

TRIBUNALE DI SPOLETO**Perizia di stima beni concordato preventivo società --- Omissis ---(R.C.P.****12/2018)**

oooooooooooooooooooooooooooo

Il sottoscritto Geom. Fu Biagio Enrico, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 1563, con Studio in Spoleto, Viale Trento e Trieste n. 107, nato a Spoleto il 06.02.1950 (C.F. FBGNRC50B06I921H), con recapito pec enrico.fubiagio@geopec.it, è stato incaricato, con nomina emessa dal Tribunale di Spoleto in data 27.05.2020 (deposito in cancelleria in data 28.05.2020), Coadiutore d'Ufficio del Curatore Giudiziale nella procedura di cui in epigrafe.

Il compito attribuito al suddetto Coadiutore riguarda la verifica delle stime presentate in sede di richiesta di ammissione al concordato preventivo della seguente società:

- **--- Omissis --- - società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Foligno, Via Umberto I nn. 15-17-19-19/A, C.F. e numero d'iscrizione al registro delle imprese di Perugia al n. --- Omissis ---**

la quale per brevità espositiva verrà, a seguire, denominata anche Società, avente ad oggetto sociale il commercio al dettaglio e all'ingrosso di articoli di calzature, abbigliamento ed accessori, pure in pelle, nonché qualsiasi altro prodotto previsto dalle autorizzazioni amministrative merceologiche.

Premesse

- nell'anno 2018 la Società ha presentato al Tribunale di Spoleto, competente per territorio, richiesta per ammissione al concordato preventivo, completa della documentazione di rito. In detta



documentazione è compresa anche quella afferente le stime relative a:

- beni immobili;
 - giacenze di magazzino;
 - mobili da ufficio, arredi e stigliature;
- i beni immobili sono posti nei comuni di Foligno e Giano dell'Umbria, non appartengono tutti alla Società, bensì anche al rappresentante dell'Impresa, Sig. --- Omissis ---, nato a --- Omissis --- il --- Omissis ---, il quale ha conferirà, a seguito dell'omologa, parte del proprio patrimonio personale nel caso in cui ricorra la necessità di attribuirlo al concordato e ciò ai fini di poter disporre di più ampie garanzie. Nel corso dell'accertamento, però, è emerso che non tutti detti beni possono essere inseriti in quanto per taluni di loro non si è potuta ricostruire la provenienza della proprietà in capo al rappresentante e si sono necessariamente dovuti escludere dalla stima (vedasi lettera del rappresentante inviate al Dott. Rambaldi Roberto, Commissario Giudiziale allegato "A"); tali immobili sono individuati nel catasto fabbricati del comune di Foligno al foglio 37, part. n. 554 sub. 9 e n. 554 sub. 23. La riduzione non comporta problematiche ai fini del concordato essendo dette porzioni di irrisorio valore (€. 5.000,00 in complessivo) e di difficile vendibilità per effetto della comproprietà con soggetti estranei;
- con contratto di affitto d'azienda del 05.10.2018 registrato a Perugia il 18.10.2018 al n. 21793, scadente il 30.09.2022 parte dei beni offerti in garanzia sono stati concessi alla società --- Omissis ---,



relativamente alle porzioni destinte nel catasto fabbricati del comune di Foligno al foglio 201 part. n. 863 sub. 1, foglio 203 part. n. 93 sub. 25 e 89 sub. 13. Il canone d'affitto pattuito è fissato in €. 12.000,00 annui (allegato "B");

- con contratto estimatorio del 05.10.2018, registrato a Perugia il 18.10.2018 la società --- OMISSIS --- ha consegnato alla --- Omissis --- le rimanenze di magazzino non comprese nel contratto d'affitto dell'azienda (allegato "C");
- i beni tutti sono stati visionati, fotografati e per gli immobili redatto rilievo per la determinazione delle consistenze; sono stati eseguiti gli accertamenti catastali e controllati gli atti di provenienza al fine della verifica della continuità delle trascrizioni;
- inoltre nella considerazione che la presentata documentazione non contiene quella afferente i titoli abilitativi edilizi, la Società, coadiuvata anche dal sottoscritto, previo incarico conferito ad un proprio tecnico fiduciario, ha provveduto ad integrare tale documentazione presentando, in data 17.12.2020, copia delle autorizzazioni inerenti i beni posti nel comune di Foligno, con esclusione degli altri, ubicati nel comune di Giano dell'Umbria, fraz. Bastardo, per i quali non è stato possibile reperire gli estremi e i documenti relativi agli atti autorizzativi. Si è trovato solamente il certificato di abitabilità, rilasciato in data 28.06.1966, nel quale l'Ente attesta che il fabbricato è stato edificato nell'anno 1964 (allegato "D").

Quanto sopra premesso, le premesse da considerarsi parti integranti e sostanziali dell'elaborato, è possibile redigere la valutazione dei beni offerti



per l'ammissione al concordato, i quali verranno illustrati singolarmente secondo un programmato metodo espositivo, corrispondente alla formazione dei lotti di vendita.

La massa immobiliare proposta in garanzia, con esclusione delle unità prima illustrate (Foligno, foglio 39, part. n. 554 sub. 9 e 23) è composta da:

appartenente in piena proprietà alla società --- OMISSIS ---

- 1) negozio in Via Meneghini nn. 10 e 12, con ingresso anche dal Canale dei Mulini n. 54;
- 2) negozio in Via Feliciano Scarpellini nn. 6 e 8, con accesso anche da Via Venti Settembre n. 65/C;
- 3) negozio in Via Umberto I nn. 15-17-19 e 19/A;
- 4) negozio in Via Venti Settembre nn. 20 e 22,

tutte le sopra descritte porzioni sono ubicate in Foligno città, entro il centro storico;

appartenente in piena proprietà a --- Omissis ---

- 5) laboratorio e appartamento in Foligno, Via Feliciano Scarpellini nn. 5 e 7 (centro storico);
- 6) appartamenti, negozi e magazzino-autorimessa in Giano dell'Umbria, fraz. Bastardo, via Roma nn. 8-10 e 12;
- 7) magazzino-autorimessa in Foligno, Via Elisei senza numero civico.

BENI IMMOBILI - FORMAZIONE DEI LOTTI

Beni appartenenti alla società --- Omissis --- s.r.l.



LOTTO n. 1

È costituito da porzione immobiliare a negozio, facente parte di un più ampio complesso edilizio ad uso promiscuo, posta nel centro storico della città di Foligno, Via Vittorio Meneghini nn.c. 10 e 12, avente anche accesso secondario da Via del Canale dei Mulini n.c. 54, sviluppata al piano terra, composta di un unico ambiente e due servizi igienici, all'attualità suddiviso con pareti in cartongesso di tipo provvisorio, realizzate dal locatario che ha detenuto il bene sino all'anno 2016. All'interno è ancora presente parte dell'impiantistica, sempre posta in opera dal locatario, la quale può essere recuperata qualora compatibile con l'uso a cui si vorrà destinare l'immobile nel futuro.

Sotto il profilo statico appare integro non interessato da fenomeni fessurativi anche lievi; buona è la manutenzione e conservazione.

È ubicato in zona centrale e come riscontrabile dalle fotografie dalla n. 1 alla n. 5 (allegato "E") si presenta, esteticamente, di bell'aspetto, ristrutturato con sapienza, rispettoso dell'ambiente storico circostante.

Si sviluppa per una superficie utile di metri quadrati duecentoventicinque (mq 225), circa, considerando, nel calcolo di detta superficie, gli spazi occupati dalle tramezzature installate dal locatario, tramezzature queste che, non essendosi potuto appurare se autorizzate dal punto di vista edilizio, dovranno necessariamente essere rimosse.

I costi per la rimozione, quantificabili in €. 7.000,00 verranno debitamente tenuti presenti nella stima finale; catastalmente la planimetria di riferimento illustra una situazione scevra delle su illustrate suddivisioni.

La porzione è censita nel catasto fabbricati del comune di Foligno, via



Vittorio Meneghini nn. 10 - 12, piano terra, intestata alla --- Omissis ---, con sede in Foligno, al **foglio 201, part. n. 170 sub. 46, z.c. 1, catg. C/1**, cl. 13, mq. 224, R.C. €. 8.815,30 e confina con vicoli e spazi pubblici su tre lati, --- Omissis ---, Comune di Foligno, salvo altri.

I lavori di ristrutturazione e ammodernamento sono stati autorizzati con:

- Concessione Edilizia n. 131 del 13.03.1995;
- Concessione Edilizia in variante n. 07.12.1996;
- Denuncia Inizio Attività n. 15 del 28.01.1999,

alle quali ha fatto seguito il rilascio di Certificato di agibilità parziale emesso in data 22.07.1999.

All'attualità il bene è nella piena disponibilità della Società proprietaria.

Per la provenienza si richiama l'atto notaio Angelo Frillici del 28.04.1993, rep. 87109, trascritto a Perugia il 20.07.1993 alla formalità n.9402, pertanto alla data del 01.01.1998 (ventennio precedente alla richiesta di ammissione al concordato) il bene apparteneva alla Società.

Le fotografie dalla n. 6 alla n. 16 illustrano esaurientemente lo stato dei luoghi, interno all'unità in questione e i materiali di finitura impiegati.

Fissati i criteri di stima, che verranno successivamente esposti in apposito capitolo, è possibile determinare il prezzo unitario in €. 1.225,00 al metro quadrato di superficie utile, detratti i costi per la rimozione dei tramezzi installati dall'affittuario, quindi sulla scorta degli elementi acquisiti, procedere alla stima:

- mq. 225,00 x €. 1.225,00

€. 275.625,00

(duecentosettantacinquemilaseicentoventicinque)



LOTTO n. 2

È rappresentato da porzione immobiliare a negozio, inserita in un più ampio fabbricato ad uso promiscuo, posta nel centro storico della città di Foligno, Via Feliciano Scarpellini nn. 6 e 8, avente accesso anche da Via Venti Settembre n. 65/C, ubicata al piano terra entrando da Via Scarpellini e al piano rialzato da Via Venti Settembre; una piccola scala interna raccorda i due diversi livelli esistenti tra le strade (vedasi fotografie dell'esterno dalla n. 17 alla n. 21).

Si compone di un unico locale, all'attualità suddiviso per iniziativa del locatario “--- Omissis ---”, che tutt'ora lo detiene in virtù di contratto di locazione stipulato in data 12.04.2011, registrato a Foligno il 12.04.2011 al n. 1126 serie 3 (allegato “F”), in più ambienti, realizzati con tramezzi in cartongesso.

Il contratto scaduto in data 01.05.2017 si è rinnovato sino al 30.04.2023; il canone annuo pattuito ammonta ad €. 10.800,00, pari ad €. 900,00 mensili.

I lavori di distribuzione interna sono stati eseguiti dal locatario in base alle proprie necessità di utilizzo, finalizzate alla gestione di un'agenzia immobiliare; dette opere, a termini di contratto, dovranno essere allontanate a spese del locatario medesimo, oppure trattenute dal locatore versando un idoneo compenso.

In questo momento, non potendosi conoscere l'esito dell'accordo, la stima va riferita allo stato in origine posseduto dal bene, senza considerare i miglioramenti successivamente apportati (lo stato originario è documentato dalle fotografie dalla n. 22 alla n. 31, messe a disposizione dalla società affittuaria; diversamente non è stato possibile fotografare l'attuale



consistenza interna per problemi connessi con la privacy).

È ubicata in zona centrale, prossima a Piazza della Repubblica che rappresenta il nucleo storico e sociale della città.

Si sviluppa per una superficie utile di metri quadrati centodieci (mq 110), circa, considerando nel calcolo di dette superfici gli spazi occupati dalle pareti realizzate dal locatario.

Catastalmente la planimetria di riferimento illustra l'unità libera dalle suddette modifiche, censita nel comune di Foligno, Via Felliciano Scarpellini, piano terra, intestata alla --- Omissis --- Società a Responsabilità limitata con sede in Foligno, al **foglio 200, part. n. 701 sub. 1, z.c. 1, catg. C/1**, cl. 9, mq. 110, R.C. €. 2.363,31, confinante su tre lati con strade pubbliche, salvo altri.

L'edificio, di cui la porzione in oggetto è parte, è di antica costruzione, realizzato antecedentemente all'emanazione delle vigenti normative edilizie e per tale motivo non è possibile fare riferimento a titoli edilizi abilitativi, però si può attestare la sua edificazione prima della data dell'01.09.1967 (requisito previsto dalla Legge n. 47/1985).

Per la provenienza si richiama l'atto notaio Luigi Napolitano del 30.10.2003, rep. 24613. trascritto a Perugia il 05.11.2003 alla formalità n. 18897.

Nel periodo compreso tra il 01.01.1998 (ventennio precedente alla richiesta di ammissione al concordato) e l'acquisto da parte della Società il bene è appartenuto a --- Omissis --- nato a Spoleto il --- Omissis --- e --- Omissis --- - nata a Spoleto --- Omissis ---.

Fissati i criteri di stima, che verranno successivamente esposti in apposito



capitolo, è possibile determinare il prezzo unitario in €. 1.300,00 al metro quadrato di superficie utile, quindi, sulla scorta degli elementi acquisiti, procedere alla stima:

- mq. 110,00 x €. 1.300,00

€. 143.000,00

(centoquarantatremila)



LOTTO n. 3

È formato da porzione immobiliare a negozio, facente parte di un più ampio complesso edilizio ad uso promiscuo, posta nel centro storico della città di Foligno, Via Umberto I nn. 15-17-19-19/A, sviluppata ai piani primo sottostrada e terra, quest'ultimo coincidente con l'antistante via pubblica, composta di quattro locali principali, al piano terra, ai quali fanno da coronamento gli accessori diretti costituiti da bagno, scala di comunicazione di uso esclusivo e vari ripostigli/magazzini.

L'unità è munita di ulteriore retrostante accesso secondario, sito in Via Butaroni n. 30, il quale però normalmente non viene utilizzato, avendo il negozio a disposizione ampi spazi, sul fronte che guarda la via pubblica, per l'approvvigionamento delle merci utili allo svolgimento dell'attività.

L'insieme si presenta completo degli impianti, buono è lo stato conservativo e manutentivo essendo stato oggetto di lavori di ristrutturazione e ammodernamento; le fotografie dalla n. 32 alla n. 50 illustrano il bene sia all'interno che all'esterno e pongono in risalto la qualità dei materiali di finitura impiegati.

Purtroppo, però, è presente un grave difetto, derivante dalla formazione di muffe, presenti nei locali del piano primo sottostrada, le quali generano cattivi odori che poi si propagano anche al piano terra.

Tale problematica non può essere disattesa, in quanto rappresenta un elemento che potrebbe determinare una inagibilità della porzione, sicuramente nelle attuali condizioni non è idonea ad ospitare un'attività commerciale aperta al pubblico.

Esistono varie possibilità di eliminare il problema, talune che valutano



interventi di tipo strutturale, altre elettromeccanico (in qualche caso entrambe), interventi questi non di tipo generico, ma specifici, da valutarsi considerando la gravità del fenomeno, le caratteristiche strutturali dell'edificio ed ogni ulteriore elemento oggettivo che possa essere di aiuto ad individuare l'origine del fenomeno.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto; l'unità risulta censita nel catasto fabbricati del comune di Foligno, Via Umberto I, piani terra e primo sottostrada, intestata alla --- Omissis ---con sede in Oliveto di Sabina (sicuramente è errata la denominazione della sede), **foglio 203, part. n. 93 sub. 25, z.c. 1, catg. C/1**, cl. 13, mq. 158, R.C. €. 6.217,94 e **foglio 203, part. n. 89 sub. 13, z.c. 1, catg. C/1**, cl. 11, mq. 54, R.C. €. 1.570,13, nel complessivo mq. 212,00 e R.C. €. 7.788,07, confinante con Via Umberto I, vicolo cieco, ingresso androne fabbricato numero civico 21, salvo altri.

All'attualità il bene è affittato alla soc. “--- Omissis ---” con il contratto indicato nelle premesse.

Per la provenienza del bene censito con la particella n. 93 sub 25 si richiama l'atto notaio Marcello Grifi del 26.07.1990, trascritto a Perugia il 08.08.1990, alla formalità 10486, mentre per la provenienza del bene censito con la particella n. 89 sub. 13 si richiama l'atto notaio Angelo Frillici del 29.06.1993, trascritto a Perugia in data 28.07.1993 alla formalità 9798, pertanto alla data del 01.01.1998 (ventennio precedente alla richiesta di ammissione al concordato) il bene già apparteneva alla Società.

L'edificio che contiene la porzione in oggetto è di antica costruzione, elevato prima dell'01.09.1967 e i lavori di ristrutturazione eseguiti per



miglioramenti di utilizzazione sono stati autorizzati con:

- Permesso di Costruire n. 1124 del 09.11.1976;
- Permesso di Costruire n. 240 del 31.03.1977;
- Permesso di Costruire n. 605 del 24.06.1977;
- Concessione Edilizia n. 896 del 24.11.1978;
- Concessione Edilizia n. 4 del 20.01.1979;
- Concessione Edilizia n. 191 del 17.03.1992;
- Autorizzazione Edilizia n. 547 del 15.11.1994,

alle quali ha fatto seguito il rilascio del Certificato di Agibilità prot. N. 7 del 25.01.1996.

La superficie utile del piano terra, comprendendo in detta anche quella occupata dalla scala che collega i due diversi livelli, si estende per metri quadrati duecento dieci (mq 210) circa, quella del piano interrato per metri quadrati centodieci (mq 110) circa.

Tra la superficie reale e quella catastale si riscontra una notevole differenza (mq. 320 contro mq. 212), ma tale incongruenza deriva dalle riduzioni insite nella determinazione del censimento dei locali aventi funzioni di accessori del bene principale (negozio).

Fissati i criteri di stima, che verranno successivamente esposti in apposito capitolo, considerato che la porzione in esame è ubicata in zona commercialmente appetibile e che gli ambienti al piano terra sono esteticamente apprezzabili per suddivisione degli spazi e qualità delle finiture, è possibile determinare il prezzo unitario in €. 1.300,00 al metro quadrato per la parte al piano terra ed €. 800,00 al metro quadrato per quella al piano interrato.



La differenza dei valori è determinata dalle problematiche derivanti dalla formazione delle muffe e dalla diversa possibilità d'utilizzazione (piano terra negozio, interrato magazzino privo di adeguata illuminazione solare e di idonea aerazione naturale).

Quanto esposto è possibile redigere la valutazione:

- negozio piano terra
mq. 210,00 x €. 1.300,00 € 273.000,00
- accessori piano interrato
mq. 110,00 x €. 800,00 € 88.000,00

in complessivo € 361.000,00

(trecentosessantunomila)

ISCRIZIONI

La porzione censita al foglio 203, part. n. 89 sub. 13 è gravata da ipoteca giudiziale a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, alla formalità n. 213 del 19.01.2018; iscrizione per € 64.341,50 di cui € 32.170,75 per capitale.



LOTTO n. 4

È composta da un'ampia porzione immobiliare a negozio, facente parte di un più ampio complesso edilizio ad uso promiscuo, posta nel centro storico della città di Foligno, Via Venti Settembre nn. 20 e 22, ubicata al piano terra, che rappresenta il punto di vendita storico della famiglia --- Omissis ---.

L'ubicazione è prossima (circa 70 / 80 metri) a Piazza della Repubblica che, come illustrato per il lotto n. 2, costituisce il centro storico e sociale della città, quindi posizionata in zona a forte concentrazione commerciale, molto frequentata da residenti ed avventori.

Planimetricamente è assimilabile ad un lungo rettangolo con uno dei lati corti affacciante su Via Venti Settembre, ove ubicate le due aperture che consentono l'accesso ad uno spazio espositivo, dal quale, poi, si entra nel locale vendita.

All'interno troviamo tre ambienti contigui, adibiti alla commercializzazione dei prodotti in vendita e a sala prove, a seguire sono presenti il magazzino, il bagno e un ufficio di contabilità, disposti su diversi livelli; piccole scale raccordano i diversi piani.

È anche provvista di una scala di collegamento con il sottostante piano interrato usato a magazzino-autorimessa, unità questa che non rientra tra gli immobili conferiti dalla Società al concordato, appartenendo esclusivamente al rappresentante Sig. --- Omissis ---.

Comunque anche tale porzione sarà oggetto di stima essendo compresa nei beni immobili personali messi a disposizione del concordato da detto rappresentante.



Sempre nel negozio è inoltre presente un ascensore che collega il piano terra



con un superiore appartamento, ugualmente di proprietà del sig. --- Omissis ---.

Pertanto, per poter dare luogo alla vendita del cespite offerto, si dovrà preventivamente ripristinare l'originario stato dei luoghi mediante opere edili di chiusura del vuoto scala e della porta dell'ascensore, disattivare anche gli impianti di comando, nonché procedere a nuovo accatastamento della porzione per conformarla alla reale configurazione; le spese, comprendendo in dette anche quelle tecniche (richiesta autorizzazione edilizia presso il Comune, redazione progetto statico, collaudi, agibilità e quant'altro) possono indicarsi in €. 10.000,00, cifra questa che potrebbe risultare insufficiente qualora nel corso dei lavori si presentino difficoltà strutturali per la chiusura del vano scala.

In alternativa al previsto lavoro si potrebbe solamente chiudere l'apertura che immette alla scala al piano interrato e lasciare a vista detta scala al piano terra, riducendo così, sensibilmente, i costi dell'intervento.

Per una migliore visualizzazione del bene vedasi le fotografie dalla n. 51 alla n. 66.

La superficie utile si estende per un complessivo di metri quadrati trecentoventicinque (mq 325) circa, comprendendo in detta anche la zona ove vengono riposte le merci di più largo consumo e le aree occupate dal bagno e dall'ufficio, essendo direttamente fruibili dal negozio, quindi da considerarsi spazi strettamente annessi e funzionali.

Come illustrato nelle premesse l'unità non è a disposizione della Società per effetto del contratto d'affitto d'azienda stipulato con la società “--- Omissis --”.



La porzione non corrisponde alla planimetria catastale, comunque di seguito si riportano i dati di censimento all'attualità disponibili:

- comune di Foligno, Via Venti Settembre, **foglio 201, part. n. 863 sub. 1**, piano terra, intestata alla --- Omissis --- società a responsabilità limitata con sede in Foligno, **z.c. 1, catg. C/1**, cl. 10, mq. 245, R.C. €. 6.124,14, confinante con Via Venti Settembre, Via Elisei, Via Dei Giotti, Via dell'Oratorio, salvo altri.

Il bene è pervenuto alla Società con atto di conferimento societario da --- Omissis --- giusto atto notaio Elisabetta Carbonari del 28.12.2009, rep, 10623, trascritto a Perugia in data 07.01.2010 alla formalità n. 315.

Nel periodo compreso tra l'01.01.1998 (ventennio precedente alla richiesta di ammissione al concordato) e il conferimento alla Società il bene è appartenuto al sig. --- Omissis ---.

Il fabbricato, di cui la porzione è parte, è stato oggetto di una completa ristrutturazione sia di tipo strutturale che distributiva, autorizzata con

- Permesso di Costruire n. 1022 dell'08.09.1969;
- Permesso di Costruire n. 341 del 29.03.1971;
- Concessione Edilizia n. 906 del 25.11.1978;
- Autorizzazione Edilizia n. 22 del 25.01.1995

Fissati i criteri di stima, che verranno successivamente esposti in apposito capitolo, è possibile determinare il prezzo unitario in €. 1.400,00 al metro quadrato di superficie utile, detratti i costi edili da sostenere precedentemente determinati, quindi, sulla scorta degli elementi acquisiti, procedere alla stima:

- mq. 325,00 x €. 1.400,00



€. 455.000,00

(quattrocentocinquantacinquemila)

oooooooooooooooooooo

Quanto sopra esposto è possibile produrre la seguente tabella riepilogativa, afferente i beni immobili, posti nel comune di Foligno,

appartenenti alla società --- Omissis --- s.r.l.:

1) negozio in Via Meneghini	€. 275.625,00
2) negozio in Via Feliciano Scarpellini	€. 143.000,00
3) negozio in Via Umberto I	€. 361.000,00
4) negozio in Via Venti Settembre	€. 455.000,00

nel complessivo €. 1.234.625,00

o o o o o o o o o o

Beni personali di proprietà del Sig. --- Omissis ---

Il Sig. --- Omissis ---, nato a Giano dell'Umbria il --- Omissis ---, tra i beni personali annovera porzioni immobiliari poste nei comuni di Foligno (appartamento con magazzino in Via Feliciano Scarpellini, nonché magazzino-autorimessa in via Elisei) e di Giano dell'Umbria, fraz. Bastardo, via Roma, erroneamente indicata in catasto come via Olindo Vernocchi (negozi, appartamenti e magazzino/ /autorimessa).

Espletata la suddetta breve introduzione, si espone quanto segue:

Beni nel comune di Giano dell'Umbria

Sono tutti posti entro un edificio pluripiano e pluriuso (negozi e abitazioni), sviluppato di quattro piani, di cui uno parzialmente interrato destinato a magazzini/autorimesse; gli ulteriori tre livelli sono utilizzati, al piano terra a



negozi e uffici, ai piani primo e secondo ad abitazioni.

Una scala interna condominiale disimpegna i piani primo e secondo, mentre le porzioni al piano terra accedono direttamente da spazi liberi adiacenti all'antistante via pubblica.

La costruzione può essere fatta risalire all'anno 1964, in virtù delle attestazioni contenute nel certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Giano dell'Umbria (allegato "D"), mediante impiego di muratura ordinaria e materiali di finitura tipici dell'epoca.

Comunque l'edificio staticamente non presenta alcuna problematica e non si riscontrano fessurazioni riconducibili ad azioni sismiche e/o ad assestamenti della fondazione.

Per quanto d'interesse alla presente Consulenza il Sig. --- Omissis --- è proprietario di un magazzino, di fatto usato anche ad autorimessa, al piano seminterrato, di due negozi al piano terra, corrispondente al piano viabile della strada (all'attualità sono stati trasformati in uno unico mediante la realizzazione di due aperture di comunicazione, di un bagno e di una stanza di servizio/magazzino) e di due appartamenti l'uno ubicato al piano primo e l'altro al secondo.

Le fotografie dalla n. 67 alla n. 83 illustrano lo stato dei luoghi ed evidenziano la qualità delle finiture interne; per quanto concerne le destinazioni dei singoli ambienti si può fare riferimento alle planimetrie catastali ad eccezione di quelle relative ai negozi, che come detto sono stati modificati.

Per regolarizzare, sotto il profilo amministrativo, tali ultimi cespiti a negozio sarà necessario richiedere, al Comune di Giano dell'Umbria, l'emanazione



di autorizzazione di conformità al fine di sanare le opere che hanno consentito l'accorpamento dei due negozi in uno unico (strettamente funzionali tra loro), completi di bagno e ripostiglio/stanza di servizio.

Diversamente non è possibile operare, in quanto, qualora si ipotizzare il ripristino quo ante, sarebbe necessario, oltre ad eseguire la chiusura delle due aperture di comunicazione, ridistribuire gli impianti, idrici ed elettrici, abbattere una parete che racchiude un ripostiglio, creare un nuovo bagno per la parte che ne rimarrebbe sprovvista; per tali motivi è preferibile mantenere l'attuale stato di fatto e programmare la formazione di un unico lotto, anche se la commercializzazione separata avrebbe facilitato l'eventuale cessione per effetto dei contenuti costi.

La spesa occorrente per svolgere la pratica di sanatoria può indicarsi in €. 8.000,00, comprendendo in detta cifra anche le spese tecniche correlate alla stesura del progetto, all'accatastamento, agli oneri da versare a titolo di diritti e sanzioni amministrativi e alla richiesta di agibilità.

Infine si segnala che nella domanda di ammissione al concordato è stata considerata la presenza di due locali a magazzino/autorimessa, entrambi posizionati al piano primo sottostrada,

Nella realtà il sig. --- Omissis --- è solamente proprietario di un locale e non di due e inoltre non detiene il possesso di quello a lui giuridicamente dovuto, bensì di altro facente capo ad un terzo soggetto, sig.ra --- Omissis ---, la quale, a sua volta, occupa quello appartenente al sig. --- Omissis ---; in sostanza si presenta un'inversione dei possessi, i quali dovranno essere regolarizzati prima di procedere alla vendita.

Tutte le sopradette porzioni non sono nella disponibilità del Sig. --- Omissis ---



--- Omissis ---essendo locate: per le specifiche contrattuali che regolano gli specificirapporti si rimanda ai singoli lotti di seguito formati.

I contratti di locazione degli appartamenti prevedono l'utilizzazione di due locali al piano sottostrada, uno per ciascuna porzione, ma come precedentemente illustrato il sig. --- Omissis --- è proprietario di un solo magazzino, tra l'altro impropriamente utilizzato da terzo soggetto (sig. --- Omissis ---).

Alla data dell'01.01.1998 la proprietà delle porzioni contraddistinte al foglio 2, part. n. 157 subb. 6 e 7 (negozi) e part. n. 157 sub. 8 (appartamento piano primo) apparteneva a --- Omissis ----- Omissis ---nata a Gualdo Cattaneo il --- Omissis --- e a --- Omissis --- nato a Giano dell'Umbria il --- Omissis ---, per diritti pari ad 1/2 ciascuno;

- per successione di --- Omissis ----- Omissis ---passa a --- Omissis --- per diritti di 3/6 e a --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- per diritti pari ad 1/6 ciascuno;

- per successione di --- Omissis --- passano a --- Omissis --- per diritti di 2/4 e --- Omissis --- e --- Omissis ---per diritti pari ad 1/4 ciascuno;

- con atto di compravendita Notaio Napolitano Luigi del 02.10.2003, rep. 24528, trascritto a Spoleto alla formalità 3362 del 23.10.2003, passano a --

- Omissis ---, attuale unico proprietario, coniugato in regime di separazione dei beni (vedasi estratto dell'atto di matrimonio allegato "I"). Alla data dell'01.01.1998 la proprietà delle porzioni contraddistinte al foglio2, part. n.

157 subb. 11 (appartamento al piano secondo) e part. n. 157 sub.

12 (magazzino/autorimessa) erano di proprietà di --- Omissis ---:

- con l'atto di compravendita prima richiamato (Notaio Napolitano Luigi



del 02.10.2003) passano a --- Omissis ---, attuale proprietario.

Tutte le sopra descritte porzioni possono usufruire, unitamente alle altre proprietà che compongono il complesso edilizio, di spazi aperti circostanti al fabbricato e di un piccolo locale, sempre comune, privo di porta, posto sul retro dell'edificio al piano seminterrato, ove collocati i contatori elettrici di tutto il palazzo.

Per una puntuale visione dell'insieme edilizio vedasi sempre le fotografie dalla n. 67 alla n. 83.

Espletata tale doverosa fase descrittiva si formano i lotti facendo presente che i negozi verranno riuniti in unico cespite, gli appartamenti verranno separatamente trattati, così come il locale a magazzino/autorimessa.



LOTTO n. 5

È rappresentato da una porzione a negozio, ottenuto a seguito di fusione di due originari locali, sempre destinati a negozio, posti nel comune di Giano dell'Umbria, fraz. Bastardo, Via Roma nn. 10 e 12, piano terra, composta di sala visite, sala attesa, sala di servizio e bagno.

Buono è lo stato manutentivo e conservativo del bene, così come l'illuminazione e l'aerazione naturali.

La superficie utile si estende per complessivi metri quadrati cinquantotto (mq. 58,00) comprendendo in detta anche il bagno.

Confina con scala/androne condominiale, avente accesso dal civico n. 8, spazi condominiali sugli altri lati, salvo altri.

Catastalmente è censito nel suddetto comune, **foglio n. 2, part. n. 157 sub. 6, catg. C/1**, cl. 3, mq. 32,00, R.C. €. 163,61 e **foglio n. 2, part. n. 157 sub. 7, catg. C/1**, cl. 3, mq. 26,00, R.C. €. 132,94, in complessivo mq. 58,00, R.C. €. 296,55.

La proprietà appartiene al Sig. --- Omissis ---, nato a Giano dell'Umbria il --
- Omissis ---; all'attualità il bene è affittato a --- Omissis ---, nata a Foligno
il --- Omissis --- con contratto del 27.07.2017, registrato a Foligno il
02.08.2017 al n. 1914, della durata di anni sei, al canone di locazione annuo
di €. 4.440,00, mensile €.370,00, deposito cauzionale versato €. 370,00.

Fissati i criteri di stima, che verranno successivamente esposti in apposito capitolo, è possibile determinare il prezzo unitario in €. 1.200,00 al metro quadrato di superficie utile, detratti i costi per l'ottenimento della sanatoria, quindi, sulla scorta degli elementi acquisiti, procedere alla stima:.

- mq. 58,00 x €. 1.200,00



€. 69.600,00

(sessantanoventimilaseicento)



LOTTO n. 6

È composto da un appartamento di civile abitazione, sito nel comune di Giano dell'Umbria, fraz. Bastardo, Via Roma n. 8, piano primo, composto da cucina, bagno, tre ambienti, ingresso/disimpegno e terrazzo affacciante su Via Roma.

L'ingresso di piano avviene dalla scala, comune anche ad altre porzioni appartenenti a terze proprietà; lo stato manutentivo /conservativo è discreto nonostante l'edificio di cui è parte sia stato edificato da oltre un cinquantennio e che, in tale periodo, siano stati apportati solamente lavori di ordinaria manutenzione.

La superficie utile si estende per complessivi metri quadrati ottantadue (mq. 82,00), oltre il terrazzo che copre metri quadrato (mq. 8,00).

Confina con scala condominiale, spazi condominiali su tre lati, Human Health Foundation o.n.l.u.s., salvo altri.

Catastalmente è censito nel suddetto comune al **foglio 2, part. n. 157 sub. 8, catg. A/2**, cl. 3, vani 5, R.C. €. 361,52.

La proprietà appartiene a --- Omissis ---, nato a Giano dell'Umbria il --- Omissis ---; all'attualità il bene è locato al Sig. --- Omissis ---, nato a Rabat (Marocco) il 14.04.1973 in virtù di contratto di locazione del 05.06.2019, della durata di anni quattro, al canone di locazione annuo di €. 4.200,00, mensile €. 350,00, deposito cauzionale versato €. 700,00.

Fissati i criteri di stima, che verranno successivamente esposti in apposito capitolo, è possibile determinare il prezzo unitario in €. 800,00 al metro quadrato di superficie utile, per quanto riguarda l'appartamento ed €. 200,00 al metro quadrato per il terrazzo, quindi, sulla scorta degli elementi



acquisiti, procedere alla stima:.

- appartamento

mq. 82,00 x €. 800,00 € 65.600,00

- terrazzo

mq. 8,00 x €. 200,00 € 1.600,00

in complessivo € 67.200,00

(sessantasettemiladuecento)



LOTTO n. 7

È composto da un appartamento di civile abitazione sito nel comune di Giano dell'Umbria, fraz. Bastardo, Via Roma n. 8, piano secondo, composto da cucina, bagno, tre ambienti, ingresso/disimpegno e terrazzo affacciante su Via Roma.

L'ingresso di piano avviene dalla scala, comune anche ad altre porzioni appartenenti a terze proprietà; lo stato manutentivo /conservativo è discreto nonostante l'edificio di cui è parte sia stato edificato da oltre un cinquantennio e che, in tale periodo, siano stati apportati solamente lavori di ordinaria manutenzione..

La superficie utile si estende per complessivi metri quadrati ottantadue (mq. 82,00), oltre il terrazzo che copre metri quadrato (mq. 8,00).

Confina con scala condominiale, spazi condominiali su tre lati, --- Omissis ---, salvo altri.

Catastalmente è censito nel suddetto comune al **foglio 2, part. n. 157 sub. 11, catg. A/2**, cl. 3, vani 5, R.C. €. 361,52.

La proprietà appartiene a --- Omissis ---, nato a Giano dell'Umbria il --- Omissis ---; all'attualità il bene è locato al Sig. --- Omissis ---, nato in Marocco il 01.01.1969 in virtù di contratto di locazione del 01.02.2015, registrato a Foligno il 24.02.2015 al n. 416, della durata di anni quattro, rinnovatosi tacitamente di ulteriori anni quattro a far data dal 23.02. 2019, al canone di locazione annuo di €. 3.840,00, mensile €. 320,00, senza corresponsione di deposito cauzionale.

Fissati i criteri di stima, che verranno successivamente esposti in apposito capitolo, è possibile determinare il prezzo unitario in €. 800,00 al metro



quadrato di superficie utile, per quanto riguarda l'appartamento ed € 200,00 al metro quadrato per quanto concerne il terrazzo, quindi, sulla scorta degli elementi acquisiti, procedere alla stima:

- appartamento		
mq. 82,00 x € 800,00		€ 65.600,00
- terrazzo		
mq. 8,00 x € 200,00		€ 1.600,00

in complessivo € 67.200,00

(sessantasettemiladuecento)



LOTTO n. 8

È costituito da un locale ad uso magazzino/autorimessa (nella planimetria catastale è denominato “fondo”), posto nel comune di Giano dell’Umbria, fraz. Bastardo, Via Roma, senza numero civico, al piano primo sottostrada, il quale, per effetto dello scambio degli stati possessori (in uso a terzo soggetto), non è stato possibile visionarlo, ne eseguirne il rilievo diretto, pertanto nella stima verrà indicata la superficie catastalmente definita in metri quadrati (mq. 31,00).

Sempre a causa dell’impossibilità di averlo potuto visionare non si conosce lo stato conservativo, però non può discostarsi di molto dagli altri limitrofi ispezionabili, i quali si presentano adatti all’uso di accessori cui destinati.

Tutti i locali posti al piano sottostrada possono essere utilizzati anche ad autorimesse essendo sufficientemente adatti, per dimensioni, a tale scopo e potendo usufruire di una idonea rampa carrabile che sbocca sull’antistante via pubblica.

Con ogni probabilità tale possibilità di poter usufruire dello spazio utilizzato a rampa era precluso all’epoca del realizzato edificio e ciò giustifica il fatto che tali locali siano stati accatastati con destinazione a “fondo” (nella terminologia locale per fondo si intende cantina, ripostiglio, magazzino) e non ad autorimesse, pur avendone tutte le caratteristiche costruttive (dimensioni, porta carraia, etc.).

Forse lo spazio sufficiente alla realizzazione delle rampa carraia è conseguente alla realizzazione dell’arginatura di un limitrofo torrente, eseguita con un muro di contenimento verticale, poggiante, a pié di ripa, al limite del greto, il quale, proprio per la verticalità, ha reso possibile il



recupero di un'area, nella parte alta, precedentemente inesistente a causa della pendenza naturale che prima possedeva l'argine.

In sostanza la rampa poggia in parte su suolo privato, appartenente al fabbricato in cui ubicate le porzioni in discussione e per altra parte su suolo demaniale.

La porzione in oggetto è censita catastalmente nel comune di Giano dell'Umbria al **foglio 2, part. n. 157 sub. 12, catg. C/2**, cl. 3, mq. 31,00, R.C. €. 38,42, confinante con --- Omissis ---, spazi condominiali su tre lati, salvo altri.

La proprietà appartiene al sig. --- Omissis ---, nato a Giano dell'Umbria il --
- Omissis ---; al momento non è nella disponibilità del sig. --- Omissis --- in quanto è utilizzata dalla sig. --- Omissis --- a causa dell'errato possesso.

Fissati i criteri di stima, che verranno successivamente esposti in apposito capitolo, è possibile determinare il prezzo unitario in €. 500,00 al metro quadrato di superficie utile, quindi, sulla scorta degli elementi acquisiti, procedere alla stima:

- mq.31,00 x €. 500,00

€. 15.500,00

(quindicimilacinquecento)

oooooooooooooooooooo

RIEPILOGO

dei valori dei beni posti nel comune di Giano dell'Umbria appartenenti al sig. --- Omissis ---:

5) negozio	€. 69.600,00
6) appartamento al piano primo	€. 67.200,00



- | | |
|------------------------------------|--------------|
| 7) appartamento al piano secondo | €. 67.200,00 |
| 8) magazzino al piano seminterrato | €. 15.500,00 |

in complessivo €. 219.500,00

oooooooooooooooooooo

Beni nel comune di Foligno

Il Sig. --- Omissis --- ha inoltre inserito tra i beni personali posti a garanzia del concordato, due porzioni immobiliari poste nel centro storico di Foligno, Via Feliciano Scarpellini nn. 5 e 7, rappresentate da un laboratorio per mestieri al piano terra (n.c. 5) e da un appartamento al piano primo (n.c. 7).

Detti immobili, fra loro separati e non strettamente connessi per quanto riguarda la loro utilizzazione, verranno di seguito trattati in due diversi lotti, i quali potranno sempre essere uniti in uno unico, qualora tale operazione faciliti la vendita del bene principale, rappresentato dall'appartamento.

L'ipotesi è concreta non disponendo, detta ultima unità abitativa, di alcun locale accessorio a cantina/magazzino.

A seguire si espongono i relativi lotti:



LOTTO n. 9

È formato da una porzione a magazzino/laboratorio posta in Foligno, centro storico, Via Feliciano Scarpellini n. 5, ubicata al piano terra di un più ampio edificio ad uso promiscuo, composta di due locali con piccolo bagno, priva di finestre ma munita di un'ampia apertura, porta a due battenti, che consente l'accesso pedonale dalla limitrofa strada.

Al momento del sopralluogo erano in corso lavori edili interni tesi a migliorare lo stato manutentivo e conservativo, tipologia di lavori questa per la quale non ricorre l'obbligo del rilascio di titoli autorizzativi edilizi.

Diversamente le realizzazione del bagno, che non compare nella planimetria dell'accatastamento, costituisce una difformità, la quale dovrà essere sanata, se ricorrono i requisiti legislativi idonei all'ottenimento della sanatoria, in alternativa si dovrà procedere al ripristino quo ante mediante la demolizione del bagno; i costi nell'uno o nell'altro caso si equivalgono e possono quantificarsi in complessivi €. 3.000,00 comprendendo in detta cifra, qualora sia possibile la sanatoria, la predisposizione di un nuovo accatastamento e l'ottenimento del certificato di agibilità.

Come sopra brevemente illustrato il bene in questione nonché l'altro che si andrà a specificare al successivo lotto n. 10, sono ubicati in Via Feliciano Scarpellini che include una piccola, bella, piazzetta, molto caratteristica e tale posizionamento a parere dello scrivente rappresenta un elemento di gradienza ai fini della vendita.

La superficie utile copre trenta metri quadrati per un'altezza di metri due e sessanta centimetri ad esclusione del bagno ove l'altezza media si riduce a metri due e venti centimetri.



Per una puntuale illustrazione del bene vedasi le fotografie dalla n. 84 alla n. 90.

L'accatastamento risale all'anno 1965 e all'attualità censisce la porzione nel comune di Foligno, Via Feliciano Scarpellini, intestata a --- Omissis --- nato a Giano dell'Umbria il --- Omissis ---, al **foglio 200, part. n. 89 sub. 7, z.c. 1, catg. C/3**, cl. 3, mq. 26,00, R.C. €. 73,85, confinante con via pubblica, spazicondominiali, salvo altri.

A seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 11.03.2019, è stata iscritta, presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto Servizio di Pubblicità Immobiliare, ipoteca giudiziale, formalità n. 380 del 10.02.2020, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona (iscrizione per €. 100.000,00 di cui €. 48.811,05 per capitale) e a carico del bene in oggetto, nonché di quello che verrà trattato ai successivi lotti n. 10 e 11.

A seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 21.02.2020, è stata iscritta, presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto Servizio di Pubblicità Immobiliare, ipoteca giudiziale, formalità n. 1821 del 07.07.2020, a favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a. (iscrizione per €. 200.000,00 di cui €. 178.306,02 per capitale) e a carico del bene in oggetto, nonché di quello che verrà trattato ai successivi lotti n. 10 e 11.

A seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 16.07.2020, è stata iscritta, presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto Servizio di Pubblicità Immobiliare, ipoteca giudiziale, formalità n. 321 del 03.02.2021, a favore della Unicredit s.p.a. (iscrizione per €. 55.000,00 di cui €. 48.863,02 per capitale) e a carico del bene in oggetto, nonché di quello



che verrà trattato ai successivi lotti n. 10 e 11.

Fissati i criteri di stima, che verranno successivamente esposti in apposito capitolo, è possibile determinare il prezzo unitario in €. 550,00 al metro quadrato di superficie utile, quindi, sulla scorta degli elementi acquisiti, procedere alla stima:

(mq. 30,00 x €. 550,00)

€. 16.500,00

(sedicimilacinquecento)



LOTTO n. 10

È costituito da una porzione immobiliare ad uso civile abitazione, posta nel comune di Foligno, Via Feliciano Scarpellini n. 7, sita al piano primo, composta di tre vani, due bagni, ingresso e armadio a muro, finita in ogni sua parte e abitabile.

Per una migliore illustrazione vedasi fotografie nn. 84-85-86, nonché le ulteriori dalla n. 91 alla n. 100.

All'attualità, essendo stati eseguiti, in passato, degli idonei lavori di adeguamento, è possibile utilizzarla separatamente come fossero due distinte unità, ad eccezione dell'ingresso che rappresenta uno spazio necessario a disimpegnare le due distinte parti, ciascuna funzionalmente servibile.

In sostanza è un bene che può essere interamente o separatamente vissuto da un nucleo familiare o da singoli soggetti, tanto che, all'odierno, è concessa in locazione alla Sig.ra --- Omissis ---, con contratto dell'10.04.2019, registrato a Foligno l'11.04.2019 al numero 843, della durata di anni quattro, al canone annuo di locazione di €. 3.000,00, mensile €. 250,00, deposito cauzionale versato €. 500,00 e alla Sig.ra --- Omissis --- con contratto del 27.07.2015, registrato a Foligno il 28.07.2015 al numero 1722, della durata di anni quattro, rinnovatosi tacitamente il 01.08.2019 per ulteriori anni quattro, al canone annuo di €. 3.600,00, mensile €. 300,00, deposito cauzionale versato €. 300,00.

Le modifiche sono state autorizzate con presentazione di progetto per l'esecuzione di opere interne, inoltrata ai sensi dell'art. 26 della Legge 47 del 28.02.1985, acquisita dal Comune di Foligno al numero d'ordine 68 del 12.11.1994 (allegato "G").



Nell'insieme copre una superficie di metri quadrati novantotto (mq. 98,00)

così ripartita:

- mq. 13,00 ingresso;
- mq. 37,00 porzione più piccola;
- mq. 48,00 porzione più grande.

Ancorché possa usufruire di detta doppia utilizzabilità, il bene va posto in vendita in unico lotto, in quanto è costituito da una sola unità immobiliare così come in origine formata.

Per la provenienza si fa riferimento all'atto di compravendita Notaio Biavati Paolo del 26.04.1975, trascritto a Perugia alla formalità n. 4421 del 17.05.1975.

Alla data dell'01.01.1998 era già di proprietà del Sig. --- Omissis ---.

A seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 11.03.2019, è stata iscritta, presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto Servizio di Pubblicità Immobiliare, ipoteca giudiziale, formalità n. 380 del 10.02.2020, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona (iscrizione per €. 100.000,00 di cui €. 48.811,05 per capitale) e a carico del bene in oggetto, nonché di quello trattato al precedente lotto n. 9 e successivo lotto 11.

A seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 21.02.2020, è stata iscritta, presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto Servizio di Pubblicità Immobiliare, ipoteca giudiziale, formalità n. 1821 del 07.07.2020, a favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a. (iscrizione per €. 200.000,00 di cui €. 178.306,02 per capitale) e a carico del bene in oggetto, nonché di quello trattato al precedente lotto n. 9 e successivo lotto 11.



A seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 16.07.2020, è stata iscritta, presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto Servizio di Pubblicità Immobiliare, ipoteca giudiziale, formalità n. 321 del 03.02.2021, a favore della Unicredit s.p.a. (iscrizione per €. 55.000,00 di cui €. 48.863,02 per capitale) e a carico del bene in oggetto, nonché di quello che trattato al precedente lotto n. 9 e successivo lotto 11.

È censita nel catasto fabbricati del comune di Foligno, Via Felice Scarpellini, **al foglio 200, part. n. 89 sub. 9**, intestata a --- Omissis --- nato a Giano dell'Umbria --- Omissis ---, **z.c. 1, catg. A/2**, cl. 1, vani 4, R.C. €. 247,90, confinante con via pubblica, canale dei Mulini, scala condominiale salvo altri.

Fissati i criteri di stima, che verranno successivamente esposti in apposito capitolo, è possibile determinare il prezzo unitario in €. 900,00 al metro quadrato di superficie utile, quindi, sulla scorta degli elementi acquisiti, procedere alla stima:

- mq. 98,00 x €. 900,00

€. 88.200,00

(ottantottoduecento)



LOTTO n. 11

È rappresentato da una porzione immobiliare sottostante al negozio illustrato al precedente “**Lotto n. 4**”, avente la stessa superficie, con unico ingresso esterno posto in Via Elisei, senza numero civico, composto di due locali tra loro comunicanti, l’uno che può essere usato ad autorimessa, l’altro a magazzino, collegati da una scaletta in muratura necessaria a compensare i diversi livelli che ciascun locale possiede.

A causa della sua localizzazione (posizione in centro storico) l’utilizzazione, specialmente per quanto concerne l’autorimessa, appare difficoltosa ed il tutto per i ristretti spazi di manovra; si può concludere che può essere usato per il rimessaggio di piccole auto.

Anche l’altro locale a magazzino è di difficile gestione non avendo un proprio ed appropriato accesso, ad esclusione della descritta scaletta interna di comunicazione con l’autorimessa, nonché di ulteriore che conduce al piano superiore entro il negozio illustrato al precedente “**Lotto n. 4**” (negozio di Via Venti Settembre nn. 20 e 22).

La porzione è stata creata in concomitanza di una completa ristrutturazione dell’edificio di cui è parte ed è stata volutamente destinata ad accessorio di quella principale, costituita dal superiore negozio e ciò lo certifica la presenza della scala interna che rappresenta un efficace collegamento con il bene primario costituito, appunto, dal negozio.

La logica porterebbe a concludere che le due porzioni (magazzino-autorimessa e negozio) rappresentino un unico blocco inscindibile, purtroppo, però, la diversa appartenenza giuridica (il negozio di proprietà della società --- OMISSIS ---, il magazzino-autorimessa di proprietà del



Sig. --- Omissis ----- Omissis ---) obbliga alla formazione di separato lotto di futura vendita e come tale si espongono le seguenti considerazioni e si esprimono le correlate stime.

La superficie utile si estende per metri quadrati 325,00, di cui mq. 45,00 ad uso garage, il pavimento è realizzato solo nella zona usata a magazzino, è presente l'impianto elettrico.

Anche per detto bene, qualora si dovesse procedere a vendita separata dal soprastante negozio, si dovranno approntare lavori di adeguamento dell'impianto elettrico e di rimozione dei motori che azionano l'ascensore a servizio del negozio, nonché procedere a nuovo accatastamento non corrispondendo la planimetria illustrativa dei luoghi allo stato oggi riscontrabile in sito.

Per tali attività si prevede una spesa complessiva di €. 7.000,00 da porsi a carico della massa.

Gli attuali dati di censimento catastale portano:

- comune di Foligno, Via Venti Settembre, piano primo sottostrada, **foglio 201, part. n. 863 sub. 6, z.c. 1, catg. C/6**, cl. 4, mq. 335,00, R.C. €. 346,02, intestata a --- Omissis ---, nato a Giano dell'Umbria il --- Omissis ---, confinante con Via Venti Settembre, Via Elisei, Via Dei Giotti, Via dell'Oratorio, salvo altri.

Alla data dell'01.01.1998 (ventennio precedente alla richiesta di ammissione al concordato) il bene era di proprietà del Sig. --- Omissis ---.

Il fabbricato, di cui la porzione è parte, è di antica costruzione e per i lavori di ristrutturazione e ammodernamento sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

-



-

-

Fissati i criteri di stima, che verranno successivamente esposti in apposito capitolo, è possibile determinare il prezzo unitario in €. 450,00 al metro quadrato di superficie utile, detratti i costi di ristrutturazione e adeguamento, quindi, sulla scorta degli elementi acquisiti, procedere alla stima:

- mq. 325,00 x €. 450,00

€. 146.250,00

(centoquarantaseimiladuecentocinquanta)

A seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 11.03.2019, è stata iscritta, presso l’Agenzia delle Entrate di Spoleto Servizio di Pubblicità Immobiliare, ipoteca giudiziale, formalità n. 380 del 10.02.2020, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona (iscrizione per €. 100.000,00 di cui €. 48.811,05 per capitale) e a carico del bene in oggetto, nonché di quelli trattati ai precedenti lotti n. 9 e 10.

A seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 21.02.2020, è stata iscritta, presso l’Agenzia delle Entrate di Spoleto Servizio di Pubblicità Immobiliare, ipoteca giudiziale, formalità n. 1821 del 07.07.2020, a favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a. (iscrizione per €. 200.000,00 di cui €. 178.306,02 per capitale) e a carico del bene in oggetto, nonché di quelli trattati ai precedenti lotti n. 9 e 10.

A seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 16.07.2020, è stata iscritta, presso l’Agenzia delle Entrate di Spoleto Servizio di Pubblicità Immobiliare, ipoteca giudiziale, formalità n. 321 del 03.02.2021, a favore della Unicredit s.p.a. (iscrizione per €. 55.000,00 di cui



€. 48.863,02 per capitale) e a carico del bene in oggetto, nonché di quelli trattati ai precedenti lotti n. 9 e 10.



RIEPILOGO

Dei valori dei beni posti nel comune di Foligno di proprietà del Sig. ---

Omissis ---:

9) laboratorio/magazzino al piano terra	€. 16.500,00
10) appartamento al piano primo	€. 88.200,00
11) magazzino al piano primo sottostrada	€. 146.250,00

in complessivo €.250.950,00

° _ ° _ ° _ ° _ ° _ ° _ ° _ ° _ ° _ ° _ ° _ °

SOMMATORIA

dei valori di tutti i beni immobili messi a disposizione del concordato:

- appartenenti alla --- Omissis --- s.r.l.	€.1.234.625,00
- appartenenti a --- Omissis ---	€. 470.450,00

in complessivo €. 1.705.075,00

Per quanto concerne l'individuazione dei beni che formano i descritti lotti, si rimanda all'allegato "H", che contiene visure storiche, attuali e planimetria di ciascuna porzione, diversamente, data la voluminosità, le visure afferenti l'accertamento storico delle trascrizioni e delle iscrizioni, viene conservata presso lo studio professionale del sottoscritto, a disposizione di Codesto Onorevole Tribunale e dei soggetti che, a diverso titolo, possono avere interesse all'attività della procedura.



STIMA BENI MOBILI

Beni appartenenti alla società --- Omissis --- s.r.l.

Come illustrato la Società ha presentato valutazione dei beni strumentali, degli arredi e dei mobili registrati, in concomitanza della richiesta di ammissione al concordato preventivo, mediante perizia redatta dal Geom. Raponi Andrea portante la data del 30.09.2018.

Nell'elaborato vengono distintamente indicati tutti detti mobili, ai quali poi sono stati attribuiti specifici prezzi di mercato, sia per quanto concerne i beni strumentali e gli arredi, che per quanto riguarda i mobili registrati costituiti da un'autovettura.

Dal controllo eseguito in data 08.06.2021, presso le porzioni immobiliari a negozi poste in Foligno, Via Umberto I e Via Venti Settembre, nonché in ulteriori due unità, poste sempre in via Venti Settembre, piani primo sottostrada e primo, di proprietà personale del sig. --- Omissis --- (sottostanti e soprastanti il negozio), porzioni queste ove depositati le attrezzature e i mobili da ufficio, emerge che i beni corrispondono all'inventario presentato per l'ammissione al concordato preventivo, tutti posti nelle rispettive localizzazioni e pertanto, di seguito, si riporta l'elenco di detti beni illustrati nella perizia del Geom. Raponi Andrea alle pagine 3- 4-5:

A.2 Negozio sito in Via Umberto I° n. 15-17-19-21 Negozio Piano T

<i>N1.a n. 14 Poltroncine pelle</i>	<i>Foto n. 1</i>
<i>N1.b n. 3 Tappeti</i>	<i>Foto n. 2</i>
<i>N1.c n. 2 Specchi grandi</i>	<i>Foto n. 1-2</i>
<i>N.1.d Tavolo in Inox e vetro</i>	<i>Foto n. 3</i>



<i>N.1.e Registratore di cassa</i>	<i>Foto n. 3</i>
<i>N.1.f n. 4 Pannelli espositori vetrina</i>	<i>Foto n. 4-5</i>
<i>N1.g Carrello porta merci</i>	<i>Foto n. 6</i>
<i>N1.h n. 6 scaffali legno con 4 ripiani</i>	<i>Foto n. 7</i>
<i>N1.i n. 8 scaffalature metallo larg. 80cm</i>	<i>Foto n. 8</i>
<i>N1.l n. 3 scaffalature metallo larg. 40cm</i>	<i>Foto n. 8</i>
<i>N1.m n. 8 moduli espositori parete</i>	<i>Foto n. 9</i>
<i>N1.n N. 3 manichini in ferro</i>	<i>Foto n. 10</i>
<i>N1.o Tavolo Legno</i>	<i>Foto n. 11</i>
<i>N1.p Scrivania con poltroncina</i>	<i>Foto n. 12</i>
<i>N1.q Personal Computer completo</i>	<i>Foto n. 13</i>
<i>N1.r Stampante multifunz. Samsung</i>	<i>Foto n. 14</i>

Magazzino Ps1

<i>M.1.a Ml 101,00 Scaffalature metalliche barre e giunti</i>	<i>Foto n. 15-17</i>
<i>M1.b n. 12 Scaffalature metalliche modulari L 80cm</i>	<i>Foto n. 16</i>
<i>M1.c n. 11 Scaffalature metalliche modulari L 40cm</i>	<i>Foto n. 18</i>

Negozio sito in Via XX Settembre n. 20

Negozio Piano T

<i>N2.a n. 24 Poltroncine legno e tessuto</i>	<i>Foto n. 19-20</i>
<i>N2.b n. 4 Tappeti</i>	<i>Foto n. 19-20</i>
<i>N2.c Consolle ingresso</i>	<i>Foto n. 21</i>
<i>N2.d personal Computer completo</i>	<i>Foto n. 22</i>
<i>N2.e Stampante fax multif. Samsung</i>	<i>Foto n. 21</i>
<i>N2.f Registratore di cassa</i>	<i>Foto n. 23</i>
<i>N2.g n. 2 Espositori legno vetro</i>	<i>Foto n. 24</i>



<i>N2.g n. 9 manichini in ferro</i>	<i>Foto n. 25</i>
<i>N2.h carrelli portabiti</i>	<i>Foto n. 26</i>
<i>N2.i n. 6 scaffalature in legno H 3mt</i>	<i>Foto n. 27</i>
<i>N2.l n. 6 scaffalature in metallo H 3mt</i>	<i>Foto n. 28</i>
<i>N2.m Calcolatore nastro carta</i>	<i>Foto n. 58</i>
Ufficio Piano 1	
<i>U1.a Scrivania + Personal Computer</i>	<i>Foto n. 29</i>
<i>U1.b Stampante fax multif. HP</i>	<i>Foto n. 30</i>
<u>Negozio</u> Piano s1	
<i>N3.a n. 8 Poltroncine legno e tessuto</i>	<i>Foto n. 31</i>
<i>N3.b n. 2 Tappeti</i>	<i>Foto n. 32</i>
<i>N3.c n. 4 scaffali bassi metallo e legno</i>	<i>Foto n. 32</i>
<i>N3.d n. 16 scaffali bassi legno moquette</i>	<i>Foto n. 33</i>
<i>N3.e n. 2 espositori abiti metallo</i>	<i>Foto n. 34</i>
<i>N3.f scaffalature varie in legno-metallo</i>	<i>Foto n. 35-36</i>
Magazzini Piano 1	
<i>M2.a Ml 10 Scaffalature metalliche barre e giunti</i>	<i>Foto n. 37</i>
<i>M2.b n. 13 Scaffalature metalliche modulari L 80cm</i>	<i>Foto n. 38</i>
<i>M2.c n. 3 Scaffalature metalliche</i>	<i>Foto n. 39</i>
<i>M2.d n. 8 manichini</i>	<i>Foto n. 40</i>
<i>M2.e n. 3 Scaffalature metalliche</i>	<i>Foto n. 41</i>
<i>M2.f Ml 10 Scaffalature metalliche barre e giunti</i>	<i>Foto n. 42</i>
<i>M2.g n. 7 Scaffalature metalliche piani legno</i>	<i>Foto n. 43</i>
<i>M2.h. n. 61 Scaffalature metalliche modulari L 80cm</i>	<i>Foto n. 44-45-46</i>
<i>M2.i n. 3 scalandrini metallici</i>	<i>Foto n. 44</i>



<i>M2.l Ventilatore ambiente</i>	<i>Foto n. 47</i>
<i>M2.m n. 25 Scaffalature metalliche barre e giunti</i>	<i>Foto n. 46-48</i>
<i>M2.n Mobile parete legno bianco</i>	<i>Foto n. 49</i>
<i>M2.o Scaffale a parete legno 4elementi</i>	<i>Foto n. 50</i>
<i>M2.p. n. 11 Scaffalature metalliche modulari L 80cm</i>	<i>Foto n. 51-52-53</i>
<i>M2.r Scaffale a parete legno 5elementi</i>	<i>Foto n. 54</i>
<i>M2.s Portabiti mobili metallici n. 9</i>	<i>Foto n. 55</i>
<i>M2.t Scaffale a parete legno</i>	<i>Foto n. 56</i>
<i>M2.u Manichino</i>	<i>Foto n. 56</i>
<i>M2.v Scalandrino metallico</i>	<i>Foto n. 57</i>

La numerazione delle fotografie corrisponde a quella prodotta alla richiesta di ammissione al concordato allegate alla perizia del geom. Andrea Raponi che vengono riprodotte a margine della presente valutazione.

Per quanto concerne i valori attribuiti si ritiene che gli stessi vadano, dato lo stato di obsolescenza o di desuena, ridotti del 40% (quaranta per cento), significando che il complessivo illustrato nella presentata stima porta una differenza di €. 200,00, rispetto ai singoli prezzi applicati e che pertanto il totale che andava espresso non è di €. 26.490,00, bensì di **€. 26.290,00**.

Applicando la suddetta riduzione di stima è possibile quantificare in **€. 4.536,00** tutti i beni mobili rinvenuti nel negozio posto in Via Umberto I n. 15-17-19-21 e in **€. 11.238,00** quelli posti in Via Venti Settembre n. 20; sommando i due parziali si ottiene un valore complessivo di

€. 15.774,00

(quindicimilasettecentosettantaquattro)



STIMA AUTOVETTURA**Bene appartenente alla società --- Omissis --- s.r.l.**

La Società è altresì proprietaria di un autoveicolo acquistato in data 04.01.2013, marca Mitsubishi, modello Pajero, immatricolato il 30.09.2003, targa --- OMISSIS ---, cilindrata 3200 cc, alimentato a gasolio.

Lo stato conservativo riscontrato all'attualità è scadente, (vedasi le sottostanti fotografie) si rilevano infatti la rottura dei due paraurti anteriore e posteriore, ammaccature delle fiancate, rottura di uno dei due specchietti retrovisori (vedasi allegate fotografie) e tutte tali precarietà portano a ridurre il valore del bene, rispetto alla presentata perizia, e come tale al sopra illustrato autoveicolo viene attribuito un valore di

€. 2.000,00

(duemila)

Nel complessivo la sommatoria dei valori dei beni mobili porta

€. 17.774,00



STIMA DELLE GIACENZE DI MAGAZZINO**Beni appartenenti alla società --- Omissis ---compresi****nel contratto estimatorio**

La Società ha redatto contratto estimatorio con la --- Omissis --- --- Omissis ---, semplificata, per le rimanenze di magazzino non comprese nel contratto d'affitto dell'Azienda (allegato "C"), stilato in data 05.10.2018, autenticato nelle firme dal notaio Luigi Napolitano, repertorio 40249/16896.

Come si riscontra dal verbale d'accesso effettuato in data 06.07.2021 (vedasi allegato "L"), le giacenze sono depositate nel negozio di via Venti Settembre e in un sottostante magazzino di esclusiva proprietà del sig. --- Omissis ---, nonché, per una ridottissima parte, entro soprastante appartamento sempre appartenente al sig. --- Omissis --- medesimo (vedasi fotografie dalla n. 54 alla n. 59, dalla n. 101 alla n. 105, nn. 63 e 64).

Dagli estratti contabili forniti dalla Società e da specifiche verifiche, eseguite in loco, tese a confermare i dati dichiarati da detta Società, è stato possibile determinare la quantità delle merci in deposito e il loro relativo valore, nelle proporzioni stabilite nel contratto estimatorio, tenendo presenti le due autorizzazioni a ribasso autorizzate dal Signor Giudice.

Dall'analisi eseguita si rileva che le merci residue, riferite alla data del 30.06.2021 possono così indicarsi:

- n. 7206 paia di scarpe femminili;
- n. 1905 paia di scarpe maschili;
- n. 13 confezioni da uomo;



- n. 110 confezioni da donna;
- n. 496 borse;
- n. 455 cinte;
- n. 131 paia di scarpe da bambino;
- n. 37 paia di pantofole.

e che il relativo valore, alla data su indicata, può assumersi in complessivi

€. 59.821,34

Lo scarico nel mese di giugno c.a. è stato pari ad €. 2809,13 e pertanto il valore delle merci alla data del 31.05.2021 è determinabile in

€. 62.630,47

(sessantaduemilaseicentotrenta/47)

I valori sopra espressi sono sicuramente favorevoli alla procedura, in quanto, qualora si propendesse per la vendita agli stocchisti, si avrebbero risultati economici sensibilmente inferiori, quali:

- scarpe femminili e maschili

n. 9.114 paia al prezzo medio di €. 3,00	€. 27.342,00;
--	---------------
- n. 13 confezioni uomo al prezzo di €. 10,00 cad. €. 130,00;
- n. 110 confezioni donna al prezzo di €.10,00cad. €. 1.100,00;
- n. 496 borse al prezzo di €. 5,00 cad. €. 2.480,00;
- n. 455 cinte al prezzo di €. 2,00 cad. €. 910,00;
- n. 131 scarpe da bambino al prezzo di €.1,50 cad. €. 196,50;
- n. 37 paia pantofole al prezzo di €. 1,00 €. 37,00;

in totale €. 32.195,50

Si ribadisce, quindi, la scelta di attribuire il prezzo del magazzino come risulta, ai fini del realizzo, attraverso il contratto estimatorio, sicuramente



più vantaggioso ai creditori in quanto porta, come precedentemente
illustrato un valore, riferito alla data del 31.05.2021 di

€. 62.630,47.

oooooooooooooooooooo

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI

- Beni immobili appartenenti alla Soc. --- OMISSIS €. 1.234.625,00

- Beni mobili appartenenti alla Soc. --- OMISSIS -- €. 80.404,47

-

- Beni immobili appartenenti al sig --- Omissis --- €. 470.450,00

complessivo €. 1.785.479,47

oooooooooooooooooooo

“PROCEDIMENTO E CRITERI 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" all'attualità.

Secondo una corrente definizione per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;



- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante stima per confronto diretto.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

- esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
- presenza di valori di mercato noti e recenti;
- 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 dell'Entrate. 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 di superficie utile interna.

Tutti tali criteri, come sopra esposti, appartengono alle vendite effettuate a mercato libero.

Diversa è la situazione in presenza di vendita forzata ove si riscontra:

- minor attività di pubblicità degli immobili e ridotta possibilità di poter approfonditamente ispezionare il bene per valutarne le caratteristiche funzionali;
- termini di pagamento rigidi;
- periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di alienazione del bene;
- periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il decreto di trasferimento;
- periodo che intercorre fra la data del decreto di trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al



deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;

Non ultimo influenza la vendita forzata il comportamento degli eventuali interessati all'acquisto, i quali attendono che i prezzi siano ribassati per effetto delle riduzioni che normalmente si applicano nel corso della procedura di vendita.

Quanto sopra espresso incide negativamente ed in misura sensibile sul valore di realizzo, in particolare per gli immobili di ampia consistenza, significativi sotto l'aspetto economico.

Allegati:

- A) beni esclusi dalla stima;
- B) affitto Via Umberto I°;
- C) contratto estimatorio;
- D) abitabilità fabbricato sito in fraz. Bastardo;
- E) fotografie;
- F) locazione negozio Via Venti Settembre (--- Omissis ---);
- G) progetto modifica appartamento sito in Via Scarpellini;
- H) certificazione catastale;
- I) estratto dell'atto di matrimonio;
- L) verbale 06.07.2021.

Tanto si doveva in ossequio al mandato.

Spoletto 12.07.2021

Il Consulente

