

TRIBUNALE DI PERUGIA

Sezione Fallimentare

oooooooooooooooooooooooo

FALLIMENTO n. 19/2021

della ditta

--- Omissis ---

oooooooooooooooooooooooo

Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatrice Fallimentare Dott.ssa Orietta Merlini

oooooooooooooooooooooooo

STIMA DI BENI IMMOBILI

IN PERUGIA P.LE GIOTTO

oooooooooooooooooooooooo

Illustrissimo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi; nel fallimento della ditta "--- Omissis ---", Curatrice la Dott.ssa Orietta Merlino, con comunicazione via p.e.c. del 19 giugno 2021, il sottoscritto Geom. Enzo Tonzani, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Perugia con il n. 1.756, nonché all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Perugia al n. 257 del ruolo generale; valutatore Immobiliare in accordo ai requisiti della norma UNI 11558/2014, della prassi UNI/PdR 19/2016 e dello schema PG-PRS-VI Schema Valutatore Immobiliare – Reg. numero 0124-VI, con studio in Perugia al civico n. 21 di Via del Macello, è stato nominato quale stimatore dei beni immobili di proprietà della Società fallita.

Prestato il giuramento di "...bene e fedelmente adempiere le funzioni affidate...", la Curatrice gli affidava il seguente incarico:

PROVEDA L'ESPERTO:

- 1. ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI, COMPRENSIVA DEI CONFINI, E DELL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DI OGNI SINGOLO IMMOBILE ED INDICANDO TUTTI GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO;**
- 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, 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 O DI ALTRI DIRITTI PARZIALI;**
- 4. AD INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DALLA SOCIETÀ FALLITA O DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL FALLIMENTO E ALLA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, OVVERO ALLA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONTROVERSIE PENDENTI E ALL'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA;**
- 5. AD INDIVIDUARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI DISTINGUENDO TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (AD ES. DOMANDE GIUDIZIALI, ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA, PESI O LIMITAZIONI D'USO, ONERI REALI,**

OBBLIGAZIONI *PROPTER REM*, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, VINCOLI DERIVANTI 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:

a) L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE);

b) EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE;

c) EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA;

d) EVENTUALI CAUSE IN CORSO;

7. AD INDIVIDUARE I PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ELENCANDO CIASCUN ATTO DI

ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, REPERTORIO, ESTREMI DELLA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE);

- 8. ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.**

IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, AD INDICARE L'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DELLE LEGGI NN. 47/85 E 724/94 E DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 06 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA, CHE POTRANNO ESSERE CONSIDERATI NELLA STIMA DEL PREZZO; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA

EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DELL'ARTICOLO 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 06 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA; ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI; TUTTI I COSTI IPOTIZZABILI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE SARANNO QUINDI INDICATI DAL PERITO E CONSIDERATI AI FINI DELLA STIMA; PER I TERRENI, OLTRE AD ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. n. 18 DELLA LEGGE 28/02/1985, n. 47, DICA SE GLI STESSI SONO STATI PERCORSI DAL FUOCO AI SENSI DELL'ART. n. 1 bis DELLA LEGGE 29/10/1993, n. 428";

- 9. AD ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA OPPORTUNITÀ DI DISPORRE LA VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTIE, SE DEL CASO, PROCEDENDO ALLA LORO FORMAZIONE (PREFERIBILMENTE IL MINOR NUMERO POSSIBILE, IN MODO DA**

CONTENERE COSTI ED OPERAZIONI). NEL CASO IN CUI LA FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI COMPORTI ATTIVITÀ NECESSARIE PER IL FRAZIONAMENTO, IL PERITO INDICHERÀ COMUNQUE NELLA PERIZIA IL VALORE DI UN LOTTO COMPRENSIVO DEGLI IMMOBILI NON FRAZIONATI, NEL CASO CHIEDENDO AUTORIZZAZIONE AL CURATORE DI PROCEDERE AD EFFETTUARE IL FRAZIONAMENTO NECESSARIO PER FORMARE PIÙ LOTTI ED ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE;

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, PAVIMENTAZIONI, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO ECC.) 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.A VERIFICARE CHE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE SIA DI PROPRIETÁ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

12.AD 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 CONDIZIONE DI REGOLARITÀ (O MENO) AMMINISTRATIVA, E DI STATO LIBERO O MENO ESPONENDO ALTRESÌ ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA 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 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; DOVRÀ ESSERE INDICATO IL VALORE DI CIASCUN CESPITE, ANCHE IN CASO SIANO COMPRESI NELLO STESSO LOTTO;

13.AD IDENTIFICARE, NEL CASO DI QUOTA INDIVISA, I COMPROPRIETARI E A VALUTARE 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; A PREDISPORRE, QUALORA RITENGA IL BENE NON COMODAMENTE DIVISIBILE, PROVVEDA AD INDICARE I RISPETTIVI TITOLI DI PROVENIENZA DI TUTTI I COMPROPRIETARI E LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A LORO CARICO NEL VENTENNIO ANTECEDENTE, ANCHE EVENTUALMENTE PREDISPONENDO UNA BOZZA DI ORDINANZA DI DIVISIONE;

14.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, AZIONE E LA RESTANTE DOCUMENTAZIONE NECESSARIA AL TRASFERIMENTO;

15.A PROCEDERE AD ACCESSO FORZOSO, AUTORIZZANDO SIN DA ORA, CON AUSILIO DELLA FORZA PUBBLICA E DI UN FABBRO, NEL CASO IN CUI GLI OCCUPANTI, SIANO IRREPERIBILI O NON COLLABORINO, AI FINI DEL SOPRALLUOGO, PREVIA COMUNICAZIONE AL CURATORE DELLA INTENZIONE DI PROCEDERE ALL'ACCESSO FORZOSO;

16.PROVVEDA ALLA REDAZIONE DEL BANDO DI VENDITA ED A RICHIEDERE LA CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE DI CUI ALL'ART. 567 2° COMMA c.p.c..

Si autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili di proprietà della ditta fallita, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza) in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate o del Condominio acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31 dicembre 1996 n. 675 come modificata.

=====

In seguito quindi ad un preliminare studio degli atti del fallimento; proceduto ai sopralluoghi per la identificazione, i rilievi planimetrici e la raccolta dei dati estimativi; eseguite le visure catastali per le indagini circa l'esatta individuazione della proprietà oggetto di stima; eseguite le indagini di pubblicità immobiliare per l'accertamento dei gravami; verificato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Perugia l'esistenza o meno di concessioni edilizie, dei certificati di agibilità ed eventuale pratica di sanatoria ai sensi della legge n. 47/85 e seguenti; elaborati i dati estimativi raccolti sul luogo in ordine anche all'andamento di mercato in materia di compravendita di immobili nella zona in questione e nei suoi dintorni; lo scrivente si ritiene ora essere in grado di riassumere qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura di valutazione, nella seguente relazione peritale.

In essa, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, prima di giungere alle conclusioni, si ritiene d'uopo trattare gli elementi di consistenza e quindi di fatto, distinguendo la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- **Cap. n. 1 - Oggetto di stima**
(toponomastica, individuazione catastale, precedenti proprietari nel ventennio)
- **Cap. n. 2 - Descrizione della proprietà**
- **Cap. n. 3 - Situazione condominiale**
- **Cap. n. 4 - Regolarità edilizie**

- **Cap. n. 5 - Gravami**
- **Cap. n. 6 - Formazione dei lotti**
- **Cap. n. 7 - Valutazione**
- **Cap. n. 8 – Elenco documenti allegati**

come qui di seguito;

=====

RELAZIONE PERITALE

=====

- Cap. n. 1 - OGGETTO DI STIMA

Gli immobili di pertinenza del fallimento sono ubicati in comune di Perugia (PG), tutti in Piazzale Giotto, con ingressi differenziati da molteplici numeri civici (alcuni anche da vie limitrofe).

Essi sono rappresentati da alcune porzioni di edifici, tutti di tipo condominiale, di maggiore consistenza, e sono destinati, per la gran parte, a negozio e magazzino, oltre ad una abitazione con fondino; nello specifico si tratta di otto negozi, tre magazzini ed un appartamento.

Ogni unità immobiliare ha diritti sui beni comuni non censibili dell'edificio ove essa si trova e sul piazzale privato (Piazzale Giotto) che funge da copertura al piano seminterrato, ove si trovano i garage, i fondi ed alcuni magazzini, e che ha accesso carrabile ed uscita delimitati da sbarra mobile.

Altri accessi al piazzale avvengono da strade limitrofe, ma sono tutti di tipo pedonale.

superficie catastale totale di mq. 86 e rendita di €. 1.148,60;

oo

• **Foglio n. 253 particella n. 1.113 sub. 4**

CESPITE n. 4 (Negozio)

Piazzale Giotto n. 28 e 31, piano terra, categoria catastale C/1 di classe 8° , consistenza di mq. 36, superficie catastale totale di mq. 39 e rendita di €. 602,40;

oo

• **Foglio n. 253 particella n. 200 sub. 1 – 1.115 sub. 1**

CESPITE n. 5 (Magazzino)

Piazzale Giotto snc, piano primo sotto strada, categoria catastale C/2 di classe 4° , consistenza di mq. 51, superficie catastale totale di mq. 55 e rendita di €. 79,02;

oo

• **Foglio n. 253 particella n. 200 sub. 19**

CESPITE n. 6 (Magazzino)

Piazzale Giotto s.n.c. e Via della Pallotta n. 4, piano primo sotto strada, categoria catastale C/2 di classe 6° , consistenza di mq. 55, superficie catastale totale di mq. 60 e rendita di €. 119,30;

oo

• **Foglio n. 253 particella n. 777 sub. 39**

CESPITE n. 7 (Abitazione)

Piazzale Giotto n. 5, piani terra e secondo, categoria catastale A/2 di classe 6° , consistenza di vani 9, superficie catastale totale di mq. 192 (escluse aree scoperte mq. 186) e rendita di €.

1.510,64;

o o

- **Foglio n. 253 particella n. 777 sub. 69**

CESPITE n. 8 (Negozio)

Piazzale Giotto n. 14, 15 e 16, piano terra, categoria catastale C/1 di classe 12°, consistenza di mq. 86, superficie catastale totale di mq. 106 e rendita di €. 2.642,71;

o o

- **Foglio n. 253 particella n. 1.110 sub. 9**

CESPITE n. 9 (Negozio)

Via San Tommaso d’Aquino n. 11, piani primo sotto strada e terra, categoria catastale C/1 di classe 9°, consistenza di mq. 129, superficie catastale totale di mq. 166 e rendita di €. 2.511,69;

o o

- **Foglio n. 253 particella n. 1.110 sub. 10**

CESPITE n. 10 (Negozio)

Via San Tommaso D’Aquino n. 9, piano terra, categoria catastale C/1 di classe 10°, consistenza di mq. 30, superficie catastale totale di mq. 36 e rendita di €. 680,17;

o o

- **Foglio n. 253 particella n. 1.110 sub. 11**

CESPITE n. 11 (Negozio)

Piazzale Giotto n. 47, piani primo sotto strada e terra, categoria catastale C/1 di classe 9°, consistenza di mq. 67, superficie

Perugia. Le volture sono state regolarmente eseguite.

Foto 8

oo

CESPITE N. 2

Piazzale Giotto n. 1 – Fog. n. 253 Part. n. 777 Sub. 10

Foto 9

Impianto meccanografico dal 30 giugno 1987.

Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Diritti sulle parti comuni dell’edificio come per legge ancorché catastalmente non individuati.

Alla Società fallita (--- Omissis --- con sede in Perugia) la proprietà è pervenuta con atto a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia in data 20 luglio 2011, repertorio n. 41.280, registrato a Perugia il 28 luglio 2011 al n. 11.849 e voltura n. 14.725-1/2011, pratica n. PG0324437 in atti dal 09 settembre 2011.

Precedente proprietà ante ventennio: “--- Omissis ---” con sede in Perugia.

Le volture sono state regolarmente eseguite.

Foto 10

oo

CESPITE N. 3

Piazzale Giotto n. 29 e 30 – Fog. n. 253 Part. n. 1.113 Sub. 3

Foto 11

Giusta Denuncia di Variazione per diversa distribuzione degli

spazi interni n. 3930/1987 del 24 luglio 1987, in atti dal 23 dicembre 1988.

Planimetria nob conforme allo stato dei luoghi.

Diritti sulle parti comuni dell'edificio come per legge ancorché catastalmente non individuati.

Alla Società fallita (--- Omissis --- con sede in Perugia) la proprietà è pervenuta con atto a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia in data 20 luglio 2011, repertorio n. 41.280, registrato a Perugia il 28 luglio 2011 al n. 11.849 e voltura n. 14.725-1/2011, pratica n. PG0324437 in atti dal 09/09/ 2011.

Precedente proprietà ante ventennio: “--- Omissis ---” con sede in Perugia. Le volture sono state regolarmente eseguite.

Foto 12

Foto 13

oo

CESPITE N. 4

Piazzale Giotto n. 28 e 31 – Fog. n. 253 Part. n. 1.113 Sub. 4

Foto 14

Impianto meccanografico dal 30 giugno 1987.

Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Diritti sulle parti comuni dell'edificio come per legge ancorché catastalmente non individuati.

Alla Società fallita (--- Omissis --- con sede in Perugia) la proprietà è pervenuta con atto a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia in data 20 luglio 2011, repertorio n. 41.280,

registrato a Perugia il 28 luglio 2011 al n. 11.849 e voltura n. 14.725-1/2011, pratica n. PG0324437 in atti dal 09 settembre 2011.

Precedente proprietà ante ventennio: “--- Omissis ---” con sede in Perugia.

Le volture sono state regolarmente eseguite.

Foto 15

oo

CESPITE N. 5

Piazzale Giotto s.n.c. (sotto rampa al piazzale) – Fog. n. 253 Part. n. 200 Sub. 1 e Part. n. 1.115 sub. 1

Foto 16

Giusta Denuncia di Variazione per presentazione planimetria mancante protocollo n. 216444 del 04 luglio 2002, in atti dalla stessa data.

Planimetria conforme allo stato dei luoghi.

Diritti sulle parti comuni dell’edificio come per legge ed in particolare sul bene comune non censibile individuato con il numero di particella 200 sub. 55 (locali e corsia).

Alla Società fallita (--- Omissis --- con sede in Perugia) la proprietà è pervenuta con verbale di assemblea in data 20 luglio 2011, atto a rogito Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia, repertorio n. 41.280, registrato a Perugia il 08 agosto 2011, voltura n. 13.298-1/2011, pratica n. PG0295187 in atti dal 08 agosto 2011.

Precedente proprietà: “--- Omissis ---” con sede in Perugia per averlo acquistato da --- Omissis --- con sede in Perugia mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Carlo Antonio Trojani di Roma in data 13 dicembre 2006, repertorio n. 68.511, registrato a Perugia il 10 gennaio 2007 al n. 487.

La --- Omissis ---, acquisisce la proprietà dalla --- Omissis --- con sede in Perugia, in data 01 giugno 1992 mediante verbale di Assemblea straordinaria a rogito del Notaio Dott. Enzo Paolucci, repertorio n. 35.164, registrato a Perugia il 03 luglio 1992 al n. 2.122.

Le volture sono state regolarmente eseguite.

Foto 17

Foto 18

oo

CESPITE N. 6

Piazzale Giotto s.n.c. (da rampa ai garage) e Via della Pallotta n. 4 – Fog. n. 253 Part. n. 200 Sub. 19

Foto 19

Giusta Denuncia di Variazione per codifica piano incoerente n. PG0222997 del 16 ottobre 2015, in atti dalla stessa data, e variazione per frazionamento n. 20774 del 03 febbraio 1994, in atti dal 29 marzo 1995.

Planimetria conforme allo stato dei luoghi.

Diritti sulle parti comuni dell’edificio come per legge ed in particolare sul bene comune non censibile individuato con il

numero di particella 200 sub. 55 (locali e corsia).

Alla Società fallita (--- Omissis --- con sede in Perugia) la proprietà è pervenuta con verbale di assemblea in data 20 luglio 2011, atto a rogito Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia, repertorio n. 41.280, registrato a Perugia il 08 agosto 2011, voltura n. 13.298-1/2011, pratica n. PG0295187 in atti dal 08 agosto 2011.

Precedente proprietà: “--- Omissis ---” con sede in Perugia per averlo acquistato da --- Omissis --- con sede in Perugia, in data 13 dicembre 2002 mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Enzo Paolucci, repertorio n. 105885, registrato a Perugia il 13 gennaio 2003 al n. 670.

Le vulture sono state regolarmente eseguite.

Foto 20

oo

CESPITE N. 7

Piazzale Giotto n. 5 – Fog. n. 253 Part. n. 777 Sub. 39

Foto 21 e Foto 22

Impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Diritti sulle parti comuni dell’edificio come per legge ancorché catastalmente non individuati.

Alla Società fallita (--- Omissis --- con sede in Perugia) la proprietà è pervenuta con verbale di assemblea in data 20 luglio 2011, atto a rogito Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia, repertorio n. 41.280, registrato a Perugia il 08 agosto 2011, voltura n. 13.298-

1/2011, pratica n. PG0295187 in atti dal 08 agosto 2011.

Precedente proprietà: “--- Omissis ---” con sede in Perugia per averlo acquistato dai Sig.ri --- Omissis --- nata a L’Aquila il --- Omissis --- (Cod. Fisc. --- OMISSIS ---), --- Omissis --- nato a Frosinone il --- Omissis --- (Cod. Fisc. --- OMISSIS ---) e --- Omissis --- nato in Brasile il --- Omissis --- (Cod. Fisc. --- OMISSIS ---), mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia in data 24 settembre 1998, repertorio n. 19194, registrato a Perugia il 12 ottobre 1998, voltura n. 11334 in atti dal 14 ottobre 1999.

Le volture sono state regolarmente eseguite.

Foto 23

oo

CESPITE N. 8

Piazzale Giotto n. 14, 15 e 16 – Fog. n. 253 Part. n. 777 sub. 69.

Foto 24

Giusta Denuncia di Variazione per aggiornamento planimetrico n. PG0199657 del 22 novembre 2016, in atti dalla stessa data.

Planimetria conforme allo stato dei luoghi.

Diritti sulle parti comuni dell’edificio come per legge ancorché catastalmente non individuati.

Alla Società fallita (--- Omissis --- con sede in Perugia) la proprietà è pervenuta con verbale di assemblea in data 20 luglio 2011, atto a rogito Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia, repertorio n. 41.280, registrato a Perugia il 08 agosto 2011, voltura n. 13.298-

1/2011, pratica n. PG0295187 in atti dal 08 agosto 2011.

Precedente proprietà: “--- Omissis ---” con sede in Perugia per averlo acquistato da --- Omissis --- nato a Gubbio il --- Omissis --- - mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia in data 21 giugno 1999, repertorio n. 21797, voltura n. 8247 in atti dal 21 luglio 1999.

Le volture sono state regolarmente eseguite.

Foto 25

Foto 26

Foto 27

oo

CESPITE N. 9

Via San Tommaso D’Aquini n. 11 – Fog. n. 253 Part. n. 1.110 sub. 9.

Foto 28

Giusta Denuncia di Variazione per codifica piano incoerente n. PG0316085 del 16 dicembre 2015, in atti dalla stessa data.

Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Diritti sulle parti comuni dell’edificio come per legge ancorché catastalmente non individuati.

Alla Società fallita (--- Omissis --- con sede in Perugia) la proprietà è pervenuta con verbale di assemblea in data 20 luglio 2011, atto a rogito Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia, repertorio n. 41.280, registrato a Perugia il 08 agosto 2011, voltura n. 13.298-1/2011, pratica n. PG0295187 in atti dal 08 agosto 2011.

Precedente proprietà: “--- Omissis ---” con sede in Perugia per averlo acquistato da Cassa per le pensioni ai dipendenti degli enti locali mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia in data 27 ottobre 2004, repertorio n. 34141, registrato a Perugia il 08 novembre 2004 al n. 21299.

Le volture sono state regolarmente eseguite.

Foto 29

oo

CESPITE N. 10

Via San Tommaso D’Aquino n. 9 – Fog. n. 253 Part. n. 1.110 sub. 10.

Foto 30

Impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Diritti sulle parti comuni dell’edificio come per legge ancorché catastalmente non individuati.

Alla Società fallita (--- Omissis --- con sede in Perugia) la proprietà è pervenuta con verbale di assemblea in data 20 luglio 2011, atto a rogito Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia, repertorio n. 41.280, registrato a Perugia il 08 agosto 2011, voltura n. 13.298-1/2011, pratica n. PG0295187 in atti dal 08 agosto 2011.

Precedente proprietà: “--- Omissis ---” con sede in Perugia per averlo acquistato da Cassa per le pensioni ai dipendenti degli enti locali mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia in data 27 ottobre 2004, repertorio n.

34141, registrato a Perugia il 08 novembre 2004 al n. 21299.

Volture regolarmente eseguite.

Foto 31

Foto 32

oo

CESPITE N. 11

Piazzale Giotto n. 47 – Fog. n. 253 Part. n. 1.110 sub. 11.

Foto 33 e Foto 34

Giusta Denuncia di Variazione per codifica piano incoerente n.

PG0316091 del 16 dicembre 2015, in atti dalla stessa data.

Planimetria conforme allo stato dei luoghi.

Diritti sulle parti comuni dell’edificio come per legge ancorché catastalmente non individuati.

Alla Società fallita (--- Omissis --- con sede in Perugia) la proprietà è pervenuta con verbale di assemblea in data 20 luglio 2011, atto a rogito Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia, repertorio n. 41.280, registrato a Perugia il 08 agosto 2011, voltura n. 13.298-1/2011, pratica n. PG0295187 in atti dal 08 agosto 2011.

Precedente proprietà: “--- Omissis ---” con sede in Perugia per averlo acquistato da Cassa per le pensioni ai dipendenti degli enti locali mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia in data 27 ottobre 2004, repertorio n. 34141, registrato a Perugia il 08 novembre 2004 al n. 21299.

Le volture sono state regolarmente eseguite.

Foto 35

oo

CESPITE N. 12

Piazzale Giotto n. 17 – Fog. n. 253 Part. n. 200 Sub. 2.

Foto 36

Giusta Denuncia di Variazione per codifica piano incoerente n. PG0222871 del 06 ottobre 2015, in atti dalla stessa data.

Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Diritti sulle parti comuni dell’edificio come per legge ancorché catastalmente non individuati.

Alla Società fallita (--- Omissis --- con sede in Perugia) la proprietà è pervenuta con verbale di assemblea in data 20 luglio 2011, atto a rogito Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia, repertorio n. 41.280, registrato a Perugia il 08 agosto 2011, voltura n. 13.298-1/2011, pratica n. PG0295187 in atti dal 08 agosto 2011.

Precedente proprietà: “--- Omissis ---” con sede in Perugia per averlo acquistato dalla --- Omissis --- con sede in Perugia, in data 29 dicembre 1988 mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Mario Donati Guerrieri di Perugia, repertorio n. 217338, registrato a Perugia il 18 gennaio 1988 al n. 543.

Le volture sono state regolarmente eseguite.

Foto 37

=====

- Cap n. 2 - DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

I beni oggetto della presente relazione sono rappresentati da alcune porzioni (otto negozi, tre magazzini ed un

appartamento) di un complesso di edifici di maggiore consistenza, facenti parte di un super condominio, suddiviso in abitazioni con relative pertinenze, negozi, uffici, magazzini e garage; il tutto in Perugia capoluogo, in Piazzale Giotto (vari accessi con diversi numeri civici).

Il complesso edilizio, che si compone di tre grandi edifici tra di loro collegati da un piano seminterrato per la gran parte destinato a garage, è stato interamente realizzato dalla stessa impresa di costruzione nella prima metà degli anni Sessanta (Impresa F.lli --- Omissis ---).

La struttura portante è costituita da telai (travi e pilastri) gettati in sito, i solai sono in laterizio e la tamponatura esterna è stata realizzata in laterizio (doppia parete ed isolamento termico all'interno) con paramento esterno in mattoni a "faccia-vista".

Tutti gli edifici sono provvisti di ascensore posizionato nel vano scala.

Le caratteristiche tecniche ed architettoniche proprie dell'edificio, sono qualitativamente rispondenti a quelle dell'insediamento di tipo "civile", con negozi di prima necessità, quali generi alimentari, bar, macelleria, ecc., posti nelle immediate vicinanze e quindi raggiungibili senza l'ausilio di mezzi pubblici e/o privati.

Foto 38

Foto 39

Foto 40

Foto 41

Foto 42

Foto 43

Foto 44

Foto 45

Foto 46

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

CESPITE N. 1

Piazzale Giotto n. 6 – Fog. 253 Part. 777 Sub. 7

Negozio al piano terra composto da unico locale con piccolo w.c. dotato di finestra. Unica vetrina con accesso ad anta singola.

Finestra su passaggio interno all'edificio. Infissi in alluminio e vetro di sicurezza, protetti da saracinesca in ferro a maglia rettangolare.

Nel passato questa unità immobiliare è stata utilizzata quale ufficio, ma senza variarne la destinazione d'uso, ed internamente la finestra che affaccia sul passaggio interno dell'edificio è stata "oscurata" mediante la posa in opera di un pannello in cartongesso, facilmente rimovibile. Sempre per esigenze di utilizzo passato, all'interno della superficie è stato realizzato un vano ascensore che collegava tale unità immobiliare ad un ufficio al piano primo e ad un magazzino al piano primo sotto strada. Tali unità immobiliari erano, in qualche modo, nella disponibilità degli stessi soggetti ai quali faceva capo la Società fallita. Oggi il vano ascensore, collegando il vano ascensore unità immobiliari intestate a ditte

catastali diverse, deve essere rimosso ed i solai (sia quello di soffitto che quello di pavimento) devono essere ripristinati.

Foto 47

Superficie commerciale di mq. 41,00 circa ed una altezza interna di ml. 3,40.

Pavimento “galleggiante” in legno compresso, pareti intonacate e tinteggiate a tempera, soffitto con controsoffitto al momento fatiscente. Impianto elettrico presente, realizzato secondo le normative all’epoca vigenti, ma non verificato per quanto concerne il suo funzionamento in quanto privo di energia elettrica. Impianto di riscaldamento, dall’ispezione a vista, sembrerebbe essere di tipo centralizzato.

Piccolo w.c. pavimentato con mattonelle in monocottura e rivestimenti delle pareti in ceramica forte (radiatore in ghisa a colonna verticale).

Attualmente libero.

COERENZE

Il negozio confina con vano scala condominiale, affaccio su P.le Giotto, collegamento interno; salvo se altri.

Foto 48

Foto 49

Foto 50

Foto 51

oo

CESPITE N. 2

Piazzale Giotto n. 1 – Fog. 253 Part. 777 Sub. 10

Negozio al piano terra composto da unico locale con piccolo w.c. privo di finestra e ripostiglio. Unica vetrina con accesso ad anta singola.

Nel passato questa unità immobiliare è stata utilizzata quale ufficio, ma senza aver mutato la sua destinazione d'uso.

Superficie commerciale di mq. 42,00 circa ed una altezza interna di ml. 3,40. W.c. di mq. 3,00 circa ed altezza utile interna di ml. 2,45 e ripostiglio di mq. 7,00 circa ed altezza utile ml. 2,00.

Pavimento “galleggiante” in legno compresso, pareti intonacate e tinteggiate a tempera, soffitto con controsoffitto al momento fatiscente e con segni di infiltrazione d'acqua.

Foto 52

Foto 53

Foto 54

Foto 55

Foto 56

L'impianto elettrico è presente ed è realizzato secondo le normative all'epoca vigenti, ma non verificato per quanto concerne il suo funzionamento in quanto privo di energia elettrica. L'impianto di riscaldamento, dall'ispezione a vista, sembrerebbe essere di tipo centralizzato, caloriferi a colonna verticale in ghisa verniciata.

Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico, si deve precisare che all'interno dell'unità immobiliare è presente un

contatore autonomo.

Il piccolo w.c., pavimentato con mattonelle in monocottura e rivestimenti delle pareti in ceramica forte, ha accesso dal ripostiglio e non dal locale principale come invece indicato nella planimetria catastale.

L'immobile è attualmente libero.

Foto 57

Foto 58

Umidità di risalita nelle pareti esterne del ripostiglio. Dall'interno una parte dell'infisso esterno (vetrina in alluminio e vetro di sicurezza con saracinesca in ferro a maglia rettangolare) è stato "oscurato" con un pannello in cartongesso di facile ed immediata rimozione).

La planimetria catastale rappresenta una maggiore superficie del ripostiglio e quindi dovrà essere ripresentata all'Agenzia delle Entrate (servizi catastali) per erronea rappresentazione dello stato dei luoghi.

COERENZE

Il negozio confina con vano scala condominiale, affaccio su P.le Giotto, rampa di accesso la piazzale condominiale; salvo se altri.

oo

CESPITE N. 3

Piazzale Giotto n. 29 e 30 – Fog. 253 Part. 1.113 Sub. 3

Negozio al piano terra con archivio al piano primo sotto strada
composto da due locali con piccolo w.c. ed anti w.c. (entrambi

dotati di finestra) al piano terra ed altro ampio vano al piano seminterrato collegato a quello soprastante attraverso una scala a rampa unica.

Due vetrine su P.le Giotto (una soltanto con accesso ad anta singola) ed una terza vetrina che affaccia sul ballatoio che disimpegna gli accessi sul retro dell'edificio. Il civico n. 29 individua l'accesso dalla piazza ed il civico 30 quello sul retro.

Una finestra, dotata di inferriata, affaccia in un camminamento interno all'edificio.

Nel passato questa unità immobiliare è stata utilizzata quale ufficio, ma senza aver mutato la sua destinazione d'uso.

Superficie commerciale di mq. 65,00 circa al piano terra, altezza interna di ml. 3,25, e di mq. 36,00 circa al piano primo sotto strada, altezza interna di ml. 3,75; al piano seminterrato, completa la proprietà un piccolo sottoscala di mq. 2,00 circa.

Pavimento "galleggiante" in legno compresso, pareti intonacate e tinteggiate a tempera, soffitto con controsoffitto.

L'impianto elettrico è presente ed è realizzato secondo le normative all'epoca vigenti, ma non verificato per quanto concerne il suo funzionamento in quanto privo di energia elettrica. L'impianto di riscaldamento, sembrerebbe essere di tipo centralizzato, caloriferi a colonna verticale in ghisa verniciata.

Il piccolo w.c., pavimentato con mattonelle in monocottura e rivestimenti delle pareti in ceramica forte, ha accesso dall'anti w.c..

Per esigenze di organizzazione degli spazi interni da parte della Società fallita, il divisorio con la particella 1.113 sub. 4 (della stessa ditta – cespite n. 4) è stato rimosso e quindi tra le due unità immobiliari il confine è virtuale.

L'immobile è attualmente libero.

COERENZE

Il negozio, al piano terra, confina con vano scala camminamento condominiale, affaccio su P.le Giotto, ballatoio sul retro dell'edificio ed altra proprietà della ditta fallita, salvo se altri.

Foto 59

Foto 60

Foto 61

Foto 62

Foto 63

Foto 64

oo

CESPITE N. 4

Piazzale Giotto n. 28 e 31 – Fog. 253 Part. 1.113 Sub. 4

Negozio al piano terra composto da unico locale con piccolo w.c. ed anti w.c. (entrambi dotati di finestra). Unica vetrina su P.le Giotto con accesso ad anta singola ed una seconda vetrina che affaccia sul ballatoio che disimpegna gli accessi sul retro dell'edificio. Il civico n. 28 individua l'accesso dalla piazza ed il civico 31 quello sul retro. Nel passato questa unità immobiliare è stata utilizzata quale ufficio, ma senza aver mutato la sua

destinazione d'uso. Superficie commerciale di mq. 38,00 circa ed altezza interna di ml. 3,25. Pavimento “galleggiante” in legno compresso, pareti intonacate e tinteggiate a tempera, soffitto con controsoffitto. L'impianto elettrico è presente ed è realizzato secondo le normative all'epoca vigenti, ma non verificato per quanto concerne il suo funzionamento in quanto privo di energia elettrica. L'impianto di riscaldamento sembrerebbe essere di tipo centralizzato, caloriferi a colonna verticale in ghisa verniciata. Il piccolo w.c., pavimentato con mattonelle in monocottura e rivestimenti delle pareti in ceramica forte, ha accesso dall'anti w.c.. Per esigenze di organizzazione degli spazi interni da parte della Società fallita, il divisorio con la particella 1.113 sub. 3 (della stessa ditta – cespite n. 3) è stato rimosso e quindi tra le due unità immobiliari il confine è virtuale.

L'immobile è attualmente libero.

Foto 65

Foto 66

Foto 67

COERENZE

Il negozio, al piano terra, confina con altra proprietà della ditta fallita, affaccio su P.le Giotto, ballatoio sul retro dell'edificio, salvo se altri.

oo

CESPITE N. 5

Piazzale Giotto s.n.c. – Fog. 253 Part. 200 Sub. 1 e 1.115 sub. 1

Magazzino al piano primo sotto strada composto da unico locale a pianta irregolare con piccolo w.c. dotato di finestra.

Due vetrina su camminamento pedonale che fiancheggia la rampa di accesso carrabile a P.le Giotto.

Superficie commerciale di mq. 38,00 circa ed altezza interna variabile con un massimo di ml. 2,82.

Pavimento in mattonelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate a tempera.

L'impianto elettrico è presente ed è realizzato secondo le normative all'epoca vigenti, ma non verificato per quanto concerne il suo funzionamento in quanto privo di energia elettrica.

Assente l'impianto di riscaldamento.

Il piccolo w.c. è pavimentato con mattonelle in monocottura ed i rivestimenti delle pareti sono in ceramica forte.

Il locale si trova sotto la rampa di accesso a P.le Giotto ed è particolarmente umido (segnali di infiltrazione sia sulle pareti esterne che nel soffitto).

L'immobile è attualmente libero.

Foto 68

Foto 69

Foto 70

Foto 71

Foto 72

Foto 73

Foto 74

COERENZE

Il magazzino confina con rampa di accesso condominiale, camminamento condominiale e terrapieno, salvo se altri.

oo

CESPITE N. 6

Piazzale Giotto s.n.c. – Fog. 253 Part. 200 Sub. 19

Magazzino al piano primo sotto strada composto da due locali di cui uno che per la sua conformazione planimetrica potremmo definirlo come corridoio, in quanto molto lungo e stretto (unica altezza) e l'altro, ad altezza variabile, a forma regolare di rettangolo.

Accesso attraverso una porta in ferro (anta unica in ferro) che affaccia sulla rampa carrabile di accesso al piano dei garage (piano seminterrato).

Superficie commerciale di mq. 60,00 circa ed altezza interna di ml. 3,70 per il vano "corridoio" e di ml. 2,70, media ,per il locale posto sotto la rampa.

Pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati.

L'impianto elettrico è presente ed è realizzato secondo le normative all'epoca vigenti, ma non verificato per quanto concerne il suo funzionamento in quanto privo di energia elettrica.

Assente l'impianto di riscaldamento.

Il locale, che si trova sotto ed al fianco della rampa di accesso da P.le Giotto al piano seminterrato non presenta segni di umidità o infiltrazioni in atto.

L'immobile è attualmente libero.

Foto 75

Foto 76

Foto 77

Foto 78

COERENZE

Il magazzino confina con rampa di accesso condominiale e terrapieno su più lati, salvo se altri.

oo

CESPITE N. 7

Piazzale Giotto n. 5 – Fog. 253 Part. 777 Sub. 39

Appartamento al piano secondo con fondino al primo terra composto, nella planimetria catastale ed in quanto autorizzato dall'Amministrazione Comunale, da ingresso, soggiorno, tinello, cucina, pranzo, disimpegno notte, tre camere, due bagni ed un ripostiglio; oltre a due terrazzi.

Infissi di finestra in legno naturale con vetri termici e tapparelle in p.v.c. a stecche rigide (ogni finestra è protetta anche da una inferriata).

Porte interne in legno tamburato naturale, portoncino di ingresso dal vano scala condominiale di tipo blindato con rivestimento in legno naturale.

I pavimenti nei vari locali che compongono l'unità immobiliare sono in marmo e mattonelle in monocottura, ceramica forte nei servizi igienici (con superiore pavimento di tipo galleggiante); le

pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera nei vari locali; fanno eccezione le pareti dei servizi igienici e della cucina che sono parzialmente rivestite in ceramica forte.

Presenza di controsoffitto in quasi tutta la superficie.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è di mq. 170,00 circa e l'altezza interna è di ml. 2,95; oltre a due terrazzi (uno verso il cortile interno ed uno che affaccia su via S. Tommaso D'Aquino) di superficie complessiva pari a mq. 15,00 circa

L'impianto elettrico è presente ed è realizzato secondo le normative all'epoca vigenti, ma non verificato per quanto concerne il suo funzionamento in quanto privo di energia elettrica.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato ed i caloriferi sono a colonna verticale in ghisa.

Accesso dal vano scala condominiale provvisto di ascensore.

Al piano terra, disimpegnato da un corridoio condominiale con accesso dall'androne, si trova un fondino a pianta rettangolare (accesso da porta ad anta unica in ferro con chiusura di sicurezza).

La sua superficie commerciale è di mq. 13,00 circa e l'altezza interna è di mq. 3,05.

Foto 79

Foto 80

Foto 81

Foto 82

Foto 83

La gran parte delle tramezzature interne dell'appartamento, che è stato utilizzato nel recente passato quale ufficio, sono state rimosse dalla Società fallita e quindi devono essere ricostruite, oppure (in alternativa) deve essere richiesta una concessione in sanatoria (con conseguente richiesta di rilascio di un nuovo certificato di agibilità).

I due terrazzi sono pavimentati con mattonelle in gres ed i parapetti sono in ferro e vetro satinato, antisfondamento.

L'immobile è attualmente libero.

COERENZE

L'appartamento confina vano scala condominiale e con affacci su parti comuni per tre lati, salvo se altri.

Foto 84

Foto 85

Foto 86

Foto 87

Foto 88

Foto 89

Foto 90

Foto 91

Foto 92

oo

CESPITE N. 8

Piazzale Giotto n. 14, 15 e 16 – Fog. 253 Part. 777 sub. 69

Negozio al piano terra composto da ampio locale con tre servizi igienici (w.c. ed anti w.c. di cui due dotati di finestra).

Tre vetrine su P.le Giotto con accesso per ognuna ad anta singola ed una quarta vetrina che affaccia sul retro dell'edificio (ferro e vetro di sicurezza con saracinesca in ferro a maglia rettangolare.

Infissi di finestra protetti da saracinesche in ferro a maglia rettangolare.

Nel passato questa unità immobiliare è stata utilizzata quale ufficio, ma senza averne mutato la sua destinazione d'uso.

Superficie commerciale di mq. 107,00 circa ed altezza interna di ml. 3,40.

Pavimento "galleggiante" in legno compresso, pareti intonacate e tinteggiate a tempera, soffitto con controsoffitto.

L'impianto elettrico è presente ed è realizzato secondo le normative all'epoca vigenti, ma non verificato per quanto concerne il suo funzionamento in quanto privo di energia elettrica.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, caloriferi a colonna verticale in ghisa verniciata.

I w.c. sono pavimentati con mattonelle in monocottura ed i rivestimenti delle pareti sono in ceramica forte.

In origine l'attuale consistenza dell'unità immobiliare in esame era formata da tre negozi tra di loro confinanti.

Sono state eliminate le murature (tutte non strutturali) che dividevano l'una unità dall'altra, sono stati uniti gli impianti (riscaldamento, elettricità ed approvvigionamento idrico).

La variazione catastale per fusione è stata presentata all’Agenzia delle Entrate di Perugia, servizi catastali, in data 27 aprile 1992, ma negli archivi dell’Amministrazione Comunale non si è trovato traccia di autorizzazioni rilasciate.

Si segnala anche che il nuovo Certificato di agibilità, a seguito della fusione, non è stato richiesto.

L’immobile è attualmente libero.

COERENZE

Il negozio confina con vano scala condominiale, affaccio su P.le Giotto per due lati e corte condominiale sul retro dell’edificio, salvo se altri.

Foto 83

Foto 94

Foto 95

Foto 96

Foto 97

oo

CESPITE N. 9

Via San Tommaso D’Aquino n. 11 – Fog. 253 Part. 1.110 sub. 9

Negozio al piano terra con sotto negozio al piano primo sotto strada composto da unico locale con piccolo w.c. ed anti w.c. (entrambi privi di finestra) al piano terra ed altro ampio vano al piano seminterrato collegato a quello soprastante attraverso una scala a rampa unica (altro w.c. ed anti w.c. anche a questo piano). Due vetrine su Via San Tommaso D’Aquino (una soltanto con

accesso ad anta singola).

Finestre in legno naturale e vetro termico sul lato opposto all'ingresso e verso P.le Giotto al piano inferiore, dotate di inferriata e protette (quelle di piano terra) con tapparelle in p.v.c. a stecche rigide.

Nel passato questa unità immobiliare è stata utilizzata quale ufficio, ma senza aver mutato la sua destinazione d'uso.

Altro accesso dalla corte interna dell'edificio ed individuato con il civico n. 43.

Superficie commerciale di mq. 86,00 circa al piano terra, altezza interna di ml. 3,10, e di mq. 137,00 circa al piano primo sotto strada, altezza interna di ml. 2,80; al piano seminterrato, completa la proprietà un piccolo sottoscala di mq. 2,00 circa.

Pavimento "galleggiante" in legno compresso, pareti intonacate e tinteggiate a tempera, soffitto con controsoffitto.

L'impianto elettrico è presente ed è realizzato secondo le normative all'epoca vigenti, ma non verificato per quanto concerne il suo funzionamento in quanto privo di energia elettrica.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, caloriferi a colonna verticale in ghisa verniciata.

Nei w.c., il pavimento è in mattonelle in monocottura ed i rivestimenti delle pareti sono in ceramica forte.

Per esigenze di organizzazione degli spazi interni da parte della Società fallita, il divisorio con la particella 1.110 sub. 10 (della stessa ditta – cespite n. 10) è stato rimosso e quindi tra le due unità

immobiliari il confine è virtuale. Per la stessa esigenza, la scala di collegamento tra i due piani è stata chiusa (mediante la realizzazione di solaio) e la superficie del piano al livello inferiore è stata accorpata al sub. 11 del medesimo edificio (ingresso dal civico n. 47 di Piazzale Giotto).

L'immobile è attualmente libero.

Foto 98

Foto 99

Foto 100

Foto 101

Foto 102

Foto 103

Foto 104

Foto 105

Foto 106

Foto 107

Foto 108

Foto 109

Foto 110

Foto 111

COERENZE

Il negozio, al piano terra, confina con altra proprietà della ditta fallita, con affaccio su P.le Giotto e con affaccio su Via San Tommaso D'Aquino, salvo se altri. Il sotto negozio al piano primo sotto strada confina con vano scala condominiale, con affaccio su

corte condominiale e con affaccio su P.le Giotto.

oo

CESPITE N. 10

Via San Tommaso D'Aquino n. 9 – Fog. 253 Part. 1.110 sub. 10

Negozi al piano terra composto da unico locale con piccolo w.c. ed anti w.c. (finestra soltanto nell'anti w.c.) al piano terra.

Unica vetrina su Via San Tommaso D'Aquino con accesso ad anta singola. Finestre in legno naturale e vetro termico sul lato che affaccia verso P.le Giotto protette con tapparelle in p.v.c. a stecche rigide. Nel passato questa unità immobiliare è stata utilizzata quale ufficio, ma senza aver mutato la sua destinazione d'uso.

Superficie commerciale di mq. 34,00 circa ed altezza interna di ml. 3,10. Pavimento “galleggiante” in legno compresso, pareti intonacate e tinteggiate a tempera, soffitto con controsoffitto.

L'impianto elettrico è presente ed è realizzato secondo le normative all'epoca vigenti, ma non verificato per quanto concerne il suo funzionamento in quanto privo di energia elettrica.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, caloriferi a colonna verticale in ghisa verniciata. Nel w.c., il pavimento è in mattonelle in monocottura ed il rivestimento delle pareti è in ceramica forte. Per esigenze di organizzazione degli spazi interni da parte della Società fallita, il divisorio con la particella 1.110 sub. 9 (della stessa ditta – cespite n. 9) è stato rimosso e quindi tra le due unità immobiliari il confine è virtuale

Foto 112

Foto 113

Foto 114

Foto 115

Foto 116

Foto 117

oo

CESPITE N. 11

Piazzale Giotto n. 47 – Fog. 253 Part. 1.110 sub. 11

Negozi al piano primo sotto strada con sotto negozio al piano terra composto da unico locale con piccolo w.c. ed anti w.c. (entrambi privi di finestra) al piano primo sotto strada ed altro ampio vano al piano terra collegato a quello sottostante attraverso una scala a rampa unica.

Una grande vetrine su P.le Giotto con accesso ad anta doppia.

Finestre in legno naturale e vetro termico al piano terra con tapparelle in p.v.c. a stecche rigide; in ferro protette da inferriate al piano primo sotto strada.

Nel passato questa unità immobiliare è stata utilizzata quale ufficio, ma senza aver mutato la sua destinazione d'uso.

Superficie commerciale di mq. 51,00 circa al piano primo sotto strada ed altezza utile interna di ml. 3,10, e di mq. 45,00 circa al piano terra, altezza utile interna di ml. 2,60; al piano primo sotto strada, completa la proprietà un piccolo vano sottoscala di mq. 1,50 circa.

Pavimento “galleggiante” in legno compresso, pareti intonacate e

tinteggiate a tempera, soffitto con controsoffitto.

L'impianto elettrico è presente ed è stato realizzato secondo le normative all'epoca vigenti, ma non è stato verificato per quanto concerne il suo funzionamento in quanto al momento privo di energia elettrica.

L'impianto di riscaldamento sembrerebbe essere di tipo centralizzato, caloriferi a colonna verticale in ghisa verniciata.

Nel w.c., il pavimento è in mattonelle in monocottura ed i rivestimenti delle pareti sono in ceramica forte.

Si precisa che attraverso una apertura praticata su muratura non avente carattere strutturale ed una rampa, all'unità immobiliare è stata accorpata una parte di altra unità immobiliare della Società fallita (parte della maggiore consistenza individuata con il numero di particella 1.110 sub. 9).

Accorpamento del quale non si è trovata traccia di autorizzazione negli archivi del Comune di Perugia. Il collegamento dovrà essere chiuso e come già riferito per il cespite n. 9, la scala di collegamento con il piano superiore dovrà essere ripristinato al fine di ricostruire l'originaria consistenza di tale (altra) unità immobiliare.

Foto 118

Foto 119

Foto 120

Foto 121

Foto 122

Foto 123

Foto 124

Foto 125

L'immobile è attualmente libero.

COERENZE

Il negozio, al piano primo sotto strada, confina con vano scala condominiale ed affacci su spazi condominiali su due lati; al piano terra con vano scala, altra proprietà della ditta fallito, con affaccio su P.le Giotto e con affaccio su Via San Tommaso D'Aquino, salvo se altri.

oo

CESPITE N. 12

Piazzale Giotto n. 17 – Fog. 253 Part. 200 Sub. 2

Magazzino al piano terra composto da due locali con servizio igienico privo di finestra.

Accesso protetto da inferriata apribile a “soffietto da P.le Giotto e dotato di finestre a nastro in ferro e vetro protette da inferriate.

Nella planimetria rappresentazione catastale della proprietà sono state riscontrate alcune anomalie di rappresentazione sia per quanto concerne la consistenza (l'immobile si compone di due locali anziché uno), che per quanto concerne la distribuzione interna (il servizio igienico è più grande ed il superamento del dislivello tra la quota di accesso ed il piano di calpestio dell'immobile è risolto in modo diverso da quello rappresentato in cartografia

Superficie commerciale di mq. 170,00 circa, altezza interna di ml. 3,40, il locale non rappresentato nella mappa ha una superficie commerciale di mq. 24,00 circa ed una altezza interna di ml. 1,90. Pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacate e tinteggiate a tempera, soffitto del locale non rappresentato nella cartografia catastale con presenza di fenomeni di infiltrazione. L'impianto elettrico è presente ed è realizzato secondo le normative all'epoca vigenti, ma non verificato per quanto concerne il suo funzionamento in quanto privo di energia elettrica. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano ed elementi radianti ad aria. Nel w.c., il pavimentato è in mattonelle in monocottura ed i rivestimenti delle pareti sono in ceramica forte. L'immobile è attualmente libero.

COERENZE

Il magazzino confina con parti condominiali su tutti i lati.

Foto 126

Foto 127

Foto 128

Foto 129

Foto 130

Foto 131

Foto 132

Foto 133

=====

- Cap. n. 3 - SITUAZIONE CONDOMINIALE

Le unità immobiliari in esame fanno parte di diversi condomini e tutte insieme fanno parte di un supercondominio.

Dagli Amministratori dei vari condomini sono stati forniti i seguenti dati:

--- Omissis --- CONDOMINIO

- P.le Giotto n. 17 – Cespite n. 6

Costo anno 2021 €. 142,83

Riparto anni precedenti €. 5.794,13

Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute (lavori Acrobatica) €. 219,15

Spese straordinarie scadute (bruciatore) €. 19,69

- P.le Giotto n. 47 – Cespite n. 11

Costo anno 2021 €. 801,83

Riparto anni precedenti €. 10.435,70

Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute (lavori Acrobatica) €. 727,62

Spese straordinarie scadute (bruciatore) €. 65,36

- Via S. T. D'Aquino – Cespiti n. 9 e 10

Costo anno 2021 €. 1.602,11

Riparto anni precedenti €. 25.690,03

Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute (lavori Acrobatica) €. 1.507,33

Spese straordinarie scadute (bruciatore) €. 135,39

- Non ci sono cause in corso

--- Omissis --- SUPERCONDOMINIO

- Unità 1.311		
Consuntivo esercizio ordinario anno 2021	€.	50,54
Previsione esercizio ordinario anno 2022	€.	32,44
- Unità 1.314		
Consuntivo esercizio ordinario anno 2021	€.	38,77
Previsione esercizio ordinario anno 2022	€.	30,17
- Unità 1.319		
Consuntivo esercizio ordinario anno 2021	€.	90,39
Previsione esercizio ordinario anno 2022	€.	70,32
- Unità 1.320		
Consuntivo esercizio ordinario anno 2021	€.	25,30
Previsione esercizio ordinario anno 2022	€.	19,68
- Unità 2.616		
Consuntivo esercizio ordinario anno 2021	€.	92,80
Previsione esercizio ordinario anno 2022	€.	72,20
- Unità 4.414		
Consuntivo esercizio ordinario anno 2021	€.	41,54
Previsione esercizio ordinario anno 2022	€.	32,32
- Unità 4.415		
Consuntivo esercizio ordinario anno 2021	€.	87,12
Previsione esercizio ordinario anno 2022	€.	67,78
- Unità 4.425		
Consuntivo esercizio ordinario anno 2021	€.	57,09
Previsione esercizio ordinario anno 2022	€.	44,41
- Unità 4.426		

Consuntivo esercizio ordinario anno 2021	€.	23,01
Previsione esercizio ordinario anno 2022	€.	17,90
- Unità 53		
Consuntivo esercizio ordinario anno 2021	€.	2.773,30
Previsione esercizio ordinario anno 2022	€.	48,40
--- Omissis --- CONDOMINIO al 31/05/2022		
- Unità B4 Appartamento		
Esercizio ordinario "2018/2019	€.	1.411,87
Esercizio ordinario "2020/2021	€.	2.331,65
Esercizio ordinario "2021/2022	€.	1.383,40
- Unità E1 Commerciale		
Esercizio ordinario "2018/2019	€.	602,66
Esercizio ordinario "2020/2021	€.	668,66
Esercizio ordinario "2021/2022	€.	628,97
- Unità E7 Commerciale		
Esercizio ordinario "2018/2019	€.	517,58
Esercizio ordinario "2020/2021	€.	577,86
Esercizio ordinario "2021/2022	€.	545,24
- Unità E9 Commerciale		
Esercizio ordinario "2018/2019	€.	763,30
Esercizio ordinario "2020/2021	€.	870,97
Esercizio ordinario "2021/2022	€.	816,94
- Unità E10 Negozio		
Esercizio ordinario "2018/2019	€.	54,81
Esercizio ordinario "2020/2021	€.	284,75

Esercizio ordinario “2021/2022 €. 260,86

=====

- Cap. n. 4 - REGOLARITÀ EDILIZIE

L'indagine svolta presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Perugia ha permesso di accertare che l'intero complesso immobiliare è stato realizzato in epoca precedente al 01 settembre 1967.

Sono stati rintracciati i seguenti certificati di agibilità:

- Prot. n. 1.174 del 12 dicembre 1966 (ingressi alle abitazioni con i civici n. 2, 5, 8 e 13 – ingressi ai negozi con i civici n. 1, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15 e 16).
- Prot. n. 28.544 (n. 399/340) del 12 novembre 1969 (ingressi alle abitazioni con i civici n. 21, 26 e 33 – ingressi ai negozi con i civici dal n. 18 al n. 38).
- Prot. n. 09.405 (n. 330/293) del 22 agosto 1984 (ingresso al civico n. 17/a8 al n. 38).
- Prot. n. 2.707 (n. 74) del 23 marzo 1967 (ingressi alle autorimessa da Via della Pallotta n. 4 e P.le Giotto n. 17).
- Prot. n. 31.765 (n. 3/422) del 16 gennaio 1969 (ingressi alle abitazioni con i civici n. 40, 42 e 44 – ingressi ai negozi con i civici n. 43, e 47 – ingresso al magazzino con il civico n. 45 – ingressi ai negozi da Via della Pallotta n. 4/a e 4/b – ingresso ai negozi da Via San Tommaso D'Aquino n. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 e 23).

Nessuna pratica di condono sembrerebbe essere stata presentata

per le unità immobiliari in questione.

Il raffronto dello stato dei luoghi con i grafici di progetto allegati al titolo edilizio non ha evidenziato ulteriori difformità rispetto quanto evidenziato nella descrizione fatta per ciascuno dei Cespiti esaminati.

Alcune discordanze per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni dell'edificio sono state riscontrate nelle planimetrie depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia (servizi catastali) e di esse si è parlato nel capitolo dedicato alla descrizione di ciascun cespite.

Le proprietà non sono sottoposte a vincoli.

=====

- Cap. n. 5 - GRAVAMI

L'indagine svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia (registri aggiornati alla data del 20 giugno 2022 per le trascrizioni, per le trascrizioni pregiudizievoli e per le iscrizioni) ha evidenziato la seguente situazione:

- **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) Decreto di ammissione al concordato preventivo a favore della massa dei creditori di --- Omissis --- ammessa alla procedura di concordato preventivo trascritto al n. 5.143 nel Registro generale ed al n. 3.958 del Registro particolare il 10 marzo 2014.

- **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

1) Ipoteca volontaria a favore di Banca Carige S.p.a. – Cassa di

Risparmio di Genova e Imperia ed in garanzia della somma di € 720.000,00, trascritta al n. 23.841 del Registro generale ed al n. 3.164 del Registro particolare il 25 ottobre 2012.

N.B. questa ipoteca volontaria non grava sui beni individuati in Catasto nel foglio n. 253 con i numeri di particella 1.110 sub. 9, sub. 10 e sub. 11

2) Ipoteca volontaria trascritta al n. 35.822 del Registro generale ed al n. 8.878 del Registro particolare il 16 novembre 2004. Annotazione per restrizione dei beni n. 671 del 27 febbraio 2012 ed annotazione per cessione dell'ipoteca n. 3.001 del 08 agosto 2017.

N.B. questa ipoteca volontaria grava soltanto sui beni individuati in Catasto nel foglio n. 253 con i numeri di particella 1.110 sub. 9, sub. 10 e sub. 11

La sentenza dichiarativa di fallimento (n. 19/2021 pubblicata il 19 aprile 2021, Rep. n. 46/2021 del 19 aprile 2021) è stata notificata al Conservatore dei Registri Immobiliari di Perugia, mediante consegna di copia conforme all'originale a mani, dalla Dott.ssa Merlini Orietta in data 21 giugno 2021.

=====

- Cap. n. 6 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo avere attentamente esaminato i beni immobili in oggetto; allo scopo di facilitarne l'alienazione e di ottenere il maggiore realizzo, ha ritenuto opportuno formare **DODICI LOTTI** come qui di seguito:

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 1

Negoziio al piano terra (Cespitate n. 1) con ingresso da Piazzale Giotto n. 6.

Al Catasto Fabbricati di Perugia nel Fog. n. 253, Part. n. 777 Sub. 7.

Superficie commerciale di mq. 41,00 circa ed una altezza interna di ml. 3,40.

Attualmente libero.

Il negozio confina con vano scala condominiale, affaccio su P.le Giotto, collegamento interno; salvo se altri.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 2

Negoziio al piano terra (Cespitate n. 2) nel comune di Perugia, con ingresso da Piazzale Giotto n. 1.

Al Catasto Fabbricati di Perugia nel Fog. n. 253, Part. n. 777 Sub. 10.

Superficie commerciale di mq. 42,00 circa ed una altezza interna di ml. 3,40. W.c. di mq. 3,00 circa ed altezza utile interna di ml. 2,45 e ripostiglio di mq. 7,00 circa ed altezza utile ml. 2,00.

L'immobile è attualmente libero.

Il negozio confina con vano scala condominiale, affaccio su P.le Giotto, rampa di accesso la piazzale condominiale; salvo se altri.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 3

Negoziio al piano terra con archivio al piano primo sotto strada

(Cespite n. 3) nel comune di Perugia, con ingresso da Piazzale Giotto n. 29 e 30.

Al Catasto Fabbricati di Perugia nel Fog. n. 253, Part. n. 1.113 Sub. 3.

Superficie commerciale di mq. 65,00 circa al piano terra, altezza interna di ml. 3,25, e di mq. 36,00 circa al piano primo sotto strada, altezza interna di ml. 3,75; al piano seminterrato, completa la proprietà un piccolo sottoscala di mq. 2,00 circa.

L'immobile è attualmente libero.

Il negozio, al piano terra, confina con vano scala camminamento condominiale, affaccio su P.le Giotto, ballatoio sul retro dell'edificio ed altra proprietà della ditta fallita, salvo se altri.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 4

Negozio al piano terra (Cespite n. 4) nel comune di Perugia, con ingresso da Piazzale Giotto n. 28 e 31.

Al Catasto Fabbricati di Perugia nel Fog. n. 253, Part. n. 1.115 sub. 4.

Superficie commerciale di mq. 38,00 circa ed altezza interna di ml. 3,25.

L'immobile è attualmente libero.

Il negozio, al piano terra, confina con altra proprietà della ditta fallita, affaccio su P.le Giotto, ballatoio sul retro dell'edificio, salvo se altri.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 5

Magazzino (fondo) al piano primo sotto strada (Cespite n. 5) nel comune di Perugia, con ingresso da Piazzale Giotto s.n.c..

Al Catasto Fabbricati di Perugia nel Fog. n. 253, Part. n. 200 Sub. 1 Part. 1.115 Sub. 1, graffate.

Superficie commerciale di mq. 38,00 circa ed altezza interna variabile con un massimo di ml. 2,82.

L'immobile è attualmente libero.

Il magazzino confina con rampa di accesso condominiale, camminamento condominiale e terrapieno, salvo se altri.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 6

Magazzino (fondo) al piano sotto strada (Cespite n. 6) nel comune di Perugia, con ingresso da Piazzale Giotto s.n.c..

Al Catasto Fabbricati di Perugia nel Fog. n. 253, Part. n. 200 Sub. 19.

Superficie commerciale di mq. 60,00 circa ed altezza interna di ml. 3,70 per il vano "corridoio" e di ml. 2,70, media ,per il locale posto sotto la rampa.

L'immobile è attualmente libero.

Il magazzino confina con rampa di accesso condominiale e terrapieno su più lati, salvo se altri.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 7

Abitazione al piano secondo e fondo al piano terra (Cespite n. 7) nel comune di Perugia, con ingresso da Piazzale Giotto n. 5.

Al Catasto Fabbricati di Perugia nel Fog. n. 253, Part. n. 777 Sub. 39.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è di mq. 170,00 circa e l'altezza interna è di ml. 2,95; oltre a due terrazzi di superficie complessiva pari a mq. 15,00 circa ed un fondino di mq. 13,00 circa ed altezza interna è di mq. 3,05.

L'immobile è attualmente libero.

L'appartamento confina vano scala condominiale e con affacci su parti comuni per tre lati, salvo se altri.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 8

Negozio al piano terra (Cespite n. 8) nel comune di Perugia, con ingresso da Piazzale Giotto n. 14, 15 e 16.

Al Catasto Fabbricati di Perugia nel Fog. n. 253, Part. n. 777 Sub. 69.

Superficie commerciale di mq. 107,00 circa ed altezza interna di ml. 3,40.

L'immobile è attualmente libero.

Il negozio confina con vano scala condominiale, affaccio su P.le Giotto per due lati e corte condominiale sul retro dell'edificio, salvo se altri.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 9

Negozio al piano terra e magazzino al piano primo sotto strada (Cespite n. 9) nel comune di Perugia, con ingresso da Via San Tommaso D'Aquino n. 11.

Al Catasto Fabbricati di Perugia nel Fog. n. 253, Part. n. 1.110 Sub. 9.

Superficie commerciale di mq. 86,00 circa al piano terra, altezza interna di ml. 3,10, e di mq. 137,00 circa al piano primo sotto strada, altezza interna di ml. 2,80; al piano seminterrato, completa la proprietà un piccolo sottoscala di mq. 2,00 circa.

L'immobile è attualmente libero.

Il negozio, al piano terra, confina con altra proprietà della ditta fallito, con affaccio su P.le Giotto e con affaccio su Via San Tommaso D'Aquino, salvo se altri. Il sotto negozio al piano primo sotto strada confina con vano scala condominiale, con affaccio su corte condominiale e con affaccio su P.le Giotto.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 10

Negozio al piano terra (Cespite n. 10) nel comune di Perugia, con ingresso da Via San Tommaso D'Aquino n. 9.

Al Catasto Fabbricati di Perugia nel Fog. n. 253, Part. n. 1.110 Sub. 10.

Superficie commerciale di mq. 34,00 circa ed altezza interna di ml. 3,10.

L'immobile è attualmente libero.

Il negozio confina con altra proprietà della ditta fallito, con affaccio su P.le Giotto e con affaccio su Via San Tommaso D'Aquino, salvo se altri.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 11

Negozio al piano primo sotto strada con magazzino al piano terra (Cespite n. 11) nel comune di Perugia, con ingresso da Piazzale Giotto n. 47.

Al Catasto Fabbricati di Perugia nel Fog. n. 253, Part. n. 1.110 Sub. 11.

Superficie commerciale di mq. 51,00 circa al piano primo sotto strada ed altezza utile interna di ml. 3,10, e di mq. 45,00 circa al piano terra, altezza utile interna di ml. 2,60; al piano primo sotto strada, completa la proprietà un piccolo vano sottoscala di mq. 1,50 circa.

L'immobile è attualmente libero.

Il negozio, al piano primo sotto strada, confina con vano scala condominiale ed affacci su spazi condominiali su due lati; al piano terra con vano scala, altra proprietà della ditta fallito, con affaccio su P.le Giotto e con affaccio su Via San Tommaso D'Aquino, salvo se altri.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 12

Negozio al piano primo sotto strada con magazzino al piano terra (Cespite n. 11) nel comune di Perugia, con ingresso da Piazzale Giotto n. 47.

Al Catasto Fabbricati di Perugia nel Fog. n. 253, Part. n. 1.110 Sub. 11.

Superficie commerciale di mq. 170,00 circa, altezza interna di ml. 3,40, il locale non rappresentato nella mappa ha una superficie

commerciale di mq. 24,00 circa ed una altezza interna di ml. 1,90.

L'immobile è attualmente libero.

Il magazzino confina con parti condominiali su tutti i lati.

=====

- Cap. n. 7 - VALUTAZIONE

Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà ritenendo necessario ricercare il valore venale degli immobili in esame, adottando il criterio di stima per "comparazione" (parametro scelto il metro quadrato di superficie commerciale), cioè raffrontando ogni singolo immobile di cui si parla, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

Si è proceduto quindi alla ricerca di atti notarili e di proposte di vendita riguardanti immobili similari nella zona in questione. Le transazioni concluse e le proposte di vendita, hanno infatti valore determinante ai fini della comparazione e, qualora presenti, vanno utilizzate a tale fine.

La mole delle transazioni concluse e le proposte di vendita sono particolarmente utile per comprendere quale sia, in quella particolare ubicazione territoriale, l'effettiva consistenza della domanda e dell'offerta e su quali parametri le due esigenze (vendere ed acquistare) hanno trovato il loro punto di equilibrio.

Ho tenuto altresì conto dei costi attuali di costruzione e di quelli delle aree, nonché dell'attuale andamento del mercato

immobiliare; per giungere alle conclusioni che seguono sono stati anche interpellati studi tecnici e notarili di comprovata serietà professionale ed imprese edili che operano nella zona ove si trovano i beni immobili esaminati; i dati raccolti sono stati riscontrati con quelli reperiti presso agenzie di intermediazioni immobiliari presenti nel territorio del Comune di Perugia.

I dati raccolti sono stati anche confrontati e rapportati sia con quelli pubblicati nel “bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell’Umbria” ed accertati presso la borsa immobiliare (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni) che con quelli pubblicati dall’Agenzia delle Entrate (quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I.).

Pur essendo i parametri tecnici frutto di rilievo eseguito in sede di sopralluogo, la valutazione dei beni va comunque considerata a corpo e non a misura.

Ogni singola proprietà è stata stimata ad un valore non superiore al valore di mercato. Pertanto, tale valore è pari all’importo al quale la stessa verrebbe venduta alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Dal momento che la proprietà è risultata essere tutta nella disponibilità della procedura fallimentare della Società “---

Omissis ---”, ai fini delle valutazioni, si è considerata come se fosse libera.

Ho tenuto altresì conto degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti dal lungo tempo di non utilizzo delle varie unità immobiliari; dei costi attuali di costruzione e di quelli delle aree, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare, giungendo alle seguenti conclusioni:

LOTTO n. 1

- Negozio al piano terra (Cespite n. 1)

Piazzale Giotto n. 6 – Fog. n. 253 Part. n. 777 Sub. 7

mq. 41,00 x 1.000,00 = €. 41.000,00

per complessive €. 41.000,00

Tale valore, €. **41.000,00 (euro quarantunomila/00)**, rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e sarà indicato, quale prezzo base di asta, nell'emanando bando di vendita.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 2

- Negozio al piano terra (Cespite n. 2)

Piazzale Giotto n. 1 – Fog. n. 253 Part. n. 777 Sub. 10

Locale principale

mq. 42,00 x 900.000 = €. 37.800,00

Servizio igienico

mq. 3,00 x 700.000 = €. 2.100,00

Locali accessori

mq. 7,00 x 600.000 = €. 4.200,00

per complessive €. 44.100,00

Tale valore, arrotondato ad €. **44.000,00** (euro **quarantaquattromila/00**), rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e sarà indicato, quale prezzo base di asta, nell'emanando bando di vendita.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 3

- Negozio al piano terra con archivio al piano primo sotto strada (Cespite n. 3)

Piazzale Giotto n. 29 e 30 – Fog. n. 253 Part. n. 1.113 Sub. 3

Negozio al piano terra

mq. 65,00 x 1.000,00 = €. 65.000,00

Archivio al piano primo sotto strada

mq. 36,00 x 500,00 = €. 18.000,00

Sottoscala al piano primo sotto strada

mq. 2,00 x 200,00 = €. 400,00

per complessive €. 83.400,00

Tale valore, arrotondato ad €. **83.000.000** (euro **ottantatremila/00**), rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e sarà indicato, quale prezzo base di asta, nell'emanando bando di vendita.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 4

- Negozio al piano terra (Cespite n. 4)

Piazzale Giotto n. 28 e 31 – Fog. n. 253 Part. n. 1.115 sub. 4

mq. 38,00 x 1.000,00 = €. 38.000,00

per complessive €. 38.000,00

Tale valore €. **38.000.000 (euro trentottomila/00)**, rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e sarà indicato, quale prezzo base di asta, nell'emanando bando di vendita.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 5

- Magazzino (fondo) al piano primo sotto strada (Cespite n. 5)
Piazzale Giotto s.n.c. – Fog. n. 253 Part. n. 200 Sub. 1 Part.
1.115 Sub. 1

mq. 38,00 x 300.000 = €. 11.400,00

per complessive €. 11.400,00

Tale valore, **arrotondato ad €. 11.000.000 (euro undicimila/00)**, rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e sarà indicato, quale prezzo base di asta, nell'emanando bando di vendita.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 6

- Magazzino (fondo) al piano sotto strada (Cespite n. 6)
Piazzale Giotto s.n.c. – Fog. n. 253 Part. n. 200 Sub. 19

mq. 60,00 x 200.000 = €. 12.000,00

per complessive €. 12.000,00

Tale valore, €. **12.000.000 (euro dodicimila/00)**, rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e sarà indicato, quale prezzo base di asta, nell'emanando bando di vendita.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 7

- Abitazione al piano secondo e fondo al piano terra (Cespite n. 7)

Piazzale Giotto n. 5 – Fog. n. 253 Part. n. 777 Sub. 39

Appartamento al piano secondo

mq. 170,00 x 900,00 = €. 153.000,00

Terrazzi al piano secondo

mq. 15,00 x 300.000 = €. 4.500,00

Fondo al piano terra

mq. 13,00 x 350.000 = €. 4.550,00

per complessive €. 162.050,00

Tale valore, arrotondato ad **€. 160.000.000** (euro centosessantamila/00), rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e sarà indicato, quale prezzo base di asta, nell'emanando bando di vendita.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 8

- Negozio al piano terra (Cespite n. 8)

Piazzale Giotto n. 14, 15 e 16 – Fog. n. 253 Part. n. 777 Sub.

69

mq. 107,00 x 1.000,00 = €. 107.000,00

per complessive €. 107.000,00

Tale valore, **€. 107.000.000** (euro centosettemila/00), rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e sarà indicato, quale prezzo base di asta, nell'emanando bando di vendita.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 9

- Negozio al piano terra e magazzino al piano primo sotto strada (Cespite n. 9)

Via San Tommaso D'Aquino n. 11 – Fog. n. 253 Part. n. 1.110
Sub. 9

Negozio al piano terra

mq. 86,00 x 1.000,00 = €. 86.000,00

Magazzino al piano primo sotto strada

mq. 137,00 x 500,00 = €. 68.500,00

Sottoscala al piano primo sotto strada

mq. 2,00 x 200,00 = €. 400,00

per complessive €. 154.900,00

Tale valore, arrotondato ad **€. 155.000.000 (euro centocinquantacinquemila/00)**, rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e sarà indicato, quale prezzo base di asta, nell'emanando bando di vendita.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 10

- Negozio al piano terra (Cespite n. 10)

Via San Tommaso D'Aquino n. 9 – Fog. n. 253 Part. n. 1.110
Sub. 10

mq. 34,00 x 1.000,00 = €. 34.000,00

per complessive €. 34.000,00

Tale valore, **€. 34.000.000 (euro trentaquattromila/00)**,

rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e sarà indicato, quale prezzo base di asta, nell'emanando bando di vendita.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 11

- Negozio al piano primo sotto strada con magazzino al piano terra (Cespite n. 11)

Piazzale Giotto n. 47 – Fog. n. 253 Part. n. 1.110 Sub. 11

Negozio al piano primo sotto strada

mq. 51,00 x 1.000,00 = €. 51.000,00

Sottoscala al piano primo sotto strada

mq. 2,00 x 200,00 = €. 400,00

Magazzino al piano terra

mq. 45,00 x 500,00 = €. 22.500,00

per complessive €. 73.900,00

Tale valore, arrotondato ad €. **74.000.000** (euro **settantaquattromila/00**), rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e sarà indicato, quale prezzo base di asta, nell'emanando bando di vendita.

o o o o o o o o o o

LOTTO n. 12

- Magazzino al piano terra (Cespite n. 12)

Piazzale Giotto n. 17 – Fog. n. 253 Part. n. 200 Sub. 2

Locale principale

mq. 170,00 x 350,00 = €. 59.500,00

Locale accessorio

mq. 24,00 x 150,00 = €. 3.600,00

per complessive €. 63.100,00

Tale valore, arrotondato ad €. **63.000,00** (euro **sessantatremila/00**), rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e sarà indicato, quale prezzo base di asta, nell'emanando bando di vendita.

RIEPILOGO

Lotto n. 1 (cespite n. 1) €. 41.000,00

Lotto n. 2 (cespite n. 2) €. 44.000,00

Lotto n. 3 (cespite n. 3) €. 83.000,00

Lotto n. 4 (cespite n. 4) €. 38.000,00

Lotto n. 5 (cespite n. 5) €. 11.000,00

Lotto n. 6 (cespite n. 6) €. 12.000,00

Lotto n. 7 (cespite n. 7) €. 160.000,00

Lotto n. 8 (cespite n. 8) €. 107.000,00

Lotto n. 9 (cespite n. 9) €. 155.000,00

Lotto n. 10 (cespite n. 10) €. 34.000,00

Lotto n. 11 (cespite n. 11) €. 74.000,00

Lotto n. 12 (cespite n. 12) €. 63.000,00

Per un totale di €. **822.000,00**

(euro ottocentoventiduemila/00).

=====

- Cap. n. 8 - ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

Di seguito quanto allegato alla presente relazione

peritale:

- Allegato n. 01 Estratto di mappa;
- Allegato n. 02 Visura fog. n. 253 part. n. 777 sub. 7;
- Allegato n. 03 Planimetria fog. n. 253 part. n. 777 sub. 7;
- Allegato n. 04 Visura fog. n. 253 part. n. 777 sub. 10;
- Allegato n. 05 Planimetria fog. n. 253 part. n. 777 sub. 10;
- Allegato n. 06 Visura fog. n. 253 part. n. 1.113 sub. 3;
- Allegato n. 07 Planimetria fog. n. 253 part. n. 1.113 sub. 3;
- Allegato n. 08 Visura fog. n. 253 part. n. 1.113 sub. 4;
- Allegato n. 09 Planimetria fog. n. 253 part. n. 1.113 sub. 4;
- Allegato n. 10 Visura fog. n. 253 part. n. 200 sub. 1 graffata con part. n. 1.115 sub. 1;
- Allegato n. 11 Planimetria fog. n. 253 part. n. 200 sub. 1 graffata con part. n. 1.115 sub. 1;
- Allegato n. 12 Visura fog. n. 253 part. n. 200 sub. 19;
- Allegato n. 13 Planimetria fog. n. 253 part. n. 200 sub. 19;
- Allegato n. 14 Visura fog. n. 253 part. n. 777 sub. 39;
- Allegato n. 15 Planimetria fog. n. 253 part. n. 777 sub. 39;
- Allegato n. 16 Visura fog. n. 253 part. n. 777 sub. 69;
- Allegato n. 17 Planimetria fog. n. 253 part. n. 777 sub. 69;
- Allegato n. 18 Visura fog. n. 253 part. n. 1.110 sub. 9;
- Allegato n. 19 Planimetria fog. n. 253 part. n. 1.110 sub. 9;
- Allegato n. 20 Visura fog. n. 253 part. n. 1.110 sub. 10;
- Allegato n. 21 Planimetria fog. n. 253 part. n. 1.110 sub. 10;
- Allegato n. 22 Visura fog. n. 253 part. n. 1.110 sub. 11;

- Allegato n. 23 Planimetria fog. n. 253 part. n. 1.110 sub. 11;
- Allegato n. 24 Visura fog. n. 253 part. n. 200 sub. 2;
- Allegato n. 25 Planimetria fog. n. 253 part. n. 200 sub. 2;
- Allegato n. 26 Visura storica fog. n. 253 part. n. 777 sub. 7;
- Allegato n. 27 Visura storica fog. n. 253 part. n. 777 sub. 10;
- Allegato n. 28 Visura storica fog. n. 253 part. n. 1.113 sub. 3;
- Allegato n. 29 Visura storica fog. n. 253 part. n. 1.113 sub. 4;
- Allegato n. 30 Visura storica fog. n. 253 part. n. 200 sub. 1
graffata con part. n. 1.115 sub. 1;
- Allegato n. 31 Visura storica fog. n. 253 part. n. 200 sub. 19;
- Allegato n. 32 Visura storica fog. n. 253 part. n. 777 sub. 39;
- Allegato n. 33 Visura storica fog. n. 253 part. n. 777 sub. 69;
- Allegato n. 34 Visura storica fog. n. 253 part. n. 1.110 sub. 9;
- Allegato n. 35 Visura storica fog. n. 253 part. n. 1.110 sub. 10;
- Allegato n. 36 Visura storica fog. n. 253 part. n. 1.110 sub. 11;
- Allegato n. 37 Visura storica fog. n. 253 part. n. 200 sub. 2;
- Allegato n. 38 Riepilogo quote condominiali --- Omissis ---;
- Allegato n. 39 Ripartizione lavori di ripristino cornicioni
gronda P.le Giotto n. 40, 42 e 44;
- Allegato n. 40 Ripartizione installazione bruciatore P.le
Giotto n. 40, 42 e 44;
- Allegato n. 41 Comunicazione quote condominiali ---
Omissis ---
Cesarino;
- Allegato n. 42 Bilancio supercondominio esercizio 2021;

- Allegato n. 43 Bilancio supercondominio esercizio 2022;
- Allegato n. 44 Bilancio consuntivo esercizio 2019/2020 P.le
Giotto n. 2, 5, 8, e 13;
- Allegato n. 45 Bilancio consuntivo esercizio 2020/2021 P.le
Giotto n. 2, 5, 8, e 13;
- Allegato n. 46 Bilancio preventivo esercizio 2021/2022 P.le
Giotto n. 2, 5, 8, e 13;
- Allegato n. 47 Ispezione ipotecaria fog. n. 253 part. n. 777
sub. 7;
- Allegato n. 48 Ispezione ipotecaria fog. n. 253 part. n. 777
sub. 10;
- Allegato n. 49 Ispezione ipotecaria fog. n. 253 part. n. 1.113
sub. 3;
- Allegato n. 50 Ispezione ipotecaria fog. n. 253 part. n. 1.113
sub. 4;
- Allegato n. 51 Ispezione ipotecaria fog. n. 253 part. n. 200
sub. 1 graffata con part. n. 1.115 sub. 1;
- Allegato n. 52 Ispezione ipotecaria fog. n. 253 part. n. 200
sub. 19;
- Allegato n. 53 Ispezione ipotecaria fog. n. 253 part. n. 777
sub. 39;
- Allegato n. 54 Ispezione ipotecaria fog. n. 253 part. n. 777
sub. 69;
- Allegato n. 55 Ispezione ipotecaria fog. n. 253 part. n. 1.110
sub. 9;

- Allegato n. 56 Ispezione ipotecaria fog. n. 253 part. n. 1.110 sub. 10;
- Allegato n. 57 Ispezione ipotecaria fog. n. 253 part. n. 1.110 sub. 11;
- Allegato n. 58 Ispezione ipotecaria fog. n. 253 part. n. 200 sub. 2;
- Allegato n. 59 Ipoteca volontaria del 25 ottobre 2012;
- Allegato n. 60 Decreto di ammissione concordato preventivo del 10 marzo 2014;
- Allegato n. 61 Comunicazione sentenza di fallimento alla “Conservatoria dei registri immobiliari di Perugia”;
- Allegato n. 62 Certificato di agibilità 12 dicembre 1966;
- Allegato n. 63 Certificato di agibilità 12 novembre 1969;
- Allegato n. 64 Certificato di agibilità 22 agosto 1984;
- Allegato n. 65 Certificato di agibilità 23 marzo 1967;
- Allegato n. 66 Certificato di agibilità 16 gennaio 1969.

=====

Io sottoscritto, geom. Enzo Tonzani, ritengo con la presente relazione peritale, che si compone di numero centotrentasei pagine dattilografate e parte della centotrentasettesima (oltre agli allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto.

o o o o o o o o o o

Rimango comunque a disposizione del Sig. G.D. e della Curatrice per qualsiasi chiarimento ritengano necessario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia 20 giugno 2022

il c.t.u
geom. Enzo Tonzani