
TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 25/2019

--- Omissis ---

in liquidazione

Piazza Vanvitelli 6, 06034 Foligno (PG)

Giudice Delegato: Dott. Roberto LAUDENZI

Curatore: Dott.ssa Anna Maria Baroni

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4553

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2365

Cod. Fisc. RPNNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 07421972746 - 3389241437

E-mail: geom.raponi@tiscali.it

E-mail Pec: andrea.raponi@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4553 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2365, con studio in Foligno Via Oberdan n. 49, in forza dell'incarico conferitomi in data 12/04/2019, relativo all'esecuzione dell'inventario con stima degli immobili, merci, beni strumentali, autoveicoli e degli arredi presenti nei locali di proprietà della Società --
- Omissis --- in liquidazione, relaziona quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 21/06/2019, unitamente al Curatore, Dott.ssa Baroni ed al Sig. --- Omissis --- Amministratore della Società fallita, ed al Cancelliere del Tribunale di Spoleto Dott.ssa Martinetti, il sottoscritto si recava presso i locali siti in Foligno, Piazza Vanvitelli n. 6 e presso i punti vendita di Foligno Via Mameli e Via Pietro Gori, al fine di inventariare le merci ed i beni strumentali presenti. Le operazioni di inventario terminavano con il sopralluogo effettuato presso i punti vendita di Fabriano ove erano collocati beni strumentali ed arredi e Perugia Via Filzi ove, oltre ai beni strumentali ed arredi inventariati, il sottoscritto ha visionato il locale a destinazione commerciale acquisito dalla massa del Fallimento. Ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere l'elaborato peritale che sarà composto nella sua prima parte dell'analisi e stima dei beni immobili, nella seconda dell'analisi e stima dei beni strumentali, degli arredi e delle merci giacenti all'interno della sede sociale, nella terza dell'analisi degli autoveicoli, dava inizio alla

stesura dello stesso, articolandolo come segue:

A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio e Conservatoria dei RR.II. – Ufficio Provinciale di Perugia, i beni immobili oggetto di valutazione risultano essere dislocati in due distinti plessi, ovvero il primo nel Comune di Foligno, in Piazza Vanvitelli n. 6 (sede della Società) il secondo nel Comune di Perugia, Via Filzi n. 20/g.

A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRIMO PLESSO

(Foligno CF foglio 178 , Part.IIa 73)

Gli immobili oggetto di valutazione risultano posti nel Comune di Foligno, Piazza Vanvitelli n. 6, e risultano catastalmente identificati:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
178	73		D/8	-	-	86 Mq	€ 6.713,94

L'edificio a destinazione industriale-artigianale risulta inserito all'interno di un più ampio comparto produttivo denominato zona industriale e artigianale "La Paciana". Tale insediamento, nella porzione ove è posto l'edificio in analisi, risulta ormai saturo dal punto di vista edificatorio e con destinazioni d'uso dei capannoni esistenti similari a quella dell'immobile oggetto della presente stima. La presenza di numerosi capannoni similari sia per dimensioni che per destinazione d'uso, ormai

in disuso e posti sul mercato immobiliare per una futura ricollocazione, contribuiscono a renderne bassa l'appetibilità e di conseguenza anche il valore di mercato. L'edificio principale che si sviluppa su di un solo piano, risulta costruito con struttura portante in c.a. prefabbricato, tamponature in pannelli di c.a. prefabbricato, infissi in ferro e copertura con pannelli di cemento-amianto; risulta dotato di ampia corte esterna con accesso pedonale e carrabile dalla viabilità pubblica di piazza Vanvitelli. Il capannone, evidentemente realizzato in unica soluzione, risulta avere la propria maglia strutturale collegata alla maglia strutturale del capannone adiacente di altra proprietà.

A.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE SECONDO PLESSO

(Perugia CF foglio 251, Part.IIa 3211 Subalterno 6)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta posta al piano terra di un edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Perugia, in Via F. Filzi n. 20/g, e risulta catastalmente identificata :

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
251	3211	6	C/1	7°	-	51 Mq	€ 732,23

L'unità immobiliare a destinazione commerciale in oggetto, è posta al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito in Perugia in Via Filzi. L'edificio è censito al CT al Foglio 251 con la particella 3211 e si sviluppa in due livelli entroterra e sei livelli fuori terra. Al piano terra sono localizzati tutte le unità immobiliari con destinazione commerciale come quella in esame, mentre ai piani superiori sono presenti

principalmente appartamenti ed uffici.

A.2 LOCALIZZAZIONE URBANISTICA

A.2.1 (PRIMO PLESSO)

(Foligno CF foglio 178 , Part.IIa 73)

L'immobile risulta realizzato all'interno della zona industriale/artigianale denominata Paciana, nella porzione ove sono stati realizzati i primi insediamenti industriali artigianali intorno agli inizi degli anni 1980; a tale data risale infatti l'approvazione del relativo strumento attuativo.

L'area in esame risulta ben collegata con le principali direttrici stradali e ben servita da servizi.

A.2.2 (SECONDO PLESSO)

(Perugia CF foglio 251, Part.IIa 3211 Subalterno 6)

L'unità commerciale in analisi si trova posizionata al piano terra di un edificio posto all'interno di una zona di recente edificazione e di espansione residenziale posta nell'immediata periferia della Città di Perugia, in zona ottimamente servita da servizi di ogni genere. In particolare i locali in questione, insieme alla altre attività commerciali poste in adiacenza, costituiscono, sia per la posizione che per il contesto territoriale, la rete di distribuzione di prodotti di prima necessità per tutti gli appartamenti sovrastanti ed agli appartamenti posti nei palazzi limitrofi, contenendo negozi di distribuzione alimentare, di abbigliamento e di servizi di immediata fruizione. Per tale motivo nella definizione del più probabile valore di mercato del

bene in stima, i parametri di valore unitario saranno fortemente influenzati da tale caratteristica.

A.3 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.1 PRIMO PLESSO

(Foligno CF foglio 178 , Part.IIa 73)

DESCRIZIONE SINTETICA

Il capannone ad uso industriale ed artigianale oggetto di descrizione risulta edificato nell'anno 1982 unitamente al resto degli edifici di eguale destinazione d'uso, posti nelle vicinanze e costituenti il nucleo originario della lottizzazione Paciana. Il nucleo centrale del comparto è in effetti rappresentato dai capannoni posti a corollario della Piazza Vanvitelli, dalla quale si diramano le direttrici di viabilità pubblica, a margine delle quali sono stati con il tempo stati edificati il resto dei capannoni artigianali, industriali e commerciali, attualmente costituenti l'ambito produttivo. L'edificio in analisi risulta realizzato con struttura in c.a. prefabbricato, pannellature perimetrali in c.a. prefabbricato, infissi in ferro, copertura realizzata con copponi in cemento amianto propri dell'epoca di edificazione. Dal punto di vista strutturale la maglia portante dell'edificio in stima risulta collegata con la maglia strutturale dell'edificio adiacente (tanto che i due edifici risultano rifiniti esternamente con le medesime modalità cromatiche e con i medesimi pannelli prefabbricati) e ciò in considerazione del fatto che le due attività in essi contenute risultavano originariamente della stessa proprietà, comunque merceologicamente complementari. La porzione

oggetto di analisi risulta costituita da un corpo di forma pressoché rettangolare, altezza interna pari a ml 5,50 che si compone di uno spazio di ingresso/laboratorio di superficie interna pari a circa Mq 221, spazio ad uso ufficio e servizio igienico di superficie interna pari a Mq 14, locali accessori (posti sul lato sinistro dall'ingresso) di Mq 61, locale produttivo principale di superficie pari a circa Mq 474 con spogliatoio e servizi igienici di superficie totale pari a circa Mq 11, magazzino di stoccaggio materie prime (posto sul retro dell'edificio) di superficie interna pari a circa Mq 385, oltre vano centrale termica esterna della superficie interna pari a circa Mq 12. L'edificio misura una superficie commerciale al lordo delle murature perimetrali di circa Mq 1270. Il fabbricato è catastalmente dotato di corte pertinenziale esclusiva, pavimentata e dotata di accessi dalla viabilità principale che lo contorna su tre lati di superficie scoperta pari a circa Mq 1.220; tuttavia di fatto la corte e gli accessi risultano posti in promiscuità con l'edificio adiacente, censito alla particella 72, oggetto di procedura Fallimentare del Tribunale di Spoleto rubricata al numero di R.G. 17/2019. Si precisa comunque che qualora gli immobili venissero alienati separatamente sarà tecnicamente realizzabile un divisorio tra le due distinte proprietà. Il corpo di fabbrica principale risulta nella zona retrostante, ampliato per una porzione di modesta superficie, con costruzione caratterizzata da struttura portante in acciaio con pareti e copertura in pannelli di tipo Elcom System, ampliamento realizzato al fine di reperire lo spazio necessario per il collocamento di macchinari di ausilio alla produzione. Tale ultimo corpo di fabbrica non risulta

realizzato secondo titoli abilitativi, pertanto dovrà essere rimosso a cura e spese del futuro aggiudicatario.

I titoli abilitativi che hanno legittimato tutte le opere edificatorie sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 117 del 20/05/1982;
- Concessione Edilizia n. 493 del 11/11/1983
- Concessione Edilizia n. 306 del 08/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 49 del 05/02/1988;
- Certificato di Agibilità N. 93 del 29/07/1989
- Concessione Edilizia n. 630 del 04/11/1991;
- Concessione Edilizia n. 616 del 12/11/1992;
- D.I.A. n. 65 del 04/04/2000.

A.3.2 SECONDO PLESSO

(Perugia CF foglio 251, Part.IIa 3211 Subalterno 6)

DESCRIZIONE SINTETICA

Il locale ad uso commerciale in oggetto è posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza ed a destinazione commerciale e residenziale sito in Perugia in Via Federico Filzi al civico 20/g. Il complesso immobiliare risulta edificato nei primi anni 1970 in un quartiere caratterizzato, in quel periodo, da una forte espansione residenziale; in particolare il locale acquisito alla massa del fallimento ha accesso dalla pubblica viabilità ed è di facile fruizione. Lo stesso si compone di una stanza principale di superficie pari a Mq 48 ed un servizio igienico di superficie pari a Mq 4. L'edificio nella sua globalità

risulta edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 1018 del 17/04/1968;
- Licenza Edilizia n. 21017 del 07/08/1968;
- Concessione in sanatoria n. 3246 del 20/06/1989;

A.4 PROPRIETA' E DIRITTI

A.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI PRIMO PLESSO

(Foligno CF foglio 178 , Part.IIa 73)

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà della Società --- Omissis
--- con sede in Foligno (PG) P.Iva --- Omissis --- per la quota di 1/1
in forza dei seguenti titoli:

1) Atto di Conferimento in Società del 29/09/1993 Notaio Frillici in
Foligno Rep. 88929 trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia
il 21/10/1993 al R.P. 13371;

A.4.2 TITOLARI DEI DIRITTI SECONDO PLESSO

(Perugia CF foglio 251, Part.IIa 3211 Subalterno 6)

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà della Società --- Omissis
--- con sede in Foligno (PG) P.Iva --- Omissis --- per la quota di 1/1
in forza dei seguenti titoli:

2) Atto di Compravendita del 05/11/1997 Notaio Frillici in Foligno Rep.
117798 trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il
13/11/1997 al R.P. 16217;

A.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

A.5.1 PRIMO PLESSO (Foligno CF foglio 178 , Part.IIa 73)

▪ Iscrizione contro n. 9896 R.P. del 11/11/2005 – Ipoteca Volontaria per concessione Mutuo durata anni 7 del valore di € 588.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con atto Notaio Frillici del 04/11/2005 Rep. 201773;

▪ Iscrizione contro n. 7529 R.P. del 25/11/2009 – Ipoteca Volontaria per concessione Mutuo durata anni 10 del valore di € 1.176.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con atto Notaio Carbonari in Foligno Rep. 10417 del 24/11/2009;

▪ Iscrizione contro n. 625 R.P. del 07/03/2014 – Ipoteca Volontaria per concessione Mutuo Fondiario durata anni 8 del valore di € 190.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Società Cooperativa con atto Notaio Carbonari in Foligno Rep. 17133 del 05/03/2014;

▪ Trascrizione contro n. 11520 R.P. del 29/06/2017 – Preliminare di compravendita immobili del Notaio Napolitano in Foligno Rep. 39071 del 31/05/2017;

▪ Trascrizione contro n. 7938 R.P. del 05/05/2019 – Atto Giudiziario Tribunale di Spoleto Rep. 30 del 09/04/2019 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

A.5.2 SECONDO PLESSO (Perugia CF foglio 251, Part.IIa 3211 Subalterno 6)

- Iscrizione contro n. 9896 R.P. del 08/01/1998 – Ipoteca Volontaria per concessione Mutuo durata anni 7 del valore di £ 875.000.000 a favore di Cassa di Risparmio di Foligno S.p.a. con atto Notaio Frillici del 29/12/1997 Rep. 118969;
- Trascrizione contro n. 11520 R.P. del 29/06/2017 – Preliminare di compravendita immobili del Notaio Napolitano in Foligno Rep. 39071 del 31/05/2017;
- Trascrizione contro n. 7938 R.P. del 05/05/2019 – Atto Giudiziario Tribunale di Spoleto Rep. 30 del 09/04/2019 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

A.6 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia dei Comuni di Foligno e Perugia ed a seguito della consultazione degli Atti amministrativi si evidenzia quanto segue:

A.6.1 CAPANNONE ARTIGIANALE INDUSTRIALE PRIMO PLESSO

(Foligno CF foglio 178 , Part.IIa 73)

L'edificio risulta edificato sulla base di:

- Concessione Edilizia n. 117 del 20/05/1982;
- Concessione Edilizia n. 493 del 11/11/1983
- Concessione Edilizia n. 306 del 08/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 49 del 05/02/1988;
- Certificato di Agibilità N. 93 del 29/07/1989

- Concessione Edilizia n. 630 del 04/11/1991;

- Concessione Edilizia n. 616 del 12/11/1992;

- D.I.A. n. 65 del 04/04/2000.

In fase di sopralluogo non sono emerse differenze sostanziali tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto invece riportato nei grafici di cui all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia. L'unica differenza planimetrica è rappresentata dalla presenza del locale posto sul retro che ospita la linea di lavaggio delle teglie, realizzato con struttura metallica dovrà necessariamente essere rimosso una volta alienato l'immobile. Per quanto sopra esposto, il sottoscritto attesta la conformità edilizia e catastale dell'immobile in analisi.

A.6.2 LOCALE COMMERCIALE SECONDO PLESSO

(Perugia CF foglio 251, Part.IIa 3211 Subalterno 6)

L'edificio ed in particolare, l'unità immobiliare, risulta edificata sulla base di:

- Licenza Edilizia n. 1018 del 17/04/1968;

- Licenza Edilizia n. 21017 del 07/08/1968;

- Concessione in sanatoria n. 3246 del 20/06/1989;

In fase di sopralluogo lo stato dei luoghi è risultato perfettamente conforme a quanto riportato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate- Territorio Perugia e per tale motivo il sottoscritto ne attesta la conformità catastale ed ai sensi dell'Art. 155 comma 2 della L.R. 1/2015 ne attesta la conformità edilizia.

A.7 STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILI

A.7.1 STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILI PRIMO PLESSO

(Foligno CF foglio 178 , Part.IIa 73)

Tutto l'immobile oggetto di analisi risulta occupato in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto tra la Società fallita e la Società
--- Omissis ---

A.7.2 STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE SECONDO PLESSO

(Perugia CF foglio 251, Part.IIa 3211 Subalterno 6)

L'immobile risulta libero.

A.8 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

A.8.1 CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, delle unità immobiliari identificate e descritte nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni

simili;

- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

- definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni similari realizzatisi di recente nel luogo di analisi;

- definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliare in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale, su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona e sui valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° trimestre 2019 e della Camera di Commercio della Provincia di Perugia riferite al 1° trimestre 2020. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie utile ragguagliata per quello che riguarda sia le parti coperte che quelle scoperte dell'immobile. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mq per le singole tipologia oggetto di stima. Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in

particolare:

dello stato di manutenzione dell' immobile;

della collocazione urbana e della relativa commerciabilità dello stesso.

Della disponibilità di dati di mercato su aggiudicazioni di beni similari

assegnati di recente in procedure espropriative;

Della disponibilità ed offerta di tipologie costruttive con medesime

caratteristiche di quella in analisi all'interno della medesima zona.

Entrando nel dettaglio dei valori unitari di stima, riferiti all'immobile

costituente il primo plesso sito in Foligno, gli stessi si differenziano gli

uni dagli altri in funzione della destinazione d'uso ed ancor prima della

natura degli ambienti costituenti l'edificio ad uso artigianale (ufficio,

zona produttiva, magazzini, spazi scoperti) I valori medi di mercato

acquisiti sono stati ponderati in funzione delle caratteristiche degli

immobili in analisi, della loro collocazione sul mercato immobiliare,

della presunta appetibilità di mercato e di tutte le variabili di mercato

potenziali.

I valori unitari, valutati dal sottoscritto quali più probabili di mercato

attuali, risultano essere i seguenti:

Tipologia Uffici e zona amministrativa	€ 400,00/Mq
--	-------------

Tipologia Zona produttiva	€ 350,00/Mq
---------------------------	-------------

Tipologia Magazzino	€ 250,00/Mq
---------------------	-------------

Corti scoperte	€ 30,00/Mq
----------------	------------

Le valutazioni sopra riportate sono state ponderate sull'intervallo dei

valori reperiti, considerando la fattura e la pronta utilizzabilità degli

ambienti, la presenza di impianti funzionanti. Nel corso della

determinazione del più probabile valore di mercato finale dell'immobile saranno necessariamente sottratti al valore di stima, i costi relativi alla demolizione del manufatto non autorizzato posto nella zona retrostante ed i costi previsti per lo smantellamento, il trasporto e lo smaltimento e la sostituzione degli elementi di copertura in cemento-amianto. Per quanto attiene invece alla determinazione del valore unitario riferito al locale commerciale di Via Filzi in Perugia,

A.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

A.9.1 CAPANNONE ARTIGIANALE INDUSTRIALE PRIMO PLESSO

(Foligno CF foglio 178 , Part.IIa 73)

Il Valore del diritto di piena proprietà per l'intero in capo alla Società --
- Omissis --- sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	UTILE	UNITARIO	€
PIANO TERRA	m²	€ / m²	
Zona Ingresso e Uffici	235	400,00	94.000,00
Zona produttiva	546	350,00	191.100,00
Magazzino e stoccaggio	385	250,00	96.250,00
Corte esterna	1220	30,00	36.600,00
Totale Valori			417.950,00

Al valore sopra determinato occorrà detrarre la sommatoria degli oneri necessari a rendere alienabile il bene oggetto di stima così come in

appresso elencati:

- Smontaggio, trasporto e smaltimento struttura metallica presente nella porzione retrostante del capannone destinata a magazzino per ricovero compressori; oneri forfetariamente stimati in € 6.000,00.

- Trattamento di bonifica della copertura in eternit (cemento-amianto) mediante scomposizione del manto di pannelli, bonifica, trasporto, smaltimento in siti abilitati, sostituzione dei pannelli con idonei pannelli; oneri stimati in 60 €/mq, spesa totale prevista pari ad € 76.200,00.

Sulla base di quanto sopra esposto e descritto **il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato dei beni immobili acquisiti costituenti il primo plesso in € 335.750,00** (diconsi Euro Trecentotrentacinquesettecentocinquanta/00).

A.9.2 LOCALE COMMERCIALE SECONDO PLESSO

(Perugia CF foglio 251, Part.IIa 3211 Subalterno 6)

Il Valore del diritto di piena proprietà per l'intero in capo alla Società --
- Omissis --- sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	UTILE	UNITARIO	€
PIANO TERRA	m²	€ / m²	
Locale Commerciale	48	1.550,00	74.400,00
W.C.	4	1.550,00	6.200,00
Totale Valori			80.600,00

Sulla base di quanto sopra esposto e descritto **il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato dei beni immobili acquisiti costituenti il secondo plesso in € 80.600,00** (diconsi Euro Ottantamilaseicento/00).

B. VALUTAZIONE BENI STRUMENTALI ED ARREDI

B.1 PREMESSA

Al fine di rendere di più facile lettura il presente elaborato peritale e garantirne la piena intelleggibilità con la documentazione fotografica (Allegato 6 Documentazione fotografica beni mobili), si procede alla descrizione dei beni inventariati, in base alla loro posizione rilevata all'interno dei distinti siti.

B.2 INVENTARIO MAGAZZINO E BENI STRUMENTALI

B.2.1 Negozio Punto Vendita di Via Pietro Gori

N1.a Banco Espositore	Foto n. 1
N1.b Registratore di Cassa	Foto n. 2
N1.c Espositore retro banco in legno	Foto n. 3
N1.d Bilancia elettronica	Foto n. 4
N1.e Espositore sala in legno	Foto n. 4
N1.f Gruppo di continuità 220 V	Foto n. 5
N1.g Banco da lavoro inox	Foto n. 6
N1.h Marcatempo	Foto n. 7

N.1i Lavabo ceramica	Foto n. 7
N.1l Armadio resina	Foto n. 8
B.2.2 Negozio Punto Vendita di Via Mameli	
N2.a Banco Espositore	Foto n. 9
N2.b Scaffalatura retro banco	Foto n. 9
N2.c Forno termo ventilato	Foto n. 9
N2.d Armadio frigo ad una anta	Foto n. 10
N2.e Piano da lavoro inox	Foto n. 11
N2.f Espositore con mensole a muro	Foto n. 12
N2.g Armadietto detersivi in resina	Foto n. 13
N2.h Armadietto lamiera	Foto n. 14
N2.i Bilancia Elettronica	Foto n. 15
N2.l Registratore di cassa	Foto n. 16
N2.m Gruppo di continuità	Foto n. 17
N2.l Lavabo in ceramica	Foto n. 18
N2.l Frigo due ante	Foto n. 19
B.2.3 Negozio Perugia Via Filzi	
N3.a N. 3 Scaffalature a muro	Foto n. 20
N3.b N. 2 sgabelli legno	Foto n. 20
N3.c Frigo verticale Coca Cola	Foto n. 21
N3.d Bilancia Elettronica	Foto n. 22
N3.e Registratore di cassa	Foto n. 23
N3.f Bancone esposizione	Foto n. 24
N3.g Espositori retro banco in legno	Foto n. 24
N3.h Forni elettrici	Foto n. 25

N3.i Armadio Frigo	Foto n. 26
N3.l Banco da lavoro in inox	Foto n. 27
N3.m Mobile lavabo	Foto n. 28
N2.l Armadietto bagno	Foto n. 29
N2.l Scala in metallo	Foto n. 30
B.2.4 Punto vendita Fabriano	
N4.a N. 3 Banco vendita	Foto n. 31
N4.b Scaffale retro banco	Foto n. 32
N4.c Forno elettrico	Foto n. 33
N4.d Armadio frigo ad una anta	Foto n. 34
N4.e Lavabo inox	Foto n. 34
N4.f Bilancia elettronica e registratore di cassa	Foto n. 35
N4.g Gruppi di continuità	Foto n. 36
N4.h Piano di lavoro inox	Foto n. 37
N4.i Espositori legno a muro	Foto n. 38
N4.l Armadietto bagno - Armadietto metallo	Foto n. 39
B.2.5 Sede Società	
S1.a Tavolo armadiato Inox 200x80	Foto n. 40
S1.b n. 6 Carrelli Rotor da 36 teglie	Foto n. 42-43
S1.c N.2 Celle Frigo 200x200	Foto n. 44
S1.d Banco Armadiato inox 250x80	Foto n. 45
S1.e n. 2 Tavolo appoggio con piano inox	Foto n. 46
S1.f Prezzatrice GD-W 7100	Foto n. 47
S1.g Abbattitore/Congelatore	Foto n. 48
S1.h Lava Oggetti	Foto n. 49

S1.i n. 2 Cella Frigo	Foto n. 50-51
S1.l Scaffalatura leggera	Foto n. 52-53
S1.m Scaffalatura pesante	Foto n. 54
S1.n Macchina sottovuoto	Foto n. 55
S1.o Termosigillatore	Foto n. 56
S1.p Forno Pavaiiler	Foto n. 57
S1.q Cella lievitazione	Foto n. 58
S1.r Bancone 3 elementi	Foto n. 59
S1.s Espositore neutro	Foto n. 60
S1.t Espositore Frigo	Foto n. 61
S1.u Muletto marca Moretti	Foto n. 62
S1.v N. 11 Scaffali espositori	Foto n. 63
S1.z Macchina biscotti (non funzionante)	Foto n. 64
S1.aa Macchina monta panna (non funzionante)	Foto n. 65
S1.ab Formatrice per rosette	Foto n. 66
S1.ac Cilindro pasta (non funzionante)	Foto n. 67
S1.ad Setaccio (non funzionante)	Foto n. 68
S1.ae Muletto marca Armani	Foto n. 69
<u>B.2.11 Esterno piazzale Sede Società P.T.</u>	
E1.a Compressore aria	Foto n. 70
<u>B.2.12 Materiale giacente presso Società --- Omissis ---</u>	
E1.a Bilancia elettronica Bizerba (non funzionante)	Foto n. 71
E1.b Saldatrice Angolare	Foto n. 72
E1.c Banco acciaio inox refrigerato	Foto n. 73
E1.d Taglierina tozzetti (non funzionante)	Foto n. 74

E1.e N. 2 Armadi Frigo 2 ante (solo uno funzionante)	Foto n. 75
E1.f Armadio Acciaio inox due ante	Foto n. 76
E1.g Armadio Acciaio inox due ante	Foto n. 77
E1.h Fornello gas 3 fuochi	Foto n. 78
E1.i Banco armadiato inox	Foto n. 79

B.3 VALUTAZIONE DEI BENI

B.3.1 CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della presente valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, di tutti i beni mobili inventariati. Relativamente ai beni strumentali, è stato effettuato un riscontro su ogni singolo cespite e, per la definizione dei rispettivi valori all'attualità, si è tenuto conto sia del loro grado di obsolescenza, che dello stato di conservazione/manutenzione, ed infine è stato valutato il soggettivo grado di usura e di commerciabilità. Per la definizione dei valori di mercato si è quindi tenuto in considerazione e ponderato ogni singolo aspetto potenzialmente influente sulla determinazione del valore finale.

Sulla base di quanto sopra esposto ed in ordine di compilazione come da documentazione fotografica i valori dei beni mobili e strumentali sono di seguito indicati:

B.2.1 Negozio Punto Vendita di Via Pietro Gori

N1.a Banco Espositore	€ 750,00
N1.b Registratore di Cassa	€ 50,00

N1.c Espositore retro banco in legno	€ 100,00
N1.d Bilancia elettronica	€ 100,00
N1.e Espositore sala in legno	€ 100,00
N1.f Gruppo di continuità 220 V	€ 30,00
N1.g Banco da lavoro inox	€ 80,00
N1.h Marcatempo	€ 0,00
N.1i Lavabo ceramica	€ 15,00
N.1l Armadio resina	€ 20,00
<u>B.2.2 Negozio Punto Vendita di Via Mameli</u>	
N2.a Banco Espositore	€ 600,00
N2.b Scaffalatura retro banco	€ 100,00
N2.c Forno termo ventilato	€ 250,00
N2.d Armadio frigo ad una anta	€ 150,00
N2.e Piano da lavoro inox	€ 80,00
N2.f Espositore con mensole a muro	€ 50,00
N2.g Armadietto detersivi in resina	€ 20,00
N2.h Armadietto lamiera	€ 20,00
N2.i Bilancia Elettronica	€ 50,00
N2.l Registratore di cassa	€ 50,00
N2.m Gruppo di continuità	€ 30,00
N2.l Lavabo in ceramica	€ 15,00
N2.l Frigo due ante	€ 200,00
<u>B.2.3 Negozio Perugia Via Filzi</u>	
N3.a N. 3 Scaffalature a muro	€ 60,00
N3.b N. 2 sgabelli legno	€ 10,00

N3.c Frigo verticale Coca Cola	€ 80,00
N3.d Bilancia Elettronica	€ 50,00
N3.e Registratore di cassa	€ 50,00
N3.f Bancone esposizione	€ 750,00
N3.g Espositori retro banco in legno	€ 100,00
N3.h Forni elettrici	€ 200,00
N3.i Armadio Frigo	€ 350,00
N3.l Banco da lavoro in inox	€ 90,00
N3.m Mobile lavabo	€ 100,00
N2.l Armadietto bagno	€ 20,00
N2.l Scala in metallo	€ 10,00
<u>B.2.4 Punto vendita Fabriano</u>	
N4.a N. 3 Banco vendita	€ 900,00
N4.b Scaffale retro banco	€ 100,00
N4.c Forno elettrico	€ 200,00
N4.d Armadio frigo ad una anta	€ 200,00
N4.e Lavabo inox	€ 100,00
N4.f Bilancia elettronica e registratore di cassa	€ 100,00
N4.g Gruppi di continuità	€ 80,00
N4.h Piano di lavoro inox	€ 100,00
N4.i Espositori legno a muro	€ 30,00
N4.l Armadietto bagno - Armadietto metallo	€ 40,00
<u>B.2.5 Sede Società</u>	
S1.a Tavolo armadiato Inox 200x80	€ 150,00
S1.b n. 6 Carrelli Rotor da 36 teglie	€ 120,00

S1.c N.2 Celle Frigo 200x200	€ 800,00
S1.d Banco Armadiato inox 250x80	€ 250,00
S1.e n. 2 Tavolo appoggio con piano inox	€ 200,00
S1.f Prezzatrice GD-W 7100	€ 200,00
S1.g Abbattitore/Congelatore	€ 1.200,00
S1.h Lava Oggetti	€ 800,00
S1.i n. 2 Cella Frigo	€ 1.500,00
S1.l Scaffalatura leggera	€ 100,00
S1.m Scaffalatura pesante	€ 400,00
S1.n Macchina sottovuoto	€ 300,00
S1.o Termosigillatore	€ 600,00
S1.p Forno Pavaiiler	€ 800,00
S1.q Cella lievitazione	€ 300,00
S1.r Bancone 3 elementi	€ 500,00
S1.s Espositore neutro	€ 300,00
S1.t Espositore Frigo	€ 400,00
S1.u Muletto marca Moretti	€ 500,00
S1.v N. 11 Scaffali espositori	€ 200,00
S1.z Macchina biscotti (non funzionante)	€ 50,00
S1.aa Macchina monta panna (non funzionante)	€ 50,00
S1.ab Formatrice per rosette	€ 100,00
S1.ac Cilindro pasta (non funzionante)	€ 50,00
S1.ad Setaccio (non funzionante)	€ 50,00
S1.ae Muletto marca Armani	€ 750,00
B.2.11 Esterno piazzale Sede Società P.T.	

E1.a Compressore aria	€ 300,00
-----------------------	----------

B.2.12 Materiale giacente presso Società --- Omissis ---

E1.a Bilancia elettronica Bizerba (non funzionante)	€ 30,00
---	---------

E1.b Saldatrice Angolare (non funzionante)	€ 100,00
--	----------

E1.c Banco armadiato acciaio inox refrigerato	€ 450,00
---	----------

E1.d Taglierina tozzetti (non funzionante)	€ 50,00
--	---------

E1.e N. 2 Armadi Frigo 2 ante (solo uno funzionante)	€ 300,00
--	----------

E1.f Armadio Acciaio inox due ante	€ 100,00
------------------------------------	----------

E1.g Armadio Acciaio inox due ante	€ 100,00
------------------------------------	----------

E1.h Fornello gas 3 fuochi	€ 150,00
----------------------------	----------

E1.i Banco armadiato inox	€ 100,00
---------------------------	----------

Sulla base di quanto sopra esposto e descritto **il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato dei beni inventariati ed acquisiti dalla procedura in € 18.830,00** (diconsi Euro Diciottomilaottocentotrenta/00)

C. VALUTAZIONE AUTOVEICOLI

C.1 CRITERI DI VALUTAZIONE

Per quanto riguarda la stima degli autoveicoli, (Allegato 7 Doc. fotografica automezzi), la definizione del valore di mercato attuale è stata eseguita sulla base dell'anno di immatricolazione, dello stato d'uso e di usura delle parti meccaniche, del chilometraggio rilevato e della commerciabilità.

C.1.1 Autoveicolo Daimler --- OMISSIS --- targato --- OMISSIS

---, immatricolazione 06/10/2009, furgone con alimentazione gasolio

cilindrata 2148 mmc in custodia presso Officina Rossi Mercedes di Foligno in quanto il motore risulta non riparabile.

La carrozzeria risulta in cattivo stato di manutenzione e la eventuale sostituzione del motore non sarebbe economicamente conveniente in quanto il valore del veicolo funzionante sarebbe minore del costo per la sostituzione del motore. Il più probabile valore di mercato del mezzo, se destinato all'utilizzo quale approvvigionamento di parti di ricambio è forfetariamente quantificato dal sottoscritto in Euro 500,00.

Sulla base di quanto sopra esposto e descritto **il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato degli autoveicoli inventariati ed acquisiti dalla procedura in € 500,00** (diconsi Euro Cinquecento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 18/11/2020

IL CTU

(Geom. Raponi Andrea)



Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Immobile Foligno;
- 2) Documentazione Ipotecaria Immobile Foligno;
- 3) Documentazione Edilizia Immobile Foligno;
- 4) Documentazione fotografica Immobile Perugia
- 5) Documentazione Ipotecaria Immobile Perugia;
- 6) Documentazione Fotografica Beni Mobili;
- 7) Documentazione fotografica automezzi;

