

	ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE	
	distretto Corte di Appello di Perugia	
	Perugia (PG) - Via Adamo Biagini n. 5	
	Spoletto (PG) – Via XXV Aprile n. 52	
	Giudice Delegato: Dottoressa Sara Trabalza	
	Curatore: Dottor Fulvio Cociani	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE L. 11/2003	
	TRIBUNALE DI SPOLETO R.G.L.G. 35/2024	
	PREMESSA	
	Con incarico conferitoci in data 08/01/2025 dal Curatore delle	
	Liquidazione Dottor Fulvio Cociani e giusta autorizzazione del G.D., lo	
	scrivente Istituto veniva investito del compito di coadiuvare le	
	operazioni di inventario e stima, che saranno poi propedeutiche alla	
	futura liquidazione dell'attivo procedurale.	
	OPERAZIONI DI INVENTARIO E STIMA	
	In data 21/11/2025, in Nocera Umbra (PG) Località Poggio Parrano n.42,	
	presso la sede della società posta in Liquidazione Giudiziale, alla	
	presenza dell'amministratore ii, del Curatore Dottor Fulvio	
	Cociani e dell'amministratore della affittuaria o	
	<hr/> <hr/>	
	Relazione di stima	Pagina 1

... è stato dato corso all'inventario all'interno dei locali del
fabbricato ad uso agriturismo ristorativo/ricettivo.

All'esito della ispezione e dell'inventario redatto all'interno dei locali,
sono risultati mancanti alcuni beni mobili già ricompresi nell'affitto del
ramo di azienda e di cui all'allegato A del contratto.

Nello specifico, non sono stati rinvenuti i seguenti beni:

Zona ingresso (un quadro, un Tavolo lavoro, una applique in rame);

Zona Sala (un videoproiettore, quattro lampade, una bilancia);

Zona veranda (sessanta sedie);

Sala Muratura (due vetrine, due tavoli quadrati, dieci sedie, un appendi
panni, una spina acqua);

Sala 2 (un porta asce piccolo, uno stendardo, due asce, due seggioloni,
uno scudo in alluminio, un appendi panni);

Zona bar (una macchina da caffè a tre gruppi, una armatura, un
macinino caffè);

Cucina (sei fornelli, due microonde, una lavastoviglie a cappotta, due
tavoli in acciaio varie misure, due congelatori, una radio, uno scaffale
per magazzino, cinquecento piatti piani Saturnia, quattrocentoquindici
piatti piccoli Saturnia, cinquecento piatti fondi Saturnia,
duemilanovecentounidici piatti piani Richard Ginori, duecentotrentotto
bicchieri vino, duecentoottantaquattro flute, centocinquanta posate
piccole, duecento piatti portata varie forme, duecentocinquanta utensili
vari da cucina, centocinque pentole e padelle acciaio e alluminio varie).

Si rappresenta altresì, che fra i beni di cui al contratto di affitto, ce ne erano alcuni che per via dello stato di conservazione e delle condizioni generali si è ritenuto di non acquisire, poiché di nessun valore commerciale e classificabili come rifiuti.

In particolare, non sono stati acquisiti gli estintori, i giochi vari del parco giochi, un telefono fisso, tre quadri ed il camino a legna che di fatto era ed è pertinenza dell'immobile e inamovibile dalla struttura se non per demolizione.

Si precisa ulteriormente, che i 4 termosifoni presenti nella sala 2, risultavano evidentemente censiti nel contratto di affitto in maniera non corretta, trattandosi di fatto di 4 termoconvettori.

Dalle operazioni di inventario, sono quindi ulteriormente emersi un considerevole numero di beni, che sono stati elencati in successione a quanto già precedentemente inventariato, dal numero 248 al numero 421.

Non meno importante, si è ritenuto di non procedere alla valutazione di alcuni beni che erano a suo tempo ricompresi nel contratto di affitto con la Via Le Mura 8 srl, poiché ritenibili quali pertinenze dell'immobile e funzionali allo stesso.

Tali particolari eccezioni, sono riscontrabili nel tabulato analitico di stima appositamente redatto.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per attribuire una adeguata valutazione ai beni rinvenuti, si è proceduto durante la ricognizione ad una attenta identificazione dei beni, seguita da una separata ricerca di mercato, tenendo debitamente conto del tipo di vendita per una giusta ed equa individuazione del valore.

Si è proceduto pertanto con metodo sintetico comparativo, assoggettando la valutazione ai seguenti criteri:

- stato di conservazione;
- richiesta di mercato e possibilità di riutilizzo dei beni nel mercato attuale;
- anno di fabbricazione o di acquisto quando disponibili.

Il valore attribuito è stato quindi assegnato dopo una giusta ed equilibrata mediazione dei prezzi raccolti dalle indagini di mercato, che hanno preso a riferimento la normale piazza commerciale e quella giudiziaria, che segue speciali norme e parametri, quali anche l'assenza di garanzia per vizi evidenti e/o occulti ex art.2922 c.c.

I beni sono stati periziati tutti in condizioni statiche, senza poterne verificare funzionalità e/o efficienza.

CONCLUSIONI

Per tutto quanto posto in premessa, espletate e completate le necessarie indagini, si ritiene che ai beni possa essere cautelativamente attribuito un valore complessivo pari ad **Euro 15.568,40** (quindicimilacinquecentosessantotto/40).

Il tutto è analiticamente descritto e valutato (al netto dell'iva che graverà in sede di vendita) nel separato tabulato analitico di stima, parte integrante della presente relazione.

Perugia 16/12/2025

Istituto Vendite Giudiziarie

distretto Corte di Appello di Perugia



ADDETTO I. V. G.
Luigi Bestianelli

