

10° LOTTO

Locale cantina in edificio condominiale

UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzioni di edificio condominiale residenziale, sviluppato su più piani, sito in Via della Pallotta n. 20/M, ubicato nella zona a sud di Perugia e precisamente trattasi di un locale ad uso cantina, posto al piano sottotetto.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima attualmente è così identificato:

Catasto Fabbricati del **Comune di Perugia**, Prov. PG, **Fg. 253, Mapp. 232, sub. 28**, Via della Pallotta n. 20M, p. 5, Cat. C/2, cl. 2, consist. 4 mq, Sup. catast. Tot. 6 mq, rendita € 4,34;

I beni in oggetto confinano con: muri perimetrali esterni da più lati, parti condominiali, salvo altri.

Catastalmente il bene sopra descritto, risulta intestato a:

- **F.C. S.R.L.** con sede in Ravenna, C.F. 02337430397, **Proprietà per 1/1**.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte, assieme ad altre u.i., è censito al C.T. Comune di Perugia, Prov. PG, Fg. 253, Mapp. 232, Ente Urbano di mq 597.



INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalla scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio

Vincenzo Palmieri del 01.04.2009 Rep. 353389/31784, registrata a Lugo il 15.04.2009 al n. 1811 e trascritta a Perugia il 21.04.2009 all'art. 7460, per "Compravendita sottoposta a condizione sospensiva", successivamente rettificata con "atto di rettifica e dichiarazione di avveramento di condizione sospensiva" del 29.05.2009, Rep. 353946/32036 registrata a Lugo il 25.06.2009 al n. 3157 e annotata il 02.07.2009 all'art. 2730, si rileva quanto segue: *"...La Società "EOS S.P.A" in liquidazione, con riferimento alla vigente legislazione urbanistica ed edilizia, come sopra rappresentata dichiara che i fabbricati di cui sono parte le porzioni in oggetto sono stati costruiti in virtù delle seguenti licenze e/o concessioni, e/o varianti e/o autorizzazioni, rilasciate dal Comune di Perugia:"*

"...- (Via della Pallotta 20M – Località Madonna Alta n. 18 Fondini): n. 512 del 26 giugno 1964; n. 781 del 20 luglio 1965; n. 424 del 2 maggio 1969; n. 97 del 10 gennaio 1970; n. 34 del 13 gennaio 1971; n. 452 del 10 maggio 1971; n. 1347 del 20 novembre 1971; n. 1556 del 20 dicembre 1971; n. 705 del 23 dicembre 1971 Prot. 10419; n. 999 dell'1 settembre 1972; n. 559 del 22 giugno 1974; n. 1480 del 6 dicembre 1974; n. 2900 del 7 novembre 1975; n. 1047 del 29 luglio 1976; n. 1200 del 21 agosto 1976; n. 1537 del 26 ottobre 1976; n. 675 del 18 giugno 1977; n.1028 del 24 maggio 1978; n. 1054 del 27 maggio 1978; n. 486 del 4 aprile 1979; n. 1473 del 13 ottobre 1979; n. 1377 del 27 giugno 1981; n. 475 del 9 marzo 1982; n. 793 del 17 aprile 1982; n.

895 del 29 aprile 1982; n. 2515 dell'11 dicembre 1982; n. 2603 del 23 dicembre 1982; n. 1981 del 5 novembre 1983; n. 3086 del 29 maggio 1989; n. 400 del 21 marzo 1996; n. 1747 del 6 luglio 1996; n. 1541 del 22 ottobre 1996; n. 271 del 7 luglio 1997; n. 3086 del 29 maggio 1989; n. 8725 del 24 settembre 1997; n. 375 del 22 novembre 2000;..."

Dai dati toponomastici e dai riferimenti sopra citati (identici in atti a quelli del precedente Lotto 9), non è stato possibile individuare esattamente l'edificio nel quale è collocato il bene in oggetto.

Si precisa inoltre che è stato possibile visionare solo esternamente l'unità immobiliare in oggetto, in quanto né la proprietà né l'amministratore di condominio erano in possesso delle chiavi; si ritiene comunque, dalla planimetria catastale visionata, che non vi siano difformità tali che possano impedire la commerciabilità dei beni; l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85 e successivi aggiornamenti e modificazioni.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, il bene risultava nella disponibilità della Società fallita, pertanto, ai fini della vendita, potrà considerarsi **libero al decreto di trasferimento.**



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE: trattasi di porzioni di edificio condominiale residenziale, sviluppato su più piani, sito in Via della Pallotta n. 20/M, ubicato nella zona a sud di Perugia e precisamente trattasi di un locale ad uso cantina, posto al quinto piano sottotetto, raggiungibile dapprima tramite l'ascensore che serve fino al quarto piano, poi percorrendo due rampe di scale fino appunto al quinto piano-sottotetto. Si ribadisce ulteriormente, come già sopra accennato, che è stato possibile visionare il bene in oggetto, solo esternamente.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale del bene in oggetto è di **mq 6 circa**.



CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenza,

- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili.

□□□□□

FONTI DI INFORMAZIONE

In considerazione di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto in base alla propria esperienza professionale, considerati anche i valori e le quotazioni proposte da: Agenzie ed operatori Immobiliari locali, Listino prezzi degli Immobili della Camera di Commercio di Perugia, Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "Consulente Immobiliare" e dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare" ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il più probabile valore di mercato unitario per i beni in oggetto, considerati liberi, sarebbe di € 200,00/mq.*

Pertanto il più probabile **valore di mercato** attuale e complessivo dei beni in oggetto si ritiene sia:

- Sup. Comm. mq 6 x € 200,00 = **€ 1.200,00**

□□□□□

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Considerato infine che l'importo da proporre per la base

d'asta dovrà essere un valore di vendita forzata, in quanto gli immobili saranno posti in vendita a corpo e non a misura, visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in circostanze straordinarie e in un arco temporale troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione normalmente richiesti dalla definizione del valore di mercato, si ritiene di applicare al valore di mercato sopra definito una riduzione del 15% circa per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del presente procedimento, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, determinando il **valore base d'asta in tondo in: € 1.000,00 (mille/00).**



RIEPILOGO VALORI BASE D'ASTA

- ✚ **1° Lotto** – Appartamento con garage e cantina in edificio condominiale, Via Omicini n. 165 **€ 125.000,00**
- ✚ **2° Lotto** – Locali commerciali in edificio condominiale, Via Settevalli n. 60/A – 60/B **€ 260.000,00**
- ✚ **3° Lotto** – Locali commerciali in edificio condominiale, Via Settevalli n. 60/C – 60/D **€ 320.000,00**
- ✚ **4° Lotto** – Locali adibiti ad istituto scolastico, in edificio condominiale, Via Fonti Coperte n. 38/P-Z **€ 826.000,00**
- ✚ **5° Lotto** – Appartamento e garage, in edificio condominiale, Via Fonti Coperte n. 38/F-N **€ 157.000,00**

- ✚ **6° Lotto** –Locali adibiti a scuola materna in edificio condominiale, Via Fonti Coperte n. 38/F **€ 422.000,00**
- ✚ **7° Lotto** – Locali adibiti a scuola materna e nido, in edificio condominiale, Via Fonti Coperte n. 38/D **€ 787.000,00**
- ✚ **8° Lotto** – Locali adibiti a centro diurno per anziani, in edificio condominiale, Via Fonti Coperte n. 38/D **€ 276.000,00**
- ✚ **9° Lotto** – n. 18 cantine/fondini in edificio condominiale, Largo della Madonna Alta n. 25 - 36 **€ 6.000,00**
- ✚ **10° Lotto** – Cantina in edificio condominiale, in Via della Pallotta n. 20/M **€ 1.000,00**



Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 19.07.2018

arch. Tito Palmieri