TRIBUNALE DI SPOLETO

(Sezione Fallimentare)

Fallimento n. 99 / 2018

"Global System Automation Snc Di Giovagnoli Daniele e Cambiotti Michele e Dei Soci Giovagnoli Daniele e Cambiotti Michele

(con sede a Spello (PG) 06038, Via Gigliara, 21)

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA Sara TRABALZA**

CURATORE: **DOTT.SSA Alessandra RESTUCCI**

OGGETTO: Giudizio di congruità dell'offerta di acquisto della quota di proprietà intestata al fallito Sig. Giovagnoli Daniele

1. Premessa e incarico

Il sottoscritto Ing. Francesco Mangani, con studio a Spoleto in via dei Gesuiti n.19, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2282, su incarico della Curatrice del Fallimento in epigrafe, è stato chiamato a valutare la congruità dell'offerta formulata per l'acquisto della quota di 1/6 di proprietà del fallito Sig. Giovagnoli Daniele dell'immobile sito a Spello, Via Santa Luciola snc e relative pertinenze, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 10, particelle 1211 (abitazione), 1374 e 1375 (pertinenze).

L'offerta pervenuta ha per oggetto anche le quote dallo stesso possedute sui terreni limitrofi, di seguito elencati secondo i dati risultanti dalle visure catastali storiche aggiornate al 29/09/2026.

Tutti gli immobili sono in regime di comproprietà con soggetti terzi.

Ing. Francesco Mangani
Via dei Gesuiti, 19 – 06049 Spoleto (PG)
Tel./Fax 3496665067 - P.IVA 03343470542

Catasto Fabbricati, Comune di Spello, foglio 10:

- particella 1211, categoria A/2, classe 5, consistenza 11,0 vani, superficie catastale 236 m², Via Santa Luciola snc, piani T-1, rendita € 852,15 (quota 1/6);
- particella 1374, categoria C/6, classe 2, consistenza 47 m², superficie catastale 61 m², Via Santa Luciola n. 24, piano T, rendita € 29,13 (quota 1/6);
- particella 1375, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 m², superficie catastale 43 m², Via Santa Luciola n. 24, piano T, rendita € 22,31 (quota 1/6).

Catasto Terreni, Comune di Spello, foglio 10:

- particella 180, uliveto, classe 3, superficie 17 are 00 ca (1.700 m²), reddito dominicale € 3,60, reddito agrario € 1,32 (quota 7/72);
- particella 486, seminativo arborato, classe 3, superficie 4 are 70 ca (470 m²), reddito dominicale € 1,84, reddito agrario € 2,06 (quota 1/24);
- particella 482, seminativo arborato, classe 3, superficie 20 are 60 ca (2.060 m²), reddito dominicale € 8,09, reddito agrario € 9,04 (quota 1/6).

La superficie complessiva dei terreni è pari a 42 are 30 ca (4.230 m²).

2. Oggetto dell'incarico e limiti della valutazione

All'incaricato è stato richiesto di accertare lo stato dei luoghi e di esprimere un giudizio di congruità sull'offerta pervenuta. Le valutazioni che seguono si basano esclusivamente su quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito presso l'immobile.

Si precisa inoltre che:

- i titoli edilizi pregressi sono in corso di acquisizione, pertanto non è stato ad oggi possibile verificare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile;
- le pratiche successorie relative all'immobile non risultano definite;

- quanto esposto potrà essere integrato o rettificato all'esito dell'acquisizione della documentazione mancante;
- la valutazione dello stato dei luoghi si fonda su un'ispezione di tipo esclusivamente visivo, senza indagini strumentali, saggi o prove sui materiali e sulle strutture;
- per i terreni la valutazione si basa sui dati catastali, non essendo stata eseguita una verifica dei confini né della consistenza effettiva delle superfici;
- le superfici dei fabbricati sono quelle indicate nella documentazione catastale e non sono state oggetto di rilievo.

3. Stato dei luoghi

L'immobile ha struttura portante in muratura; gli unici solai visibili sono realizzati con struttura portante in legno.

Le finiture interne sono di tipo tradizionale e in gran parte datate, con pavimentazioni in ceramica e in graniglia e rivestimenti in ceramica nei locali di servizio. Lo stato di manutenzione non è uniforme: alcuni locali, arredati, risultano in condizioni complessivamente accettabili, mentre altri presentano i fenomeni di degrado descritti di seguito.

Nel corso dei sopralluoghi sono emerse le criticità di seguito descritte.

Condizioni igienico-sanitarie. Si rileva una diffusa presenza di muffe sulle pareti e su alcuni soffitti. Alla base delle pareti perimetrali l'intonaco appare danneggiato da fenomeni di risalita capillare, con aloni, efflorescenze e distacchi. Inoltre la superficie della copertura piana dell'immobile presenta un manto in evidente stato di degrado.

Impianto elettrico. L'impianto è datato e non risulta adeguato agli standard attuali di sicurezza e funzionalità.

Impianto idrico. L'impianto risulta in una fase di manutenzione incompleta: in più punti, in particolare in prossimità dei radiatori e dei serramenti, le tracce murarie sono rimaste a vista e le tubazioni non sono collegate.

Certificazioni e funzionalità degli impianti. Non è stata reperita alcuna certificazione relativa agli impianti presenti: mancano le dichiarazioni di conformità e la documentazione tecnica relativa alla loro realizzazione e alle successive modifiche. Gli impianti risultano inoltre in parte non funzionanti, in ragione dello stato di obsolescenza dell'impianto elettrico e dell'incompletezza degli interventi sull'impianto idrico sopra descritti.

Terreni. I terreni indicati in premessa, di modesta estensione e in quota frazionaria, sono per natura colturale uliveto e seminativo arborato. Essi costituiscono pertinenza agricola del compendio e hanno un contributo limitato al valore complessivo dell'offerta.

4. Valutazione di congruità

Ai fini della valutazione sono stati considerati i seguenti elementi: lo stato di conservazione dei fabbricati, caratterizzato da fenomeni di umidità, muffe e infiltrazioni; l'assenza delle certificazioni degli impianti e la loro parziale non funzionalità, con i conseguenti oneri di verifica e adeguamento; la modesta estensione e la frammentazione in quote dei terreni; la natura di quota indivisa (1/6) del bene oggetto di cessione, che ne riduce sensibilmente l'appetibilità sul mercato, trattandosi di una proprietà condivisa con altri soggetti; il contesto di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale.

Alla luce di quanto sopra, l'offerta di € 10.000,00, comprensiva delle quote sui fabbricati e sui terreni, si ritiene congrua.

5. Conclusioni

Si esprime pertanto parere favorevole alla congruità dell'offerta, con riserva di integrare la presente relazione qualora si rendano disponibili ulteriori elementi utili alla valutazione.

Spoleto, lì 13/10/2026

Il Perito Stimatore

Ing. FRANCESCO MANGANI



ALLEGATI:

- visure e planimetrie catastali
- documentazione fotografica

Ing. Francesco Mangani
Via dei Gesuiti, 19 – 06049 Spoleto (PG)
Tel./Fax 3496665067 - P.IVA 03343470542

TRIBUNALE DI SPOLETO

(Sezione Fallimentare)

Fallimento n. 99 / 2018

"Global System Automation Snc Di Giovagnoli Daniele e Cambiotti Michele e Dei Soci Giovagnoli Daniele e Cambiotti Michele

(con sede a Spello (PG) 06038, Via Gigliara, 21)

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA Sara TRABALZA**

CURATORE: **DOTT.SSA Alessandra RESTUCCI**

OGGETTO: Giudizio di congruità dell'offerta di acquisto della quota di proprietà intestata al fallito Sig. Giovagnoli Daniele

ALLEGATO

Visure e planimetrie catastali

Spoleto, lì 13/10/2026

Il Perito Stimatore

Ing. FRANCESCO MANGANI



Ing. Francesco Mangani
Via dei Gesuiti, 19 – 06049 Spoleto (PG)
Tel./Fax 3496665067 - P.IVA 03343470542

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2026

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PERUGIA
Soggetto individuato	**GIOVAGNOLI Daniele (CF: GVGDNL78C22D653W) nato a FOLIGNO (PG) il 22/03/1978**

1. Immobili siti nel Comune di SPELLO (Codice I888) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		10	1211				A/2	5	11,0 vani	Totale: 236 m² Totale escluse aree scoperte**: 236 m²	Euro 852,15	VIA SANTA LUCIOLA n. SNC Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		10	1374				C/6	2	47m²	Totale: 61 m²	Euro 29,13	VIA SANTA LUCIOLA n. 24 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		10	1375				C/6	2	36m²	Totale: 43 m²	Euro 22,31	VIA SANTA LUCIOLA n. 24 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** -classamento e rendita validati

Immobile 2: **Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: **Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 11 m² 83 Rendita: Euro 903,59

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BARZUCCHI Fernanda nata a ASSISI (PG) il 14/04/1940	BRZFNN40D54A475H*	(1) Proprieta' 2/6
2	GENTILI Francesca nata a SPELLO (PG) il 04/10/1962	GNTFNC62R44I888F*	(1) Proprieta' 1/6
3	GENTILI Loredana nata a FOLIGNO (PG) il 26/04/1971	GNTLDN71D66D653T*	(1) Proprieta' 1/6
4	GENTILI Lorenzo nato a SPELLO (PG) il 10/08/1965	GNTLNZ65M10I888K*	(1) Proprieta' 1/6
5	GIOVAGNOLI Daniele nato a FOLIGNO (PG) il 22/03/1978	GVGDNL78C22D653W*	(1) Proprieta' 1/6

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2026

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/11/2013 Pubblico ufficiale BARZUCCHI Sede SPELLO (PG) - UU Sede FOLIGNO (PG) Registrazione Volume 9990 n. 699 registrato in data 03/11/2014 - DI GENTILI FRANCO Voltura n. 15805.1/2014 - Pratica n. PG0309141 in atti dal 19/11/2014

2. Immobili siti nel Comune di SPELLO (Codice I888) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	10	180		-	ULIVETO	03		17	00	B55	Euro 3,60 Lire 6.970	Euro 1,32 Lire 2.550	Impianto meccanografico del 14/10/1976	

Totale: Superficie .17.00 Redditi: Dominicale Euro 3,60 Agrario Euro 1,32

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BARZUCCHI Fernanda nata a ASSISI (PG) il 14/04/1940	BRZFNN40D54A475H*	(1) Proprieta' 44/72
2	GENTILI Francesca nata a SPELLO (PG) il 04/10/1962	GNTFNC62R44I888F*	(1) Proprieta' 7/72
3	GENTILI Loredana nata a FOLIGNO (PG) il 26/04/1971	GNTLDN71D66D653T*	(1) Proprieta' 7/72
4	GENTILI Lorenzo nato a SPELLO (PG) il 10/08/1965	GNTLNZ65M10I888K*	(1) Proprieta' 7/72
5	GIOVAGNOLI Daniele nato a FOLIGNO (PG) il 22/03/1978	GVGDNL78C22D653W*	(1) Proprieta' 7/72
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/11/2013 Pubblico ufficiale BARZUCCHI Sede SPELLO (PG) - UU Sede FOLIGNO (PG) Registrazione Volume 9990 n. 699 registrato in data 03/11/2014 - DI GENTILI FRANCO Voltura n. 15807.3/2014 - Pratica n. PG0309145 in atti dal 19/11/2014		

3. Immobili siti nel Comune di SPELLO (Codice I888) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	10	486		-	SEMIN ARBOR	03		04	70	B55	Euro 1,84 Lire 3.572	Euro 2,06 Lire 3.995	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/08/1981 in atti dal 26/02/1982 (n. 6582)	

Totale: Superficie .04.70 Redditi: Dominicale Euro 1,84 Agrario Euro 2,06

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2026

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BARZUCCHI Fernanda nata a ASSISI (PG) il 14/04/1940	BRZFNN40D54A475H*	(1) Proprieta' 2/24
2	FIANURO Lorena nata a FOLIGNO (PG) il 27/06/1961	FNRLRN61H67D653W*	(1) Proprieta' 2/24
3	GENTILI Francesca nata a SPELLO (PG) il 04/10/1962	GNTFNC62R44I888F*	(1) Proprieta' 1/24
4	GENTILI Giada nata a ASSISI (PG) il 04/05/1991	GNTGDI91E44A475G*	(1) Proprieta' 1/24
5	GENTILI Jurio nato a FOLIGNO (PG) il 23/08/1976	GNTJRU76M23D653D*	(1) Proprieta' 1/24
6	GENTILI Laura nata a ASSISI (PG) il 23/05/1982	GNTLRA82E63A475D*	(1) Proprieta' 1/24
7	GENTILI Loredana nata a FOLIGNO (PG) il 26/04/1971	GNTLDN71D66D653T*	(1) Proprieta' 1/24
8	GENTILI Lorenzo nato a SPELLO (PG) il 10/08/1965	GNTLNZ65M10I888K*	(1) Proprieta' 1/24
9	GENTILI Nohemi nata a FOLIGNO (PG) il 09/12/1977	GNTNHM77T49D653V*	(1) Proprieta' 1/24
10	GIOVAGNOLI Daniele nato a FOLIGNO (PG) il 22/03/1978	GVGDNL78C22D653W*	(1) Proprieta' 1/24
11	GENTILI Marcello nato a SPELLO (PG) il 23/09/1945	GNTMCL45P23I888U*	(1) Proprieta' 1/6
12	GENTILI Marcello nato a SPELLO (PG) il 23/09/1945	GNTMCL45P23I888U*	(1) Proprieta' 4/24 in regime di comunione dei beni con SCERNA ELDA
13	SCERNA Elda nata a TREVI (PG) il 18/04/1949	SCRLDE49D58L397H*	(1) Proprieta' 4/24 in regime di comunione dei beni con GENTILI MARCELLO
DATI DERIVANTI DA	Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 09/10/2023 Pubblico ufficiale PEDACE GIUSEPPE Sede ALVIANO (TR) Repertorio n. 924 Registrazione Volume 21398 n. 1 registrato in data 10/10/2023 - COMPRAVENDITA Voltura n. 19896.2/2023 - Pratica n. PG0110912 in atti dal 26/10/2023		

4. Immobili siti nel Comune di SPELLO (Codice I888) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	10	482		-	SEMIN ARBOR	03		20	60	B55	Euro 8,09 Lire 15.656	Euro 9,04 Lire 17.510	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/08/1981 in atti dal 26/02/1982 (n. 6582)	

Totale: Superficie .20.60 Redditi: Dominicale Euro 8,09 Agrario Euro 9,04

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BARZUCCHI Fernanda nata a ASSISI (PG) il 14/04/1940	BRZFNN40D54A475H*	(1) Proprieta' 2/6
2	GENTILI Francesca nata a SPELLO (PG) il 04/10/1962	GNTFNC62R44I888F*	(1) Proprieta' 1/6
3	GENTILI Loredana nata a FOLIGNO (PG) il 26/04/1971	GNTLDN71D66D653T*	(1) Proprieta' 1/6
4	GENTILI Lorenzo nato a SPELLO (PG) il 10/08/1965	GNTLNZ65M10I888K*	(1) Proprieta' 1/6
5	GIOVAGNOLI Daniele nato a FOLIGNO (PG) il 22/03/1978	GVGDNL78C22D653W*	(1) Proprieta' 1/6

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2026

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/11/2013 Pubblico ufficiale BARZUCCHI Sede SPELLO (PG) - UU Sede FOLIGNO (PG) Registrazione Volume 9990 n. 699 registrato in data 03/11/2014 - DI GENTILI FRANCO Voltura n. 15807.2/2014 - Pratica n. PG0309145 in atti dal 19/11/2014

Totale Generale: vani 11 m² 83 Rendita: Euro 903,59

Totale Generale: Superficie .42.30 Redditi: Dominicale Euro 13,53 Agrario Euro 12,42

Unità immobiliari n. 6

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0263632 del 13/04/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spello

Via Santa Luciola civ. SNC

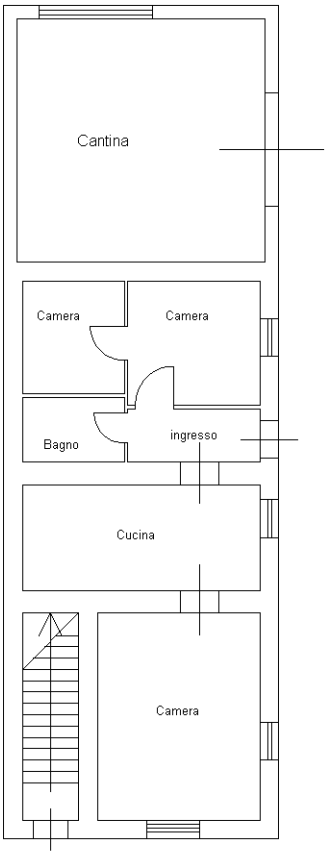
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 1211
Subalterno:

Compilata da:
Benedetti Walter

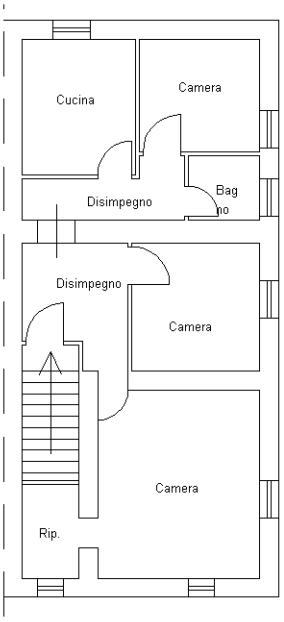
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia N. 3436

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA H = 2,70 ml



PIANO PRIMO H = 2,70 ml

N

10 mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2026 - Comune di SPELLO(I888) - < Foglio 10 - Particella 1211 - Subalterno >
VIA SANTA LUCIOLA n. SNC Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0185858 del 01/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spello

Via Santa Luciola (capitan Loreto) civ. 24

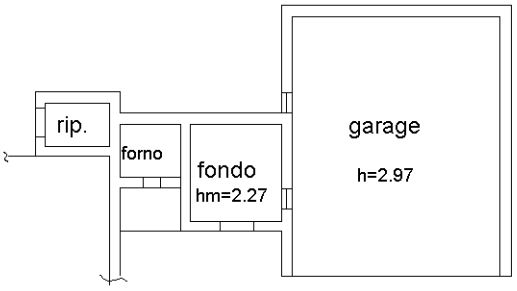
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 1374
Subalterno:

Compilata da:
Campagnacci Lucio

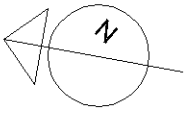
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia N. 1394

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2026 - Comune di SPELLO(I888) - < Foglio 10 - Particella 1374 - Subalterno >
VIA SANTA LUCIOLA n. 24 Piano T

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0185858 del 01/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spello

Via Santa Luciola (capitan Loreto) civ. 24

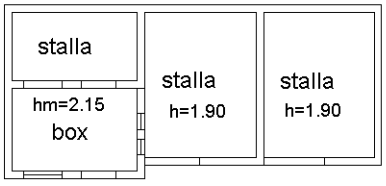
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 1375
Subalterno:

Compilata da:
Campagnacci Lucio

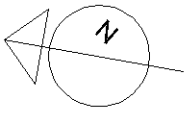
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia N. 1394

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2026 - Comune di SPELLO(I888) - < Foglio 10 - Particella 1375 - Subalterno >
VIA SANTA LUCIOLA n. 24 Piano T

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI SPOLETO

(Sezione Fallimentare)

Fallimento n. 99 / 2018

"Global System Automation Snc Di Giovagnoli Daniele e Cambiotti Michele e Dei Soci Giovagnoli Daniele e Cambiotti Michele

(con sede a Spello (PG) 06038, Via Gigliara, 21)

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA Sara TRABALZA**

CURATORE: **DOTT.SSA Alessandra RESTUCCI**

OGGETTO: Giudizio di congruità dell'offerta di acquisto della quota di proprietà intestata al fallito Sig. Giovagnoli Daniele

ALLEGATO

Documentazione fotografica

Spoleto, lì 13/10/2026

Il Perito Stimatore

Ing. FRANCESCO MANGANI



Ing. Francesco Mangani
Via dei Gesuiti, 19 – 06049 Spoleto (PG)
Tel./Fax 3496665067 - P.IVA 03343470542















































