

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 Marco Locci

FALLIMENTO

TRIBUNALE DI SPOLETO R.G. 37/2022

PREMESSA

Con incarico conferitoci dal Curatore del Fallimento Dottor Locci Marco, lo scrivente Istituto veniva investito del compito di procedere alla redazione delle operazioni di inventario e di stima, propedeutiche alla vendita.

OPERAZIONI DI STIMA

L'azienda operava nel settore dell'edilizia, per l'esecuzione di lavori di costruzione, restauro e manutenzione.

Si è quindi proceduto con successivi accessi, il primo dei quali eseguito in data 24/03/2023, a ricercare i beni da poter assoggettare alla massa.

In particolare sono stati visionati i locali presso i quali l'attività aveva nel

corso degli anni ricoverato i propri beni, procedendo anche alla ispezione delle abitazioni dei soci illimitatamente responsabili.

In particolare, all'interno di quest'ultime, non è emersa la presenza di beni personali assoggettabili alla massa, ad esclusione di n.6 armi da fuoco, di proprietà e regolarmente detenute dal soci

Per il resto, le abitazioni oggetto di ricognizione hanno evidenziato l'esistenza di pochi e modesti beni, non assoggettabili alla massa ex art.46 L.F. ed altri impignorabili ex art.514 e succ. c.p.c.

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, caso per caso, secondo metodi e procedimenti comparativi, ovvero in alcuni casi applicando il principio di sostituzione.

Per la stima si è per questo tenuto conto della tipologia e qualità dei beni, dell'anno di produzione ove riscontrato, dello stato di conservazione e della richiesta di mercato.

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 in condizioni statiche, senza poterne verificare funzionalità e/o efficienza e/o funzionalità, svincolandosi dal loro valore funzionale.

Con il principio di sostituzione si è invece provveduto a stimare il valore dei beni attraverso la valutazione del costo necessario al ripristino del bene, mediante ricostruzione parziale e/o integrale, riparazione o sostituzione dello stesso bene con altro analogo presente sul mercato, utilizzando per questo opportuni coefficienti riduttivi del valore per tenere conto dello stato di deterioramento o per valutare il reale grado di obsolescenza.

CENNI PARTICOLARI

Durante le audizioni dell'amministratore e del socio è stata segnalata a questo I.V.G. l'esistenza, al di fuori dei locali della fallita, di alcune impalcature, prestate in opera all'esecuzione di alcuni lavori di consolidamento e/o restauro in due diverse località.

Nel primo caso fu segnalata l'esistenza di un ponteggio posto ad incolumità di una rimessa agricola in una villa storica situata nel Comune di Bevagna, che si è scoperto poi essere stata venduta nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare iscritta presso il

Tribunale di Spoleto, presumibilmente la R.G.IMM. 246/2014.

Nello specifico, nonostante i numerosi accessi, non è mai stata rilevata la presenza di alcuno presso l'indirizzo, ma è comunque ragionevole pensare che i beni siano stati abbandonati *res derelictae* secondo le previsioni dell'art. 560 cpc..

Quanto invece ad altro ponteggio, ne è stata segnalata l'esistenza all'interno della chiesa di Sant'Agostino in Piazza Garibaldi a Foligno.

In detta sede è stata rilevata la presenza del Signor _____ titolare della ditta incaricata del restauro della chiesa, il quale ha esibito i beni che sono stati quindi assoggettati alla massa.

E' doveroso precisare che allo stato il cantiere è sotto il controllo della soprintendenza per i beni culturali ed i lavori sono attualmente fermi.

Tuttavia, allo stato non è possibile procedere alla rimozione del ponteggio, circostanza questa che potrebbe causare situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, ovvero irreparabili danni e/o crolli alla struttura ecclesiale.

Riteniamo che per dirimere la situazione, la eventuale vendita dovrà seguire particolari cautele e/o procedure.

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 33.960,00

(trentatremilanovecentosessanta/00), così distribuiti:

ARMI DA FUOCO	EURO 990,00
VEICOLI (MOBILI REGISTRATI)	EURO 27.400,00
ATTREZZATURE	EURO 5.070,00
IMPALCATURE FOLIGNO	EURO 500,00
TOTALE	EURO 33.960,00

ed analiticamente descritti nel separato tabulato, parte integrante della presente relazione.

Perugia/Montefalco 07/06/2023

Istituto Vendite Giudiziarie

distretto Corte di Appello di Perugia



