



TRIBUNALE DI PERUGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 30 DEL 2023



STIMA BENI IMMOBILI

LOTTO 3A

LOCALI EX-RISTORANTE

VIA VOLTE DELLA PACE (ingresso dal cortile)



TRIBUNALE DI PERUGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

Giudice Delegato [REDACTED]

Liquidazione Giudiziale n. 30/2023

Curatore [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria autorizzazione datata 25/07/2023, a seguito di istanza del Curatore, il Sig. Giudice Delegato, [REDACTED], nominava quale consulente per la stima dei beni il sottoscritto tecnico Dr. Diego Contini, agronomo libero professionista, con studio in [REDACTED], [REDACTED], iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero [REDACTED] ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città. In data 28/07/2023 il Curatore [REDACTED], trasmetteva al CTU copia del conferimento di incarico con il seguente oggetto:

[REDACTED]

“Il perito, prima di ogni altra attività, acquisirà (l’acquisizione della documentazione non è necessaria ove la stessa sia già in possesso del curatore), esaminerà ed eventualmente integrerà la documentazione di cui all’art. 567 comma 2 c.p.c., estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all’immobile acquisito all’attivo, effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale–estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa;

Si precisa che:

- la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia stata acquisita all’attivo una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari - con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di richiesta del certificato ipotecario;*

- la documentazione ipocatastale deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore,*



somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Successivamente:

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna.

PROVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione ad eventuali occupanti a mezzo raccomandata A.R. o PEC, dell'inizio delle operazioni peritali:

a. alla esatta individuazione dei beni oggetto di stima (ivi compresi i relativi confini) ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando, i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, oltre



ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; riferisca circa la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene;

c. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

b) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, verifichi:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;



In caso di opere non sanabili deve accertare se siano state eventualmente presentate istanze di condono, indicando in questo caso:

- 1. il soggetto istante;*
- 2. la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata;*
- 3. lo stato del procedimento;*
- 4. i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.*

In ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti all'attivo si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del citato d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario



dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

REDIGA quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, di almeno tre confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti



comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- se gli immobili siano liberi ovvero occupati dal debitore o da soggetti diversi. Ove l'immobile sia abitato dal debitore si verifichi, in particolare, se l'immobile sia abitato dal debitore prima della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, acquisendo, se necessario, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore.

- ove gli immobili fossero occupati da soggetti diversi dal debitore, precisi a che titolo; in particolare, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi se e quando il contratto è stato registrato, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi



*esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla
esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)*

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (verificare che le spese relative alle cancellazioni o regolarizzazioni di cui all'elenco riportato nel testo siano state effettivamente poste a carico dell'acquirente nel programma di liquidazione):

- Iscrizioni;*
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate*



negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- Eventuali cause in corso;*

- Esatte generalità degli attuali proprietari*

(specificando se il bene o la porzione acquisita all'attivo

ricada o non ricada nel regime della comunione legale

dei beni), dei precedenti proprietari nel ventennio

precedente alla dichiarazione della liquidazione

giudiziale con indicazione di ciascun atto di acquisto,

completo dei suoi estremi (data, notaio, data e numero

di registrazione e trascrizione);

- le caratteristiche interne ed esterne di ciascun*

immobile, l'attuale stato di manutenzione dello stesso e

per gli impianti (elettrico, idrico e termico), la loro

rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario,

i costi necessari al loro adeguamento;

- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni*

condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

- La valutazione complessiva dei beni, indicando*

distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle

informazioni utilizzate per la stima, le superfici per

ciascun immobile, con indicazione della superficie

commerciale, del valore al mq, del valore totale; nella

valutazione dovrà distintamente indicare gli

adeguamenti di valore dovuti a:

- a) riduzione del valore di mercato praticata per*



l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; b)

oneri di regolarizzazione urbanistica;

- stato d'uso e manutenzione;*

- dello stato di possesso;*

- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura*

- eventuali spese condominiali insolute;*

- h) la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; i) altri oneri o pesi;*

- in caso di stima della quota di un bene indiviso,*

l'esperto verifichi se la quota acquisita all'attivo possa

essere comodamente separata in natura indicandone,

in caso affermativo, il valore, ed identificando la parte

che potrebbe essere separata in favore della procedura

ed accertando, altresì, la riduzione del valore

dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia

venduta da sola. Nel caso in cui non possa essere

compiuta la separazione, dica se ritenga probabile la

vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari

al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di

vendita per le quote indivise.

- **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima:*

- documentazione fotografica del bene;*

- planimetria dello stesso;*

- visura catastale attuale;*



• *copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*

• **REDIGA** *la perizia utilizzando, ove disponibili, i modelli informatici delle relazioni di stima pubblicati sul Portale delle vendite pubbliche.*

• *La relazione, firmata digitalmente, dovrà essere trasmessa telematicamente allo scrivente entro cinquanta giorni dalla data di redazione dell'inventario.*

• *Ogni impedimento dovrà essere immediatamente segnalato allo scrivente, ai fini dell'adozione delle iniziative del caso".*

Una volta individuati i beni oggetto di valutazione, in accordo con i proprietari, si esperivano più accessi presso ciascuno dei beni immobili da valutare. In tali occasioni si sono svolti i necessari rilievi tecnici e fotografici. Si è proceduto anche all'individuazione dei beni mobili, per i quali si sono scattate numerose fotografie.

Lo scrivente tecnico ha effettuato accessi presso i competenti uffici del Comune di Perugia per richiedere ed acquisire la necessaria documentazione urbanistica e presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della Provincia di Perugia, al fine di



acquisire tutta la documentazione catastale necessaria alla esatta individuazione dei beni immobili. Sulla base di tale documentazione si sono potute effettuare le verifiche di conformità urbanistica e catastale dei beni. Il C.T.U. ha inoltre effettuato una indagine ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Perugia ed ha incaricato il Notaio Francesco Ansidei di Catrano per la redazione della relazione notarile.

ATTIVITA' DEL C.T.U.

Ricevuto l'incarico lo scrivente tecnico effettuava più accessi presso i beni immobili di proprietà della ditta La Botte di Segoloni Claudio e C. S.n.c e presso i beni immobili di proprietà dei soci stessi. Il C.T.U. effettuava anche sopralluoghi presso i locali ove sono conservati i beni mobili di proprietà della ditta in liquidazione ed in particolare presso il locale adibito a ristorante in Comune di Perugia, in via Volte della Pace. Successivamente effettuava gli altri sopralluoghi per prendere visione dello stato dei luoghi.

Lo scrivente si recava inoltre, più volte, presso l'Ufficio Urbanistica e ufficio SUAPE del Comune di Perugia, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizi Catastali e Servizio



Pubblicità Immobiliare. Il tutto al fine di acquisire la necessaria documentazione tecnica ed amministrativa necessaria all'espletamento dell'incarico.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto tecnico è in grado di espletare l'incarico ricevuto che sarà suddiviso in due sezioni relative a beni mobili e beni immobili, ciascuna delle quali costituita da più lotti singoli, come di seguito elencati:

BENI IMMOBILI

- **Lotto n. 1A:**

- **Lotto n. 2A:** locale adibito a negozi/botteghe e locale servizi in Comune di Perugia Via Volte della Pace ai civici 29 e 33

- **Lotto n. 3A:** locale adibito a negozi/botteghe in Comune di Perugia Via Volte della Pace (accesso dal cortile)

BENI MOBILI

- **Lotto n. 1B:** attrezzatura da cucina

- **Lotto n. 2B:** auto [REDACTED]

- **Lotto n. 3B:** automezzo [REDACTED]

- **Lotto n. 4B:** auto [REDACTED]

[REDACTED]

| | | | | | | | |
|-----|-----|---|-----|----|-------------------|-------------------|------------|
| 401 | 666 | 1 | C/1 | 12 | 48 m ² | 65 m ² | € 1.475,00 |
|-----|-----|---|-----|----|-------------------|-------------------|------------|

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presenta le visure catastali (allegato n. 1), estratto di mappa scala 1:2000 (allegato n. 2), ortofoto con sovrapposizione catastale (allegato n. 3) e planimetrie catastali urbane in scala 1:100 (allegato n. 4).

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in una unità immobiliare nelle quale veniva svolta l'attività di ristorazione, nello specifico si tratta dei locali adibiti a sala ristorante. Il locale fa parte di un fabbricato di maggiori consistenze ubicato in Comune di Perugia in Via Volte della Pace. Trattasi di una zona centrale di Perugia, in pieno centro storico, ma non visibile da Corso Vannucci.

Il fabbricato principale, di remota costruzione, presenta struttura in muratura con tamponatura in parte in conci di pietra al naturale ed in parte con laterizi intonacati e tinteggiati.

Va premesso che l'attività di ristorazione veniva svolta sia all'interno dei beni di proprietà della ditta in liquidazione, sia su porzioni di immobili condotti in affitto. Proprio l'utilizzo dei beni di proprietà di terzi



dava la possibilità di fruizione dei locali in continuità, nello specifico il collegamento tra i locali oggetto di stima era possibile solamente attraverso l'immobile con accesso dal civico 31. Alla data del sopralluogo il CTU ha potuto constatare che non vi è più la possibilità di collegamento interno tra i locali adibiti a cucina ed i locali adibiti a sala e servizi igienici. Tale condizione ha determinato la formazione dei lotti come sopra riportati.

Al locale in oggetto si accede solamente dal cortile condominiale con accesso diretto dalla pubblica via.

L'immobile, che un tempo era collegato internamente con le altre unità immobiliari facenti parte del ristorante, risulta accessibile solamente tramite una porta-finestra in struttura metallica che insiste al disopra di un radiatore. Tale situazione precaria necessita di una sistemazione edilizia al fine di rendere più agibile l'accesso. Di tale problematica il CTU ne terrà conto in sede di valutazione. L'accesso interno che collegava la sala con gli altri locali è stato chiuso con muratura in blocchi di cemento. Il locale interessa una superficie commerciale di mq 49 circa.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dei locali sopra descritti sono le seguenti:

Pavimenti



Pavimenti rivestiti in mattonelle in monocottura

Pareti

Pareti interne intonacate e tinteggiate con porzioni rivestite in piastrelle in ceramica e porzioni con mattoncini faccia a vista e conci di pietra al naturale.

Soffitto a volticine in mattoncini faccia a vista.

Infissi

- infissi interni in legno con vetri semplici e inferriate di sicurezza;

Impianti

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termo idraulico sottotraccia;

Da quanto appreso dal ██████████ il radiatore in ghisa che insiste nel locale veniva alimentato dalla caldaia che era collocata nel cortile condominiale, ad oggi non presente.

EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O

MANUTENZIONE STRAORDINARIE E

CONDOMINIALI

Lo scrivente tecnico ha acquisito informazioni dal ██████████ in qualità di amministratore p.t. del condominio di cui gli immobili in oggetto fanno parte. L'amministratore ha inviato la comunicazione a mezzo mail, la quale si allega alla presente relazione (allegato n. 5).

██████████

Dalla comunicazione dell'amministratore del condominio risulta quanto segue:

- l'importo fisso annuo di gestione ordinaria ammonta ad € 592,14;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: risultano deliberati lavori di rifacimento della copertura (sismabonus) non ancora iniziati;
- ad oggi le spese condominiali scadute ammontano ad € 1.675,36 circa;
- attualmente non ci sono cause in corso.

N.B.

Gli importi comunicati dall'amministratore riguardano i locali ex-ristorante di proprietà della società [REDACTED] e pertanto comprendono anche i beni facenti parte del lotto 2A. Non è stato possibile scorporare gli importi ed assegnarli ad ogni singola unità immobiliare.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla relazione notarile ventennale a firma del Notaio [REDACTED] di Catrano (allegato n. 6) risulta che i beni in capo alla procedura sono stati oggetto dei seguenti atti traslativi:

Foglio 401 particella 666 sub. 1



- Atto notarile di compravendita a rogito Notaio

██████████ del 28/07/1992 repertorio n. 255660/23293 e trascritto a Perugia il 12/08/1992 al n. 13077 di formalità.

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI

PIGNORATI

Il C.T.U. provvedeva a trasmettere, tramite lo sportello telematico polifunzionale del Comune di Perugia, propria istanza di accesso agli atti in data 3/11/2023 (allegato n. 7). A seguito di tale richiesta lo scrivente ha effettuato una indagine presso gli uffici del Comune di Perugia al fine di reperire la necessaria documentazione urbanistica relativa agli immobili in oggetto. Dopo alcuni accessi presso i competenti uffici comunali, il C.T.U. riceveva, tramite mail ordinaria con link (allegato n. 8), copia dei titoli abilitativi rilasciati per i beni di cui sopra, reperiti negli archivi comunali:

- Autorizzazione di agibilità n. 174 rilasciata dal Comune di Perugia in data 28 aprile 2014 (allegato n. 9);
- D.I.A. n. 393 protocollata in data 17 luglio 1993 (allegato n. 10);
- Concessione Edilizia n. 2245 rilasciata dal Comune di Perugia in data 17 dicembre 1998

██████████

completa di elaborati grafici (allegato n. 11);

- D.I.A. n. 622 protocollata in data 25 febbraio 1999

completa di elaborati grafici (allegato n. 12);

- Concessione Edilizia n. 658 rilasciata dal Comune di Perugia in data 10 maggio 2000 completa di

elaborati grafici (allegato n. 13);

- D.I.A. n. 690 protocollata in data 12 aprile 2001

completa di elaborati grafici (allegato n. 14);

- Autorizzazione n. 947 del 4 dicembre 2009

(allegato n. 15);

- D.I.A. n. 3680 protocollata in data 20 ottobre 2009

completa di elaborati grafici (allegato n. 16).

I titoli abilitativi sopra riportati riguardano sia le due unità immobiliari al presente lotto sia i locali al lotto 2A. Per tale motivo il CTU riporterà tale documentazione anche nella relazione del lotto 2A.

Alla data del sopralluogo il CTU ha potuto riscontrare che i locali non sono più comunicanti tra loro e che i vari accessi pedonali realizzati nei divisori interni sono stati tamponati con laterizi.

Stante la tipologia di immobili, la destinazione precedente e le autorizzazioni rilasciate, e soprattutto vista l'impossibilità di continuare ad effettuare l'attività di ristorazione e di somministrazione, il CTU ritiene che la nuova destinazione debba essere



concordata con i competenti uffici, comunali e dell'USL territoriale, anche in virtù della nuova normativa in materia.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il tecnico ritiene opportuno, vista la natura dell'incarico ricevuto, applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo quindi alla valutazione dei beni in base a confronto con compravendite effettivamente avvenute recentemente in zona per beni con caratteristiche simili.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha pertanto assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Perugia e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari.

La valutazione si è poi estrinsecata attraverso la individuazione del valore a metro quadrato dei beni ed attraverso la determinazione della consistenza degli stessi in metri quadrati, effettuando quindi i necessari conteggi estimativi.

Per la determinazione del valore degli immobili si



procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze sono riferite alla “Superficie Interna Netta (S.I.N.)”, così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Si è quindi determinata la superficie commerciale addizionando alla S.I.N., la superficie delle mura perimetrali e di quelle portanti, nella misura massima del 10%, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto. Per gli accessori quali corte esterna, terrazze, soffitta ecc, si sono applicati coefficienti di parametrizzazione;
- nei valori unitari espressi per ciascun immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo effettuato;
- i valori espressi tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale dei fabbricati ivi



compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nei beni;

- il CTU ha tenuto in considerazione il fatto che gli impianti e le utenze dovranno essere separati in quanto durante la gestione del ristorante tutti i locali risultavano serviti da impianti e utenze comuni tra loro;

- il valore degli immobili è comprensivo delle corti esterne a servizio dei fabbricati di cui gli stessi fanno parte;

- per la determinazione del valore si è tenuto conto dell'attuale congiuntura economica e di mercato del settore immobiliare che ha determinato una flessione, sia in termini di numero di atti di compravendite effettuate nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente, in termini di prezzo unitario degli immobili;

- per la determinazione del valore si è tenuto conto della destinazione dei locali, della non comunicabilità interna degli stessi, e del fatto che l'attività di ristorazione veniva svolta con l'utilizzo anche di porzioni di immobili in capo ad altri proprietari. Dato che alcuni locali non saranno più nelle disponibilità dei futuri acquirenti, compromette lo svolgimento dell'attività di



ristorazione e quindi il CTU ne ha tenuto conto in sede di valutazione;

- lo scrivente tecnico ha reperito alcuni atti “comparabili” attraverso il sito [REDACTED];
- per la valutazione degli immobili pignorati il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico “metro quadrato”.

STIMA DEI BENI

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trovano i beni in oggetto, la loro ubicazione ed accessibilità, le caratteristiche di commerciabilità, lo stato di conservazione e di manutenzione, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia il seguente:

LOTTO 3A

COMUNE DI PERUGIA

Locale ex-sala ristorante (fg. 401 part. 666 sub. 1)

Piano 1° sottostrada

Mq 49 x €/mq. 1.050,00 = € 51.450,00

Totale Lotto 3A = € 51.450,00

Dicesi (cinquantunomilaquattrocentocinquanta,00)

Confinanti: [REDACTED]

[REDACTED], stessa proprietà, parti condominiali, pubblica via, salvo se altri.

Per ogni dettaglio in merito alla consistenza dei beni e la relativa valutazione si veda la tabella che si

[REDACTED]

produce (allegato n. 17).

GRAVAMI

Di seguito si riportano formalità pregiudizievoli come da relazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] di Catrano:

Iscrizioni a tutto il 21.03.2024

n. part. 5356 del 4/07/2006 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 401 particelle: 669 sub. 20, 666 sub. 1 e 669 sub. 18;

Trascrizioni a tutto il 21.03.2024

n. part. 5611 del 14/03/2024 – sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di [REDACTED]

ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali - Visure catastali;

2. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – Estratto di

[REDACTED]

mappa in scala 1:2000;

3. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di

Perugia – Territorio - Servizi Catastali – planimetria

vax con sovrapposizione foto aerea;

4. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di

Perugia – Territorio - Servizi Catastali - planimetrie

urbane;

5. Risposta amministratore del Condominio;

6. Relazione notarile a firma del Notaio ██████████

██████████ di Catrano;

7. Istanza accesso atti Comune di Perugia;

8. Copia mail trasmissione pratiche urbanistiche;

9. Autorizzazione di agibilità n. 174 rilasciata dal

Comune di Perugia in data 28 aprile 2014;

10. D.I.A. n. 393 protocollata in data 17 luglio 1993;

11. Concessione Edilizia n. 2245 rilasciata dal

Comune di Perugia in data 17 dicembre 1998;

12. D.I.A. n. 622 protocollata in data 25 febbraio

1999;

13. Concessione Edilizia n. 658 rilasciata dal

Comune di Perugia in data 10 maggio 2000;

14. D.I.A. n. 690 protocollata in data 12 aprile 2001;

15. Autorizzazione n. 947 del 4 dicembre 2009;

16. D.I.A. n. 3680 protocollata in data 20 ottobre

2009;



17. Tabella di calcolo consistenze e stima beni immobili.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice.

Perugia, 25 marzo 2024

Il C.T.U.

Dott. Diego Contini

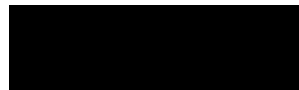


TABELLA DI CALCOLO CONSISTENZE E STIMA

| descrizione | lunghezza | larghezza | superficie | coefficiente | sup. comm. | sup. arrot. | val. unit. | val. tot. |
|-------------|-----------|-----------|------------|--------------|------------|-------------|------------|-----------|
|-------------|-----------|-----------|------------|--------------|------------|-------------|------------|-----------|

LOTTO 3A

LOCALE RISTORANTE - FOGLIO 401 PARTICELLA 666 SUB. 1

| PIANO PRIMO SOTTOSTRADA | | | | | | | | |
|-------------------------|------|------|-------|------|-------|--------------|------------|--------------------|
| locale | | | 17,60 | 1,00 | 17,60 | | | |
| | | | 20,50 | 1,00 | 20,50 | | | |
| ripostiglio | 1,30 | 2,30 | 2,99 | 1,00 | 2,99 | | | |
| | 0,60 | 2,10 | 1,26 | 1,00 | 1,26 | | | |
| | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | | | |
| mura perimetrali (10%) | | | | | 4,44 | | | |
| TOTALE | | | | | 48,79 | 49,00 | € 1.050,00 | € 51.450,00 |

| | |
|-----------------|--------------------|
| TOTALE LOTTO 3A | € 51.450,00 |
|-----------------|--------------------|

