

**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.



## 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 M1 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>

### ***Negozi sito in Via XX Settembre n. 20***

#### ***Negozi 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>
<b>Ufficio Piano 1</b>	
<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>
<b><u>Negozi</u> Piano s1</b>	
<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>
<b>Magazzini Piano 1</b>	
<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:



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.

Tanto si doveva in ossequio al mandato.

Spoletto 12.07.2021

Il Consulente

