

TRIBUNALE PERUGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio, per la causa civile n. 4/2023

R.G., promossa da:

- **BCC NPLS 2020 SRL**, con sede legale in Via Vittorio Alfieri,
1 - Conegliano (TV), C.F. n. 05098890261 e per essa la man-
dataria **DOVALUE S.P.A.**, con sede legale in Verona, Viale
dell'Agricoltura 7, C.F. n. 00390840239, P.IVA 02659940239,
rappresentata e difesa dall'Avv.to Roberto Malizia del Foro
di Roma, C.F. OMISSIS, PEC: robertomali-
zia@ordineavvocatiroma.org da intendersi valido quale domi-
cilio digitale;

CONTRO

- **OMISSIS SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO** (C.F. OMISSIS), con sede in
Passignano sul Trasimeno (PG), Loc. Castel Rigone, Via Rigo-
ne n. 1, in persona dei soci e legali rappresentanti pro
tempore, Sig.ri OMISSIS (C.F. OMISSIS), OMISSIS (C.F. OMIS-
SIS) e OMISSIS (C.F. OMISSIS).

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Perugia disponeva la nomina
del sottoscritto quale C.T.U. per la redazione della consulen-
za tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare n.
4/2023, con invito ad inviare, entro dieci giorni dalla noti-
fica, il verbale di accettazione contenente la dichiarazione
di giuramento di "*Bene e fedelmente adempiere alle funzioni
affidategli allo scopo di far conoscere al Giudice la verità*",



ricevendo l'incarico di rispondere con consulenza tecnica scritta ai quesiti riportati in allegato; non venivano nominati C.T. di parte in tale sede, ne successivamente. Nel procedimento, contestualmente al CTU, è stato incaricato il custode giudiziario che, nella presente procedura, è l'Istituto per le Vendite Giudiziarie di Perugia (IVG). Sono state definite le date per l'inizio delle operazioni peritali e comunicate, tramite posta elettronica certificata (PEC) ai creditori, ai debitori e al custode. L'accesso agli immobili è stato effettuato il 14/04/2023 e il 02/05/2023, congiuntamente al custode. Per i beni in oggetto sono state effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Passignano sul Trasimeno, l'ufficio di pubblicità immobiliare e gli uffici del catasto dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, al fine di poter avere a disposizione gli elementi utili allo svolgimento della consulenza tecnica. Completato lo studio degli atti di causa, avendo svolto tutti i rilievi tecnici e gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere il seguente elaborato tecnico.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO.

I beni immobili pignorati, sono costituiti da:

BENI IN COMUNE DI PASSIGNANO SUL TRASIMENO.

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO (C.F. OMISSIS), con sede in Passignano sul



Trasimeno (PG), dei seguenti immobili, siti in comune di Passignano sul Trasimeno (PG), Loc. Castel Rigone, Via Rigone n. 1 e distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 33, p.lla 233 (garage) e p.lla 295, sub 2 (complesso immobiliare di tre piani fuori terra e uno seminterrato ad uso alberghiero consistente in: albergo e accessori, ristorante e accessori, area circostante pertinenziale dotata di piscina ed attrezzata per soggiorno all'aperto), unitamente ai diritti spettanti sui beni comuni.

I beni risultano intestati alla società esecutata per la quota di 1/1. Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dalla proprietà, che vive in una porzione dell'immobile, ed era in esercizio l'attività ricettiva. Confini con: via Rigone, Via della Fraternità, p.lle 33, 32, 35, 157, 149, 133 e 132, ssa.

DATI CATASTALI.

Il pignoramento colpisce i seguenti beni immobili:

BENI IN COMUNE DI PASSIGNANO SUL TRASIMENO.

Catasto Fabbricati del comune di Passignano sul Trasimeno:

-Foglio 33, **p.lla 233, sub -**, loc. Castel Rigone campagna snc, piano T, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq 71, sup. cat. totale mq 81, Rendita € 157,67;

-Foglio 33, **p.lla 952, sub 2**, loc. Castel Rigone campagna n. 1, piano T-1-2-S1, Cat. D/2, Cl. -, Vani -, sup. cat. totale mq -, Rendita € 19.201,87;

oltre le quote proporzionali sui beni comuni non censibili e



sulle particelle identificate al catasto fabbricati al F. 33, p.lla 952, sub 1 e al catasto terreni al F. 33, p.lla 233 (sup. 80 mq, qualità Ente Urbano) e F. 33, p.lla 952 (sup. 1577 mq, qualità Ente Urbano); si evidenzia fin d'ora che nelle indicazioni dell'elaborato planimetrico e nelle piante catastali ci sono evidenti incongruenze e carenze che coinvolgono anche il sub 3, estraneo alla presente procedura.

I beni sopra indicati sono intestati a OMISSIS (C.F. OMISSIS), CON SEDE IN PASSIGNANO SUL TRASIMENO (PG).

DESCRIZIONE DEI BENI.

BENI IN COMUNE PASSIGNANO SUL TRASIMENO

I beni pignorati sono costituiti dall'Albergo ristorante "OMISSIS" che è ubicato nel centro storico di Castel Rigone del comune di Passignano sul Trasimeno. La struttura è costituita da un ampio complesso immobiliare, di antica costruzione, ristrutturato nel corso degli anni ed adibito ad albergo e ristorante e ad alloggio (posto al terzo e ultimo piano e non oggetto della presente procedura; si rappresenta che l'accesso a questo alloggio avviene necessariamente dai beni comuni oggetto della presente procedura configurando così una vera e propria servitù di passaggio, con alcune questioni che si diranno successivamente).

Le strutture verticali sono in pietrame, quelle orizzontali in legno o cemento armato, i tetti sono rivestiti con tegole e coppi, gli infissi sono in legno a vista; complessivamente la



ristrutturazione è stata ambientata con i fabbricati circostanti del centro storico e risulta ormai datata.

Le strutture portanti dell'edificio non evidenziano particolari fenomeni di dissesto, tuttavia a parere dello scrivente è necessario procedere ad una valutazione di vulnerabilità sismica stante la destinazione dell'immobile.

L'impianto planimetrico dell'immobile è articolato in più corpi tra loro collegati orizzontalmente e verticalmente, con più scale ed un ascensore; l'area pertinenziale è dotata di una piscina e di spazi di soggiorno all'aperto ed ha due accessi, uno da Piazza del Monterone ed un altro da Via Rigone; dall'area si accede anche al garage che risulta pertinenziale all'immobile principale. L'immobile è allacciato a tutti servizi primari.

Le destinazioni d'uso e la consistenza si riassumono schematicamente come segue:

Il Piano primo sottostrada è adibito a centrale termica, lavanderia, servizio igienico, servizi tecnologici e riserve di acqua, per una superficie lorda di circa mq 265.

Il Piano terreno è adibito in parte all'attività alberghiera con hall, salette soggiorno, locali accessori e piscina ed in parte ad attività di ristorazione con sala ristorante, cucina, dispense e locali accessori, il tutto per una superficie lorda così ripartita:

- Vani accessori dell'albergo circa mq 370



- piscina e spazio di soggiorno all'aperto circa mq 265

- ristorante, cucina, sala convegni, dispense circa mq 330

Il piano terra è completato dal garage che ha una superficie di circa mq 80.

Il Piano primo è suddiviso in diciassette camere da letto con bagno, oltre a scale, ripostigli ed altro per una superficie totale lorda di circa mq 550.

Il Piano secondo è suddiviso in undici camere da letto con bagno oltre a scale, ripostigli ed altro per una superficie totale lorda di circa mq 440.

Complessivamente la superficie lorda, alla netto di coefficienti di ragguaglio che saranno applicati in fase estimativa, è pari a circa mq 2220 oltre a circa 80 mq del garage

Come accennato, i beni sono posti nel centro storico di Castel Rigone pertanto la zona risulta urbanizzata e servita, infatti sono presenti energia elettrica, telefonia, servizio di nettezza urbana, fornitura idrica e fognatura.

Le condizioni di manutenzione generali esterne sono ordinarie così come quelle interne, si evidenzia tuttavia, stante la vetustà dell'immobile e dei principali interventi di ristrutturazione, la necessità di una importante revisione generale dell'immobile (es. impiantistica in generale con particolare riferimento a quella inerente l'antincendio, le dotazioni delle camere (pavimentazioni e bagni), infissi ecc). Le pareti esterne sono in pietra a vista mentre internamente sono into-



macate e tinteggiate a meno di porzioni con pietra a vista.

La proprietà è completamente recintata e l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica. La corte esterna è in parte pavimentata parte in pietra e parte in cotto; quest'ultima presenta segni di degrado.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento autonomo con radiatori e/o fan coiler e/o impianti di trattamento aria che hanno dotazioni in linea con la storia evolutiva dell'edificio. Per gli impianti, che hanno tutti necessità di una manutenzione straordinaria, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità che dovranno pertanto essere verificate e/o riacquisite dagli acquirenti.

Gli impianti dell'albergo servono anche al sub 3 (non oggetto di procedura e oggi di altra proprietà) e dovranno essere definite da parte degli acquirenti le modalità di gestione degli impianti stessi sia in merito alle questioni manutentive che economiche in generale.

I pavimenti interni delle zone comuni dell'hotel sono prevalentemente in cotto così come quelli nelle zone adibite a ristorazione. I pavimenti dei bagni (comuni e delle camere), delle cucine e di altre stanze di servizio sono in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti.

I pavimenti delle camere sono differenziati, infatti nel corpo di fabbrica posto a sud sono realizzati con elementi in cotto, in un caso in parquet, mentre nella zona nord sono in pia-



strelle di ceramica; infine c'è la zona attualmente occupata dai proprietari in cui la pavimentazione è in moquette.

Gli infissi interni sono prevalentemente in legno (a meno di quelli che collegano la cucina che hanno caratteristiche antincendio); le porte di accesso alle camere sono legno tamburato, con caratteristiche scadenti. Le finestre, munite di vetro singolo, sono costituite da infisso in legno e persiane.

Le altezze sono variabili anche alla luce delle caratteristiche storiche dell'immobile.

TITOLO DI PROPRIETÀ.

I beni sopra individuati sono pervenuti mediante i seguenti atti:

BENI IN COMUNE DI PASSIGNANO SUL TRASIMENO

- gli immobili siti in comune di Passignano sul Trasimeno (PG), Loc. Castel Rigone, Via Rigone n. 1 e distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 33, p.lla 233 (garage) e p.lla 295, sub 2 sono pervenuti agli intestatari tramite scrittura privata con sottoscrizione autentica di Conferimento in Società a rogito notar Roberto Mattace di Perugia del 10/09/1992 repertorio n. 195752, trascritto presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Perugia il 22/09/1992 al n. 15095 del registro particolare.

STATO DI POSSESSO DEL BENE, FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI.

Lo stato di possesso dei beni sopradescritti al momento del sopralluogo era il seguente: il bene era utilizzato dalla so-



cietà eseguita per l'attività d'impresa in esercizio al momento del sopralluogo e in una parte dell'immobile vivono i proprietari con figli minori.

In merito ai gravami ipotecari e ad altri gravami comunque presenti si riporta quanto segue:

- **Ipoteca volontaria n. 1176 del 11/04/1995** derivante da concessione a garanzia di finanziamento con l'annotazione n. 2309 del 20/07/1995 (erogazione saldo) e l'annotazione n. 3771 del 23/08/2022 (restrizione beni).

- **Ipoteca volontaria n. 5071 del 28/06/2005** favore: BANCA DI PERUGIA E VALTIBERINA-CREDITO COOPERATIVO- con sede in Perugia, e contro: OMISSIS S.n.c. di OMISSIS società con sede in Passignano Sul Trasimeno (PG), per Euro 800.000,00 di cui Euro 400.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni a rogito Carone Marilena, Notaio in Città Di Castello, in data 23/06/2005 rep.54504/5770.

- **Pignoramento Immobiliare n. 785 del 13/01/2023** a favore: BCC NPLS 2020 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (richiedente: EUROPA CS SRL PER ST. LEGALE MALIZIA & ASSOCIATI VIA VITTORIO VENETO 108 ROMA) e contro: OMISSIS di OMISSIS S.n.c. con sede in Passignano Sul Trasimeno (PG), Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte D'appello Di Perugia, in data 06/12/2022 rep.4829.

Per gli immobili pignorati è stato possibile accertare che non



sussistono oneri di natura condominiale.

I proprietari non hanno rappresentato l'esistenza di contratti di affitto o altri oneri a carico dei beni.

I proprietari del ventennio sono stati:

Fino al 10/09/1992: OMISSIS nata a Magione il OMISSIS. Alla stessa i beni sono pervenuti tramite i seguenti atti a rogito notaio Sconocchia di Magione: atto del 19/12/1968 rep.16871/1557, trascritto a Perugia al n. part. 11386; atto del 19/12/1968 rep.16872/1558, trascritto a Perugia al n. part. 11387; atto del 10/12/1974 rep.28160/3291, trascritto a Perugia al n. part. 13930

dal 10/09/1992: OMISSIS (C.F. OMISSIS), con sede in Passignano sul Trasimeno (PG), con scrittura privata con sottoscrizione autentica di Conferimento in Società a rogito notar Roberto Mattace di Perugia del 10/09/1992 repertorio n. 195752, trascritto presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Perugia il 22/09/1992 al n. 15095 del registro particolare.

REGOLARITÀ URBANISTICA.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, mediante accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici comunali la situazione urbanistica dei beni immobili pignorati con i seguenti riscontri relativamente a provvedimenti edilizi, abitabilità/agibilità, sanatorie edilizie.

BENI IN COMUNE DI PASSIGNANO SUL TRASIMENO



Provvedimenti abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 141 del 05/11/1968;
- Licenza Edilizia n. 187 del 15/11/1971, in variante alla licenza n. 141/68;
- Licenza Edilizia n. 97 del 05/06/1972;
- Licenza Edilizia del 18/11/1975, pratica n. 204 del 01/10/1975;
- Permesso a costruire pratica n. 286 del 05/12/1977;
- Autorizzazione edilizia n. 2 del 13/02/1987, pratica n. 11/87, prot. 574 del 22/01/1987 e variante prot. n. 1835 del 09/03/1987, pratica n. 49/87;
- Concessione edilizia n. 9/1990 del 28/02/1990, pratica n. 5/88;
- Pratica n. 225/99, prot. 8945 del 10/08/1999 (opere interne);
- Denuncia di Inizio Attività n. 187/2002, prot. 6977 del 04/07/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 162/2005 del 20/07/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 108/2009, prot. 5546 del 08/05/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. 33/2019, prot. 1442 del 05/02/2019;
- Comunicazione di inizio lavori asseverata, prot. n. 7740 del 09/06/2023 (pratica n. 124/2023) riguardante "frazionamento immobiliare", la cui efficacia è sospesa dal Comune



con comunicazione prot. 7784 del 12/06/2023.

E' stato possibile acquisire i seguenti atti amministrativi relativi ad agibilità/abitabilità.

- Autorizzazione di agibilità/abitabilità n. 8/1988, prot. n. 2412 del 21/05/1991 (rif. alle pratiche edilizie n. 141/68, 187/71, 97/72, 286/77 e prot. 6576 del 29/08/1986);

- Autorizzazione di agibilità/abitabilità n. 2/1991, prot. n. 9597 del 12/05/1988 (rif. alla pratica edilizia n. 5/88);

- Domanda di agibilità/abitabilità prot. 14539 del 25/10/2007 con esito negativo relativa ai lavori di cui alla DIA 162/05.

Dalle ricerche effettuate sono emersi i seguenti atti amministrativi ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 o L. 326/2003:

- Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/1985 prot. n. 6576 del 29/08/1986;

- Domanda di sanatoria per abusi edilizi n. 185/1985, prot. n. 6577 del 29/08/1986, riguardante varianti architettoniche di varia natura e consistenza; la pratica non è stata ancora definita e non è pertanto stata rilasciata la concessione edilizia. Le oblazioni appaiono versate ma sarà necessaria una approfondita istruttoria da parte degli uffici comunali per la definitiva valutazione; la domanda ricomprende anche il sub 3, non oggetto della presente procedura e che, oggi, ha proprietari diversi dagli esecutati.

Vincoli urbanistici:



l'area dove sono ubicati i beni in esame nel vigente PRG ricade in zona "B1", art 19 e 20 "aree Residenziali estensive", e "A0", art. 12 e 13 "Centri e nuclei storici", e VIDR parere AFOR.

Si ritiene che la residua capacità edificatoria del lotto non sia significativa.

L'area non è sottoposto ai vincoli:

- Paesaggistico-Ambientale di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42.

- Artistico-Storico di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42 (ex D.L.n.490/99, ex L. 01.06.39 n.1089).

L'immobile è sottoposto ai vincoli:

- Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.23 n.3267.

Aspetti inerenti le norme di prevenzione incendi:

Stante la particolare destinazione dell'immobile si riportano le ultime attività inerenti il rispetto delle norme in materia di prevenzione incendi. Agli atti dei Vigili del Fuoco le ultime pratiche che risultano sono le seguenti:

- pratica n. 16313. Richiesta del parere di conformità del 30/06/2005, prot. VVF n. 2810 del 30/06/2005 e relativo parere positivo con prescrizioni del 07/09/2005, prot. 16313/2810;

- variante del 27/12/2006 alla richiesta del parere di conformità del 30/06/2005, prot. VVF n. 4937 del 28/12/2006, e successivo parere positivo con prescrizioni del 17/05/2007.

E' necessario osservare che i progetti sopra descritti hanno



trovato nella realtà una parziale e limitata attuazione per-
tanto molte sono le attività e i lavori da effettuare relativi
al rispetto della normativa in materia di prevenzione incendi;
al fine di avere un qualificato parere esperto il sottoscritto
ha inoltrato, con PEC del 15/05/2023, una specifica richiesta
al Comando dei Vigili del Fuoco di Perugia che alla data at-
tuale non ha avuto riscontro formale, tuttavia i colloqui in-
tercorsi evidenziano la necessità di una generale revisione
della tematica anche alla luce del tempo trascorso dagli atti
sopra citati.

VARIANTI E DIFFORMITÀ.

Non si evidenziano difformità ad eccezione di quanto segue:

QUESTIONI CATASTALI.

Si ritiene necessaria una revisione generale degli elaborati
anche alla luce delle variazioni di proprietà del sub 3, che
non è interessato dalla presente procedura, ma che risulta in-
timamente connesso con l'intero immobile.

Le planimetrie depositate agli atti del catasto fabbricati non
sono conformi allo stato di fatto, si riportano le principali
questioni senza, tuttavia, pretesa di esaustività:

- elaborato planimetrico: il piano sottostrada non riporta i
locali tecnici della piscina, il sub 1 identifica i beni co-
muni non censibili che nella loro configurazione consentono
l'accesso al sub 3 (non oggetto della presente procedura)
solo dall'ascensore e non dalle scale per le quali sussiste



soluzione di continuità in particolare al piano secondo.

- Piano terra: in questa planimetria trovano esplicitazione
 - il piano 1° sottostrada che, rispecchiando l'elaborato planimetrico, non riporta i locali tecnici della piscina e presenta diversa distribuzione degli interni;
 - il piano ammezzato che nella realtà non è più presente;
 - il piano terra che oltre a varie modifiche alla configurazione degli interni non riporta la piscina e non riporta la sala esterna del ristorante (struttura in ferro lato piscina);
- Piano primo: in questa planimetria si evidenziano numerose modifiche alla configurazione degli interni;
- Piano secondo: in questa planimetria si evidenziano varie modifiche alla configurazione degli interni e alla loro destinazione d'uso.

QUESTIONI EDILIZIE.

Si ritiene necessaria una revisione generale della situazione edilizia anche alla luce delle variazioni di proprietà del sub 3, che non è interessato dalla presente procedura, ma che risulta intimamente connesso con l'intero immobile; si riportano le principali questioni senza, tuttavia, pretesa di esaustività:

- Condono edilizio: non è stata definita la pratica relativa alla domanda di sanatoria per abusi edilizi n. 185/1985, prot. n. 6577 del 29/08/1986, che riguarda anche il sub 3 e



che dovrà essere completata al fine di ottenere la concessione in sanatoria.

- Dovrà essere riverificata l'agibilità della sala ristorante principale considerato il diniego del 2007.

- Dovrà essere verificata la necessità di una nuova richiesta di agibilità per le parti oggetto all'ottenimento della concessione in sanatoria.

QUESTIONI INERENTI LA NORMATIVA DI PREVENZIONE INCENDI.

Si ritiene necessaria una revisione generale dello stato di attuazione dei progetti approvati anche alla luce del tempo trascorso e delle variazioni di proprietà del sub 3, che non è interessato dalla presente procedura, ma che risulta intimamente connesso con l'intero immobile. Senza pretesa di esaudività si rappresenta che quanto previsto nel progetto agli atti del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Perugia è stato attuato solo in parti limitate.

Le difformità evidenziate appaiono sanabili e il relativo costo verrà compreso nelle decurtazioni che verranno applicate al valore del bene.

Al di là delle difformità edilizie e catastali ed in rapporto alla destinazione d'uso dell'edificio si intende particolarmente rilevare che, al fine di addivenire alla regolarizzazione dello stesso e dell'attività ricettiva insediata, occorrono adeguamenti edili ed impiantistici (soprattutto impianto elettrico, idrico sanitario e sistema antincendio) sostanziali.



Volture: le volture catastali relative agli atti di provenienza dei diritti di proprietà degli immobili pignorati sono state definite presso l'Agenzia delle Entrate.

VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Stante la tipologia dell'edificio la stima può essere sviluppata sia facendo riferimento all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le superfici accessorie (garage, terrazzi), sia utilizzando come parametro unitario la capacità ricettiva (numero di stanze/ospiti insediabili); nella presente relazione verranno esplorate entrambe le procedure.

In entrambe le modalità il parametro estimativo unitario assunto (estensione commerciale dell'immobile o capacità ricettiva dello stesso) viene opportunamente adattato all'immobile, tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione e della consistenza del bene. In entrambi i metodi si adotterà pertanto il criterio di stima comparativa (parametro adottato Euro/mq e valore lordo della singola stanza) per i successivi calcoli per la determinazione del valore della proprietà. A tale scopo è stata eseguita una indagine conoscitiva del mercato immobiliare di beni simili per le loro caratteristiche a quelli da valutare, oggetto di recente compra-vendita ed ubicati nella zona; inoltre sono stati consultati anche il listi-



no dei prezzi degli immobili accertati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria e l'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) oltre a pubblicazioni edite dalle Agenzie Immobiliari. Inoltre, per gli edifici è stato tenuto conto anche di parametri tecnici come: superficie dell'immobile, richiesta di mercato, ubicazione, consistenza e stato particolare e generale degli immobili, necessità di manutenzione, servizi ed infrastrutture presenti nella zona, regolarità urbanistico-edilizia, potenzialità edificatoria residua.

Il parametro di valutazione unitario della superficie verrà riferito alla superficie commerciale (cfr. Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011) con l'adozione di coefficienti di ragguaglio. Pertanto a risultanza delle indagini eseguite il sottoscritto tecnico, ritiene di eseguire la valutazione immobiliare dei beni pignorati stimando come segue.

VALORE DEI BENI PIGNORATI:

OPERANDO CON IL PARAMETRO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il valore venale di stima degli immobili pignorati risulta dal seguente prospetto:

Valore del parametro unitario €/mq per il Comune di Passignano sul Trasimeno:

- €/mq 950,00 per destinazione prevalente ad albergo/ristorante;

- €/mq 400,00 per destinazione prevalente a garage

Pertanto, considerando un coefficiente di ragguaglio pari a



0,30 per le superfici del piano interrato e 0,50 per quelle esterne si ha:

Piano seminterrato mq $265 \times 0,30 =$ mq 79,5

Piano terra (albergo, ecc) mq 370,0

Piano terra (ristorante, ecc) mq 330,0

Piano terra (piscina, ecc) mq $265 \times 0,50 =$ mq 132,5

Piano primo (albergo, ecc) mq 550,0

Piano secondo (albergo, ecc) mq 440,0

Per un totale complessivo di mq 1902,0 oltre al garage di mq 80,0 pertanto:

$\text{mq}1902,0 \times \text{€}/\text{mq}950,00 + \text{mq}80 \times \text{€}/\text{mq}400,00 = \text{€}1.838.900,00$

OPERANDO CON IL PARAMETRO DEL NUMERO DI CAMERE

Quale numero di camere di riferimento si assume il numero complessivo realmente esistente pari a 28, anche se al momento del sopralluogo non tutte risultavano in vendita, infatti 4 camere sono utilizzate permanentemente come residenza dai proprietari. Per le camere, pur nella effettiva articolazione con due, tre ed anche 4 posti letto, si assumerà un unico valore unitario, in quanto le dimensioni sono mediamente paragonabili. Dall'analisi del mercato umbro si evince una importante variabilità dei valori assegnati alla singola camera con una media di circa €80.000,00. Alla luce del pregio della struttura ma anche delle sue carenze si ritiene che il valore da attribuire alla singola camera sia pari ad €65.000,00, pertanto:
 $n. \text{ camere } 28 \times \text{€}/\text{camera}65.000,00 = \text{€}1.820.000,00$



Vista la sostanziale convergenza dei due metodi di valutazione intorno al valore sopra determinato si assume come probabile valore dell'immobile l'importo pari a €1.820.000,00.

Inoltre, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 25%. L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi alla veloce e redditizia alienazione del bene pignorato, ovvero:

- (10%) abbattimento forfettario inerente l'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato.

- (15%) abbattimento forfettario inerente gli oneri da sostenere per l'aggiornamento degli aspetti catastali, per la pratica di sanatoria edilizia da completare e per la revisione generale della regolarità edilizia e le eventuali sanzioni amministrative (anche alla luce delle problematiche comuni al sub 3), per tutte le attività inerenti la verifica e ripristino dell'impiantistica e per la normativa in materia di prevenzione incendi.

Alla stregua di quanto sopra, si ottiene la seguente determinazione finale:



Valore beni pignorati: € 1.820.000,00x0,75= €1.365.000,00.=

DIVISIBILITÀ.

Per gli immobili in esame, in base alla loro natura e alla disposizione ed uso degli stessi, si ritiene che non sia possibile procedere ad una comoda divisibilità. A tal fine si evidenzia anche che gli impianti risultano completamente interconnessi e di fatto i beni pignorati si presentano come un unico organismo edilizio.

STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.

In base alla natura, posizione, disposizione ed uso degli immobili pignorati e in base alle condizioni generali e particolari sia del contesto nel quale gli immobili si trovano sia degli immobili stessi si ritiene opportuno porre alla pubblica asta gli immobili in un lotto così costituito:

Lotto n. 1.

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO (C.F. OMISSIS), con sede in Passignano sul Trasimeno (PG), dei seguenti immobili, siti in comune di Passignano sul Trasimeno (PG), Loc. Castel Rigone, Via Rigone n. 1 e distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 33, p.lla 233 (garage) e p.lla 295, sub 2 (complesso immobiliare di tre piani fuori terra e uno seminterrato ad uso alberghiero consistente in: albergo, ristorante e accessori, area circostante pertinenziale dotata di piscina ed attrezzata per soggiorno all'aperto) e garage, oltre le quote proporzio-



nali sui beni comuni non censibili e sulle particelle identificate al catasto fabbricati al F. 33, p.lla 952, sub 1 e al catasto terreni al F. 33, p.lla 233 (sup. 80 mq, qualità Ente Urbano) e F. 33, p.lla 952 (sup. 1577 mq, qualità Ente Urbano) I beni risultano intestati alla società esecutata per la quota di 1/1. Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dalla proprietà, che vive in una porzione dell'immobile, ed era in esercizio l'attività ricettiva. Confini con: via Rigone, Via della Fraternità, p.lle 33, 32, 35, 157, 149, 133 e 132, ssa. Valore del lotto: €1.365.000,00.= (Euro unmillionetrecentosesantacinquemila/00). I beni sopra individuati saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, servitù, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto C.T.U., con il presente elaborato tecnico-estimativo, composto di 22 pagine interamente dattiloscritte più parte della 23^a, completato dagli elencati allegati e dalla documentazione fotografica del bene immobile pignorato, ritiene di aver risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare rimanendo, in ogni caso a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integra-



zioni. Allegati alla consulenza tecnica:

1. quesiti posti al CTU;

2. mappe (scala 1:2000), Piante degli immobili e visure catastali;

3. visure pubblicità immobiliare;

4. documentazione Comune di Passignano sul Trasimeno;

5. documentazione Vigili del Fuoco;

6. visura societaria Camera di Commercio;

7. Documentazione fotografica;

8. Bozza Ordinanza di vendita.

Perugia, 18.06.2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianluca Paggi

(firmato digitalmente)

