



# TRIBUNALE di PERUGIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

272/2023

PROCEDURA PROMOSSA

DA:

ITACA SPV Srl., e per essa DOVALUE SpA,  
già DOBANK SpA,

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Sara Fioroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2024

TECNICO INCARICATO:

Dott. Geom. Giovanni ROMIZI

CF: RMZGNN51H11C662M

con studio in: Panicale (PG), Via Garibaldi n. 5/c

telefono: 075833316 - email: romizi@romizi.com - PEC: romizi@pec.romizi.com

TRIBUNALE di PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2023

tecnico incaricato: Dott. Geom. Giovanni ROMIZI



# LOTTO UNICO

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

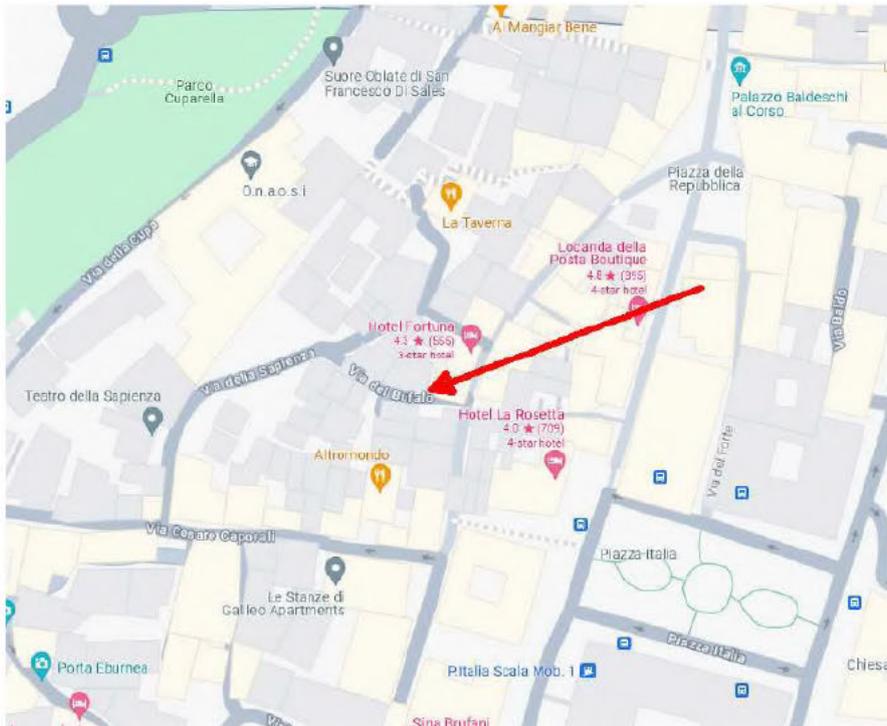
La proprietà oggetto di stima è un'oreficeria di Via del Bufalo n.3-5-9, con due vetrine su Via Bonazzi, è sita nel centro storico di Perugia al piano terreno di un antico immobile la cui origine è testimoniata dalla presenza all'interno del negozio di un vano facente parte di una delle torri medioevali della città.

### Individuazione catastale:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia:

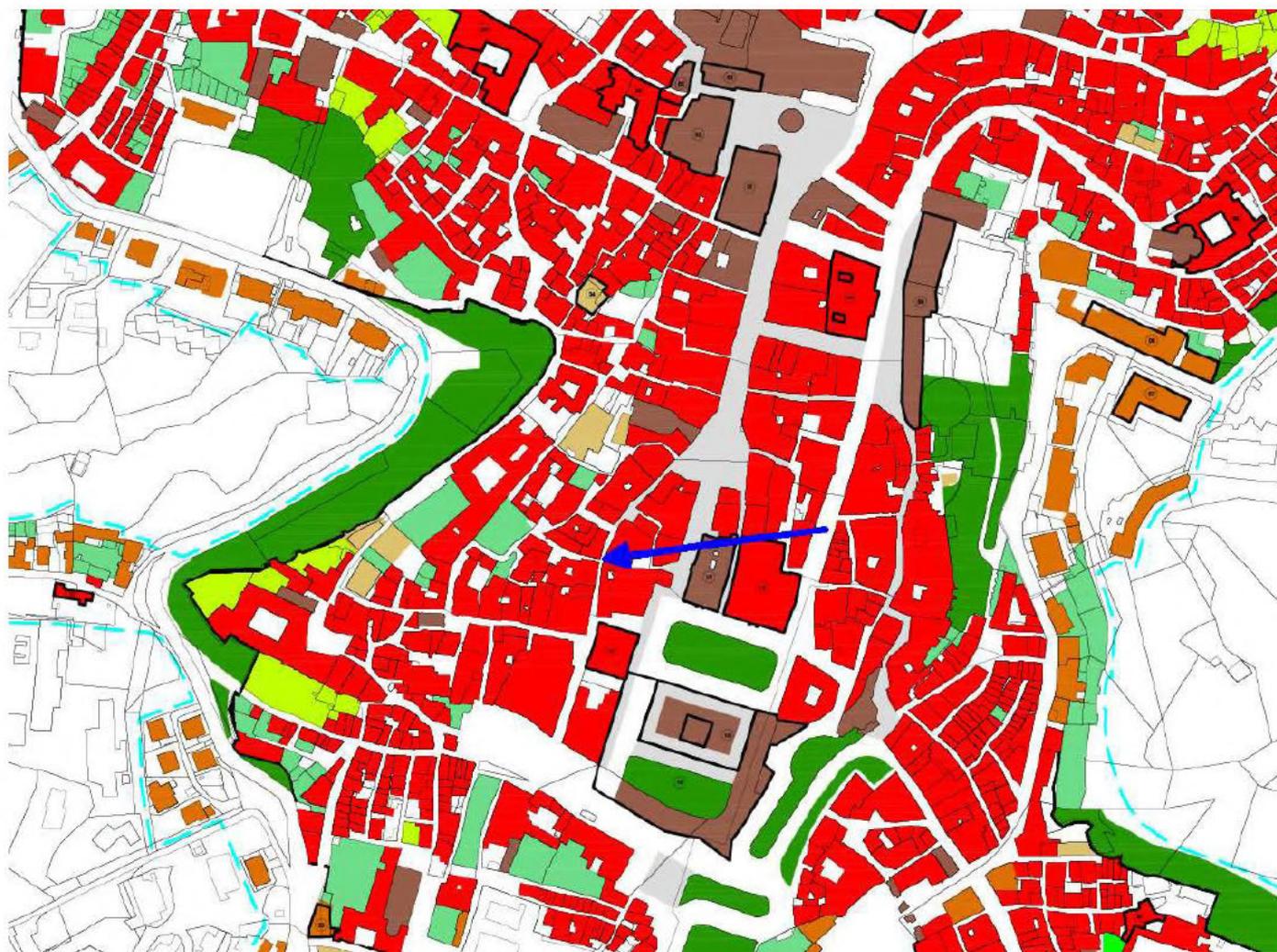
- NCEU foglio n. 402, particella 450, sub 12, graffata con la particella 454, sub 13, cat. C/1.  
Dati di classamento: Rendita: Euro 4.672,39, Rendita: Lire 9.047.000, Zona censuaria 1, Categoria C/1a), Classe 16, Consistenza 83 m2, Dati di superficie: Totale: 114 m2

Si allegano, di seguito: estratto dalla mappa del centro storico di Perugia, estratto dal "PRG-VigenteOperativo-Allegato A\_CentroStorico" e la planimetria catastale del bene oggetto di perizia.



estratto dalla mappa del centro storico di Perugia





estratto dal “PRG-VigenteOperativo-AllegatoA\_CentroStorico”



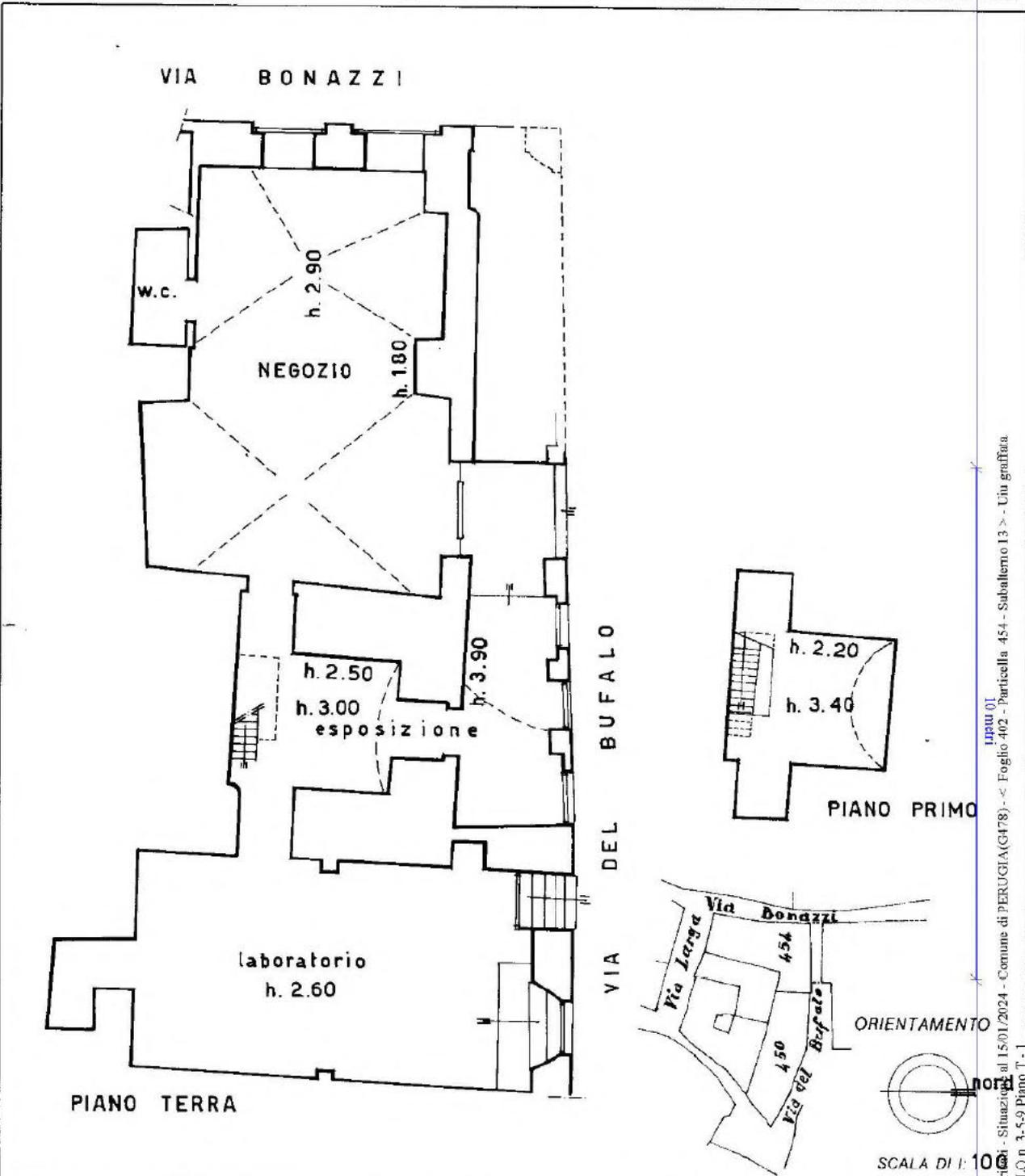


# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PERUGIA** via **del BUFALO**

civ. **3-5-9**



Roma - Ufficio Registrato - Zaccaro S.p.A. - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2024 - Comune di PERUGIA (G478) - Foglio 402 - Particella 454 - Subaltemo 13 - U.i.u. grafico n. 3-5-9 Piano T.-I.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali:  
F. 402  
454



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/11/1993 - Data di deposito: 15/01/2024 - n. T31754 - Richiedente: ROMIZI GIOVANNI EMESSE  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

planimetriacatastale



la sovrastante planimetria del sub.2 - ingresso attuale da via Baldeschi - non è inclusa tra quelle ipotecate



vetrine su via Bonazzi



vetrine su via del Bufalo



salone interno



dettaglio interno

immagini attuali

### DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Oreficeria sita in Via del Bufalo n.3-5-9, con due vetrine su Via Bonazzi, sita nel centro storico di Perugia al piano terreno di un antico immobile di origine medioevale.

Consistenza commerciale complessiva: 143 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 314.600,00.



## STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile è risultato regolarmente occupato dalla

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### STORIA IPOTECARIA:

Con ispezione numero: T 204541 del: 23/05/2024 su codice fiscale: 01533960546 per il periodo dal 14/12/2023 al 23/05/2024 non risulta alcuna aggiunta ai dati del certificato notarile redatto il 14/12/2023 dal [ ] del distretto notarile di Perugia qui di seguito riportati, cui si rimanda per ogni ulteriore precisazione.

A tutto il 13/12/2023 con riferimento alla particella n. 450 sub 12 graffiata con la sub 13 del foglio di mappa n. 402 del Comune di Perugia risultano le seguenti formalità:

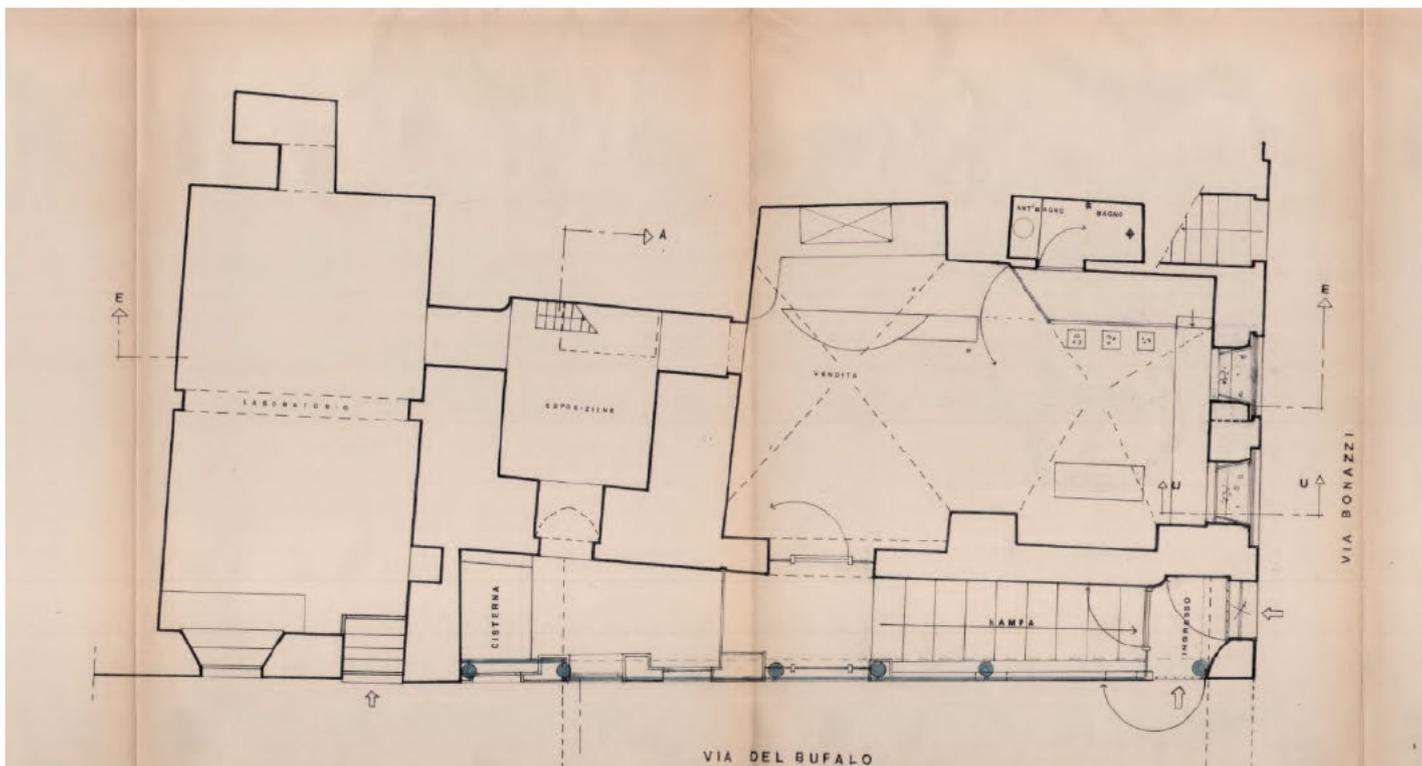
- *Ipoteca volontaria n. 7534 del 28/12/2010 a favore di [ ] on sede in Roma contro [ ] sede Perugia per Euro 400.000,00 di cui Euro 200.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile a rogito [ ] Notaio in Perugia, in data 27/12/2010 rep. 55222/19723.*
- *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione n. 225 del 27/01/2022 favore: Agenzia delle Entrate - Riscossione sede Roma, contro [ ] per Euro € 344.516,10 di cui Euro 172.258,05 per capitale, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione, sede Roma, in data 26/01/2022 rep. 3549/8022.*
- *Pignoramento immobiliare n. 24701 del 06/12/2023 a favore di [ ] sede Conegliano, (richiedente: [ ] ; VIA BAGLIONI 24 PERUGIA) contro [ ] snc sede Perugia, Pubblico Ufficiale: Unep. Presso Corte di Appello sede Perugia, in data 08/11/2023 rep. 4696.*

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da oltre 20 anni gli immobili oggetto di perizia sono intestati a [ ] come da allegata visura storica: [ ]  
/.







**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il negozio è ubicato nel centro storico di Perugia ed è conforme alle destinazioni di piano consentite nell'area.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**CONFORMITÀ AEDILIZIA:** conforme.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** conforme.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'ingresso al negozio da Via Bonazzi, individuato dalla particella 454 sub. 2 del foglio 402 del Comune di Perugia, è stato acquistato [con atto del 22/05/2013 del notaio] [Repertorio n. 57609]; detta unità immobiliare non fa parte di quelle sottoposte a pignoramento, ciò implica che per accedere al negozio dovrà essere ripristinato il vecchio accesso da Via del Bufalo nel frattempo chiuso dopo l'acquisto della suddetta part.454 sub.2.

Ciò premesso il negozio è composto da più vani comunicanti con aree espositive su via del Bufalo e due ampie vetrine su via Bonazzi.

Il negozio comprende un'area destinata alla creazione e modifica dei gioielli oltre ai servizi.

Sia a monte che valle le finiture interne sono di pregio con pareti in pietra stuccate faccia a vista, pavimenti,



vetrate e infissi di qualità e con impiantistica adeguata all'uso.

L'immagine dell'insieme può dirsi raffinata e interessante per le rilevanti caratteristiche architettoniche che vanno dagli archi a sesto acuto delle vetrine alle massicce mura in pietra della antica torre inglobata nel negozio.

Le condizioni di conservazione sono ottime.

Classe energetica: "G"

Consistenza: mq. 143 (Criterio di misurazione: superficie commerciale)

### VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio.

FONTE INDIVIDUATE PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI STIMA IN €/mq:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Provincia: PERUGIA

Comune: PERUGIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO: ADIACENZE ALLE MURA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

./.



Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
		€	€
Negozi	NORMALE	1.300,00	2.000,00

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DELL'UMBRIA  
BORSA IMMOBILIARE  
IV° Trimestre 2023

PERUGIA		Nuovo		Ristrutturato	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
		min/mq €			
NEGOZI	Centro storico di pregio	<b>2.800</b>			
	Centro storico	<b>1.200</b>			
	Semicentro	<b>1.000</b>			
	Semiperiferia	<b>900</b>			
	Periferia	<b>700</b>			

Agenzie immobiliari, negozi:

					€/mq	
Via Bonazzi	mq	150	richiesta	€	270.000,00	€ 1.800
Via Bonazzi	mq	45		€	62.000,00	€ 1.378
Corso Vannucci	mq	183		€	480.000,00	€ 2.623

Facendo seguito a queste e ad altre informazioni ottenute da agenti immobiliari e da professionisti che operano nel centro storico di Perugia, considerando le particolari caratteristiche di qualità del negozio si individua il prezzo di stima in € 2.200,00 a mq. di superficie commerciale.

**TOTALE STIMA DEL VALORE DI MERCATO**  
Mq. 143 x € 2.200,00 = € 314.600.00



## RIEPILOGO VALORI UNICO CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 314.600.00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 314.600.00

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

FONTI DI INFORMAZIONE CONSULTATE: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Perugia, agenzie immobiliari, analisi delle offerte online per la zona, osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate. Borsino immobiliare, agenti immobiliari e professionisti.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

Consistenza: mq. di calcolo	
143	stima € 314.600.00
	€ 12.000,00
Spese per lavori e tecniche per la riapertura dell'accesso da via del Bufalo:	



**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 302.600,00.**

Perugia, 29/05/2024

Il tecnico incaricato

Dott. Geom.

Giovanni Romizi