

Perugia, 14 maggio 2020

TRIBUNALE DI PERUGIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 54/2019

[REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] e dei soci [REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED]

Curatore Dott. [REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
BENI IMMOBILI**

**Compendio immobiliare ubicato in Comune di Castiglione del Lago**

Allegati  
e documentazione fotografica

Il CTU  
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

[REDACTED]

[REDACTED]

## **PREMESSA**

Con comunicazione del 06/11/2019 la Dott.ssa [REDACTED] nominava il sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in [REDACTED] iscritto all'ordine dei [REDACTED] [REDACTED] per la stima del valore dei beni mobili ed immobili della società fallita.

## **GIURAMENTO ED INCARICO**

In data 22/11/2019 il sottoscritto depositava per via telematica l'accettazione dell'incarico conferito dal G.D. in data 21/11/2019 (Allegato n. 1), qui di seguito riportato:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili dei soci acquisiti alla Procedura indicando i criteri di valutazione adottati. In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. Valuti altresì la congruità dei valori di stima dei beni mobili e immobili aziendali proposti nelle CTU redatte dal Geom. [REDACTED] in sede di concordato”.

## **CIÒ PREMESSO**

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

## **DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ**

Denominazione attuale: [REDACTED]

Sede Sociale: [REDACTED]

Partita Iva: [REDACTED]

# RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

*Beni di pertinenza della società [REDACTED] per diritti di  
piena proprietà*

## UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in Comune di Castiglione del Lago, Fraz. Macchie, Via Santa Maria n. 272 ed è composto da un immobile ad uso abitativo e da un fabbricato ad uso produttivo, oltre a corte pertinenziale esclusiva.

Il compendio è situato lungo la strada provinciale 306, in zona mista, residenziale ed agricola, ed è facilmente raggiungibile tramite le principali vie di comunicazione (Allegato n. 2 – estratto di mappa).

La superficie complessiva del lotto risulta essere pari a mq 2.536 tra superficie coperta e scoperta e vi si accede da Via Santa Maria tramite un cancelletto metallico pedonale ed un cancello carrabile ad apertura automatizzata. Il lotto è interamente recintato in parte tramite muretto in calcestruzzo sormontato da ringhiera in ferro, in parte tramite muro in laterizio e lungo il lato fronte strada tramite un muretto basso rivestito in pietra e mattoni. La corte pertinenziale è in parte sistemata a verde ed in parte bitumata o lastricata tramite lastre di porfido ed utilizzata per viabilità e spazi di manovra. Una porzione della superficie sopra indicata, posta lungo il lato sud del lotto, è esterna alla recinzione ed è rappresentata da un terreno incolto, con presenza di piante arboree e arbustive (Allegato n. 3 – foto aeree).

Il fabbricato ad uso abitativo, suddiviso in più unità catastali, ha pianta ad L e presenta un accesso lungo il lato fronte strada direttamente dalla via pubblica ed un accesso laterale dalla corte pertinenziale. Il fabbricato è realizzato in muratura di pietrame; le facciate sono intonacate, ad eccezione di parte della facciata fronte strada che si presenta in pietra a vista. La copertura è a falde inclinate con manto di copertura in laterizio.

Catastalmente possono essere individuate sei unità distinte (Allegato n. 4 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni), così composte:

1. Unità catastale identificata con il sub 11: trattasi di un corpo elevato su un unico piano fuori terra, adibito a garage e ripostigli, collegato al fabbricato principale tramite un portico. È realizzato in muratura di pietra intonacata, solaio di copertura in latero cemento e manto in laterizio. Internamente è suddiviso in un ampio vano con destinazione a garage e due vani adibiti a ripostiglio (Allegato n. 5 – planimetria catastale). I locali sono provvisti di pavimenti in grani-

glia, porte in legno e finestre in alluminio dotate di serrande avvolgibili in pvc; l'accesso al garage è garantito sia dall'esterno, tramite porta carrabile metallica, sia dall'interno attraverso i due ripostigli.

2. Unità catastale identificata con il sub 12: ubicata al piano primo sottostrada, è destinata a magazzino e ripostigli (Allegato n. 6 – planimetria catastale). È realizzato in muratura di pietrame ed è accessibile sia dall'esterno sia dall'interno, tramite scala in metallo che conduce al piano terra. Si presenta allo stato grezzo.

3. Unità catastale identificata con il sub 13: unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata a piano terra, con accesso sia da Via Santa Maria che dalla corte pertinenziale; internamente è suddivisa in ingresso lato via pubblica (con accesso anche al vano scala comune identificato con il sub 10), cucina, soggiorno, ingresso lato portico, cucina, camera e bagno (Allegato n. 7 – planimetria catastale). Quanto alle finiture, sono presenti pavimenti in cotto, pareti tinteggiate, soffitti in parte a voltine ed in parte con travi in legno a vista, porte in legno, finestre in legno provviste di persiane in legno. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento tramite caldaia a metano con corpi scaldanti in ghisa.

4. Unità catastale identificata con il sub 14: unità immobiliare in corso di costruzione, occupante una parte del piano terra ed una parte del piano primo, originariamente destinata a silo. Tale porzione presenta pavimento del piano terra in cotto; deve essere ancora realizzato il collegamento interno tra il piano terra ed il piano primo, nonché le finiture del piano primo.

5. Unità catastale identificata con il sub 15: unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata al piano primo, con accesso dal vano scala comune identificato con il sub 10; internamente è suddivisa in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, guardaroba, doppi servizi; sono inoltre presenti due terrazze (Allegato n. 8 – planimetria catastale). Quanto alle finiture, è dotata di pavimenti in parte in cotto e parte in gres, pareti e soffitti tinteggiati, porte in legno, finestre in legno provviste di persiane in legno. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento tramite caldaia a metano con corpi scaldanti in ghisa.

6. Unità catastale identificata con il sub 16: unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata ai piani secondo e terzo, con accesso dal vano scala comune identificato con il sub 10; internamente è suddivisa al piano secondo in ingresso, tre camere ed un bagno, sono inoltre presenti due terrazze; il piano terzo è suddiviso in quattro vani destinati a soffitta (Allegato n. 9 – planimetria catastale). Sul pianerottolo della scala di collegamento tra il piano secondo ed il piano terzo è stato ricavato un bagno. Quanto alle finiture, il piano terzo si trova al grezzo mentre il piano secondo è dotato di pavimenti in cotto, pareti tinteggiate, porte in legno, finestre in legno provviste di persiane in legno. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento tramite caldaia a metano con corpi scaldanti in ghisa.

Complessivamente lo stato di manutenzione può definirsi discreto. Si evidenzia la presenza di tracce di umidità in corrispondenza delle pareti e del soffitto della cucina fronte strada del piano terra, nonché umidità di risalita sul muro perimetrale del lato sud-est.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento.

Si precisa che è presente un'unica caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari ed ogni piano è provvisto di termostato per la regolazione autonoma del riscaldamento. Quanto all'impianto idrico, si evidenzia che sono presenti due contatori, uno per i piani terra e secondo e l'altro per il piano primo.

Oltre all'abitazione sopra descritta, sulla corte pertinenziale insiste un fabbricato, identificato con il sub 9, un tempo ad uso produttivo (mangimificio) ed oggi parzialmente in disuso, composto da più porzioni in aderenza tra loro, edificate in epoche differenti (Allegato n. 10 – planimetria catastale). La parte prospiciente la corte è realizzata in muratura di tufo e copertura a volta a doppia campata, con altezza interna utile minima di 5 m e massima di 7 m per una campata e altezza interna utile minima di 9,30 m e massima di 11,20 m per l'altra campata. Ha una superficie commerciale pari a 375 mq circa e catastalmente è destinata a mangimificio. In epoca recente una porzione, separata tramite fondellature in cartongesso, è stata oggetto di ristrutturazione ed è attualmente utilizzata come magazzino; presenta pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti in graniglia e porta di accesso carrabile metallica. A copertura degli accessi è presente una pensilina realizzata in metallo e lastre in policarbonato, parzialmente danneggiate.

In aderenza al lato est della porzione sopra descritta è stato edificato un magazzino di superficie commerciale pari a 138 mq circa e altezza interna utile minima di 4,30 m e massima di 5,20 m. È realizzato in muratura di laterizio e copertura in metallo e lastre in cemento amianto; presenta pavimento in cemento battuto ed è sprovvisto di chiusura verso l'esterno.

La porzione sud del fabbricato è rappresentata da quello che un tempo era utilizzato come magazzino dei prodotti finiti; è realizzato in muratura di tufo intonacata e copertura in lastre di cemento amianto sorrette da tralicci in ferro. Ha una superficie commerciale pari a 335 mq circa ed altezza interna utile minima di 5,15 m e massima di 7,50 m. Presenta pavimento in cemento battuto e infissi in metallo. Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso, a causa soprattutto della rottura di alcune lastre della copertura.

Tra il mangimificio ed il magazzino prodotti finiti è posizionato il corpo silos, di superficie pari a mq 55 circa. Nell'angolo sud-ovest del fabbricato è stata infine realizzata la cabina di trasformazione dell'energia elettrica. È presente solo l'impianto elettrico.

L'intero fabbricato, ad eccezione della porzione recentemente ristrutturata, si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

## CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Il compendio immobiliare confina con: particelle nn. 372-283, catastalmente intestate a [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] particella n.  
373, particelle n. 288-289-479, catastalmente intestate a [REDACTED]  
particelle nn. 477-284, catastalmente intestate a Demanio dello Stato, via pubblica, salvo  
altri.

## DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare è occupato da [REDACTED] senza titolo.

## RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

### C.F. del Comune di Castiglione del Lago

**Foglio 127 – particella 285 sub 9** – Piano T – Cat. D/7 – Rendita € 4.544,82

**Foglio 127 – particella 285 sub 11** – Piano T – Cat. C/6 – Classe 6 – Consistenza 57 mq –  
Sup. catastale 56 mq – Rendita € 100,09

**Foglio 127 – particella 285 sub 12** – Piano T-S1 – Cat. C/2 – Classe 3 – Consistenza 37 mq  
– Sup. catastale 67 mq – Rendita € 57,33

**Foglio 127 – particella 285 sub 13** – Piano T – Cat. A/2 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani  
– Sup. catastale 174 mq – Rendita € 484,18

**Foglio 127 – particella 285 sub 14** – Piano T-1 – Cat. in corso di costruzione

**Foglio 127 – particella 285 sub 15** – Piano 1 – Cat. A/2 – Classe 3 – Consistenza 7 vani –  
Sup. catastale 163 mq – Rendita € 451,90

**Foglio 127 – particella 285 sub 16** – Piano 2-3 – Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani  
– Sup. catastale 119 mq – Rendita € 352,48

### C.T. del Comune di Castiglione del Lago

**Foglio 127 – particella 285** – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 2.355 mq

**Foglio 127 – particella 287** – Qualità pascolo arb. – Classe 1 – Superficie 96 mq – R.D. €  
0,12 – R.A. € 0,06

**Foglio 127 – particella 478** – Qualità seminativo arb. – Classe 2 – Superficie 85 mq – R.D.  
€ 0,44 – R.A. € 0,40

(Allegato n. 11 – visura catastale)

Le parti comuni sono così censite al C.F. del Comune di Castiglione del Lago:

**Foglio 127 – particella 285 sub 5** – bene comune non censibile a tutti i subalterni – corte esterna

**Foglio 127 – particella 285 sub 10** – bene comune non censibile ai subalterni 11,12, 13, 14, 15 e 16 - atrio d'ingresso e vano scala

Si segnala che con tipo mappale (atto di aggiornamento) prot. 2020/26889 del 22/04/2020 è stata soppressa la particella n. 440 del C.T. e fusa con la particella n. 285 del C.T.

## FORMALITÀ

Dall'esame della relazione notarile aggiornata al 20/01/2020, redatta dal Notaio Dott. [REDACTED] (Allegato n. 12), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

### ▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 1372 R.P. del 12/05/2015: ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritta per € 675.000,00 a garanzia di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] del 04/08/2015 rep. n. 21441 gravante, tra le altre, le particelle 285 sub 13 e n. 285 sub 12 del foglio 127 del C.F.;

- N. 2551 R.P. del 05/08/2015: ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritta per € 400.000,00 a garanzia di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] del 04/08/2015 rep. n. 21609 gravante la particella 285 sub 9 del foglio 127 del C.F.;

- N. 2776 R.P. del 21/07/2016: ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritta per € 900.000,00 a garanzia di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] del 20/07/2016 rep. n. 22326 gravante, tra le altre, le particelle 285 sub 11 e n. 285 sub 16 del foglio 127 del C.F.

### ▪ TRASCRIZIONI

- N. 583 R.P. del 12/01/2017 contratto di affitto di ramo d'azienda;

- N. 2916 R.P. del 16/02/2017: verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Perugia in data 09/02/2017, rep. 825/2017, in favore della [REDACTED] [REDACTED], gravante tutte le particelle in oggetto;

- N. 2488 R.P. del 09/02/2018: decreto di ammissione a concordato preventivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 23/10/2017, rep. 7/2017, in favore della [REDACTED] [REDACTED], gravante tutte le particelle in oggetto;

- N. 3450 R.P. del 26/02/2020: sentenza dichiarativa di fallimento a favore della [REDACTED] in liquidazione e dei soci [REDACTED]

Si segnala che il contratto di affitto di ramo d'azienda trascritto in data 12/01/2017 al n. 583 di formalità è stato oggetto di modifica e che è in corso la trascrizione della stessa.

### SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castiglione del Lago, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla osta n. 68/66 del 05/07/1966 per costruzione mangimificio (Allegato n. 13);
- Nulla osta n. 143/68 del 25/07/1968 per ampliamento e sopraelevazione fabbricato di abitazione (Allegato n. 14);
- Concessione edilizia n. 22/96 del 14/02/1996 per ristrutturazione fabbricato di civile abitazione (Allegato n. 15);
- Concessione in sanatoria n. 420 del 10/01/2012 per: - difformità alla licenza edilizia n. 143/68 per ampliamento ai piani seminterrato, terra e primo del fabbricato ad uso residenziale, deposito acque e centrale termica; - difformità alla licenza edilizia n. 68/66 per modifica delle aperture esterne e del prospetto del mangimificio (Allegato n. 16);
- Concessione di variante per opere in corso prot. n. 15192 del 21/06/1999 per variante alla concessione edilizia n. 22/96 (Allegato n. 17).

Si precisa che dalle indagini effettuate presso i competenti uffici del Comune di Castiglione del Lago, è emerso che non è stato rilasciato il certificato di agibilità per nessuno degli immobili in oggetto; per l'ultimazione dei lavori ancora in corso relativamente al sub 14 sarà necessario richiedere un nuovo titolo abilitativo.

In seguito al sopralluogo le unità immobiliari sono risultate conformi alle planimetrie catastali ed all'ultimo progetto approvato ad eccezione di:

- nel sub 16 è stato realizzato un bagno al posto della camera di minori dimensioni;
- nel sub 15 il wc è stato ampliato inglobando il ripostiglio.

Quanto al fabbricato identificato con il sub 9, nella porzione con destinazione mangimificio sono state realizzate alcune tamponature in cartongesso; inoltre si rileva l'errato inserimento in mappa, in particolare relativamente alla porzione sud del fabbricato. Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle suddette difformità.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica n. 003/2020 rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago in data 15/01/2020 (Allegato n. 18), il Piano Regolatore Generale vigente classifica l'area in oggetto come segue:

- **Particelle nn. 478-285-440:** Spazio urbano: Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali;
- **Particella n. 287:** Spazio rurale: Aree agricole.

Si precisa che la particella n. 440 del C.T. è stata soppressa ed unita alla particella n. 285 del C.T.

## PROVENIENZA

Dall'esame della relazione notarile aggiornata al 20/01/2020, redatta dal Notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] le unità immobiliari in oggetto sono pervenute all'attuale proprietà tramite atto di compravendita trascritto a Perugia il 15/12/1959 al n. 7378 di formalità.

## PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;

- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

## ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia.

Lo scrivente ritiene opportuno proporre la vendita dei beni in unico lotto in quanto l'accesso al compendio immobiliare è unico e non vi è possibilità di ricavare un ulteriore accesso indipendente per il fabbricato ad uso produttivo (mangimificio); allo stesso tempo l'eventuale costituzione di una servitù di passaggio a favore del mangimificio sulla porzione di corte antistante il fabbricato abitativo comporterebbe una minore appetibilità dello stesso e conseguentemente una sensibile riduzione del suo valore.

Il valore unitario espresso per alcune porzioni del sub 9 tiene conto della presenza di cemento amianto sulle coperture e, stante il suo stato conservativo, della necessità di sostituirlo.

La valutazione dei fabbricati è comprensiva del valore della corte pertinenziale e dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

**RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

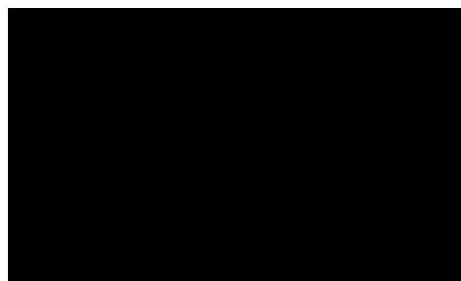
<b>COMPENDIO IMMOBILIARE CASTIGLIONE DEL LAGO</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>u.m.</b>	<b>€/mq</b>	<b>€</b>
Mangimificio	375,00	mq	€ 120,00	€ 45.000,00
Magazzino	138,00	mq	€ 70,00	€ 9.660,00
Silos	55,00	mq	€ 100,00	€ 5.500,00
Magazzino prodotti finiti	335,00	mq	€ 90,00	€ 30.150,00
Cabina elettrica	14,50	mq	€ 100,00	€ 1.450,00
<b>SUBTOTALE</b>				<b>€ 91.760,00</b>
Deposito acqua P1S	7,00	mq	€ 200,00	€ 1.400,00
Magazzino P1S	37,00	mq	€ 200,00	€ 7.400,00
Ripostiglio P1S	8,00	mq	€ 200,00	€ 1.600,00
Garage e ripostigli PT	65,00	mq	€ 325,00	€ 21.125,00
Portico	37,00	mq	€ 250,00	€ 9.250,00
Abitazione PT	226,00	mq	€ 650,00	€ 146.900,00
Abitazione P1	155,00	mq	€ 550,00	€ 85.250,00
Abitazione P1 in corso di costruzione	43,00	mq	€ 450,00	€ 19.350,00
Terrazzo P1	4,00	mq	€ 165,00	€ 660,00
Terrazzo P1	13,00	mq	€ 165,00	€ 2.145,00
Abitazione P2	86,00	mq	€ 650,00	€ 55.900,00
Terrazzo P2	43,00	mq	€ 195,00	€ 8.385,00
Terrazzo P2	17,00	mq	€ 195,00	€ 3.315,00
Sottotetto P3	35,00	mq	€ 325,00	€ 11.375,00
<b>SUBTOTALE</b>				<b>€ 374.055,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>€ 465.815,00</b>

L'importo complessivo, arrotondato ad € 466.000,00 (Quattrocentosessantaseimila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto.

<b>RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE</b>
--

- 11 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 18 ALLEGATI
- 78 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 14 maggio 2020



Tribunale Ordinario di Perugia  
Sezione Fallimentare Ufficio di Perugia

Il GD al fallimento n. 54/2019

Dott.ssa [REDACTED]

Vista la comunicazione del Curatore di avvenuta nomina di un consulente per la stima dei beni;

ritenuto che anche nelle procedure concorsuali possa trovare applicazione il principio, stabilito con la modifica legislativa dell'art.569 c.p.c., per cui l'esperto nominato presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione;

ritenuto non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera e inequivoca presa di contatto con l'ufficio,

DISPONE

Che il nominato esperto stimatore provveda all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale che dovrà contenere la seguente dicitura:

**“DICHIARA di accettare l'incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli “**

FORMULA

di seguito il quesito al quale il consulente dovrà rispondere:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili dei soci acquisiti alla Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85.

Valuti altresì la congruità dei valori di stima dei beni mobili e immobili aziendali proposti nelle CTU redatte dal Geom [REDACTED] in sede di concordato.

Alleghi altresì la perizia su supporto informatico”.

FISSA

termine di giorni novanta, salvo proroghe, per rispondere ai quesiti con relazione scritta.

Si comunichi al ctu a cura del Curatore.

Perugia, 21/11/2019



II GD

Dott.ssa

