

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Sezione III civile

Ufficio procedure concorsuali

Regolazione crisi ed insolvenza

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°29/2023

di

[REDACTED]

Giudice Delegato _____ Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore _____ Dott. Giuliano Cervini

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

BENI MOBILI

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

BENI MOBILI

Con istanza del 16.01.2024 il Curatore, Dott. Giuliano Cervini, comunicava al Sig. G.D., Dott.ssa Stefania Monaldi, la nomina del perito estimatore per la Procedura in epigrafe, individuato nella persona del sottoscritto geom. Andrea Soldato, con studio in Perugia, Via Campo di Marte, 8/B – C.F.: SLD NDR 61B24 G478F – iscritto all’Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n°2611 nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n°832: alla predetta comunicazione, in data 20.01.2024 il Sig. G.D. autorizzava quanto comunicato dal Curatore **(ALL.1)**.

Contestualmente alla nomina, al sottoscritto veniva conferito l’incarico di **valutare i beni mobili** ed immobili di pertinenza della società fallita “**[REDACTED]**”, nonché di accertare la congruità dei canoni di affitto di ramo di azienda e di locazione commerciale stipulati dalla società fallita prima della dichiarazione della Liquidazione Giudiziale, rispettivamente con “**[REDACTED]**” **[REDACTED]**” e “**[REDACTED]**” **(rif. ALL.1)**, riguardanti i beni immobili (bar e tabaccheria), facenti parte della consistenza immobiliare del fabbricato direzionale/commerciale sito in Comune di Panicale, Voc. Olmini, Via Olmini, 6.

Pertanto

PREMESSO CHE

i **BENI MOBILI**, sono stati rinvenuti ed inventariati all’interno di

tre immobili facenti parte del suddetto fabbricato di Via Olmini, 6, lo scrivente, in ottemperanza all'incarico affidatogli, ha effettuato tutte le operazioni necessarie per l'espletamento della presente;

CIO' PREMESSO

il sottoscritto geom. Andrea Soldato, in base ai dati acquisiti e di seguito elaborati, ha redatto la presente Relazione Tecnico-Estimativa, che ha ritenuto opportuno articolare secondo i seguenti capitoli essenziali:

- **PREMESSA;**
- **PRECISAZIONI PERITALI;**
- **CONCLUSIONI.**

===== ° =====

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'INVENTARIO

Le operazioni d'inventario, condotte dallo scrivente sempre alla presenza sia del sig. [REDACTED] (già Amministratore Unico della [REDACTED]) che del sig. [REDACTED], titolare della "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]" (società conduttrice del bar), si sono svolte nei giorni 2 e 4 luglio 2025 per poi concludersi il giorno 6 agosto 2025.

A seguire la data, la destinazione d'uso e l'identificazione catastale degli immobili (distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Panicale al Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED]) ove sono state compiute le operazioni d'inventario:

- in data 02.07.2025 all'interno dell'ufficio al piano primo – sub ■ (già ex sede della ■), svolte alla presenza del sig. ■
- in data 04.07.2025, sempre alla presenza del sig. ■: all'interno del magazzino al piano terra – sub ■; all'interno della corte comune al fabbricato (particella ■), con particolare riferimento al bene reperito sotto la tettoia prospiciente l'accesso al suddetto magazzino, ove veniva rinvenuto un autocarro (FORD FIESTA targata EF252BZ) ed in ultimo presso il fabbricato sito in Comune di Panicale, loc. Tavernelle, Via S. Allende, 14/D, ove veniva rinvenuta un'autovettura riguardante una MITSUBISHI PAJERO targata ZA072DR;
- in data 06.08.2025 all'interno del bar al piano terra (con annesso portico esclusivo e pertinenziale) e dei locali accessori – sub ■ –, svolte alla presenza del sig. ■ titolare della “■” (società conduttrice del bar).

I beni rinvenuti ed inventariati venivano distinti in base al luogo di rinvenimento per poi essere suddivisi per “categorie”, così come segue:

- (1)___APPARECCHI ELETTRONICI ED ARREDI DA UFFICIO;
- (2)___RIMANENZE DI CANTIERE (Attrezzature/Materiale/Prodotti vari e Rimanenze in genere);
- (3)___AUTOCARRI ED AUTOVETTURE;
- (4)___ATTREZZATURE (ELENCO), così come risultanti dal “Allegato

A) Rep. n°44098/12704” all'Atto di Affitto di Ramo d'Azienda, del 06.06.2018 a rogito Dott. Vincenzo Lemmi, Notaio in Perugia.

Per i dettagli, ovvero per l'identificazione e descrizione della natura dei beni facenti parte di ogni singola categoria, si rimanda agli specifici inventari opportunamente distinti e denominati "Allegati Valutazioni".

===== ° =====

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Per i beni reperiti ed inventariati è stata redatta apposita Documentazione Fotografica, parte integrante della presente relazione.

===== ° =====

PRECISAZIONI PERITALI

CONTRATTI DI AFFITTO IN ESSERE

Con Contratto di Locazione Commerciale stipulato dal sig. [REDACTED] (titolare della ditta omonima) con la società "[REDACTED] [REDACTED]" in data 20.12.2016, (registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Territoriale di Perugia in data 18.01.2017 al n°561 – Mod. 3), si precisa che questo fa riferimento all'immobile "tabaccheria" – attività di commercio al dettaglio di generi di monopolio) – UIU particella [REDACTED] sub [REDACTED]), ove, al suo interno, è stato rinvenuto solo un "Armadio Cassaforte" facente parte dello "Elenco "Attrezzature" di cui al predetto "Allegato A) Rep. n°44098/12704".

Altresì, per ciò che concerne l'immobile bar, con annesso portico esclusivo e pertinenziale – UIU particella [REDACTED] sub [REDACTED], si riferisce che al momento dell'accesso in loco, questo risultava **"occupato" e nella piena disponibilità** della società "[REDACTED]", con sede in Panicale (PG) – Codice Fiscale e numero d'iscrizione al

Registro delle Imprese di Perugia: [REDACTED] – R.E.A. PG – 299848, in virtù di Affitto di Ramo di Azienda stipulato con la società “[REDACTED]”, a rogito Dott. Vincenzo Lemmi, Notaio in Perugia, del 06.06.2018, rep. n°44098/12704, registrato a Perugia il 12.06.2018 al n°12325 serie 1T, evaso dal Registro Imprese di Perugia in data 12.06.2018 al numero R.E.A. 210040, avente per oggetto l’attività di bar con somministrazione di alimenti e bevande al pubblico; è ricompreso nell’affitto di Ramo di Azienda anche il godimento degli immobili strumentali all’esercizio dello stesso Ramo di Azienda.

Le parti precisano che il valore di godimento degli immobili strumentali supera il 50% del valore totale del godimento di tutto il Ramo Aziendale.

L’Affitto, che ha avuto inizio il 07.06.2018 ed è cessato in data 06.06.2023, si è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Il canone annuo di affitto veniva fissato nella somma di € 12.600,00 annui più I.V.A., da corrispondere in rate mensili pari ad € 1.050,00.

Le parti convenivano che il canone di affitto sarebbe stato aggiornato ogni anno in base al 100% della variazione annuale dell’indice Istat riferita al mese di giugno.

Relativamente ai **beni mobili** rinvenuti entro il bar, il portico nonché nei locali accessori al bar, si dà atto le attrezzature ricomprese nel patrimonio del ramo aziendale (in parte da tempo non utilizzate), fanno riferimento a quelle indicate nello “ELENCO ATTREZZATURE” di cui all’Allegato A) all’atto rep. n°44098/12704 (ALL.2).

DEFINIZIONE DI ALCUNI ASPETTI ATTINENTI LA VALUTAZIONE

Premesso che la presente relazione prende in esame separatamente i beni per ogni singola categoria, nel corso delle operazioni d'inventario dei beni facenti parte delle categorie precedentemente elencate, per parte di questi, dismessi perché rotti/non funzionanti/non più in uso, e pertanto soggetti, ai fini della ripresa della funzionalità, a costi di riparazione di gran lunga superiori al valore degli stessi all'attualità, veniva assegnato un "valore zero".

Per ciò che concerne i veicoli inventariati riferiti all'autocarro ed all'autovettura, per entrambi è stato attribuito un valore nello stato in cui si trovano, e quindi decisamente abbattuto, in quanto questi mezzi sono "fermi", non più in uso: nel merito si riferisce inoltre che per l'autocarro l'ultima revisione con esito regolare risale al 30.09.2016, mentre per l'autovettura l'ultima revisione con esito regolare risale al 16.09.2016.

Relativamente ai beni rinvenuti all'interno del magazzino al piano terra, ricadenti nella "categoria" ____ (2) ____ RIMANENZE DI CANTIERE (Attrezzature/Materiale/Prodotti vari e Rimanenze in genere), si fa presente che questi verranno sinteticamente descritti nonché identificati con il supporto di una documentazione fotografica, in quanto riguardano essenzialmente "rimanenze di cantiere" che, oltre ad essere prive di commerciabilità (facenti capo a prodotti/materiali o scaduti o non più conformi secondo le vigenti normative), non va di certo sottovalutata l'incidenza dettata sia dai certi e notevoli costi da sostenere per eventuali interventi atti alla rimozione, smontaggio, trasporto e ricollocazione in altra

sede, sia quella desumibile dagli oneri e costi derivanti dallo smaltimento differenziato presso discariche autorizzate.

Detto ciò, tutto quanto rinvenuto all'interno del magazzino al piano terra (sub 4), sinteticamente descritto e fotografato, veniva escluso dalla valutazione.

Per concludere, per gran parte dei beni ricompresi nelle categorie elencate, si tende anche a sottolineare che lo stato d'uso è stato desunto dal sottoscritto soltanto da un'analisi visiva, senza verificarne l'effettiva efficienza nonché la presenza di eventuali guasti di natura meccanica/elettrica o malfunzionamenti.

CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Ciò detto, ai fini della determinazione del valore di tutti i beni mobili rinvenuti ed inventariati, si è ritenuto opportuno adottare, come criterio di valutazione, quello **a valore di realizzo** che, con esclusione di elementi quali la **data di acquisto** ed il **prezzo storico** (i cui dati non sono stati forniti allo scrivente e che, di norma, dovrebbero, per entrambi, o essere acquisiti dal libro cespiti dell'azienda e/o ricavati per comparazioni con prodotti simili), tiene conto dei seguenti elementi:

- **vetustà;**
- **commerciabilità;**
- **stato di conservazione/manutenzione;**
- **evoluzione tecnologica (obsolescenza);**
- **anno di fabbricazione;**
- **anno di immatricolazione;**

- anno ultima revisione;
- usura (Km. effettuati);
- particolarità e specifico utilizzo dei beni.

Posto quanto precede, sulla base di informazioni assunte sia presso ditte produttrici e distributrici dei beni in esame, sia direttamente da soggetti operanti negli specifici settori riguardanti le singole tipologie dei beni stessi nonché in base all'esperienza professionale del sottoscritto, tenuto conto delle considerazioni esposte e di ogni elemento che possa influire in positivo e/o negativo sui valori di seguito attribuiti, il CTU ha proceduto a redigere **n°4 “Allegati Valutazioni” (ALL.TI A-B-C-D)**, completi del valore di stima attribuito, fatta eccezione per l'Allegato Valutazioni (ALL. B), da cui emerge, per le motivazioni precedentemente espresse, che i beni individuati venivano esclusi dalla valutazione.

Per concludere, si sottolinea infine che i prezzi di seguito applicati, devono intendersi al netto dell'I.V.A.

===== ° =====

CONCLUSIONI

Tenendo conto di tutte le considerazioni richiamate si stabilisce che il più probabile **valore di realizzo** dei beni mobili rinvenuti ed inventariati, così come descritti nei **n°4 “Allegati VALUTAZIONI” (ALL.A-B-C-D)**, ammonta a complessivi **€ 11.700,00** (diconsi Euro Undicimilasettecento/00), di cui:

- € 2.665,00 per i beni rinvenuti all'interno dell'ufficio (UIU particella ■■■ sub ■) ubicato al piano primo del fabbricato sito in Comune di Panicale, Via Olmini, 6 _____ Allegato VALUTAZIONI (ALL.A);
- Beni esclusi dalla valutazione, facenti riferimento a quelli rinvenuti all'interno del magazzino e dei tre ripostigli (UIU particella ■■■ sub ■), ubicato al piano terra del fabbricato sito in Comune di Panicale, Via Olmini, 6 _____ Allegato VALUTAZIONI (ALL.B);
- € 4.300,00 per i beni riguardanti sia l'autocarro (FORD FIESTA targata EF252BZ) che l'autovettura MITSUBISHI PAJERO targata ZA072DR, rinvenuti in sedi diverse _____ Allegato VALUTAZIONI (ALL.C);
- € 4.735,00 per i beni rinvenuti all'interno del bar (con annesso portico pertinenziale) e nei relativi locali accessori (UIU particella ■■■ sub ■), ubicato al piano terra del fabbricato sito in Comune di Panicale, Via Olmini, 6 _____ Allegato VALUTAZIONI (ALL.D).

===== ° =====

Perugia, 20 agosto 2025

Il CTU

geom. Andrea Soldato

La presente Relazione Tecnico-Estimativa

BENI MOBILI – si compone di:

Pagine dattiloscritte _____ n°10

Allegati Alfanumerici complessivi __n°6 (2+4)

Doc. Fotografica: foto a colori _____ n°92