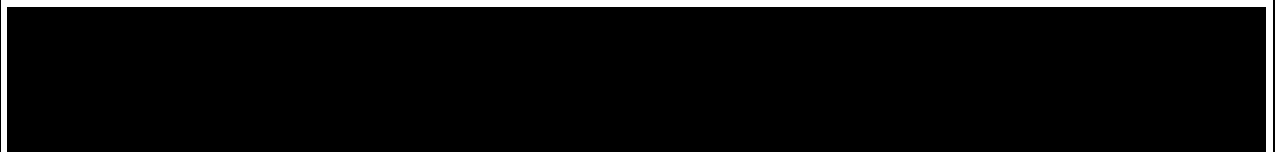




**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 30 DEL 2023**

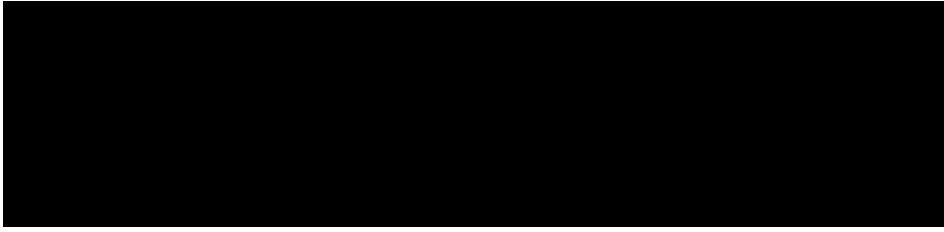


**STIMA BENI IMMOBILI**

**LOTTO 2A**

**LOCALI EX-RISTORANTE**

**VIA VOLTE DELLA PACE 29-33**

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

TERZA SEZIONE CIVILE






Giudice Delegato 

Liquidazione Giudiziale n. 30/2023

Curatore 

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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



*“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 [REDACTED] 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 XXXXXXXXXX

- **Lotto n. 3B:** automezzo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- **Lotto n. 4B:** auto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



██████████ - proprietà per 1/1.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
401	669	18	C/1	12	39 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	€ 1.198,44
401	669	20	C/1	12	58 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	€ 1.782,29

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**

I beni oggetto della presente relazione

consistono in due unità immobiliari nelle quali veniva

svolta l'attività di ristorazione, nello specifico si tratta

dei locali cucina e sala con bagni. I beni fanno parte

di un fabbricato di maggiori consistenze ubicato in

Comune di Perugia in Via Volte della Pace ai civici 29

e 33. 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.

**Immobile foglio 401 part. 669 sub. 20 ex-cucina**

Trattasi di un locale con accesso diretto dalla pubblica via, rappresentato da un open-space di forma irregolare che veniva utilizzato a cucina e pizzeria. All'immobile si accede tramite un porta in struttura metallica con all'interno maniglione antipanico. L'accesso interno che collegava la cucina con gli altri locali è stato chiuso con muratura in blocchi di cemento. Il locale interessa una superficie commerciale di mq 65 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.

Infissi

- infissi interni in struttura metallica con vetri semplici;
- porte interne in struttura metallica;

Impianti

- impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia su canalina;
- impianto termo idraulico sottotraccia;
- impianto di aria forzata con ricambio dall'esterno e cappa aspira-fumi.

Da quanto appreso dal ██████████ la produzione di acqua calda derivava dalla caldaia che era collocata nel cortile condominiale, ad oggi non presente.

**Immobile foglio 401 part. 669 sub. 18 ex-sala ristorante con servizi igienici**

Il locale in oggetto è dotato di ingresso indipendente dal civico 33, attraverso una porta pedonale in struttura metallica e vetro che si affaccia direttamente sulla rampa di scale che conduce alla



piccola sala che insiste su un livello inferiore rispetto alla pubblica via. Internamente il locale, adibito in passato a sala ristorante, si presenta suddiviso in due zone: la prima una piccola sala open-space e la seconda destinata interamente a servizi igienici. Si precisa che alla data del sopralluogo tra le due zone vi era un parete divisoria realizzata in conci di pietra, parete che in passato serviva per separare i due locali. Il CTU è riuscito ad accedere ai bagni tramite una apertura parziale della parete, realizzata dal proprietario, che dovrà comunque essere messa in sicurezza. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata per i dettagli.

L'immobile così come descritto, interessa una superficie commerciale di mq 45 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 conci di pietra al naturale e pareti interne dei bagni rivestite in piastrelle in ceramica.

Soffitto a volticine con mattoncini faccia a vista.

#### Infissi



▪ infissi interni in struttura metallica con vetri semplici (a bocca di lupo);

▪ porte interne in legno tamburato verniciato;

### Impianti

▪ impianto elettrico sottotraccia;

▪ impianto termo idraulico sottotraccia;

### Bagni e servizi igienici

▪ bagni dotati degli usuali accessori;

Da quanto appreso dal ██████████ la produzione di acqua calda derivava dalla caldaia che era collocata nel cortile condominiale, ad oggi non presente.

Si precisa che i collegamenti interni che venivano utilizzati per svolgere l'attività di ristorazione risultano tamponati con blocchi di cemento.

La zona destinata a bagni risultava in pessime condizioni di manutenzione.

### **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 il bene facente parte del lotto 3A. 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 669 sub. 20**



- Atto notarile di compravendita a rogito Notaio

██████████ del 30/04/1998 repertorio n. 65586/16414 e trascritto a Perugia il 13/05/1998 al n. 6299 di formalità e successivo atto di divisione a rogito Notaio ██████████ del 27/10/2000 repertorio n. 80712/20136 trascritto a Perugia in data 16/11/2000 al n. 17139 di formalità.

**Foglio 401 particella 669 sub. 18**

- Atto notarile di compravendita a rogito Notaio

██████████ del 16/03/2001 repertorio n. 82940/20772 e trascritto a Perugia il 21/03/2001 al n. 4592 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 il locale al lotto 3A. Per tale motivo il CTU riporterà tale documentazione anche nella relazione del lotto 3A.

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 aggiungendo 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 ;

• 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 2A**

### **COMUNE DI PERUGIA**

**Locale ex-cucina (fg. 401 part. 669 sub. 20)**

Piano Terra



Mq 65 x €/mq. 1.150,00 = € 74.750,00

**Locale con bagni (fg. 401 part. 669 sub. 18)**

Piano Terra

mq. 45 x €/mq. 900,00 = € 40.500,00

**Totale Lotto 2A = € 115.250,00**

Dicesi (centoquindicimiladuecentocinquanta,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 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]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[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***

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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.

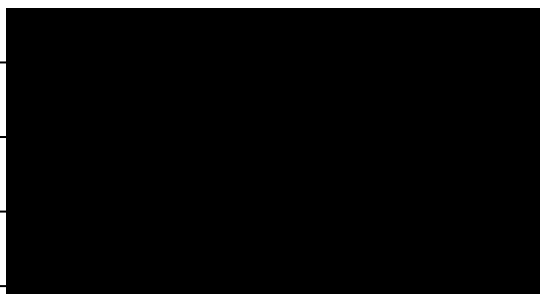
\*\*\*\*\*

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 2A

#### LOCALE CUCINA RISTORANTE - FOGLIO 401 PARTICELLA 669 SUB. 20

PIANO TERRA								
cucina			3,35	1,00	3,35			
	1,80	0,65	1,17	1,00	1,17			
			15,12	1,00	15,12			
	2,10	1,80	3,78	1,00	3,78			
			5,20	1,00	5,20			
	3,60	2,80	10,08	1,00	10,08			
	1,50	0,75	1,13	1,00	1,13			
	5,80	3,00	17,40	1,00	17,40			
	2,50	0,75	1,88	1,00	1,88			
mura perimetrali (10%)					5,91			
<b>TOTALE</b>					65,01	<b>65,00</b>	€ 1.150,00	<b>€ 74.750,00</b>

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

**LOCALE RISTORANTE CON SERVIZI - FOGLIO 401 PARTICELLA 669 SUB. 18**

<b>PIANO TERRA</b>								
locale ristorante	5,20	2,15	11,18	1,00	11,18			
	1,00	0,40	0,40	1,00	0,40			
			0,53	1,00	0,53			
accessori/servizi	3,00	0,70	2,10	1,00	2,10			
	1,60	0,60	0,96	1,00	0,96			
	1,70	0,40	0,68	1,00	0,68			
	4,30	3,80	16,34	1,00	16,34			
	1,60	0,40	0,64	1,00	0,64			
	2,30	0,80	1,84	1,00	1,84			
	2,60	2,40	6,24	1,00	6,24			
mura perimetrali (10%)					4,09			
<b>TOTALE</b>					45,00	<b>45,00</b>	€ 900,00	<b>€ 40.500,00</b>

<b>TOTALE LOTTO 2A</b>	<b>€ 115.250,00</b>
------------------------	---------------------



Dr. Diego Contini  
Agronomo