

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **D.ssa Francesca ALTRUI**

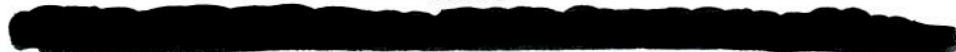
Procedura n. R.G. Es. **297 / 2015**

promossa da

**BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**

Avvocato 

contro



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**ALLEGATI**

Perugia, 22 febbraio 2017

Il C.T.U. Dr. Agr. Paolo Carucci

## SOMMARIO

<b>CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....</b>	<b>3</b>
<b>INCARICO.....</b>	<b>3</b>
OPERAZIONI PERITALI.....	5
COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI.....	6
<b>INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>6</b>
<i>Pignoramento immobiliare.....</i>	<i>6</i>
<i>Corrispondenza della documentazione in atti.....</i>	<i>6</i>
<i>Natura dei diritti e relative quote di spettanza.....</i>	<i>7</i>
<i>Identificazione catastale dei beni oggetto di stima e relativa lettera distintiva.....</i>	<i>7</i>
<i>Tabella 1: dati catastali al NCEU.....</i>	<i>7</i>
<i>Tabella 2: dati catastali al NCT.....</i>	<i>7</i>
<i>Confini.....</i>	<i>7</i>
<b>SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI.....</b>	<b>7</b>
<i>Ubicazione – accessi – tipologia.....</i>	<i>7</i>
<i>Tabella 3: sovrapposizione dei livelli e subalterni corrispondenti.....</i>	<i>8</i>
<i>Lettera distintiva.....</i>	<i>8</i>
<i>Tabella 4: lettere distintive attribuite ai beni pignorati.....</i>	<i>8</i>
<i>Contesto, caratteristiche, destinazione e servizi offerti.....</i>	<i>8</i>
<i>Accessori, pertinenze, millesimi di parti comuni.....</i>	<i>8</i>
<b>TITOLI DI PROPRIETA', DIRITTI DI COMPROPRIETA', PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.....</b>	<b>9</b>
<b>STATO DI POSSESSO DEL BENE E CONTROVERSIE.....</b>	<b>9</b>
<b>FORMALITA', VINCOLI, ONERI, GRAVAMI.....</b>	<b>9</b>
<i>Non opponibili all' acquirente, estinguibili con la procedura.....</i>	<i>9</i>
<i>A carico dell' acquirente, non estinguibili con la procedura.....</i>	<i>10</i>
<b>INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE.....</b>	<b>10</b>
<i>Spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate e non scadute, spese condominiali scadute non pagate – Cause in corso.....</i>	<i>10</i>
<i>Altre informazioni per l' acquirente.....</i>	<i>10</i>
<i>Tabella 5: aggiornamenti catastali necessari per la vendita separata del bene A.....</i>	<i>11</i>
<b>REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....</b>	<b>11</b>
<i>Aspetti urbanistici.....</i>	<i>11</i>
<i>Autorizzazioni, agibilità, abitabilità.....</i>	<i>12</i>
<i>Opere abusive ed eventuale sanabilità.....</i>	<i>12</i>
<b>COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE - FORMAZIONE DEI LOTTI.....</b>	<b>13</b>
<i>Comoda divisibilità.....</i>	<i>13</i>
<i>Formazione dei lotti.....</i>	<i>13</i>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI.....</b>	<b>13</b>
<i>Aspetti generali.....</i>	<i>13</i>
<i>Descrizione analitica del "Lotto 1".....</i>	<i>14</i>
<i>Bene A.....</i>	<i>14</i>
<i>Descrizione analitica del "Lotto 2".....</i>	<i>15</i>
<i>Bene B1.....</i>	<i>15</i>
<i>Bene B2.....</i>	<i>15</i>
<i>Bene B3.....</i>	<i>16</i>
<i>Bene B4.....</i>	<i>16</i>
<i>Bene B5.....</i>	<i>16</i>
<i>Bene C.....</i>	<i>17</i>
<b>VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>18</b>
<i>Criterio di stima – incidenze sul valore – adeguamenti e correzioni di stima – oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale – bonifica rifiuti – assenza di garanzia per vizi occulti.....</i>	<i>18</i>
<i>Valore di mercato del "Lotto 1".....</i>	<i>19</i>
<i>Tabella 6: Valori dei beni del Lotto 1.....</i>	<i>19</i>
<i>Valore di mercato del "Lotto 2".....</i>	<i>19</i>
<i>Tabella 7: Valori dei beni del Lotto 2.....</i>	<i>20</i>
<i>Valore di mercato complessivo del Lotti A e B.....</i>	<i>20</i>
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....</b>	<b>21</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>35</b>

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### INCARICO

Nell'udienza Il giorno **22 giugno 2016**, il Giudice dell'esecuzione, **D.ssa Francesca Altrui** nominava Consulente Tecnico d'Ufficio dell'Esecuzione Immobiliare sopra emarginata il sottoscritto Tecnico Dott. Paolo Carucci, agronomo libero professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Perugia con il n° 459 e con studio in Perugia in Via Cacciatori delle Alpi n° 11.

Il sottoscritto, quale C.T.U., prestava il giuramento di rito in data **12 settembre 2016**, mentre il Giudice dell'esecuzione formulava il seguente quesito:

#### PROVVEDA

l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

- *prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 1) *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più eseguiti, la natura del diritto a ciascuno spettante e le relative quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 2) *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- 3) *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;*
- 4) *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*
- 5) *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es.*

- domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione -, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);*
- 6) *a fornire 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;*
- 7) *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
- 8) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell' esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*
- 9) *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc. ) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- 11) *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica*

- da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*
- 12) *a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;*
- 13) *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- 14) *ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;*
- 15) *a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*
- 16) *a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- 17) *a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

### **OPERAZIONI PERITALI**

Il Giudice rinviava quindi all'udienza del **15 gennaio 2017**, disponendo il deposito della relazione di stima entro 30 giorni da tale data. Il sottoscritto C.T.U., procedendo all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, verificandone la completezza ed individuandovi la descrizione degli immobili da sottoporre a pignoramento, dava comunicazione alle parti con le modalità di seguito indicate dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno **05 ottobre 2016** alle ore **10,30** presso gli immobili pignorati:

- per il precedente all' Avv. [REDACTED] mediante fax del **12 settembre 2016**;
- alla parte esecutata mediante **raccomandata a.r.** n° 052434509327 del **14 settembre 2016**, risultata regolarmente recapitata in data **15 settembre 2016**.

Alla data prevista il sottoscritto C.T.U. effettuava il sopralluogo dei beni pignorati tutti ubicati nel Comune di **Gubbio** in Località S. Ubaldo, alla presenza dell' [REDACTED] in rappresentanza della parte esecutata, verificando lo stato dei beni, procedendo alle misurazioni del caso, scattando varie fotografie in digitale degli interni e degli esterni, reperendo informazioni dai vicini.

Successivamente, allo scopo di reperire informazioni, documentazione, visure attualizzate, documentazione urbanistica, valori unitari di mercato di beni assimilabili a quelli

in oggetto e quant' altro necessario all' espletamento del proprio incarico, il sottoscritto CTU effettuava una serie di accessi presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio, delle Entrate, della Pubblicità Immobiliare e del Comune di **Gubbio**, presso alcuni studi professionali e agenzie di compravendita immobiliare della zona. A causa delle difficoltà riscontrate nel reperimento di parte della documentazione, il sottoscritto CTU richiedeva, ottenendole, proroghe per il deposito degli elaborati.

A seguito delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione reperita e contenuta in atti, di quanto visto ed accertato e quindi dopo aver svolto tutti gli accertamenti previsti, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

### **COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

Il fascicolo risulta corredato dei documenti necessari all' espletamento dell' incarico: atto di pignoramento immobiliare; relazione notarile.

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

#### **Pignoramento immobiliare**

Nel pignoramento immobiliare in oggetto i beni pignorati e le relative quote di proprietà risultano così descritti: .... *beni immobili di piena proprietà della società* [redacted] *"in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Gubbio (Pg), Via Monte Ingino n. 13 (P.Iva:* [redacted]

- NCEU Foglio 166, Part. 89, Sub. 1., Cat. D/8;

- NCEU Foglio 166, Part. 89, Sub. 2., Cat. A/3;

*Quota: piena proprietà.*

#### **Corrispondenza della documentazione in atti**

Il sottoscritto C.T.U. riscontra la corrispondenza della documentazione in atti con la documentazione reperita presso gli Uffici del Comune di Gubbio e della Pubblicità Immobiliare e della Agenzia delle Entrate di **Perugia**, evidenziando che il subalterno 1 (NCEU, Foglio 166, Part. 89, Sub. 1., Cat. D/8) del bene pignorato è stato soppresso e sostituito dai subalterni 3 e 4 (vedi allegati: **2**, elenco subalterni; **3**, elaborato planimetrico; **10**, visura storica subalterno 3; **11**, visura storica subalterno 4).

Le planimetrie catastali dei singoli beni (vedi allegati: **4**, planimetria u.i.u. sub 2; **5**, planimetria u.i.u. sub 3; **6**, planimetria u.i.u. sub 4) risultano corrispondenti allo stato attuale ed alla documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Gubbio.

**Natura dei diritti e relative quote di spettanza**

Dalla documentazione esaminata al momento delle trascrizione del pignoramento il sottoscritto C.T.U. individua i seguenti diritti di proprietà per tutti i beni in oggetto: Diritti di piena proprietà spettanti per 1/1 alla società [REDACTED]

**Identificazione catastale dei beni oggetto di stima e relativa lettera distintiva**

Si riportano nelle seguenti Tabelle 1 e 2 i dati catastali attuali dei beni pignorati:

**Tabella 1: dati catastali al NCEU**

Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.le	Rendita €	Dati derivanti da
Gubbio	166	89	2	A/3	2	5 vani	Tot. mq 102 Tot. escluso aree scop. mq 102	296,96	Variazione del 09/11/15 Inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione del 10/07/1989 in atti dal 06/12/90 Frazionamento (n. 26002.1/1989)
Gubbio	166	89	3	D/2				9.402,00	Variazione nel classamento del 02/12/2009 prot. N. PG0410383 in atti dal 02/12/2009 V.d.C. n. 41279.1/2009 - variazione del 28/01/2009 prot. N. PG0031785 in atti dal 20/01/2009 divisione - cambio di destinazione n. 2319.1/2009
Gubbio	166	89	4	D/2				2.940,00	

**Tabella 2: dati catastali al NCT**

Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €	indirizzo
Gubbio	166	89			Ente Urbano	0,2152			Tipo Mappale 28/01/2009 protocollo n. PG0031418 IN ATTI DAL 28/01/2009 (N. 31418.1/2009)

**Confini**

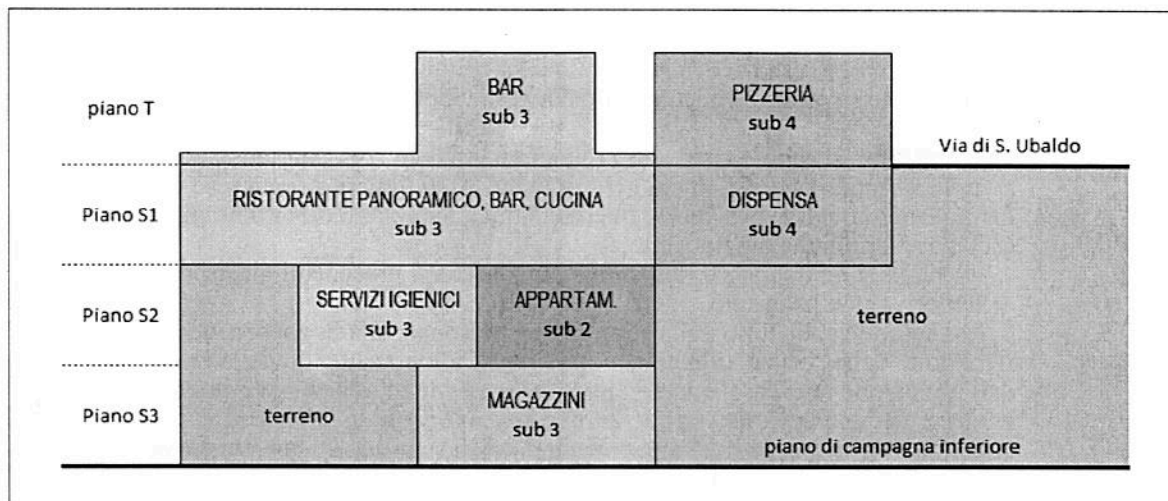
I beni risultano confinanti: a ovest con [REDACTED] con sede in [REDACTED] Nord, Est e Sud con [REDACTED]

**SOMMARIO ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI****Ubicazione – accessi – tipologia**

I beni sono ubicati sul Monte Ingino a circa 50 ml dalla Basilica di S. Ubaldo. Risultano raggiungibili dal centro abitato di Gubbio: con un percorso stradale di 5,2 km attraverso la Strada Statale Eugubina e la Strada Provinciale di S. Ubaldo; mediante una seggiovia con un percorso di 550 ml; con un acclive sentiero escursionistico di circa 3 Km (foto 1). Trattasi di un fabbricato di quattro livelli parzialmente interrati, con il piano terreno (T) posto al livello della Strada Provinciale di S. Ubaldo, con sovrastanti due locali rispettivamente adibiti a ristorante/pizzeria e bar. Nei tre livelli sottostanti sono ubicati: un ristorante panoramico con bar, cucina e magazzini, celle frigorifere e dispensa; locali destinati

a servizi igienici e un appartamento. Il tutto ubicato all' interno di una corte esclusiva. Nella seguente Tabella 3 viene schematizzata la sovrapposizione dei vari livelli ed i subalterni corrispondenti.

*Tabella 3: sovrapposizione dei livelli e subalterni corrispondenti*



### **Lettera distintiva**

*Tabella 4: lettere distintive attribuite ai beni pignorati*

lettera distintiva	descrizione del bene	piano	subalterno
<b>A</b>	Bar	T	3
<b>B1</b>	ristorante/pizzeria	T	4
<b>B2</b>	ristorante panoramico, bar, cucina	S1	3
<b>B3</b>	dispensa, celle frigorifere, magazzino	S1	4
<b>B4</b>	servizi igienici e ripostigli (ex cucina)	S2	2
<b>B5</b>	magazzini	S3	3
<b>B6</b>	corte	S3	3
<b>C</b>	appartamento	S2	2

*Di seguito tutti i beni in oggetto verranno indicati con le rispettive lettere distintive riportate nella Tabella 4.*

### **Contesto, caratteristiche, destinazione e servizi offerti**

I beni risultano inseriti in un contesto silvano a mezza costa sul Monte Ingino (foto 1), a pochi metri dalla Basilica di Sant' Ubaldo, con ampia vista panoramica a Sud verso la città di Gubbio e la pianura circostante (foto 2). Al momento del sopralluogo è risultato attivo solamente il Bar al piano terreno (bene A) condotto da terzi.

### **Accessori, pertinenze, millesimi di parti comuni**

I beni non sono oggetto di organizzazione condominiale e non si rilevano millesimi di parti comuni di cui al quesito.



## **TITOLI DI PROPRIETA', DIRITTI DI COMPROPRIETA', PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

In base alla documentazione attestante la provenienza ventennale, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare le necessarie verifiche relative ai titoli di proprietà, riscontrando che i **diritti di piena** proprietà dei beni pignorati sono **pervenuti alla società esecutata** da Rosati Vinicio e Battistelli Eleonora (vedi allegato 18) mediante:

- **atto di conferimento di società del 09 settembre 1992** a rogito del Notaio Franco Filippo Marchetti di Gubbio, repertorio n. 154821, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 13 ottobre 1993 al Rp.n. 12910.

## **STATO DI POSSESSO DEL BENE E CONTROVERSIE**

In base alle informazioni assunte e da quanto visto durante gli accessi effettuati, i beni pignorati sono risultati: a) non utilizzati, ad eccezione del bene A condotto da altra società; b) ricompresi nel contratto di AFFITTO D' AZIENDA del **21 aprile 2016** e registrato a Perugia il 03 maggio 2016 (vedi allegato 29), con il quale la società esecutata trasferisce in affitto ad altra società l' attività aziendale. Il sottoscritto CTU evidenzia che la data dell' atto di pignoramento del 08 luglio 2015 è precedente a quella del predetto atto di affitto ed in conseguenza lo stato di possesso dei beni è da ritenersi libero.

## **FORMALITA', VINCOLI, ONERI, GRAVAMI**

### **Non opponibili all' acquirente, estiguibili con la procedura**

- a) Gravante su tutti i beni pignorati – Nota di Iscrizione Rp.n. **1415**, presentazione n. 32 del 09/05/1994: ipoteca volontaria per garanzia concessione finanziamento, capitale Lire 200.000.000, a favore di Mediocredito dell' Umbria s.p.a. (allegato 19);
- b) Gravante su tutti i beni pignorati – Nota di Iscrizione Rp.n. **256**, presentazione n. 126 del 25/01/1995: ipoteca volontaria per garanzia concessione finanziamento, capitale Lire 200.000.000, a favore di Mediocredito dell' Umbria s.p.a. (allegato 20);
- c) Gravante su tutti i beni pignorati – Nota di Iscrizione Rp.n. **767**, presentazione n. 58 del 19/03/1997: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, capitale Lire 200.000.000, a favore Mediocredito dell' Umbria s.p.a. (allegato 21);
- d) Gravante su tutti i beni pignorati – Nota di iscrizione Rp.n. **2167**, presentazione n. 78 del 27/04/1999: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento di credito fondiario, capitale Lire 650.000.000, a favore Mediocredito dell' Umbria s.p.a. (all.to 22);

- e) Gravante su tutti i beni pignorati – Nota di Iscrizione Rp.n. **2558**, presentazione n. 97 del 01/04/2005: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, capitale € 700.000,00, a favore Banca dell' Umbria s.p.a. (allegato 23);
- f) Gravante su tutti i beni pignorati – Nota di Iscrizione Rp.n. **5173**, presentazione n. 49 del 01/08/2008: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 400.000,00, a favore Banca Popolare di Spoleto s.p.a. (allegato 24);
- g) Gravante su tutti i beni pignorati – Nota di Iscrizione Rp.n. **5174**, presentazione n. 50 del 01/08/2008: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 50.000,00, a favore Banca Popolare di Spoleto s.p.a. (allegato 25);
- h) Gravante sui beni A e B: Nota di Iscrizione Rp.n. **2793**, presentazione n. 69 del 09/10/2014: ipoteca legale, capitale € 58.989,05, a favore Equitalia s.p.a. (allegato 26);
- i) Gravante su tutti i beni pignorati – Nota di Trascrizione Rp.n. **13408**, presentazione n. 32 del 26/08/2015: verbale di pignoramento immobili, a favore Banca Popolare di Spoleto s.p.a. (allegato 27);

**A carico dell' acquirente, non estinguibili con la procedura**

In base alle informazioni assunte alla data odierna non risultano sussistere formalità, vincoli, oneri giuridici, difformità edilizie e/o urbanistiche e/o catastali che rimarranno a carico dell' acquirente, ad eccezione di quanto di seguito indicato in: "Altre informazioni per l' acquirente".

**INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

**Spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate e non scadute, spese condominiali scadute non pagate – Cause in corso**

I beni pignorati non risultano sottoposti a nessuno dei vincoli di cui al quesito.

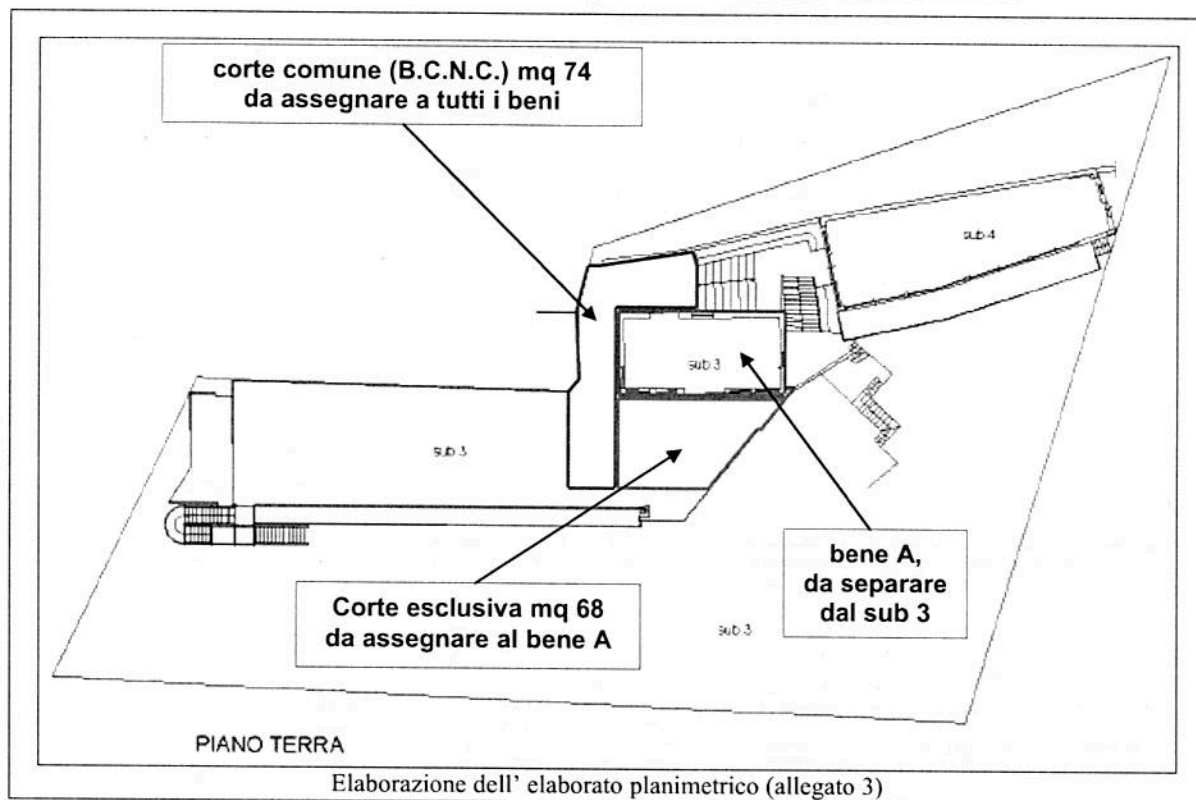
**Altre informazioni per l' acquirente**

La separazione del bene A dagli altri beni (vedi avanti COMODA DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI) richiede le seguenti spese a carico dell' acquirente:

- realizzazione degli interventi edilizi necessari alla rimozione della scala di collegamento tra i beni A e B1 e l' espletamento delle relative pratiche urbanistiche;
- l' espletamento di aggiornamenti catastali necessari per attribuire l' identificazione catastale:
  - *al bene A*, mediante il frazionamento della p.lla n. 89 sub 3 censita al Catasto Fabbricati (vedi perimetro verde nella seguente Tabella 5);

- ad una **corte esclusiva di 68 mq**, da assegnare al bene A, mediante il frazionamento della p.lla n. 89 sub 3 censita al Catasto Fabbricati e della p.lla n. 89 censita al Catasto Terreni (vedi perimetro blu nella seguente Tabella 5);
- l' **identificazione catastale ad una corte comune di 74 mq (B.C.N.C.)**, da assegnare a tutti i beni, mediante il frazionamento della p.lla n. 89 sub 3 censita al Catasto Fabbricati e della p.lla n. 89 censita al Catasto Terreni (vedi perimetro rosso nella seguente Tabella 5).

Tabella 5: aggiornamenti catastali necessari per la vendita separata del bene A



## REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

### Aspetti urbanistici

Ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Gubbio (approvato con D.D.C. n. 197 del 24/10/2007), le aree in cui ricadono tutti i beni in oggetto risultano attualmente così classificate (vedi allegato 30: CDU):

- Sistema naturalistico Ambientale, di cui al:
  - Titolo II, Capo III – *componente naturalistica ambientale*, regolamentato dalle NTA/Prg, parte strutturale, art. 55: in parte “*Aree Boscate*”;
  - Titolo II, capo IV – *Parco dei Tre Monti*, regolamentato dalle NTA/Prg, parte strutturale, artt. 61, 62, 63, 64, 65;

- Spazio Rurale, di cui al Titolo VII, Capo II – *disciplina delle componenti relative all' uso del suolo*, regolamentato dalle NTA/Prg, parte strutturale, art. 151: in parte “*Area di particolare valore storico-paesaggistico*”;

I beni pignorati risultano inoltre assoggettati ai seguenti vincoli (vedi allegato 31: Certificato Esistenza Vincoli):

- Regolamento Comunale per l' attività edilizia;
- Disposizioni per la tutela del paesaggio ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, artt.: 136, 142;
- Area boscata e fascia di transizione delle aree boscate ai sensi della L.R. 1/2015, art. 85;
- Aree ed immobili non subordinati all' approvazione del Piano Attuativo;
- Classificazione acustica ai sensi della L. n. 447/1995 e L.R. n. 1/2015;
- Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 1923.

#### **Autorizzazioni, agibilità, abitabilità**

In relazione a tutti i beni pignorati risultano i seguenti atti autorizzativi:

- Condono edilizio ai sensi della L. n. 47 del 28/02/1985 e successive Concessioni edilizie in sanatoria nn. 87 (pratica n. 31457) e 88 (pratica n. 31459) del 21/11/1989 rilasciate [REDACTED]
- C.E. n. 482 del 29/12/1995 rilasciata alla società eseguita per ripristino ristorante a seguito dell' ordinanza n. 497/FPC/2°: Variante n. 1 in c. d' opera alla C.E. n. 16 del 19/01/1993;
- Concessione Edilizia n. 192/1999;
- Autorizzazione Ambientale n. 177/2002;
- Concessione edilizia n. 466/2002 per variante alla C.E. n. 192/1999;
- Permesso di Costruire n. 206/2007 del 13/07/2006;
- Autorizzazione Ambientale n. 294/2007 del 05/11/2007 per variante alla A.A. n. 177/2002;
- Autorizzazione Ambientale n. 125/2008 del 19/12/2008;
- Permesso di Costruire n. 276/2008 del 31/12/2008 per variante a precedenti atti autorizzativi;
- Comunicazione di fine lavori protocollo n. 2392 del 21/01/2009;
- Certificato di agibilità n. 117/2009 del 01/07/2009, relativo al bene B1. Non è stata reperita la certificazione di agibilità relativa agli altri beni.

#### **Opere abusive ed eventuale sanabilità**

I beni pignorati non risultano sottoposti al vincolo di cui al quesito.

## **COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

### **Comoda divisibilità**

I vari elementi che compongono il complesso immobiliare, descritti nella Tabella 4, risultano funzionalmente e strutturalmente interconnessi tra loro: la cucina ubicata nel bene B2 è utilizzata anche per il bene B1; il bene B3 è funzionale ai beni B1 e B2; il bene B4 è funzionale al bene B2; l'accesso ai beni B5 e C avviene attraverso i beni B4 e B2. Tutti i beni sono compresi nel bene B6.

Solamente il bene A risulta: - accessibile dalla viabilità pubblica senza interferire con gli altri beni; - dotato di propria specifica funzionalità; - separabile dagli altri beni senza penalizzare gli stessi. Ciò richiede che al momento del trasferimento dei diritti di proprietà si provveda, a cura e spese dell' acquirente (vedi prima ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE):

- alla eliminazione delle scale in comunicazione con il sottostante bene B2;
- alla autonoma identificazione catastale del bene A;
- alla formazione di una corte esclusiva di mq 74, da assegnare al bene A.
- alla formazione di una corte comune (B.C.N.C.) di mq 68, atta a consentire a tutti i beni il collegamento con la viabilità pubblica;

In relazione a quanto sopra descritto il sottoscritto C.T.U. esprime la comoda divisibilità dei beni pignorati e indica la formazione di due distinti lotti.

### **Formazione dei lotti**

- **Lotto 1:** costituito da:
  - diritti di piena proprietà sul bene A;
  - diritti di piena proprietà sulla corte esclusiva al bene A;
  - proporzionali diritti di proprietà sulla corte comune;
- **Lotto 2:** costituito da:
  - diritti di piena proprietà sull' insieme dei beni B1, B2, B3, B4, C;
  - diritti di piena proprietà sulla residua superficie del bene B6;
  - proporzionali diritti di proprietà sulla corte comune.

## **DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI**

### **Aspetti generali**

Trattasi di un complesso edilizio composto da un piano terra e tre livelli sotto strada parzialmente interrati (vedi Tabella 3: sovrapposizione dei livelli e sub. corrispondenti), il

tutto ricadente all' interno di una superficie censita al CT come Ente Urbano (bene B6) (vedi allegato 3: elaborato planimetrico).

Il piano terra T risulta: - posto allo stesso livello del parcheggio ubicato nel tratto terminale della Strada di S. Ubaldo; - costituire una grande terrazza belvedere di mq 345 (foto 3) sovrastante il bene B2 e l' area di sedime dei beni A (caffè/bar) e B1 (ristorante/pizzeria). Nella estremità Sud della terrazza è posizionata una scala esterna, con rampe metalliche, che consente il collegamento tra tutti i livelli nel lato Sud del complesso, fino al piano di campagna inferiore al livello del bene B5 (foto 4, 27).

Il primo piano sottostrada S1 risulta composto da un ristorante panoramico, bar, cucina (beni B2) e da magazzini con celle frigorifere e dispensa (beni B3).

Il secondo piano sottostrada S2 comprende locali destinati a servizi igienici, guardaroba e magazzini (beni B4) e un appartamento (bene C).

Il terzo piano sottostrada S3, posto al livello del piano di campagna inferiore, risulta composto da magazzini (beni B5). Il bene B6 è costituito da una superficie censita come Ente Urbano nella quale ricadono tutti i gli altri beni sopra descritti.

L' intero corpo di fabbrica risulta realizzato con struttura portante, solai e pareti contro terra in c.a.. Tamponature esterne in c.a. e muratura di mattoni in laterizio. Il locale pizzeria al piano T (bene A) e quelli ubicati nei livelli S1, S2, S3 mostrano tutti il lato Ovest contro-terra. I beni B3, B4, B5 e C risultano variamente disposti contro terra anche con i lati Nord e Sud. Tutti i livelli sono collegati tra loro da scale interne ed esterne (foto 4, 5). Tutti gli impianti sanitario, idrico, termico con termosifoni metallici ed elettrico (per i quali non è stato possibile reperire idonea certificazione) sono centralizzati, realizzati con tubazioni e cavi sottotraccia e risultano apparentemente a norma. Al riguardo si evidenzia che per i beni in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Gubbio la certificazione di agibilità.

### **Descrizione analitica del "Lotto 1"**

#### **Bene A**

Il bene risulta composto da:

- un locale ad uso commerciale (bar/caffè), con superficie pari a mq 72, con altezza interna compresa tra ml 2,60 e 4,30; ubicato al livello del piano stradale nei pressi della struttura della seggiovia in collegamento con Gubbio e sovrastante il bene B1. L' edificio (foto 3, 6) risulta realizzato in muratura di mattoni e c.a., con il tetto ad unica falda con pendenza verso Est, con manto in tegole e coppi. Ingresso dal lato Ovest. Il lato Est è in comunicazione con una tensostruttura rimovibile che amplia la zona di ricezione (foto 7). L' interno è occupato da banconi ed altre strutture per la vendita/mescita, con pavimento

rivestito con materiale simil-legno ed il soffitto con perlinatura verniciata. Pareti intonacate e tinteggiate. Porte e finestre in profilato metallico verniciato nero con vetri camera. Nell' angolo Nord Est sono ubicati due servizi igienici e lavello. Nell' angolo Nord Ovest è posizionata una scala a chiocciola metallica in comunicazione con il bene B2. Il bene A può essere agevolmente reso del tutto indipendente dagli altri beni mediante la rimozione della scala e la tamponatura del relativo passaggio. L' edificio mostra lo stato generale e di manutenzione in sufficienti condizioni. Percorrendo il lato esterno Ovest del bene verso Nord, scendendo alcuni gradini, si raggiunge il bene B1 e la rampa di scale che conduce al bene B2 ed agli altri ad esso collegati (foto 8, 9);

- da una corte esclusiva di mq 68 e dai proporzionali diritti di proprietà su una corte comune (B.C.N.C.) di mq 74, entrambe da ottenersi per frazionamento del bene B6.

### **Descrizione analitica del "Lotto 2"**

#### **Bene B1**

Risulta costituito da un locale composto da un unico vano adibito a ristorante/pizzeria, recentemente ristrutturato, con superficie pari a circa mq 131, con altezza interna di ml 2,75 (foto 10), sovrapposto al bene B3. La parete Ovest è contro-terra. La parete con esposizione Est risulta: con tamponatura realizzata per l' intera superficie con infissi in metallo profilato verniciato nero e vetro camera; percorsa per tutta la sua lunghezza da una terrazza panoramica di mq 42 (foto 11). Contro soffitto di cartongesso in elementi elaborati su più livelli con inseriti faretti a raso. Nella parete Nord è posizionata una finestra. Nell' angolo Nord Ovest è ubicato un w.c. con sanitari e lavello in ceramica e porta di accesso in legno verniciato lucido. Nella parete Ovest sono ubicati: in prossimità dell' ingresso, un bancone ed un forno a parete; più a destra, un montacarichi (foto 12) in comunicazione con la sottostante dispensa (bene B3) a sua volta in comunicazione con la cucina (bene B2). Pavimento rivestito con mattonelle ceramiche. Pareti intonacate e tinteggiate. Il tutto recentemente ristrutturato ed in buone condizioni di manutenzione e stato d' uso.

#### **Bene B2**

Risulta costituito da un insieme di più vani adibiti a sala ristorante, bar, cucina, passaggio in comunicazione con il bene B3, rampe di scale interne in comunicazione con i livelli sottostanti. Superficie complessiva pari a circa mq 503, con varie altezze interne e con altezza massima di ml 2,75. Attraverso una rampa di scale esterne rivestite in cotto, che si diparte dal piano di fronte all' ingresso del bene B1, si raggiunge l' ingresso del bene B2 (foto 9), dal quale si accede direttamente alla sala ristorante (foto 13), avente: superficie pari a circa mq 302, con asse maggiore disposto da Nord verso Sud; la parete esposta ad Est dotata di

ampie finestre panoramiche con infisso in profilato metallico verniciato nero e vetri camera e percorsa da una terrazza di mq 45 per tutta la sua lunghezza (foto 14). In fondo alla sala, verso Sud, è presente una terrazza di mq 29 (foto 15) con vista panoramica sulla pianura di Gubbio. A destra dell' ingresso per chi entra è ubicato il bancone del bar, dietro il quale è ubicata la cucina (foto 16, 17) a servizio del ristorante B2 e del ristorante/pizzeria B1. Un passaggio mette in comunicazione la cucina con la dispensa ubicata nel bene B3, anch' essa a servizio dei beni B2 e B1. Nel lato Sud del Bar è ubicato il vano scala di accesso al livello inferiore S2 con i beni B4 e C. Pareti intonacate e tinteggiate. Pavimenti e pareti della cucina e della dispensa rivestite con piastrelle ceramiche. Controsoffitti in cartongesso variamente elaborati muniti di lampade incassate a raso. Il tutto in buone condizioni d' uso e manutenzione.

#### Bene B3

Risulta costituito da una serie di vani disposti in successione (foto 18) per una superficie complessiva pari a mq 162 adibiti a magazzino e dispensa con celle frigorifere (foto 19) a servizio di entrambe le cucine ubicate nei beni B2 e B1. Vivande e pietanze vengono trasferite nel bene B1 attraverso un montacarichi (foto 20). Nell' angolo Sud Est è ubicato uno spogliatoio con W.c. di mq 11 totali, con pareti e pavimento rivestiti con piastrelle ceramiche. Nel lato Est è presente un corridoio per l' aereazione di mq 29. Pareti intonacate e tinteggiate. Pavimenti rivestiti con piastrelle ceramiche. Il tutto in buone condizioni d' uso e manutenzione.

#### Bene B4

Trattasi di locali adibiti a servizi igienici, guardaroba e magazzini, raggiungibili dalla sovrastante sala ristorante (bene B2) attraverso vano scala interno (foto 21). Il tutto risulta ripartito in: un ambiente di mq 12 con quattro w.c. donne, con lavandini e quattro finestre (foto 22, 23, 24); un ambiente di mq 13 con quattro w.c. uomini, con lavandini e una finestra; corridoi e disimpegni; un guardaroba. Il tutto con superficie complessiva mq 68. Altezza ml 2,96. Nel lato Sud sono presenti due stanze (ex cucina) di mq 30 totali adibite a ripostiglio (foto 25), intonacate e tinteggiate, ciascuna con finestra. Dalla zona guardaroba si accede al bene C attraverso un portoncino. Tutte le finestre con esposizione Est. Locali w.c. con pareti e pavimento rivestiti con piastrelle ceramiche, dotati di lavelli e sanitari ceramici (foto 22, 23, 24), porte in legno tamburato verniciato lucido. Locali con servizi igienici in buone condizioni d' uso e manutenzione. Locali adibiti a magazzino in condizioni mediocri.

#### Bene B5

Trattasi di un insieme di sei locali, dei quali: - quattro risultano adibiti a magazzini (foto 26, 30), con superficie complessiva pari a mq 66 e altezza interna da ml 2,10 a 2,20,



accessibili esclusivamente a piedi dal bene C nel lato Ovest e dalla corte esclusiva nel lato Est (foto 27), ubicati nel piano S3, disposti uno di fianco all'altro da Nord Ovest verso Sud Est, con il primo accessibile solo dalla corte esterna, il secondo, il terzo, ed il quarto sono collegati tra loro internamente e accessibili: da un ingresso in comunicazione con il bene C attraverso un vano scale interno (foto 28); dalla corte esterna (foto 29); - due, di mq 28 totali, risultano posizionati a Sud dei precedenti, destinati a locali tecnici (foto 31) e accessibili solo dalla corte esterna. Pareti intonacate e tinteggiate. Presenti affioramenti di umidità e ammaloramenti dell'intonaco. Il tutto in cattive condizioni d'uso e manutenzione.

### Bene B6

Trattasi di una superficie censita come Ente Urbano nella quale ricadono tutti i beni sopra descritti, con il piano di campagna posto:

- al livello della Strada Provinciale di S. Ubaldo nella porzione Ovest;
- ad un livello di circa 8-10 ml inferiore al precedente nella porzione Est, dove consiste in una superficie interclusa tra i beni sovrastanti e la proprietà confinante.

Dal piano di campagna inferiore è possibile raggiungere i vari livelli dei beni attraverso una serie di rampe esterne di scale metalliche, posizionate a Sud e circa al centro del complesso edilizio (foto 4, 5). Le superfici necessarie alla costituzione della corte esclusiva per il bene A e della corte comune a tutti i beni verranno sottratte mediante frazionamento al bene B6 (vedi prima: INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE; COMODA DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI).

### Bene C

Risulta costituito da un appartamento di mq 102, con altezza interna di ml 2,60. Il bene risulta di fatto intercluso negli altri beni B e l'accesso è reso possibile solamente attraverso una scala interna in collegamento con la zona guardaroba del bene B4. In pianta il bene risulta essere disposto da Nord Ovest verso Sud Est, con tre finestre esposte verso Nord Est (foto 27) ed una verso Sud Est (foto 29). Risulta la seguente distribuzione interna: prima camera di mq 17, con esposizione Nord Est; seconda camera di mq 13, con esposizione Nord Est; terza camera di mq 18 (foto 33), con esposizione Nord Est; bagno di mq 5 con esposizione Nord Est (foto 35); studio di mq 15 con esposizione Sud Est; w.c. cieco di mq 2; corridoi (foto 36) e disimpegni nel lato Sud Est contro terra; ripostiglio e ingresso nel lato Sud. Non presenti locali soggiorno e cucina. Impianto elettrico apparentemente non a norma. Pareti intonacate e tinteggiate. Parte del soffitto rivestito con perlinatura di legno (foto 36). Pavimento delle camere rivestito con parquet. Porte interne in legno, alcune con bugnature a riquadri (foto 34). Finestre con infissi in legno/vetro munite di persiane esterne. Presenti affioramenti di umidità

e ammaloramenti dell' intonaco (foto 32). Il tutto in modeste condizioni d' uso e manutenzione.

## **VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

### **Criterio di stima – incidenze sul valore – adeguamenti e correzioni di stima – oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale – bonifica rifiuti – assenza di garanzia per vizi occulti**

Il C.T.U. – in considerazione dell' incarico ricevuto, in mancanza di documentazione dimostrativa dell' attività economica relativa alla conduzione dei beni in oggetto, viste le particolari caratteristiche edilizie dei beni e della loro attuale destinazione d' uso e utilizzazione – ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo.

Il valore unitario di ciascuna porzione omogenea di unità immobiliare è stato individuato in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili, utilizzando il parametro tecnico del mq.

I valori relativi alle scale esterne e relativi pianerottoli vengono considerati compresi nei valori delle porzioni omogenee di u.i. alle quali sono funzionali. Il valore della terrazza al piano T viene considerato compreso in quello del bene B2 del quale la stessa ne è strutturalmente complementare costituendone la copertura. Alle terrazze ubicate nei lati Sud ed Est del bene B2 vengono attribuiti due distinti valori in funzione delle specifiche caratteristiche strutturali, calcolati applicando un coefficiente di riduzione al valore unitario del bene alle quali sono funzionali. Il valore unitario della terrazza ubicata nel lato Est del bene B1 viene considerato compreso in quelli dei beni B1 e B3 dei quali la stessa ne è strutturalmente complementare. Al valore del bene C vengono applicate riduzioni in quanto intercluso, con accesso consentito solo attraverso i beni B2 e B4 e quindi con scarsa o nulla appetibilità commerciale come bene autonomo.

La consistenza è stata determinata: - per il bene A in base ai parametri catastali; - per gli altri beni misurando, mediante idoneo software informatico, le superfici di ciascun bene riportate nelle planimetrie catastali di u.i.u., utilizzando il parametro tecnico del mq. Nella superficie coperta vengono compresi i muri perimetrali e interni, le tramezzature, le colonne portanti, i corridoi e cavedi per l' aereazione ed il passaggio di impianti (canne fumarie, scarichi, impianti idrici termici ed elettrici), i vani scala interni (calcolati una sola volta quando complanari su più livelli), escludendo le scale esterne ed i relativi pianerottoli e le terrazze. Nei tratti contro terra la misurazione della superficie è stata effettuata filo muro. Le superfici indicate relative ai *singoli vani* devono intendersi indicative delle superfici calpestabili/utili e non vengono utilizzate nei conteggi estimativi.

Si è quindi proceduto: ad effettuare alcune necessarie misurazioni di verifica dei beni; ad assumere informazioni presso operatori immobiliari, tecnici, mediatori ed esperti nella zona, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale; ad eseguire i necessari conteggi estimativi.

Si sono applicate opportune correzioni di stima per adeguare i valori dei prezzi unitari dei beni in oggetto alla situazione in atto, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, della loro regolarità amministrativa e stato libero od occupato, del loro completamento, dello stato di manutenzione generale e uso, ivi compresi impianti, infissi, rifiniture, struttura, accessi e quant' altro compreso nei beni.

Si è tenuto conto della scarsità di dati economici e valutativi nonché della modestissima attività del mercato immobiliare della zona per beni aventi ubicazione e caratteristiche assimilabili a quelli in oggetto.

Si precisa inoltre che i valori espressi prevedono:

- la mancanza di garanzie per vizi occulti;
- i costi per interventi edilizi e pratiche autorizzative per la rimozione della scala interna tra i beni A e B1;
- i costi relativi agli aggiornamenti catastali necessari per l' autonoma identificazione catastale del bene A e della relativa corte esclusiva, della costituzione della corte comune.

### **Valore di mercato del "Lotto 1"**

Il più probabile valore di mercato del Lotto 1, composto dal bene A adibito a bar/caffè e comprensivo dei valori della relativa corte esclusiva e dei proporzionali diritti sulla corte comune, viene determinato come indicato nella seguente Tabella 6:

*Tabella 6: Valori dei beni del Lotto 1*

lettera distint.	piano	sub	descrizione dei beni	mq	€/mq	€
A	T	3	bar/caffè, escluso tensostruttura	72,00	930,00	66.960,00
a detrarre i costi relativi agli aggiornamenti catastali necessari per l' autonoma identificazione catastale del bene A e della relativa corte esclusiva, della costituzione della corte comune						7.000,00
<b>Totale</b>						<b>59.960,00</b>

Valore che si arrotonda ad € 60.000,00 (euro sessantamila,00).

### **Valore di mercato del "Lotto 2"**

Il più probabile valore di mercato del Lotto 2, composto dai beni B1, B2, B3, B4, B5, B6, C, viene determinato come indicato nella seguente Tabella 7:

Tabella 7: Valori dei beni del Lotto 2

lettera distint.	piano	sub	descrizione dei beni	mq	€/mq	€
<b>B1</b>	T	4	ristorante/pizzeria, escluso terrazza	131,00	900,00	117.900,00
<b>B2</b>	S1	3	ingresso, sala ristorante, bar, cucina, passaggio verso B3, vano scale verso B4	480,00	950,00	456.000,00
<b>B2</b>	S1	3	terrazza sud del ristorante B2	27,00	255,00	6.885,00
<b>B2</b>	S1	3	terrazza est del ristorante B2	41,00	425,00	17.425,00
<b>B3</b>	S1	4	dispensa, magazzino, celle frigo, corridoio aereazione	161,00	750,00	120.750,00
<b>B4</b>	S2	3	bagni e guardarona, escluso: rampe scale verso B2 e C; ex cucina adibita a magazzino	68,00	850,00	57.800,00
<b>B4</b>	S2	3	ex cucina adibita a magazzino	30,00	650,00	19.500,00
<b>C</b>	S2	2	appartamento, escluso rampe scale interne verso B5	102,00	700,00	71.400,00
<b>B5</b>	S3	3	magazzini, escluso pianerottolo e rampe scale verso B5, C.T. e magazzino limitrofo	65,00	600,00	39.000,00
<b>B5</b>	S3	3	centrale termica e magazzini limitrofo	28,00	600,00	16.800,00
<b>B6</b>	T, S1, S2, S3	3	corte esclusiva, al netto delle superfici per costituire la corte esclusiva del bene A di mq 74 e il B.C.N.C. di mq 68	2.152,00	6,00	12.912,00
Totale						939.232,00

Valore che si arrotonda in € 939.000,00 (euro novecentotrentanovemila,00).

#### **Valore di mercato complessivo del Lotti A e B**

Il valore di mercato complessivo di entrambi i Lotti 1 e 2 risulta pari a € 60.000,00 + 939.000,00 = € 999.000,00 (euronovecentosessantasettemila).

*Segue documentazione fotografica*