

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n° **89 / 2017**  
**...omissis....**

Sentenza n°	<b>93 del 20/09/2017</b>
Giudice Delegato	<b>D.ssa Arianna DE MARTINO</b>
Curatore Fallimentare	<b>D.ssa Nadia Maria LO FIEGO</b>
Direttore Amm.vo:	<b>Dott. Alberto MAESTRI</b>
Perito Estimatore:	<b>Dott. Agr. Paolo CARUCCI</b>

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**ALLEGATI**

Perugia, 19 marzo 2018

Il Perito Estimatore Dr. Agr. Paolo Carucci

## Sommar

<b>CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....</b>	<b>3</b>
<b>SOCIETA' FALLITA .....</b>	<b>3</b>
<b>INCARICO .....</b>	<b>3</b>
<b>OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>3</b>
<b>INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO .....</b>	<b>4</b>
<b>A – BENI MOBILI STRUMENTALI.....</b>	<b>4</b>
Descrizione del Lotto 1.....	4
Descrizione del Lotto 2.....	5
Criteri di stima.....	5
Valore di mercato .....	5
<b>B –BENI IMMOBILI.....</b>	<b>6</b>
<b>1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RELATIVA LETTERA DISTINTIVA.....</b>	<b>6</b>
Tabella 1: beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Perugia, foglio 174, p.lla 125 .....	6
Natura dei diritti e relative quote di spettanza .....	7
Confini.....	7
<b>2 –DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI.....</b>	<b>7</b>
Tipologia, Ubicazione, Accessi, .....	7
Contesto, caratteristiche, destinazione e servizi offerti .....	8
<b>3 – TITOLI E DIRITTI DI PROPRIETA', PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO .....</b>	<b>8</b>
<b>4 – STATO DI POSSESSO DEI BENI.....</b>	<b>9</b>
<b>5 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI, GRAVAMI .....</b>	<b>9</b>
A carico dell' acquirente.....	9
Non opponibili all' acquirente.....	9
<b>6 – INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE.....</b>	<b>10</b>
Spese fisse di gestione e manutenzione; Spese straordinarie già deliberate e non scadute; Spese condominiali scadute non pagate.....	10
<b>7 – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....</b>	<b>10</b>
Aspetti urbanistici.....	10
Autorizzazioni, agibilità, abitabilità.....	10
Opere abusive ed eventuale sanabilità .....	10
<b>8 – FORMAZIONE DEI LOTTI.....</b>	<b>10</b>
<b>9 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 3.....</b>	<b>11</b>
Bene A.....	11
Bene M.....	12
Beni P1, P2, P3, P4 P5, P6, P7 .....	13
Beni P8, P9.....	13
Beni P10, P11, P12, P13.....	13
Bene EU .....	13
<b>10 – VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3.....</b>	<b>13</b>
Criteri di stima – incidenze sul valore – adeguamenti e correzioni di stima .....	13
Oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale, per interventi edilizi di riparazione .....	14
Valore di mercato del Lotto 3 .....	14
<b>C - VALORE COMPLESSIVO DEI BENI MOBILI E IMMOBILI .....</b>	<b>15</b>
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....</b>	<b>16</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>29</b>

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **SOCIETA' FALLITA**

- Denominazione: ...omissis.....
- Codice fiscale: 01989500549
- Partita iva: 01989500549
- Numero Rea: PG-172238
- Sede sociale: 06125 Perugia, Fraz. Montelaguardia, Via delle Ghiande n. 108
- Indirizzo PEC: [nadialofiego@odceperugia.legalmail.it](mailto:nadialofiego@odceperugia.legalmail.it)
- Curatore fallim: D.ssa Nadia Lo Fiego LFGNMR83E48C619J

### **INCARICO**

A seguito della sentenza n° **89** del **20/09/2017** emessa dal Tribunale di Perugia, Terza Sezione Civile, Ufficio Fallimentare, il Curatore del fallimento comunicava all' Ill.mo G. D. D.ssa **Arianna De Martino** la nomina del sottoscritto Dott. Paolo Carucci – agronomo libero professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n° 459, con studio in Perugia in Via Cacciatori delle Alpi n. 11 – l'incarico di procedere alla valutazione dei beni mobili ed immobili intestati alla ditta fallita. In data **24/11/2017**, avanti al G.D., il sottoscritto prestava il giuramento di rito accettando l'incarico ricevuto.

### **OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto CTU procedeva all'analisi della documentazione fornitagli dal Curatore, individuandovi la descrizione dei beni da valutare.

In data **01 dicembre 2017** il sottoscritto CTU, alla presenza del Curatore Fallimentare, del Direttore Amministrativo e di un rappresentante della ditta fallita, procedeva alla ricognizione dei beni presso la sede della società fallita sita in Perugia, Fraz. Montelaguardia, Via delle Ghiande n. 108. In tale occasione venivano individuati i beni mobili ed immobili in carico al fallimento, procedendo alla verifica delle loro condizioni e stato d'uso ed a prove di funzionamento. In particolare il sottoscritto CTU ha provveduto alle misurazioni del caso, scattato varie fotografie in digitale dei beni mobili degli interni e degli esterni dei beni immobili. Veniva quindi stilato il verbale di inventario ai sensi dell' art. 87 L.F. (allegato 1).

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 e della Pubblicità Immobiliare di Perugia, presso gli uffici del Comune di **Perugia**, presso alcuni studi professionali e agenzie di compravendita immobiliari della zona.

A seguito delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e reperita, di quanto visto ed accertato e quindi dopo aver svolto tutti gli accertamenti previsti, il sottoscritto CTU è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice D.

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO**

I beni riscontrati e costituenti il patrimonio sociale della società fallita sono ascrivibili a due categorie:

- **A – Beni Mobili Strumentali;**
- **B – Beni Immobili.**

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto per ciascuna categoria alla descrizione dei beni, alla individuazione dei criteri di stima ed alla determinazione del più probabile valore di mercato.

### **A – BENI MOBILI STRUMENTALI**

Tali beni, collocati nel cortile pertinente alla abitazione di un socio della società fallita, risultano costituiti da due autovetture omologate per il trasporto di cose, di seguito descritte come **Lotto 1 e Lotto 2;**

#### **Descrizione del Lotto 1**

Trattasi di autovettura (allegato 2) con carrozzeria del tipo station wagon, con classe/uso autocarro/trasporto privato di cose, carrozzeria furgone, targa DN219VW, modello DACIA KSDEW5, motore diesel con cilindrata c.c. 1461 e potenza kw 63 (CV 85,65), data di prima e unica immatricolazione 20/03/2008 intestata alla ...*omissis*..., km percorsi > 150.000.

Non risultano gravami, iscrizioni di privilegi, ipoteche.

Il bene mostra carrozzeria tipo furgonato vetrato con 5 porte, di colore blu scuro metallizzato ed interni in condizioni accettabili. Non sono riscontrati segni evidenti di collisioni o di parti meccaniche visibili danneggiate. Piccola abbozzatura nello sportello posteriore destro. Effettuata prova di accensione e piccolo spostamento. Pneumatici da sostituire.

## **Descrizione del Lotto 2**

Trattasi di autovettura (allegato 3) con carrozzeria del tipo station wagon, con classe/uso autovettura/trasporto privato persone, carrozzeria trasformabile, posti 5, targa CM3777DD, targa estera precedente HHNK7332, nazionalità Germania, fabbrica/tipo AUDI BEAAVFF1 FM6EACR8E50P, motore diesel con cilindrata c.c. 1896 e potenza kw 96 (CV 130,52), data di prima immatricolazione 09/04/2004, data seconda immatricolazione 28/06/2012 con attuale intestazione alla ...*omissis*... km percorsi > 150.000.

Non risultano gravami, iscrizioni di privilegi, ipoteche.

Il bene mostra carrozzeria tipo station wagon di colore nero, con 5 porte ed interni in condizioni accettabili. Non sono riscontrati segni evidenti di collisioni o di parti meccaniche visibili danneggiate. Presenti piccole abbozzature e strisciature nel lato destro e nello sportellone posteriore. Batteria non montata. Non effettuata prova di accensione. Pneumatici da sostituire.

## **Criteri di stima**

Tutti gli importi seguenti si intendono al netto dell'iva e degli oneri di Legge. Il sottoscritto CTU, sentiti tecnici ed operatori di alcune officine meccaniche ed autocarrozzerie della zona, ha potuto riscontrare i valori medi di spesa necessari per riparare e riportare in piena efficienza i beni mobili in oggetto. Presso commercianti ed operatori del mercato automobilistico dell'usato sono stati riscontrati valori commerciali per autovetture del tipo assimilabile a quelle in oggetto ed *in buone condizione di manutenzione e stato d'uso*. Mediando tali valori in base alla propria esperienza personale il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla valutazione dei più probabili valori commerciali applicando i criteri di stima di seguito descritti:

- esclusione dei criteri basati sul valore residuo del bene determinato in funzione del valore di acquisto iniziale e degli ammortamenti, in quanto i beni risultano interamente ammortizzati;
- attribuzione di un valore a corpo in base al valore commerciale recuperabile dai beni in oggetto nelle loro attuali condizioni.

## **Valore di mercato**

Vengono attribuiti i seguenti più probabili valori di mercato:

- **Lotto 1 € 1.400,00** (euro millequattrocento,00);
- **Lotto 2 € 3.100,00** (euro tremilacento,00).

**B – BENI IMMOBILI****1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RELATIVA LETTERA DISTINTIVA**

Si riportano nella seguente Tabella 1 gli attuali dati catastali dei beni in oggetto (allegati da 4, estratto di mappa, a 15, visure catastali), ciascuno contraddistinto da specifica lettera distintiva:

**Tabella 1: beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Perugia, foglio 174, p.lla 125**

<i>lettera distinti va</i>	<i>descriz.</i>	<i>su b</i>	<i>zon a cen s.</i>	<i>categ .</i>	<i>class e</i>	<i>consis t. mq</i>	<i>superficie catastale mq</i>	<i>rendita €</i>	<i>indirizzo</i>
<b>P1</b>	Posto auto scoperto	3							
<b>P2</b>	Posto auto scoperto	4							
<b>P3</b>	Posto auto scoperto	5							
<b>P4</b>	Posto auto scoperto	13							
<b>P5</b>	Posto auto scoperto	14							
<b>P6</b>	Posto auto scoperto	15							
<b>P7</b>	Posto auto scoperto	16							
<b>A</b>	loc. uso commerc.	17	2	C/1	8	279	Totale: 305	5.475,48	Via delle Ghiande piano T
<b>P8</b>	posto auto coperto	24	2	C/6	5	14	Totale: 17	21,69	Via delle Ghiande piano S2
<b>P9</b>	posto auto coperto	25	2	C/6	5	14	Totale: 15	21,69	Via delle Ghiande piano S2
<b>M</b>	magazzino	26	2	C/2	4	60	Totale: 73	92,96	Via delle Ghiande piano S2
<b>P10</b>	posto auto coperto	27	2	C/6	5	14	Totale: 16	21,69	Via delle Ghiande piano S1
<b>P11</b>	posto auto coperto	28	2	C/6	5	14	Totale: 15	21,69	Via delle Ghiande piano S1
<b>P12</b>	posto auto coperto	29	2	C/6	5	14	Totale: 15	21,69	Via delle Ghiande piano S1
<b>P13</b>	posto auto coperto	30	2	C/6	5	14	Totale: 16	21,69	Via delle Ghiande piano S1
<b>EU</b>	area urbana	37		area urbana					Via delle Ghiande piano T

I beni da P1 a P7 non risultano accatastati, ma menzionati come pertinenze non censibili costituite dai posti auto scoperti che vengono vincolati a destinazione pubblica e riservati alle attività commerciali nell' atto di compravendita a rogito notaio Dott. Brunelli del 20/10/1999, rep. n. 75028, racc. n. 18642, registrato a Perugia il 09/11/1999, ivi trascritto il 26/10/1999 al n. 14476.

I sopra indicati dati catastali derivano: da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; da variazione del 08/10/1999 per ampliamento e demolizione parziale n. B02532.1/1999.

Tutti i beni risultano regolarmente volturati alla ...*omissis*... ad eccezione del bene EU rimasto intestato al venditore ...*omissis*...

L' area di sedime di tutti i beni risulta ricadente nella particella catastalmente distinta al C.T., Comune di Perugia, foglio 174, p.lla 125, qualità Ente Urbano, superficie mq 1913, derivante da: frazionamento del 22/09/1999 n. 3720.1/1999; tipo mappale del 12/07/1999 n. 2815.1/1999; variazione geometrica del 12/07/1999 n. 2815.1/1999; impianto meccanografico del 30/03/1978.

*Di seguito tutti i beni in oggetto verranno indicati con le rispettive lettere distintive riportate nella Tabella 1*

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

Dalla documentazione esaminata il sottoscritto CTU individua i seguenti diritti di proprietà per i **tutti** i beni indicati nella Tabella 1: *Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti alla ...omissis... con sede in Perugia.* Sono compresi i proporzionali diritti sul bene comune non censibile distinto al N.C.E.U. con la p.lla 125 sub 1.

### **Confini**

L' insieme dei beni confina con le parti comuni rappresentate dalla p.lla 125 sub 1.

## **2 -DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

### **Tipologia, Ubicazione, Accessi.**

Tutti beni in oggetto risultano parti di un fabbricato abitativo di maggiore consistenza (foto 7), composto da tre livelli fuori terra e due sotto strada, da un piazzale (foto 8) prospiciente adibito a posteggio, da rampe di accesso carrabili ai livelli inferiori. Vi risultano ubicati (vedi allegati 16, 17):

- nel piano terreno: il bene A, costituito da un locale ad uso commerciale già adibito a supermercato; i beni P4, P5, P6, P7, costituiti da posti auto scoperti, nel piazzale di fronte all' ingresso principale al bene A (allegato 18) (foto 9); i beni P1, P2, P3, costituiti da posti auto scoperti, nella estremità Sud del piazzale; il bene EU (foto 10), costituito da una rampa adibita a passaggio carrabile e pedonale a favore di altre proprietà, compreso tra la estremità Sud del piazzale ed una palazzina di proprietà di terzi;
- nel piano S1: il bene M (allegato 19), costituito da un magazzino a servizio del bene A in comunicazione diretta con lo stesso attraverso un montacarichi interno; i beni P10, P11, P12, P13, costituiti da posti auto coperti adiacenti al bene M (foto 11);

- nel piano S2, i beni P8, P9, costituiti da posti auto coperti (foto 12);

Il tutto ubicato in Perugia, Località Montelaguardia, con accesso da Via delle Ghiande attraverso il piazzale adibito a posteggio.

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

L' immobile in oggetto è ubicato nella zona residenziale di Montelaguardia, caratterizzata dalla presenza di fabbricati abitativi distribuiti lungo Via delle Ghiande (foto 13), ubicata all' interno di un contesto agricolo collinare a Est della città di Perugia (foto 14), alla quale è collegata attraverso la Strada di Ponte Rio. Buona presenza di attività commerciali, servizi e collegamenti con il centro città che dista circa 5,6 km.

### **3 – TITOLI E DIRITTI DI PROPRIETA', 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 diritti di proprietà. I beni in oggetto risultano pervenuti in proprietà della ditta fallita come di seguito riportato:

- 1) con atto del 08/01/1998 a rogito del Dott. Giancarlo Antonioni notaio in Perugia, registrato a Perugia il 28/01/1998 al n. 469, trascritto a Perugia il 28/01/1998 al n. 1409 di formalità, e con atto del 06/08/1998 a rogito Dott. Giuseppe Brunelli notaio in Perugia, registrato a Perugia il 07/08/1998 al n. 885, trascritto a Perugia il 07/08/1998 al n. 10940 di formalità, la ditta ...*omissis*...perveniva in proprietà dell' area sulla quale sono stati successivamente realizzati i beni acquisiti al fallimento;
- 2) con atto unilaterale di vincolo a rogito Dott. Giuseppe Brunelli del 06/08/1998, rep. n. 67133, racc. n. 16674, registrato a Perugia il 07/08/1998, ivi trascritto il 07/08/1998 al n. 10941, le pertinenze non censibili costituite dai posti auto distinti ai subalterni 3, 4, 5, 13, 14, 15, 16, ovvero i beni P1, P2, p3, P4, P5, P6, P7, vengono vincolati a destinazione pubblica e riservati alle attività commerciali da svolgere nel costruendo edificio;
- 3) con atto di compravendita a rogito notaio Dott. Giuseppe Brunelli del 20/10/1999, rep. n. 75028, racc. n. 18642, registrato a Perugia il 09/11/1999, ivi trascritto il 26/10/1999 al n. 14476, la ditta...*omissis*.... cedeva alla ditta ...*omissis*.... i diritti di piena proprietà dei beni A, P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, oltre ai proporzionali diritti sui b.c.n.c. distinti con la p.lla 125 sub 1;
- 4) con atto di compravendita a rogito notaio Dott. Giuseppe Brunelli del 20/10/1999, rep. n. 75030, racc. n. 18644, la ditta...*omissis*... cedeva

alla ditta...*omissis*... i diritti di piena proprietà dei beni M, P10, P11, P12, P13, EU, oltre ai proporzionali diritti sui b.c.n.c. distinti con la p.lla 125 sub 1;

- 5) con atto di compravendita a rogito notaio Dott. Filippo Duranti del 22/12/2015, rep. n. 48425, racc. n. 15065, la ditta...*omissis*.... cedeva alla ditta ... *omissis*... diritti di piena proprietà dei beni P8, P9, oltre ai proporzionali diritti sui b.c.n.c. distinti con la p.lla 125 sub 1.

#### **4 – STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Allo stato attuale i beni risultano **non occupati**. Presenti alcuni materiali come riportato nel verbale d' inventario del 01/12/2017, già oggetto di domanda di restituzione o rivendicazione ai sensi dell' art. 93 L.F..

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

Il C.T.U. ha provveduto ad aggiornare i gravami esistenti sui beni in oggetto alla data odierna. In base alle informazioni assunte risultano sussistere i seguenti vincoli od oneri giuridici.

##### **A carico dell' acquirente**

I beni in oggetto non risultano sottoposti ai vincoli, ad eccezione di quanto segue:

- 1) i beni P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, ai sensi dell' atto di vincolo del 06/08/1998 a rogito del Dott. Giuseppe Brunelli, rep. n. 67133, racc. n. 16764, trascritto a Perugia il 07/08/1998 al n. 10941 di formalità, vengono vincolati a destinazione pubblica e riservati alle attività commerciali da svolgere nel bene A;
- 2) il bene EU, ai sensi dell' atto di compravendita a rogito notaio Dott. Giuseppe Brunelli del 20/10/1999, rep. n. 75030, racc. n. 18644, risulta gravato da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore del condominio realizzato su limitrofa proprietà confinanti.

##### **Non opponibili all' acquirente**

In base alla documentazione in atti ed a quanto scaturito dall'aggiornamento effettuato, risultano i seguenti gravami che saranno cancellati con la procedura (allegato 20):

- 1) Gravante sul bene A – Nota di iscrizione del 26/10/1999, Rp n. 5975, Rg n. 23543: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; totale capitale, interessi e spese € 1.000.000,00; a favore Banca dell' Umbria 1462 s.p.a. (allegato 21);

- 2) Gravante sui tutti i beni riportati nella Tabella 1 – Nota di trascrizione del 06/10/2017, Rp n. 17547, Rg n. 25101: sentenza dichiarativa di fallimento rep. n. 89/2017 del 20/09/2017 (allegato 22).

## **6 – INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

### **Spese fisse di gestione e manutenzione; Spese straordinarie già deliberate e non scadute; Spese condominiali scadute non pagate**

I beni in oggetto non risultano sottoposti ai vincoli di cui al quesito.

## **7 – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici del Comune di Perugia risulta quanto segue:

### **Aspetti urbanistici**

Ai sensi del PRG approvato con Delibera C. C. n. 83 del 24/06/2002 e s.v.e i., i terreni nei quali ricadono i beni in oggetto risultano (allegato 23): con la destinazione Zona di Completamento B4 (artt. 18-118 del TUNA, approvato con Delibera C. C. n. 2 del 01/01/2018, ex artt. 88-135 del precedente TUNA; sottoposti al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923; sottoposto al vincolo di intervisibilità dei coni visuali (art. 26 sexies del TUNA); sottoposto al vincolo fascia di rispetto dei crinale (art. 26 sexies del TUNA).

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

Per la costruzione del fabbricato di maggiori dimensioni comprendente i beni in oggetto il Comune di Perugia ha rilasciato i seguenti atti autorizzativi: concessione a costruire n. 1456 in data 13/08/1998; successiva variante n. 1487 in data 14/09/1999; D.I.A. n. 4029 del 02/11/1999; D.I.A. n. 4108 del 09/11/2000; certificato di agibilità n. 239 in data 20/09/2001.

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

I beni in oggetto non risultano sottoposti ai vincoli di cui al quesito.

## **8 – FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il sottoscritto C.T.U., a seguito di quanto fin qui descritto, indica la formazione di un **unico Lotto di beni immobili**, costituito dai beni riportati nella Tabella 1, di seguito denominato **Lotto 3**.

## **9 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 3**

I beni in oggetto costituiscono parti di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato nel 2001, composto da cinque livelli S1, S2, T, P1, P2, realizzato con struttura in c.a. e tamponature in laterizio rivestite con cortina di pietrame calcareo rosa. Il piazzale adibito a posteggio risulta confinante ed in comunicazione con la Via delle Ghiande (foto 13).

### **Bene A**

Trattasi di unità immobiliare urbana a pianta rettangolare, adibita ad uso commerciale (market), costituente quasi l' intero piano T della predetta palazzina di maggiori dimensioni. Lunghezza/larghezza max ml 28 x 11; Superficie complessiva al lordo delle murature interne e perimetrali pari a mq 305; Altezza interna utile ml 2,70. Dal piazzale esterno è possibile accedere al bene: attraverso due porte a doppia anta nel lato Est (foto 9, 15), con accesso dal piazzale esterno; attraverso due porte ad un' anta dal ballatoio che costeggia il fabbricato nel lato Sud (foto 16); attraverso una porta ad un' anta dal ballatoio che costeggia il fabbricato nel lato Nord.

Nella zona vendita, con superficie calpestabile pari a circa mq 223, sono presenti quattro pilastri strutturali in c.a. con interasse pari a ml 5,60, non sono presenti finestre e le predette porte di accesso al ballatoio Sud ed al piazzale verso Est rappresentano le uniche fonti di luce naturale. Nella zona Nord Ovest sono individuabili le pareti delimitanti il vano scale che conduce ai vari livelli del fabbricato, ai quali si accede mediante accesso indipendente dal ballatoio esterno nel lato Nord. Nella zona Ovest sono ubicate tre porte per l' accesso: all' antibagno/bagno 1; alla cucina; al laboratorio. Nella parete Est, tra le due porte di accesso sono presenti, per una ulteriore superficie complessiva pari a circa mq 5, il bagno/antibagno 2 ed il vano per il montacarichi collegante il bene M nel piano S1 sottostante. Sempre nella zona Ovest è ubicata uno stand realizzato in cartongesso adibito a cucina per rosticceria/tavola calda (foto 17, 18).

Nel locale laboratorio, con superficie calpestabile pari a circa mq 28, sono presenti: una finestra a nastro nella parete Ovest, con infisso in metallo/vetro; una porta finestra nella parete Nord in comunicazione con il ballatoio esterno (foto 19); due celle frigorifere nella parte Est, munite di binario aereo per la movimentazione delle carni; due porte tagliafuoco nel lato Sud, rispettivamente in comunicazione con la cucina e l' area vendita, in prossimità della quale sono ubicati un quadro elettrico e la caldaia a gas (foto 20) per la fornitura di acqua calda e riscaldamento; attrezzature varie, lavello e mobili da lavoro in acciaio non acquisiti al fallimento.

Nel locale cucina, con una superficie calpestabile pari a circa mq 13, sono presenti: una finestra a nastro nella parete Ovest (foto 21), con infisso in metallo/vetro; una porta tagliafuoco in comunicazione con il locale laboratorio verso Nord; una porta tagliafuoco in comunicazione con la zona vendita verso Est; una porta in comunicazione con l' antibagno verso Sud; attrezzature varie, frigorifero, cucina, lavelli e mobili da lavoro in acciaio non acquisiti al fallimento.

Il bagno/antibagno 1 (foto 22, 23) ubicato nell' angolo Sud Ovest del bene, con superficie calpestabile pari a circa mq 6, risulta munito di: wc ceramico e lavandino; finestra nel lato Ovest; porta interna tra bagno e antibagno; due porte nell' antibagno in comunicazione con la cucina e con la zona vendita.

I passaggi interni tra la zona esposizione/vendita, la cucina ed il laboratorio sono protetti da porte tagliafuoco. Tutte le altre porte interne in legno tamburato verniciato trasparente. Le porte in comunicazione con l' esterno sono realizzate in metallo/vetro. La pavimentazione in tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle ceramiche di colore grigio. Pareti interne intonacate e tinteggiate. Pareti della cucina, del laboratorio e dei bagni parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche di colore giallo o grigio. Soffitti in parte rivestiti con pannelli di gesso e altri materiali (foto 24). Impianto idrico sottotraccia. Impianto elettrico in parte sottotraccia nelle pareti e nel pavimento, in parte in tubazioni esterne. Fornitura di acqua calda sanitaria e per riscaldamento forniti da caldaia interna ubicata nel locale laboratorio ed alimentata a gas di città. Impianto di riscaldamento con termoconvettori a soffitto ad acqua calda, con tubazioni orizzontali nel pavimento e verticali all' esterno delle pareti (foto 25). Tutti gli ambienti risultano in insufficienti condizioni di stato e manutenzione, occupati da attrezzature e mobilio non acquisiti al fallimento.

### **Bene M**

Trattasi di unità immobiliare urbana a pianta rettangolare, adibita a magazzino, collegata mediante un montacarichi al bene A (foto 26), ubicata nella estremità Est del piano S1 della palazzina, ed avente: superficie complessiva al lordo delle murature pari a mq 73; superficie calpestabile circa mq 60; altezza interna utile ml 2,70. Attraverso le rampe carrabili condominiali ed i posti auto coperti P10, P11, P12, P13, si accede alla porta metallica del bene (foto 11). All' interno uno spazio di circa 10 mq nell' angolo Nord Ovest è delimitato da due pareti intonacate (foto 27). Nella parete Est è posizionato l' accesso al montacarichi in collegamento con la zona vendita del bene A del piano superiore. Pavimento in battuta di cemento. Pareti intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico montato esterno in canaline. L' interno appare disordinatamente ingombro di materiali vari.

**Beni P1, P2, P3, P4 P5, P6, P7**

Trattasi di sette posti auto scoperti ubicati nel piazzale esterno, vincolati a servizio pubblico e riservati alla attività commerciale svolta nel bene A (foto 11).

**Beni P8, P9**

Trattasi di due posti auto coperti, privi di pareti, ubicati nel piano S2, raggiungibili attraverso le rampe carrabili esterne condominiali, con superficie catastale complessiva pari a mq 32, altezza utile ml 2,70 (foto 12, 28).

**Beni P10, P11, P12, P13**

Trattasi di quattro posti auto coperti, privi di pareti, ubicati nel piano S1, adiacenti al bene M, raggiungibili attraverso le rampe carrabili esterne condominiali, con superficie catastale complessiva pari a mq 62, altezza utile ml 2,70(foto 7, 8, 9).

**Bene EU**

Trattasi di un' area urbana, gravata da servitù di passaggio, utilizzata quale rampa carrabile e pedonale di accesso ad altre proprietà, in comunicazione con la Via delle Ghiande, direttamente inaccessibile dai beni acquisiti al fallimento (foto 10).

**10 – VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3**

**Criteri di stima – incidenze sul valore – adeguamenti e correzioni di stima**

Tutti gli importi seguenti si intendono al netto dell' iva e degli oneri di Legge.

Il C.T.U. ritiene opportuno, vista la natura dell'incarico ricevuto, applicare per i beni in oggetto il metodo di stima sintetico comparativo, stabilendo il valore unitario di ciascuna porzione omogenea di unità immobiliare in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili, utilizzando i parametri tecnici del mq per gli edifici e relative pertinenze, determinando la consistenza come “superficie catastale” per tutti i beni accatastati.

Ai beni da P1 a P7 ed EU, non vengono attribuiti valori di stima vista loro specifica destinazione che vanifica ogni possibilità di appetibilità commerciale.

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 appetibilità commerciale, della regolarità amministrativa e stato libero od occupato, dello stato di manutenzione generale e uso, ivi compresi impianti, infissi, rifiniture, struttura, accessi e quant' altro compreso nei beni.

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 precisa che i valori espressi comprendono: 1) i proporzionali valori delle aree di sedime dei fabbricati e delle quote di diritti sulle parti comuni; 2) la mancanza di garanzie per vizi occulti.

Si evidenzia che non è stato possibile reperire la certificazione di prestazione energetica del fabbricato.

### **Oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale, per interventi edilizi di riparazione**

L' accatastamento ex novo dei beni P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, quali beni comuni non censibili e la voltura necessaria all' aggiornamento della intestazione catastale del bene EU, richiedono spese tecniche e amministrative prevedibilmente pari a circa € 2.500,00, al netto dell' Iva e degli oneri di Legge.

### **Valore di mercato del Lotto 3**

Si propone di seguito la valutazione del più probabile valore di mercato dei beni costituenti il Lotto 3

lettera distintiva	descrizione del bene	mq	€/mq	€
<b>A</b>	locale al piano T adibito a market, con cucina, laboratorio macelleria, due bagni e antibagni, collegato al bene M con montacarichi	305	1.100,00	335.500,00
<b>M</b>	locale al piano S1 adibito a magazzino, collegato al bene A con montacarichi	60	480,00	28.800,00
<b>P8, P9</b>	posti auto coperti, privi di pareti su tre lati, nel piano S2	32	390,00	12.480,00
da <b>P10</b> a <b>P13</b>	posti auto coperti nel piano S1, privi di pareti su tre lati, adicente al bene M	62	390,00	24.180,00
<b>Totale</b>				<b>400.960,00</b>
<b>Oneri di regolarizzazione catastale</b>				<b>- 2.500,00</b>
<b>Valore totale del Lotto 3</b>				<b>398.460,00</b>

Il sottoscritto CTU valuta il valore del **Lotto 3** in € 398.460,00, che si arrotonda in € **398.500,00 (eurotrecentonovantottocinquecento,00)**.

**C - VALORE COMPLESSIVO DEI BENI MOBILI E IMMOBILI**

Lotto	descrizione del bene	€
<b>1</b>	Beni mobili – autovettura/furgone modello DACIA KSDEW5, targa DN219VW, prima immatricolazione 2008	1.400,00
<b>2</b>	Beni mobili – autovettura sw AUDI BEAAVFF1 FM6EACR8E50P, targa CM3777DD, prima immatricolazione 2004	3.100,00
<b>3</b>	Beni immobili – locale adibito ad attività commerciale tipo market + magazzino al piano inferiore + 6 posti auto coperti	398.500,00
<b>Valore totale dei Lotti 1 + 2 + 3</b>		<b>403.000,00</b>

Il sottoscritto CTU valuta il valore complessivo dei **Lotto 1 + 2 + 3** in € **403.000,00** (**euroquattrocentotremila,00**).

*Segue documentazione fotografica*

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Foto 1, Lotto 1: autovettura/furgone Dacia, lato dx



Foto 2, Lotto 1: autovettura/furgone Dacia, sportello posteriore



Foto 3, Lotto 1: autovettura/furgone Dacia, interno

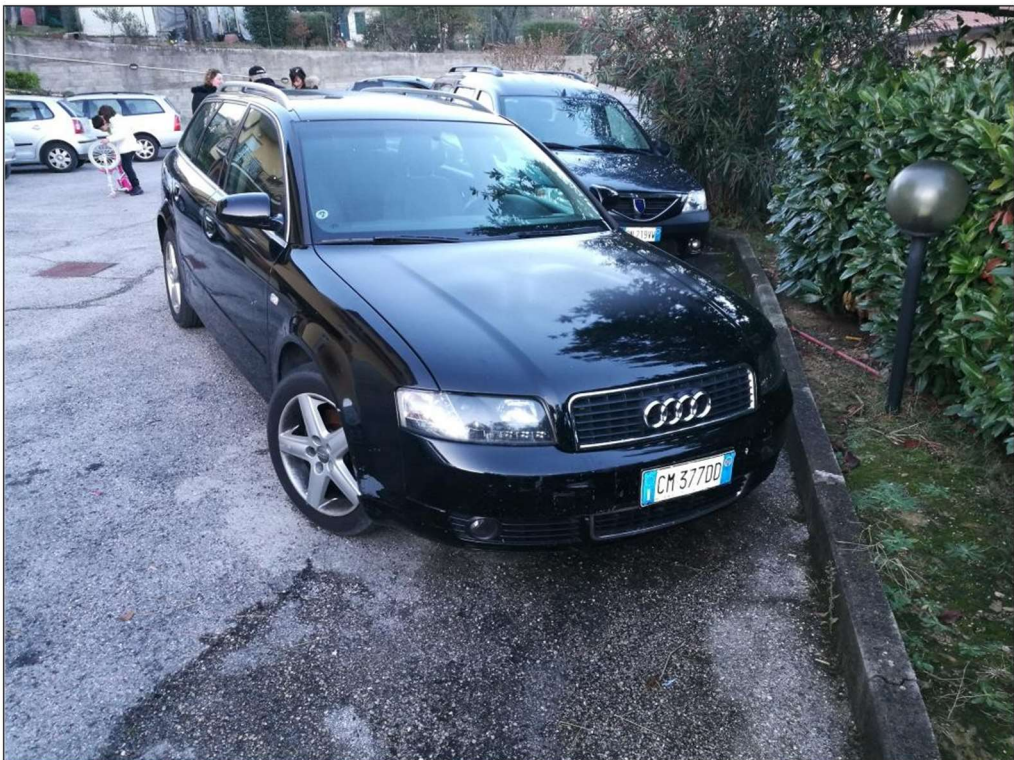


Foto 4, Lotto 2: autovettura Audi, vista anteriore



Foto 5, Lotto 2: autovettura Audi, vista posteriore

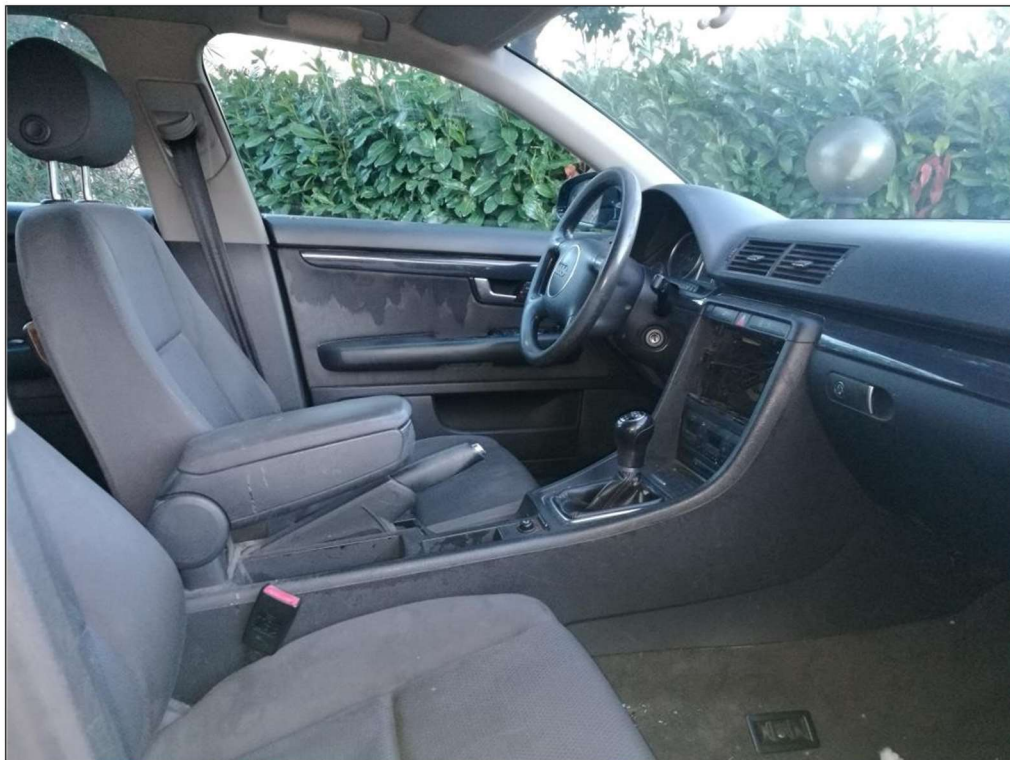


Foto 6, Lotto 2: autovettura Audi, interno

Foto 7



Lotto 3: fabbricato di maggiori dimensioni, da Via delle Ghiande verso Nord Ovest

Foto 8



Lotto 3: piazzale prospiciente il bene A.  
In primo piano posti auto scoperti da P4 a P7.  
In fondo posti auto scoperti da P1 a P3.  
Sulla dx ingresso al bene A

Foto 9



Lotto 3: prospetto verso Sud (a sx) e verso Est (a dx) del fabbricato di maggiori dimensioni con al piano terra ingresso al bene A. in basso a dx piazzale con posti auto scoperti da P4 a P7. Da Sud Est verso Nord Ovest

Foto 10



Lotto 3: da Via delle Ghiande verso bene EU  
(rampa carrabile soggetta a servitù per accesso a proprietà di terzi)

Foto 11





Lotto 3: piano S1 del fabbricato di maggiori dimensioni  
posti auto coperti P10, P11, P12, P13   
ingresso al magazzino bene M 

Foto 12




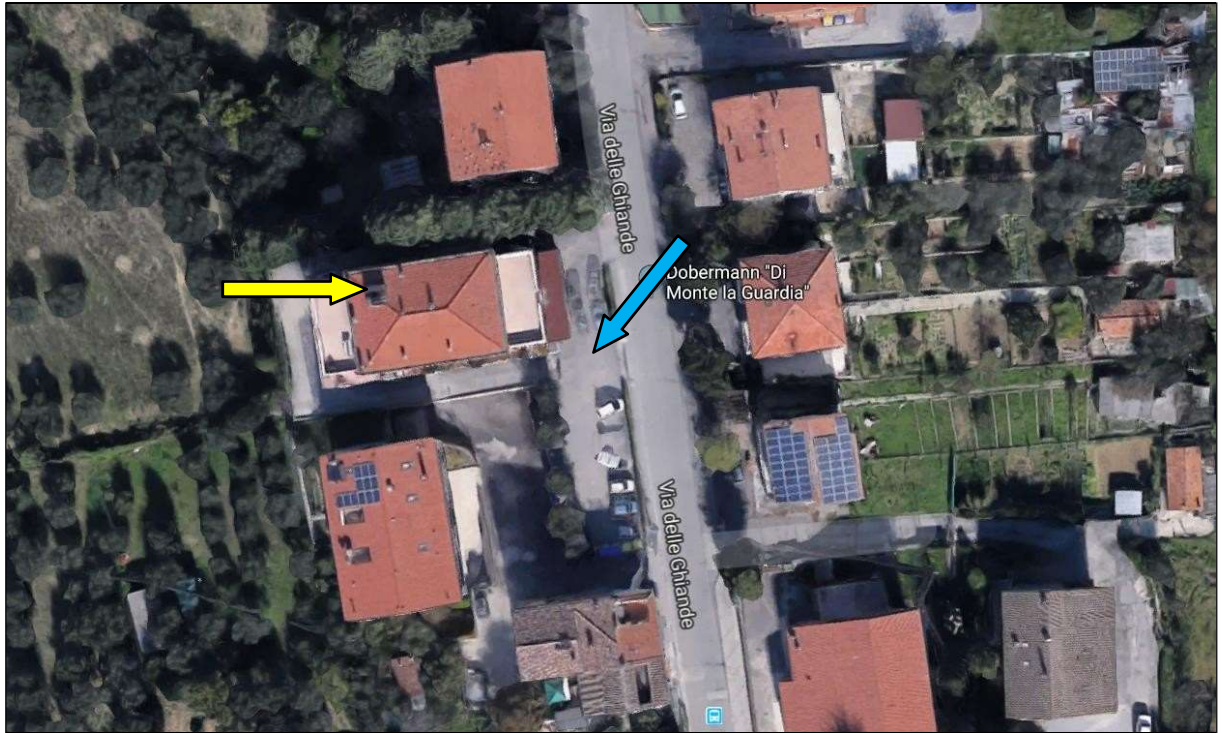
Lotto 3: piano S2, sulla sx rampa lato Nord, verso Est, del fabbricato di maggiori dimensioni  
Posti auto coperti P8, P9 

Foto 13





Lotto 3: vista aerea  
fabbricato di maggiori dimensioni  ; piazzale 

Foto 14



Lotto 3: vista aerea, contesto della zona; fabbricato 

Foto 15



Lotto 3: bene A, locale adibito ad uso commerciale (market), verso Est, verso ingressi

Foto 16



Lotto 3: bene A, ingressi dal ballatoio lato Sud

Foto 17



Lotto 3: bene A, locale adibito ad uso commerciale (market)  
A dx verso Est, verso pareti delimitanti vano scala condominiale  
A sx verso isola adibita a rosticceria/tavola calda

Foto 18



Lotto 3: isola adibita a rosticceria/tavola calda all' interno del bene A

Foto 19



Lotto 3: bene A, laboratorio macelleria, a sx frigocelle con binari aerei per movimentazione carni, al centro porta tagliafuoco verso cucina, a dx finestra a nastro

Foto 20



Lotto 3: bene A, laboratorio macelleria, caldaia a gas e impianti elettrici

Foto 21



Lotto 3: bene A, locale cucina

Foto 22



Lotto 3: bene A, bagno 1

Foto 23



Lotto 3: bene A, antibagno 1 adibito a spogliatoio

Foto 24



Lotto 3: bene A, controsoffittatura del locale vendita

Foto 25



Lotto 3: bene A, locale vendita, termoconvettori

Foto 26



Lotto 3: bene M, interno del magazzino ubicato in S1 verso accesso montacarichi

Foto 27



Lotto 3: bene M, interno del magazzino ubicato in S1

Foto 28



Lotto 3: posti auto P8, P9 nel piano S2

## ALLEGATI

1. verbale d' inventario;
2. Certificato di proprietà Lotto 1;
3. Certificato di proprietà Lotto 2;
4. Estratto di mappa;
5. Visura CT p.lla 125
6. Visura CF p.lla 125 sub 17;
7. Visura CF p.lla 125 sub 24;
8. Visura CF p.lla 125 sub 25;
9. Visura CF p.lla 125 sub 26;
10. Visura CF p.lla 125 sub 27;
11. Visura CF p.lla 125 sub 28;
12. Visura CF p.lla 125 sub 29;
13. Visura CF p.lla 125 sub 30;
14. Visura CF p.lla 125 sub 37;
15. Elaborato planimetrico 01/10/1999;
16. Elenco dei subalterni assegnati 01/10/1999;
17. Planimetria uiu p.lla 125 sub 17;
18. Planimetria uiu p.lla 125 sub 26;
19. elenco ispezioni;
20. Nota di iscrizione del 26/10/1999, Rp n. 5975, Rg n. 23543;
21. Nota di trascrizione del 06/10/2017, Rp n. 17547, Rg n. 25101;
22. Certificato di destinazione urbanistica

\* \* \*

Perugia, 19 marzo 2018

Il Perito Estimatore Dr. Agr. Paolo Carucci