, eseguite sotto il controllo della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici Artistici e Storici di Perugia hanno ulteriormente preservato gli affreschi e gli stucchi presenti, che comunque necessitano di imponenti opere di recupero e restauro. Tutti i locali sono stati ristrutturati e dotati di impianto di riscaldamento radiante a pavimento, con ricollocamento del pavimento originario, idoneamente smontato e riposto in opera nello stato originario, previo inventariato e classificazione. Sono state eseguite anche le predisposizioni dell'impianto elettrico con tubi corrugati già posti sotto traccia (Impianto elettrico previsto con colonnine per evitare interventi sulle murature verticali), posizionati i collettori e valvole di zona dell'impianto di riscaldamento, tuttavia mancante della prevista pompa di calore. Sono stati sostituiti gli infissi esterni per finestre e persiane con infissi in legno di pregiata fattura. La superficie commerciale totale dei locali è pari a circa Mq 409. Il locale sottostante ad uso autorimessa, collegato ai locali appena descritti mediante una scala interna, risulta avere superficie commerciale pari a Mq 37.



A.5.L19.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 35)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la [REDACTED] - [REDACTED], risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 5591 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] in Foligno Rep. 13965/7183 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 4.950.000,00 di capitale, € 9.900.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Iscrizione Contro n. 5592 di R.P. del 30/12/2011 -Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, per Atto Pubblico del 28/12/2011 rogato dal [REDACTED] Carbonari in Foligno Rep. 13966/7184 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 850.000,00 di capitale, € 1.700.000,00 di garanzia ipotecaria e durata di anni 30;
- Trascrizione contro n. 9194 R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

A.5.L19.4 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

A seguito del sopralluogo eseguito alla presenza del [REDACTED]



Settimi in qualità di dipendente della Società ricorrente e delegato dall'Amministratore [REDACTED] in data 03/10/2022, confrontando lo stato dei luoghi visivamente rilevabile con lo stato di progetto riferito all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per la porzione edilizia in analisi (P.d. Costruire 142 del 16/10/2015), acquisito presso il Comune di Foligno con Accesso Atti Amministrativi (Cod. Istanza 1830/2022) il 03/06/2022, il sottoscritto attesta la piena conformità edilizia. Parimenti si conferma la piena conformità anche dal punto di vista catastale, risultando sovrapponibile quanto rilevabile con ciò che risulta riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in modalità telematica.

A.5.L19.5 STATO DI OCCUPAZIONE

I locali costituenti la nobile residenza (urbanisticamente identificati come uffici) ed la relativa autorimessa non risultano attualmente occupati.

A.6 PARTI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Sono da intendersi parti comuni a tutti i lotti, quindi da cedere in quota parte per ciascun lotto (ancorchè non censite come beni comuni non censibili), le seguenti unità immobiliari:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
200	1069	31	D/1		Cab.ENEL	-	€ 46,00
200	691	-	F/1	-	Area urb	15	-
200	692	-	F/1	-	Area urb	26	-

Si precisa infine che la particella 693, Area Urbana di Mq 310 risulta la



duplicazione dell'area censita con la particella 991 sub 1 (bcnc) per cui la relativa consistenza catastale, dovrà essere necessariamente soppressa.

A.7 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

A.7.1 CRITERI ESTIMATIVI

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

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

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

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

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

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

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



all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliari in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale, su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona e sulla consultazione dei trend di mercato espressi dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2021 e quelli della Camera di Commercio della Provincia di Perugia. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mq. Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- grado di manutenzione e stato delle finiture interne e degli impianti;
- collocazione urbana e commerciabilità dello stesso;
- Valore degli affreschi;
- Potenzialità economiche derivanti dal possibile frazionamento della nobile residenza;
- Della disponibilità di dati di mercato su aggiudicazioni di beni simili assegnati di recente in procedure espropriative;

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



LOTTO 1 € 1.580,00/Mq

LOTTO 2 € 1.580,00/Mq

LOTTO 3 € 1.580,00/Mq

LOTTO 4 € 1.580,00/Mq

LOTTO 5 € 1.580,00/Mq

LOTTO 6 € 1.580,00/Mq

LOTTO 7 € 1.580,00/Mq

LOTTO 8 € 1.580,00/Mq

LOTTO 9 € 1.400,00/Mq

LOTTO 10 € 1.500,00/Mq

LOTTO 11 € 1.600,00/Mq

LOTTO 12 € 150,00/Mq

LOTTO 13 € 500,00/Mq

LOTTO 14 € 1.400,00/Mq

LOTTO 15 € 1.400,00/Mq

LOTTO 16 € 1.400,00/Mq

LOTTO 17 € 1.400,00/Mq

LOTTO 18 € 2.000,00/Mq

LOTTO 19 € 2.230,00/Mq

I valori unitari acquisiti per gli appartamenti tengono conto del grado di finitura interna, della qualità dei materiali utilizzati e dell'esclusività di ciascun appartamento in quanto inserito all'interno di un contesto edilizio unico. La storia vissuta dal compendio è apprezzabile dall'interno da ogni punto di osservazione. La bontà dell'intervento di recupero, la qualità dei materiali unita alle tecniche costruttive



moderne, ne esaltano la qualità finale. La differenza di valori unitario dei lotti 9 e 10 dagli altri, deriva dal fatto che entrambi hanno accesso dalla pubblica viabilità di Vicolo del Liceo, quindi al di là della qualità costruttiva e delle finiture utilizzate, sono privati di quel valore aggiunto che è rappresentato dall'ingresso dall'androne e dagli spazi comuni che si susseguono da Via Gramsci fino all'interno del compendio. Per quanto attiene ai valori medi individuati per i locali ad uso ufficio, si è certamente valorizzata l'esclusività di un ufficio posto al piano terra di un palazzo storico come quello in analisi, tuttavia si è tenuto conto della scarsa luminosità di alcune delle unità immobiliari e del fatto che non risultano ad oggi immediatamente fruibili se non a seguito di un intervento di completamento. Per quanto attiene infine i valori attribuiti ai lotti 18 e 19, ovvero l'ex "Cappella della Maddalena" e l'ex residenza nobile, è stato fortemente tenuto in considerazione l'elevato valore aggiunto portato dagli affreschi presenti e dalla eventuale possibilità di frazionamento dell'ex dimora nobile, finalizzato alla realizzazione di due/tre distinte suite esclusive.

Alla luce di quanto sopra esposto, si procede nel capitolo che segue, alla determinazione del più probabile valore di mercato dei singoli lotti, procedendo, nel caso di superfici con destinazioni d'uso disomogenee, alla normalizzazione delle stesse mediante l'uso di coefficienti di mitigazione. Le superfici rilevate sono state calcolate ed espresse ai sensi della vigenti norme UN TS-11300.



A.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**A.8.L1 LOTTO 1 APPARTAMENTO P.3°**

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 44)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 1** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€

Appartamento P.3°	81	100%	81Mq	€ 1.580,00	€ 127.980,00
-------------------	----	------	------	------------	--------------

Il valore di mercato dell'appartamento costituente il Lotto 1 è determinato dal sottoscritto in €. 127.980,00

A.8.L2 LOTTO 2 APPARTAMENTO P.T-1°

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 53 E PARTICELLA 991 SUB 5 GRAFFATI)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 2** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€

Appartamento P.T.-1°	133	100%	133 Mq	€ 1.580,00	€ 210.140,00
----------------------	-----	------	--------	------------	--------------

Corte esclusiva	36	15%	5,4	€ 1.580,00	€ 8.532,00
-----------------	----	-----	-----	------------	------------

Posto auto scoperto	11	45%	5	€ 1.580,00	€ 7.900,00
---------------------	----	-----	---	------------	------------

Il valore di mercato dell'appartamento con corte esclusiva e posto auto scoperto costituente il Lotto 2 è determinato dal sottoscritto in €.
226.572,00



A.8.L3 LOTTO 3 APPARTAMENTO P.T

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 54 E PARTICELLA 991 SUB 6 GRAFFATI)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 3** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento P.T.	76	100%	76 Mq	€ 1.580,00	€ 120.020,00
Corte esclusiva	30	15%	4,5	€ 1.580,00	€ 7.110,00

Il valore di mercato dell'appartamento con corte esclusiva costituente il Lotto 3 è determinato dal sottoscritto in €. 127.130,00.

A.8.L4 LOTTO 4 APPARTAMENTO P.T°

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 55)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 4** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento P.T.	61	100%	61Mq	€ 1.580,00	€ 96.380,00

Il valore di mercato dell'appartamento costituente il Lotto 1 è determinato dal sottoscritto in €. 96.380,00



A.8.L5 LOTTO 5 APPARTAMENTO P.1°- 2°

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 56)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 5** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€

Appartamento P.1°-2°	116	100%	116Mq	€ 1.580,00	€ 183.280,00
----------------------	-----	------	-------	------------	--------------

Posto auto scoperto	11	45%	5	€ 1.580,00	€ 7.900,00
---------------------	----	-----	---	------------	------------

Il valore di mercato dell'appartamento e del posto auto scoperto costituenti il Lotto 5 è determinato dal sottoscritto in €. 191.180,00

A.8.L6 LOTTO 6 APPARTAMENTO P.1°-2

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 57 E PARTICELLA 1069 SUB 22)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 6** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€

Appartamento P.1°-2°	103	100%	103 Mq	€ 1.580,00	€ 162.740,00
----------------------	-----	------	--------	------------	--------------

Cantina	11	25%	2,75	€ 1.580,00	€ 4.345,00
---------	----	-----	------	------------	------------

Il valore di mercato dell'appartamento con cantina esclusiva costituenti il Lotto 6 è determinato dal sottoscritto in €. 167.085,00



A.8.L7 LOTTO 7 APPARTAMENTO P.1°

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 58)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 7** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€

Appartamento P.1°	82	100%	82Mq	€ 1.580,00	€ 129.560,00
-------------------	----	------	------	------------	--------------

Posto auto scoperto	11	45%	5	€ 1.580,00	€ 7.790,00
---------------------	----	-----	---	------------	------------

Il valore di mercato dell'appartamento e del posto auto scoperto costituenti il Lotto 7 è determinato dal sottoscritto in €. 137.460,00

A.8.L8 LOTTO 8 APPARTAMENTO P.T.

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 59 E PARTICELLA 991 SUB 7 GRAFFATI)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 8** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€

Appartamento P.T.	159	100%	159 Mq	€ 1.580,00	€ 251.220,00
-------------------	-----	------	--------	------------	--------------

Corte esclusiva	55	15%	8,25	€ 1.580,00	€ 13.035,00
-----------------	----	-----	------	------------	-------------

Cantina	5	25%	1,25	€ 1.580,00	€ 1.975,00
---------	---	-----	------	------------	------------

Posto auto scoperto	11	45%	5	€ 1.580,00	€ 7.900,00
---------------------	----	-----	---	------------	------------

Il valore di mercato dell'appartamento con corte esclusiva, cantina e posto auto scoperto costituenti il Lotto 8 è determinato dal sottoscritto in €. 274.130,00



A.8.L9 LOTTO 9 APPARTAMENTO P.1°

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 60)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 9** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP. COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq	EQU.	UNITARIO	TOTALE
			€ / m ²	€

Appartamento P.1°	75	100%	75Mq	€ 1.400,00	€ 105.000,00
-------------------	----	------	------	------------	--------------

Il valore di mercato dell'appartamento costituente il Lotto 9 è determinato dal sottoscritto in € 105.000,00

A.8.L10 LOTTO 10 APPARTAMENTO P.2°

(C.F. █████ 200 PART. 1069 SUB 61)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 10** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP. COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq	EQU.	UNITARIO	TOTALE
			€ / m ²	€

Appartamento P.1°	67	100%	67Mq	€ 1.500,00	€ 100.500,00
-------------------	----	------	------	------------	--------------

Il valore di mercato dell'appartamento costituente il Lotto 10 è determinato dal sottoscritto in € 100.500,00



A.8.L11 LOTTO 11 APPARTAMENTO P.T°

(C.F. FOGLIO 200 PART. 476 E PARTICELLA 991 SUB 12)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 11** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento P.T°	83	100%	83Mq	€ 1.600,00	€ 132.800,00
Corte esclusiva	57	15%	8,55	€ 1.600,00	€ 13.680,00

Il valore di mercato dell'appartamento con corte esclusiva costituenti il Lotto 11 è determinato dal sottoscritto in €. 146.480,00

A.8.L12 LOTTO 12 AREA URBANA P.T.

(C.F. FOGLIO 200 PART. 991 SUB 11)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 12** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Area Urbana	33	100%	33Mq	€ 150,00	€ 4.950,00

Il valore di mercato dell'area urbana, gravata da servitù di passaggio a carico dell'Appartamento censito al sub 67 della particella 1069, costituente il Lotto 12 è determinato dal sottoscritto in €. 4.950,00



A.8.L13 LOTTO 13 CANTINE P.S1°

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 12 E SUB 18)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 13** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Cantina 1	5	100%	5Mq	€ 500,00	€ 2.500,00
Cantina 2	4	100%	4Mq	€ 500,00	€ 2.000,00

Il valore di mercato delle cantine costituenti il Lotto 13 è determinato dal sottoscritto in €. 4.500,00

A.8.L14 LOTTO 14 UFFICIO P.T.

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1070 SUB 48)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 14** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Ufficio P.T.	61	100%	61Mq	€ 1.400,00	€ 85.400,00

Il valore di mercato della unità immobiliare con destinazione ufficio costituente il Lotto 14 è determinato dal sottoscritto in €. 85.400,00



A.8.L15 LOTTO 15 UFFICIO P.T.

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 69)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 15** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€

Ufficio P.T.	85	100%	85Mq	€ 1.400,00	€ 119.000,00
--------------	----	------	------	------------	--------------

Il valore di mercato della unità immobiliare con destinazione ufficio costituente il Lotto 15 è determinato dal sottoscritto in €. 119.000,00

A.8.L16 LOTTO 16 UFFICIO P.T.

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 70)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 16** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€

Ufficio P.T.	62	100%	62Mq	€ 1.400,00	€ 86.800,00
--------------	----	------	------	------------	-------------

Il valore di mercato della unità immobiliare con destinazione ufficio costituente il Lotto 16 è determinato dal sottoscritto in €. 86.800,00



A.8.L17 LOTTO 17 UFFICIO P.T.

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 71)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 17** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP. COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq	EQU.	UNITARIO	TOTALE
			€ / m ²	€

Ufficio P.T.	64	100%	64Mq	€ 1.400,00	€ 89.600,00
--------------	----	------	------	------------	-------------

Il valore di mercato della unità immobiliare con destinazione ufficio costituente il Lotto 17 è determinato dal sottoscritto in €. 89.600,00

A.8.L18 LOTTO 18 UFFICIO P.T. (EX CAPPELLA DELLA MADDALENA)

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 72)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 17** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP. COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq	EQU.	UNITARIO	TOTALE
			€ / m ²	€

Ufficio P.T.	51	100%	51Mq	€ 2.000,00	€ 102.000,00
--------------	----	------	------	------------	--------------

Il valore di mercato della unità immobiliare con destinazione ufficio ex [REDACTED] della [REDACTED] costituente il Lotto 18 è determinato dal sottoscritto in €. 102,000,00



A.8.L19 LOTTO 19 UFFICIO P.1. (EX NOBILE RESIDENZA)

(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 35)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 19** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP. COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq	EQU.	UNITARIO	TOTALE
			€ / m²	€
Ufficio P.1°	409	100%	409Mq € 2.230,00	€ 912.070,00
Autorimessa	37	60%	22,2Mq € 2.230,00	€ 49.506,00

Il valore di mercato della unità immobiliare con destinazione ufficio ex nobile residenza con autorimessa pertinenziale, costituenti il Lotto 19 è determinato dal sottoscritto in € 961.576,00

Sulla base di quanto sopra esposto e descritto, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato della quota di proprietà in capo alla Società Erre Immobiliare S.r.l. in liquidazione, riferita al complesso immobiliare di Foligno, Via Gramsci 48-50 in € 3.153.723,00 (diconsi Euro Tremilioni-sessantottomilaquattrocentocinquantesette/00).

B. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SECONDO PLESSO**A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio e Conservatoria dei RR.II, i restanti beni immobili oggetto di valutazione risultano essere dislocati in un unico plesso, diverso da quello di cui al



Capitolo A. L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta essere un locale di deposito inserito in un edificio costituente l'agglomerato storico della frazione di San Eraclio del Comune di Foligno.

B.2 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'unità immobiliare risulta ubicata all'interno di un edificio di maggiore consistenza sito nella frazione di [REDACTED] di Foligno, in Via del [REDACTED]. L'unità a destinazione magazzino è posta al piano terra dell'immobile. Lo stesso, danneggiato dagli eventi sismici del 1997 è stato oggetto di riparazione dei danni con miglioramento sismico ai sensi della D.G.R. 5180/98, autorizzati dal Comune di Foligno con Concessione Edilizia n. 361 del 08/06/2005, come desunto dall'Atto di compravendita rogato dal [REDACTED] in Foligno del 27/02/2008 Rep. 6548.

B.3 PROPRIETA' E DIRITTI

B.3.1 TITOLARI DEI DIRITTI

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, posta a garanzia dei creditori della massa del [REDACTED] in liquidazione, risulta di proprietà della Società ricorrente per quota pari ad 1/1, in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita rogato dal [REDACTED] in Foligno del 27/02/2008 Rep. 6548/2655, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 05/03/2008 al numero 4070 di R.P.



- Atto di Mutamento della Ragione Sociale (da [REDACTED]
[REDACTED]) rogato dal [REDACTED]
[REDACTED] in Foligno in data 27/07/2020 Rep. 41698/17595
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Perugia in data 30/07/202 al numero [REDACTED]

B.4 DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

B.4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(C.F. FOGLIO 283 PART. 349 SUB 1)

Il lotto oggetto di valutazione è rappresentato da un magazzino posto al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno, Via del Castello 13/a, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Foligno, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
283	349	1	C/2	6°	-	16Mq	€ 35,53

B.5.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

B.5.1 CANTINA P.T.

DESCRIZIONE SINTETICA

L'unità immobiliare con destinazione magazzino è posta al piano terra dell'edificio a destinazione residenziale sito nella frazione di [REDACTED] nel Comune di Foligno, all'interno del nucleo storico definito [REDACTED].
Si costituisce di un singolo ambiente, privo di impianti e finiture.

B.5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



(C.F. FOGLIO 200 PART. 1069 SUB 44)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la [REDACTED] - [REDACTED] risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione contro [REDACTED] R.P. del 04/05/2022 Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 5/2022 del 01/04/2022;

B.6.1 CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Non è stato possibile verificare la conformità edilizia della unità immobiliare in questione, né quella catastale in quanto non è stato possibile reperire gli elaborati grafici relativi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Foligno e parimenti non è possibile visualizzare la planimetria catastale presso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in quanto nono presente. In fase di valutazione si terrà conto dell'impossibilità di eseguire le verifiche di conformità.

B.7. STATO DI OCCUPAZIONE

Il magazzino risulta attualmente libero.

B.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

B.8.1 MAGAZZINO P.T.

(C.F. FOGLIO 283 PART. 349 SUB 1)



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

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Magazzino P.T.	16	100%	16 Mq	€ 300,00	€ 4.800,00

Il valore di mercato del magazzino oggetto di stima determinato dal sottoscritto, risulta essere pari ad €. 4.080,00 in quanto al valore stimato si ritiene opportuno eseguire un abbattimento pari al 15% per assenza di garanzie urbanistiche e catastali.

Sulla base di quanto sopra esposto e descritto, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato della quota di proprietà in capo alla Società Erre Immobiliare S.r.l. in liquidazione, riferita alla unità immobiliare compresa all'interno dell'edificio sito in Foligno, Via del Castello n. 13/a in € 4.080,00 (diconsi Euro Quattromilaottanta/00).

C. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto determinato nei paragrafi che precedono, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato della quota di proprietà in capo alla Società Erre Immobiliare S.r.l. in liquidazione, in € 3.157.803,00 (diconsi Euro Tremilionicinquantasettemilaottocentotre/00). La valutazione che precede è basata su indagini di mercato riferite alla libera commercializzazione di beni immobili identici a quelli analizzati. Sono infatti stati esaminati gli atti di cessione delle



unità immobiliari già alienate nel medesimo complesso immobiliare dalla medesima Società ricorrente, oltre ad altri valori comparabili acquisiti. Risulta utile evidenziare data l'esperienza maturata, che i valori immobiliari oggi proposti, nel caso di collocamento sul mercato in una ipotetica procedura fallimentare, subirebbero una decisa flessione dovuta sia all'approccio estimativo comune (che prevede un abbattimento forfetario tra il 10% ed il 20% del valore, per mancanza di garanzie da vizi e da difformità in difetto di una seria verifica edilizia e catastale), che per l'approccio "psicologico" dell'ipotetico offerente, ancora decisamente diffidente delle garanzie offerte dall'acquisto di immobili collocati nelle procedure esecutive/fallimentari.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 05/10/2022



Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Immobili;
- 2) Documentazione Ipo-Catastale Immobili;
- 3) Documentazione Urbanistica immobile

