
TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 26/2022

[REDACTED] e del Socio

illimitatamente responsabile [REDACTED]

P.Iva [REDACTED]

Via A. Mollari, 06034 FOLIGNO (PG)

Giudice Delegato: Dott.ssa [REDACTED]

Curatore: Dott. [REDACTED]

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea

[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] al n. [REDACTED] e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. [REDACTED] con studio in [REDACTED] in forza dell'incarico conferitomi dal Curatore del Fallimento Dott. [REDACTED] relativo all'esecuzione della stima dei beni immobili acquisiti alla massa del Fallimento della [REDACTED] e del socio illimitatamente responsabile [REDACTED] con sede in Foligno, Via Antonio Mollari, acquisita la documentazione necessaria, eseguiti i necessari sopralluoghi, relaziona quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 24/10/2022, il sottoscritto si riceveva l'incarico tramite pec e da subito inviava al Curatore Dott. [REDACTED] la conferma di accettazione dell'incarico e procedeva ad acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria alla redazione dell'elaborato peritale. 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 fallita al fine di valutare conformità edilizie, catastali ed eseguire l'inventario dei beni mobili e beni strumentali da acquisire alla massa attiva del Fallimento.

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

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 intestati in parte (Lotto1) alla società fallita ed in parte (Lotto 2-3-4) al socio illimitatamente responsabile.

LOTTO 1

A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FOGLIO 178 PART. 110)

L'immobile oggetto di valutazione, rappresentato da una porzione di capannone artigianale-industriale sito nel Comune di Foligno, nella zona industriale-artigianale Paciana in Via Mollari, 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>
178	110	-	D/7	-	-	-	€ 2.379,83

La porzione immobiliare risulta inserita in un comparto artigianale-industriale saturo, in capannone di maggiore consistenza dotato di corte esclusiva di pertinenza, recinzioni e piazzale antistante. L'unità in analisi, si compone di uno spazio ad uso magazzino al piano terra (avente altezza interna di circa ml 6,45) e di una porzione ad uso direzionale-uffici, realizzata su due livelli.

A.2.1 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

La porzione di capannone artigianale in questione è ricompresa all'interno in un capannone di maggiore consistenza, inserito nella zona industriale-artigianale cittadina denominata Paciana, all'interno del primo comparto edificato negli anni 1980. Infatti la posizione del manufatto risulta centrale rispetto all'attuale conformazione planimetrica generale. Data la natura della zona e le previsioni dei vari strumenti urbanistici susseguiti negli anni, tutto il comparto risulta ottimamente collegato alle principali arterie viarie ed altrettanto ottimamente servito dai tutti i servizi essenziali.

A.3.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.1.1. CAPANNONE ARTIGIANALE

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FOGLIO 178 PART. 110)

DESCRIZIONE SINTETICA

Il capannone risulta realizzato con struttura intelaiata in c.a. prefabbricato, tamponature in pannelli di c.a. prefabbricato, copertura in copponi, solai intermedi in laterocemento, divisori interni realizzati con pannellatura in cartongesso, pavimento della zona magazzino in cemento liscio e pavimento delle porzioni ad uso uffici in laminato di legno. La zona ad uso magazzino misura una superficie commerciale di circa Mq 420, le porzioni ad uso ufficio disposte su due piani misurano una superficie commerciale totale pari a circa Mq 170 ed infine la corte esterna, pavimentata e recintata misura una superficie fondiaria pari a circa Mq 470, tra piazzale fronte strada e tratto laterale a confine con

altra proprietà.

A.4.1 PROPRIETA' E DIRITTI

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FOGLIO 178 PART. 110)

A.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI

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

[REDACTED] in forza

dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 13/12/1983 Notaio [REDACTED] in Foligno, Rep. 43385/6509, Trascritto a Perugia in data 17/12/1983 al numero 16281 di R.P.;
- Atto di Trasformazione Societaria del 19/05/2014 Notaio [REDACTED] in Foligno, Rep. 245004/14045, Trascritto a Perugia in data 21/05/2014 al numero 7836 di R.P.;

A.5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FOGLIO 178 PART. 110)

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

A.5.1.1 CAPANNONE ARTIGIANALE

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FOGLIO 178 PART. 110)

- Iscrizione Contro n. 120 di R.P. del 12/01/1984 -Ipoteca volontaria per Concessione di Finanziamento con Atto Notaio

██████████ in Foligno del 27/12/1983 Rep. 43859 a favore di
Cassa di Risparmio di Foligno per £ 70.000.00 di capitale, £
140.000.000 di garanzia ipotecaria, durata anni 10.

- Iscrizione Contro n. 3928 di R.P. del 20/05/2005 -Ipoteca
giudiziale per Concessione di Mutuo Fondiario con Atto del
19/05/2005 del Notaio ██████████ in Foligno, Rep. 5345 a favore di
██████████ per € 250.000,00 di capitale
ed € 375.000,00 di garanzia ipotecaria e durata pari ad anni 10.

- Iscrizione Contro n. 1058 di R.P. del 22/03/2018 -Ipoteca
Conc. Amministrativa del 21/03/2018 dell’Agenzia Entrate –
Riscossione Rep. 2602/8018 per € 98.669,37 di capitale ed €
197.338,74 di garanzia ipotecaria.

- Trascrizione contro n. 18146 R.P. del 21/10/2019 Pignoramento
Esattoriale a favore di Agenzia Entrate Riscossione Rep.
94946/2019 notificato il 18/10/2019;

- Trascrizione contro n. 25659 R.P. del 05/12/2022 Sentenza
Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Spoleto Rep. 26/2022
del 05/09/2022.

A.5.1.2 Stato di Occupazione

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FOGLIO 178 PART. 110)

L’immobile risulta attualmente occupato da società terza.

A.6.1 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FOGLIO 178 PART. 110)

L'intero comparto urbanistico risulta edificato dal C.S.A. (Centro Sviluppo Artigiano) secondo diversi stralci lavori ed in particolare, quello riferito all'edificio in oggetto, risulta individuato dalla 6° Variante del Comparto 1°. Il capannone risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n. 129 del 05/01/1984;
- 2) Concessione Edilizia n. 108 del 22/02/1994 (realizzazione del soppalco) in variante a quella di cui al punto precedente;
- 3) Dia n. 227 del 2010 per realizzazione delle tramezzature dello spazio ad uso uffici.

Il fascicolo edilizio dell'edificio è identificato con la P.E. 616/93.

L'edificio risulta accatastato e risulta altresì presente la relativa planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – territorio Perugia; si rileva tuttavia il fatto che la stessa planimetria (depositata nell'anno 1991) non sia stata aggiornata dopo gli interventi di realizzazione della porzione soppalcata (anno 1994), circostanza che la rende di fatto difforme. In condizioni di libero mercato, la porzione immobiliare per gli effetti di quanto appena esposto, non sarebbe prontamente alienabile; lo diventerebbe tuttavia dopo l'aggiornamento della medesima planimetria catastale e del relativo classamento. In caso di trasferimento immobiliare eseguito ai sensi dell'Art. 107 comma 1 L.F. (ovvero con alienazione mediante Atto Notarile), l'operazione catastale di aggiornamento sarebbe necessaria per l'esecuzione dell'Atto stesso, così come la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

LOTTO 2

A.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FOLIGNO FOGLIO 203 PART. 179 SUB 10)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta essere un locale ad uso commerciale posto al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Foligno in Via dell'Istituto Denti al civico 12. La stessa risulta catastalmente censita 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>
203	179	10	C/1	7	-	58Mq	€919,60

La porzione immobiliare risulta inserita in un edificio storico di maggiore consistenza ad uso direzionale (uffici ai piani primo e secondo) e commerciale (al pianoterra), posto nel centro storico della Città di Foligno, a pochi metri da Corso Cavour.

A.2.2 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio risulta ubicato nel centro storico cittadino a pochi metri dalla centralissima Corso Cavour. L'unità in analisi risulta dotata di una vetrina che affaccia direttamente su Via istituto Denti e di altra vetrina con ingresso che affaccia sulla galleria interna dell'edificio che collega Via Istituto Denti con Via Piermarini.

A.3.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.2 LOCALE AD USO COMMERCIALE

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FOLIGNO FOGLIO 203 PART. 179 SUB 10)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'unità immobiliare con destinazione commerciale è posta al piano terra e primo dell'edificio di maggiore consistenza posto tra Via Istituto Denti e Via Piermarini, nel centro storico del Comune di Foligno. La consistenza oggetto di valutazione risulta avere destinazione d'uso commerciale e si conforma con accesso dall'interno della galleria privata già descritta (accessi da Via Piermarini n. 24 e da Via Istituto Denti n. 35) e vetrina posta direttamente in affaccio su Via istituto Denti. L'edificio, la cui prima edificazione è databili nel periodo compreso tra i secoli XVII-XVIII è stato oggetto di numerosi interventi di recupero e ricostruzione. Tra i più importanti c'è da ricordare il recupero post bellico (l'intera zona è stata oggetto dei bombardamenti tedeschi nel corso della seconda guerra mondiale) e per ultimo l'intervento di riparazione dei danni provocati dal sisma del 1997. Il locale misura una superficie commerciale pari a Mq 104 e risulta disposto su due distinti livelli con scala interna. L'altezza interna è pari a circa Ml 2,20. Risulta infine dotato di pavimenti ed impianto elettrico, predisposto per l'impianto di riscaldamento ma privo di generatore.

A.4.2 PROPRIETA' E DIRITTI

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FOLIGNO FOGLIO 203 PART. 179 SUB 10)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/2 in capo al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- Denuncia di Successione in morte del Sig. [REDACTED], efficace dal 21/11/2013, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Foligno al Numero 748 Volume 9990 il 20/11/2014 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 24/12/2014 al numero 20488 di R.P.;

L'immobile era stato originariamente acquistato dal Sig. [REDACTED] con Atto del Notaio [REDACTED] in Foligno del 18/12/1980 registrato presso l'Ufficio del Registro di Foligno in data 02/01/1981 al numero 20.

A.5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

A.5.2.1 LOCALE AD USO COMMERCIALE

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FOLIGNO FOGLIO 203 PART. 179 SUB 10)

- Iscrizione Contro n. 1206 di R.P. del 23/04/2013 -Ipoteca Legale a favore di [REDACTED] per € 51.277,02 di capitale, € 102.554,04 di garanzia ipotecaria.
- Trascrizione contro n. 25659 R.P. del 05/12/2022 Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Spoleto Rep. 26/2022 del 05/09/2022.

Si precisa che sull'immobile sono presenti delle iscrizioni pregiudizievoli a carico del soggetto comproprietario, che sull'immobile in analisi, a seguito della trascrizione della Denuncia di Successione, non risulta

trascritta la formalità di accettazione tacita di eredità (che comunque risulta trascritta su altri immobili costituenti il medesimo asse ereditario).

A.5.2.2 Stato di Occupazione

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FOLIGNO FOGLIO 203 PART. 179 SUB 10)

L'immobile risulta attualmente libero.

A.6.2 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

COMUNE DI FOLIGNO (C.F. FOLIGNO FOGLIO 203 PART. 179 SUB 10)

L'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, risulta essere edificato certamente in epoca antecedente il 01/09/1967 e che le opere di riparazione dei danni con miglioramento sismico eseguite nel periodo successivo al 1967 non hanno prodotto variazioni di destinazione e di consistenza, ma solo il rinforzo strutturale che ha poi determinato l'emissione da parte del Comune di Foligno dell'Ordinanza di revoca dell'originaria Ordinanza di Inagibilità.

Dal punto di vista urbanistico l'unità immobiliare può considerarsi legittima ai sensi dell'Art. 155 comma 2 della Legge Regionale 1/2015.

Dal punto di vista di conformità catastale, la planimetria agli atti della Agenzia delle Entrate – territorio Perugia, corrisponde allo stato dei luoghi rilevato. Ai soli fini della futura alienazione, è necessaria la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

LOTTO 3

A.1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FOLIGNO FOGLIO 40 PARTICELLA 69)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta essere un terreno boschivo sito in località Rocca di Acquabianca, censito al C.T. 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>
40	69	-	Boscomisto	3°	-	173.850Mq	€ 88,79

Il terreno risulta situato in zona collinare del Comune di Foligno, in zona di P.R.G. Agricola

A.2.3 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'appezzamento di terreno risulta situato in zona collinare nella prima periferia cittadina. Il P.R.G. del Comune di Foligno identifica l'area come tessuto consolidato agricolo di tipo E/B (ambito dei boschi). L'accesso all'area è garantito dalla viabilità comunale.

A.3.3 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.3 TERRENO BOSCHIVO

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FOLIGNO FOGLIO 40 PARTICELLA 69)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'appezzamento di terreno misura una superficie fondiaria di Mq 173.850 è ed attualmente boscato con essenze di varia età, tuttavia

potenzialmente destinato al taglio nel periodo compreso tra i 5-10 anni.

A.4.3 PROPRIETA' E DIRITTI

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FOLIGNO FOGLIO 40 PARTICELLA 69)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 in capo al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita Notaio [REDACTED] in Foligno del 31/05/1999 Rep. 52416, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 09/06/199 al numero 7755 di R.P.

A.5.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

A.5.3.1 TERRENO BOSCHIVO

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FOLIGNO FOGLIO 40 PARTICELLA 69)

- Iscrizione Contro n. 3148 di R.P. del 09/06/1999 -Ipoteca Legale a favore derivante da compravendita Atto Notaio [REDACTED] Rep. 52416 del 31/05/1999 per saldo differito.
- Trascrizione contro n. 25659 R.P. del 05/12/2022 Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Spoleto Rep. 26/2022 del 05/09/2022.

Si precisa che l'ipoteca citata non risulta rinnovata nel ventennio,

perciò non più efficace.

A.5.3.2 Stato di Occupazione

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FOLIGNO FOGLIO 40 PARTICELLA 69)

Il terreno non risulta oggetto di trascrizione per affitto di fondo ultranovennale.

A.6.3 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

COMUNE DI FOLIGNO (C.T. FOLIGNO FOGLIO 40 PARTICELLA 69)

Il terreno in questione ha le potenzialità edificatorie di cui alla tabella B delle N.T.A. del Comune di Foligno, tuttavia ai fini della definizione del valore di mercato sarà analizzato l'aspetto colturale e non l'eventuale potenzialità edificatoria in quanto non direttamente attuabile.

LOTTO 4

A.1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI BEVAGNA (C.F. FG 19 PART. 229 SUB 3 E 230 SUB 1 GRAFFATE)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è rappresentata da un appartamento per civile abitazione inserita in complesso edilizio di maggiore consistenza nel Comune di Bevagna, Frazione Torre del Colle. La stessa risulta catastalmente censita al C.F. del Comune di Bevagna, 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>
19	229	3	A/5	3°	2,5		€ 45,19

La porzione immobiliare risulta inserita all'interno del centro storico frazionale di Torre del Colle, Frazione del Comune di Bevagna.

A.2.4 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

La porzione immobiliare risulta inserita all'interno del centro storico frazionale di Torre del Colle, Frazione del Comune di Bevagna, in agglomerato storico costituito da appartamenti e costruzioni contigue, delimitati sul perimetro dalle antiche mura di protezione. Il borgo di Torre del Colle è ritenuto uno dei borghi di maggiore interesse storico/architettonico del Comune di Bevagna. Risulta ben collegato alla viabilità ordinaria e dotato di tutti i servizi principali.

A.3.4 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.4 APPARTAMENTO

COMUNE DI BEVAGNA (C.F. FG 19 PART. 229 SUB 3 E 230 SUB 1 GRAFFATE)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'appartamento in analisi, con accesso dalla pubblica viabilità di Via Strada di Mezzo, si sviluppa sui piani primo e secondo del corpo di fabbrica insistente sul sedime delle particelle 229 e 230. La prima rampa di scale accede alla zona giorno dell'appartamento, la quale si compone di un ampio soggiorno cucina con servizio igienico e zona di filtro che disimpegna la scala che sale al livello superiore ove sono collocate e due camere da letto ed un secondo bagno. Completa l'edificio un locale di deposito posto al piano seminterrato con accesso

dalla parallela Via del Torrione. L'appartamento, di recente ristrutturazione, risulta rifinito con un buon grado qualitativo dei materiali utilizzati. L'intervento ha anche prodotto la rimozione e la nuova realizzazione dei solai interpiano e delle falde di copertura, attualmente realizzate con travatura in legno massello e tavolato in rovere a vista. La porzione residenziale misura una superficie commerciale totale pari a circa MQ 112, mentre il locale di deposito posto al livello seminterrato, caratterizzato dalla presenza di volta a botte sul soffitto e murature in pietra sulle pareti ha una superficie commerciale pari a circa Mq 28.

A.4.4 PROPRIETA' E DIRITTI

COMUNE DI BEVAGNA (C.F. FG 19 PART. 229 SUB 3 E 230 SUB 1 GRAFFATE)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 in capo al Sig. ██████████ C.F.

██████████ in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 20/02/2004 rogato dal Notaio ██████████ in Foligno Repertorio 1026, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 02/03/2004 al numero di 793 R.P.;

A.5.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

A.5.4.1 APPARTAMENTO

COMUNE DI BEVAGNA (C.F. FG 19 PART. 229 SUB 3 E 230 SUB 1 GRAFFATE)

- Trascrizione contro n. 4548 R.P. del 09/12/2022 Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Spoleto Rep. 26/2022 del 05/09/2022.

Si rileva che non è disponibile agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia, la planimetria catastale e che anche la consistenza descritta nella visura catastale (n. 2,5 vani catastali) non rispecchia la reale consistenza rilevabile.

A.5.4.2 Stato di Occupazione

COMUNE DI BEVAGNA (C.F. FG 19 PART. 229 SUB 3 E 230 SUB 1 GRAFFATE)

L’appartamento ed il fondo risultano attualmente occupata da terzo soggetto legittimato da regolare Contratto di Affitto con decorrenza dal 01/05/2018 ed ultima scadenza prevista per il 30/04/2023, registrato telematicamente in data 23/05/2018 al numero 001199- Serie 3T presso l’Agenzia delle Entrate.

A.6.4 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

COMUNE DI BEVAGNA (C.F. FG 19 PART. 229 SUB 3 E 230 SUB 1 GRAFFATE)

L’edificio che ospita l’unità immobiliare oggetto di valutazione, risulta essere edificato certamente in epoca antecedente il 01/09/1967 e che le opere di ristrutturazione che ne hanno rinnovato tutti gli elementi (

anche strutturali) che lo compongono sono state autorizzate dal Comune di Bevagna, dapprima con Permesso di Costruire n. 13 del 28/01/2006 e successivamente con Permesso di Costruire n. 59 del 08/05/2007. L'appartamento è caratterizzato da un buon grado di finitura, impianto funzionanti e realizzati secondo le normative vigenti. Appare evidente che, seppur realizzato in conformità ai titoli abilitativo sopra indicati, non è stato oggetto di richiesta di Agibilità e certamente non è stato oggetto di variazione catastale finalizzata alla quantificazione della reale consistenza catastale. La planimetria catastale non risulta agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia e la rendita catastale dell'intera unità risulta errata rispetto il reale stato di consistenza.

In condizioni di libero mercato, la porzione immobiliare per gli effetti di quanto appena esposto, non sarebbe prontamente alienabile; lo diventerebbe tuttavia dopo l'aggiornamento della medesima planimetria catastale e del relativo classamento. In caso di trasferimento immobiliare eseguito ai sensi dell'Art. 107 comma 1 L.F. (ovvero con alienazione mediante Atto Notarile), l'operazione catastale di aggiornamento sarebbe necessaria per l'esecuzione dell'Atto stesso, come la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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;
- 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 € 350,00/Mq (Artigianale); € 500,00/Mq (Uffici)

LOTTO 2 € 1.200,00/Mq

LOTTO 3 € 5.000,00/Ha

LOTTO 4 € 1.350,00/Mq

Le superfici rilevate sono state calcolate ed espresse ai sensi delle vigenti norme UN TS-11300.

A.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

A.8.L1 LOTTO 1 CAPANNONE ARTIGIANALE

(C.F. FOLIGNO FOGLIO 178 PART. 110)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 1** descritto nei capitoli che

precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq	UNITARIO	TOTALE
		€ / m ²	€
Laboratorio Artigianale	420	€ 350,00	€ 147.000,00
Zona Uffici P.T.	75	€ 500,00	€ 37.500,00
Zona Uffici P.1°	75	€ 500,00	€ 37.500,00
Corte esclusiva	470	€ 30,00	€ 14.100,00

Al valore calcolato si applica un abbattimento forfetario percentuale pari al 10% per assenza di garanzie su vizi.

Totale Valore LOTTO 1 **212.490,00**

(Per l'esecuzione della sistemazione catastale necessaria all'alienazione del bene e la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come illustrato in premessa, la spesa tecnica prevista è pari ad Euro 1.500,00 oltre I.v.a. ed oneri previdenziali.)

A.8.L2 LOTTO 2 LOCALE COMMERCIALE

(C.F. FOLIGNO FOGLIO 203 PART. 179 SUB 10)

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	€
Commerciale P.T.	52	100%	52 Mq	€ 1.200,00	€ 62.400,00
Commerciale P.1°	52	80%	41,60Mq	1.200,00	€ 49.920,00

Al valore calcolato si applica un abbattimento forfetario percentuale pari al 10% per assenza di garanzie su vizi. Il valore di mercato del locale commerciale costituente il Lotto 2, per la quota di proprietà acquisita alla massa del fallimento pari ad 1/2 è determinato dal sottoscritto in €. 50.544,00

Totale Valore LOTTO 2 **50.544,00**

(Per la redazione del necessario Attestato di Prestazione Energetica, come illustrato in premessa, la spesa tecnica prevista è pari ad Euro 150,00 oltre I.v.a. ed oneri previdenziali.)

A.8.L3 LOTTO 3 TERRENO BOSCHIVO

(C.T. FOLIGNO FOGLIO 40 PART. 69)

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

DESCRIZIONE	SUP.	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq	UNITARIO	TOTALE
		€ / m²	€
Terreno Boschivo	173.850	€ 0,50	€ 86.925,00

Totale Valore LOTTO 3 **86.925,00**

(Per la pronta alienazione del terreno sarà necessario il rilascio da parte del Comune di Foligno del Certificato di Destinazione Urbanistica così come prescritto dalla L.47/85 e dal D.P.R. 380/2001. La spesa tecnica prevista, comprensiva di diritti di segreteria e Bolli è pari ad Euro 150,00 oltre I.v.a. ed oneri previdenziali.)

A.8.L4 LOTTO 4 APPARTAMENTO CON FONDO

COMUNE DI BEVAGNA (C.F. FG 19 PART. 229 SUB 3 E 230 SUB 1 GRAFFATE)

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.-P1°	112	100%	112 Mq	€ 1.350,00	€ 151.200,00
-----------------------	-----	------	--------	------------	--------------

Fondo Piano semint.	28	40%	11,20Mq	1.350,00	€ 15.120,00
---------------------	----	-----	---------	----------	-------------

Al valore calcolato si applica un abbattimento forfetario percentuale pari al 10% per assenza di garanzie su vizi.

Totale Valore LOTTO 4 **149.688,00**

(Per l'esecuzione della sistemazione catastale necessaria all'alienazione del bene e la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come illustrato in premessa, la spesa tecnica prevista è pari ad Euro 1.500,00 oltre I.v.a. ed oneri previdenziali.)

Sulla base di quanto sopra elaborato, il valore degli immobili da acquisire alla massa del Fallimento della Società

è pari ad Euro 499.647,00

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie eseguite sia sulla Società che sul Socio illimitatamente responsabile, riferite all'ultimo quinquennio, si registrano le seguenti formalità immobiliari:

1) Atto di compravendita rogato dal Notaio del

28/09/2017 Rep. 36977/24027 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 20/10/2017 al numero 18595 di R.P.

2) Atto di cessione di diritti a titolo gratuito rogato Notaio [REDACTED] del 27/12/2018 Rep. 39282/25818 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 28/12/2018 al numero 22376 e successiva trascrizione in rettifica del 22/01/2019 al numero 1333 di R.P.

B. VALUTAZIONE BENI MOBILI E GIACENZE DI MAGAZZINO

B.1 PREMESSA

Al fine di rendere di più facile lettura il presente elaborato peritale e garantirne la piena intelleggibilità con la documentazione fotografica prodotta, i beni mobili, strumentali, giacenze di magazzino ed arredi sono stati dapprima inventariati per poi essere stati fotograficamente documentati negli elaborati che costituiscono allegato alla presente.

Nel dettaglio sono stati inventariati:

- 1) gli arredi all'appartamento di cui al Lotto 4 (Allegato 1.4)
- 2) Gli autoveicoli (Allegato 3)
- 3) Le giacenze di magazzino (Allegato 4)

Si procede con l'analisi dei prodotti inventariati ed alla successiva stima, previa specifica delle modalità di approccio estimativo.

B.2 INVENTARIO

B.2.1 Arredi posti nell'appartamento di cui al Lotto 4

I cespiti oggetto di analisi risultano giacenti presso l'appartamento sito nel Comune di Bevagna in Frazione Torre del Colle e sono elencati secondo l'ordine con il quale sono stati raffigurati nella allegata documentazione fotografica:

PT1 Tavolo con 4 sedie	Foto 14
PT2 Divano zona giorno	Foto 15
PT3 Mobile basso il legno posto nel soggiorno	Foto 16
PT4 Scrivania con poltroncina	Foto 17
PT5 Divano zona notte	Foto 18
PT6 Letto matrimoniale completo di materasso	Foto 19
PT7 Mobile basso colore bianco	Foto 20
PT8 Scaffale basso colore bianco	Foto 21
PT9 Quadri vari	Foto 22
PT10 Televisore Lcd	Foto 23

B.2.2 Autoveicoli

I cespiti oggetto di analisi risultano giacenti presso l'abitazione del Socio e sono elencati secondo l'ordine con il quale sono stati raffigurati nella allegata documentazione fotografica:

Am1 Motociclo marca Bmw	Foto 1-2
Am2 Moto trial	Foto 3
Am3 Autoveicolo Marca Renault mod. Scenic	Foto 4-9

B.2.3 Magazzino

I cespiti inventariati e giacenti nel magazzino della società fallita sono

stati fotograficamente documentati nell'allegato specifico (Allegato 4).

B.3 VALUTAZIONE DEI BENI

B.3.1 CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della presente valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, di tutti i beni mobili inventariati. Relativamente agli arredi giacenti presso l'appartamento di Bevagna (Lotto 4), è stato effettuato un riscontro su ogni singolo cespite e, per la definizione dei rispettivi valori all'attualità, si è tenuto conto oltre che del loro grado di obsolescenza, anche dello stato di conservazione, oltre che del grado di usura e del grado di commerciabilità. Per quanto riguarda la stima degli autoveicoli, la definizione del valore di mercato attuale è stata eseguita sulla base dell'anno di immatricolazione, dello stato d'uso, del chilometraggio rilevato e della commerciabilità.

Ai fini della redazione dell'inventario definitivo, sono stati acquisiti i dati di inventario forniti dalla società fallita ed i cespiti più significativi (in ordine numerico e di valore unitario) sono stati oggetto di verifica analitica con campione significativo. Al fine di escludere dalla quantificazione finale gli eventuali cespiti fallati/non funzionanti, il sottoscritto ha proceduto ad un primo abbattimento forfaitario del numero rilevato. Le giacenze soggette a deperimento per ossidazione (tubi in pvc pesante, pvc leggero, tubazioni metalliche ricoverate all'aperto), sono state numericamente azzerate al fine di evitare la stima di materiale deperito e non più utilizzabile. Sono state infine

sottoposte ad abbattimento percentuale (con aliquote diverse in funzione del periodo di vetustà, del potenziale utilizzo attuale, della qualità dei materiali, ecc) tutte le giacenze rinvenute ed in precedenza catalogate. Il prezzo dichiarato di acquisto (costo storico documentato con fatture) è stato opportunamente corretto al fine di rappresentare un costo unitario di mercato utile ed appetibile per la futura liquidazione dei beni inventariati.

B.3.1 STIMA BENI MOBILI

Appartamento (Lotto 4)

PT1 Tavolo con 4 sedie	€ 200,00
PT2 Divano zona giorno	€ 200,00
PT3 Mobile basso il legno posto nel soggiorno	€ 50,00
PT4 Scrivania con poltroncina	€ 60,00
PT5 Divano zona notte	€ 100,00
PT6 Letto matrimoniale completo di materasso	€ 250,00
PT7 Mobile basso colore bianco	€ 60,00
PT8 Scaffale basso colore bianco	€ 20,00
PT9 Quadri vari	€ 30,00
PT10 Televisore Lcd	€ 200,00
TOTALE VALORE ARREDI	€ 1.170,00

B.3.2 STIMA AUTOVEICOLI

Am1 **Motociclo Marca BMW** Mod. R 1200, targa XXXXXXXXXX
 immatricolazione anno 2004 cilindrata 1170 cm³ in buono stato di manutenzione in discreto stato di conservazione. € 6.500,00

Am2 **Motociclo Marca BETA** Mod. RR430 targa [REDACTED]
immatricolazione anno 2016 cilindrata 431 cm³ in buono stato di
manutenzione e conservazione. € 4.000,00

Am3 **Autoveicolo Marca RENAULT Mod. Scenic** targa [REDACTED]
immatricolazione anno 2010 cilindrata 1461 cm³ alimentazione diesel,
in buono stato di manutenzione con carrozzeria e parti meccaniche in
buono stato di conservazione. € 4.200,00

TOTALE VALORE AUTOMEZZI € 14.700,00

B.3.3 STIMA MAGAZZINO

Si rimanda alla lettura dello specifico elaborato (Allegato 5).

TOTALE VALORE MAGAZZINO € 38.144,45

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 08/02/2023

IL CTU



Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Immobili;
- 2) Documentazione Ipo-Catastale Immobili;
- 3) Documentazione Fotografica Autoveicoli;
- 4) Documentazione Fotografica Magazzino;
- 5) Elaborato di Inventario e Stima giacenze di magazzino