

Perugia, 27 giugno 2019

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo n. 19/2018

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato:

Dott.ssa Arianna De Martino

Commissari giudiziali:

Avv. Chiucchiolo Alessandro e Dott.ssa Rossella Mariucci

RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

Allegati
e documentazione fotografica

IL CTU
[REDACTED]



NOMINA ED INCARICO

Il Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino nominava in data 10/04/2019, in sostituzione del Geom. Coccia Flavio, il sottoscritto Dott. Ing. Pietro Barberini, nato a [REDACTED] il [REDACTED] iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. [REDACTED], affidandogli il seguente incarico: *“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, a valutare la congruità dei prezzi indicati nei preliminari di compravendita in atti indicando i criteri di valutazione adottati. Provveda altresì ad effettuare la trascrizione nei pubblici registri del decreto di ammissione alla procedura di concordato e a verificare l'esistenza di eventuali atti di disposizione nel quinquennio antecedente”* (Allegato n. 1).

GIURAMENTO

In data 11/04/2019 il sottoscritto provvedeva all'invio telematico dell'accettazione dell'incarico e del giuramento di rito (Allegato n. 2).

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

I cespiti immobiliari oggetto dell'incarico sono quelli riportati nel ricorso per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo, ex art. 160 L.F., così come identificati, descritti e stimati nella valutazione allegata alla richiesta di Concordato Preventivo, redatta dal Geom. Mauro Teodori, datata novembre 2018.

Lo scrivente quindi, verificava innanzitutto la natura ed ubicazione dei beni identificati e descritti nell'elaborato di parte di cui sopra, anche al fine di programmare tempi e modalità di sopralluogo ai beni.

Veniva acquisita copia di tutti i contratti di affitto attivi in essere relativi ai vari immobili e venivano effettuate le verifiche richieste anche presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia.

Venivano quindi effettuati sopralluoghi presso tutti i beni oggetto del Concordato, rilevando analiticamente le consistenze, caratteristiche e lo stato attuale di ogni porzione, previa acquisizione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Perugia ove disponibili. Venivano anche realizzati dei dettagliati rilievi fotografici.



Si succedevano poi riunioni e incontri con i referenti della società [REDACTED] srl al fine di acquisire ulteriore documentazione e chiarire alcuni importanti aspetti necessari per la stesura del presente elaborato.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: [REDACTED]”

Sede Sociale: [REDACTED]

Partita Iva: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione sono alcune unità immobiliari afferenti alla società [REDACTED] facenti parte del polo commerciale ubicato in Comune di Gualdo Tadino, Via Flaminia km 188,80, denominato “Centro il Granaio”. Il compendio immobiliare è ubicato all’incrocio tra Via Flaminia, Via Vittorio Veneto e Via XXIV Maggio, in zona residenziale di completamento, con ottima dotazione di servizi e presenza di numerose attività commerciali e direzionali ed è costituito da tre corpi di fabbrica contigui che affacciano su una piazza centrale (Allegato n. 3 – estratto di mappa). Il primo corpo, posto lungo Via Flaminia, si eleva su due piani fuori terra ed ospita al piano terra locali a destinazione commerciale ed al piano primo una sala polifunzionale per la quasi totalità della superficie e per la parte rimanente, identificata con il sub 18, un ufficio. Il blocco centrale si sviluppa su quattro piani fuori terra con destinazione commerciale per quanto riguarda il piano terra e direzionale per gli altri piani. Il terzo corpo si sviluppa su un unico piano fuori terra a destinazione commerciale ed ospita una piccola unità commerciale ed il supermercato Coop Centroitavia. Al piano primo sottostrada, al di sotto dei tre edifici e della piazza, è stato realizzato un ampio parcheggio coperto, collegato ai piani sovrastanti tramite due tappeti mobili, tre ascensori, uno per ciascun corpo, ed altrettante scale a rampanti (Allegato n. 4 elaborato planimetrico).

Il complesso edilizio è stato costruito con struttura portante in cemento armato e coperture in legno lamellare; le tamponature esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati di sup-



porto alle facciate ventilate costituite da lastre in gres fine porcellanato, retinatura di sicurezza, materassino coibente e struttura in alluminio. Il manto di copertura è costituito da pannelli coibentati e sistemi di finitura in alluminio naturale non riflettente.

Gli infissi e le vetrate continue sono in alluminio ed in parte presentano schermatura tramite lamelle esterne fisse.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono le seguenti:

- Locale commerciale posto al piano terra del blocco n. 1, identificato con la particella 1430 sub. 44: ha una superficie commerciale di mq 408 circa, è frazionabile in due unità autonome con accesso dalla piazza ed allo stato attuale si trova al grezzo delle strutture;
- Unità immobiliare ubicata al piano terra del blocco n. 2, identificata con la particella 1430 sub. 45: è adibita a bar ed ha accesso direttamente dalla piazza. Ha una superficie commerciale pari a mq 143 circa ed è comunicante internamente con il laboratorio pasticceria identificato con il sub. 46 (Allegato n. 5 – planimetria catastale). Quanto alle finiture, sono presenti pavimento in lastre di gres porcellanato, controsoffitti in cartongesso con faretti e anemostati integrati.
- Unità immobiliare sita al piano terra e primo sottostrada del blocco n. 2, identificata con la particella 1430 sub. 46: è adibita a laboratorio pasticceria ed ha una superficie commerciale di mq 220 circa (Allegato n. 6 – planimetria catastale). Comunica internamente con il bar sopra descritto, ma ha anche un accesso diretto dalla piazza ed è collegata al locale magazzino di carico e scarico posto al piano primo sottostrada, di superficie pari a mq 74, tramite una piattaforma elevatrice interna.
- Locale direzionale ubicato al piano primo e secondo del blocco n. 1, identificato con la particella 1430 sub. 18: ha una superficie commerciale di mq 341 circa sviluppata su due piani ed allo stato attuale si trova al grezzo delle strutture; deve essere ancora realizzata anche la scala di collegamento tra i due livelli.
- Locale direzionale ubicato al piano primo del blocco n. 2, identificato con la particella 1430 sub. 14: ha una superficie commerciale di mq 129 circa ed allo stato attuale si trova al grezzo delle strutture portanti.
- Locale direzionale ubicato al piano primo del blocco n. 2, identificato con la particella 1430 sub. 15: ha una superficie commerciale di mq 202 circa ed allo stato attuale si trova al grezzo delle strutture portanti.



- Locale direzionale ubicato al piano primo del blocco n. 2, identificato con la particella 1430 sub. 16: ha una superficie commerciale di mq 212 circa ed allo stato attuale si trova al grezzo delle strutture portanti.
- Locale direzionale ubicato al piano primo del blocco n. 2, identificato con la particella 1430 sub. 17: ha una superficie commerciale di mq 122 circa ed allo stato attuale si trova al grezzo delle strutture portanti.
- Locale direzionale ubicato al piano secondo del blocco n. 2, identificato con la particella 1430 sub. 20: ha una superficie commerciale di mq 129 circa ed allo stato attuale si trova al grezzo delle strutture portanti.
- Locale direzionale ubicato al piano secondo del blocco n. 2, identificato con la particella 1430 sub. 21: ha una superficie commerciale di mq 122 circa ed allo stato attuale si trova al grezzo delle strutture portanti.
- Locale direzionale ubicato al piano terzo del blocco n. 2, identificato con la particella 1430 sub. 24: ha una superficie commerciale di mq 129 circa ed allo stato attuale si trova al grezzo delle strutture portanti.
- Locale direzionale ubicato al piano terzo del blocco n. 2, identificato con la particella 1430 sub. 25: ha una superficie commerciale di mq 168 circa ed allo stato attuale si trova al grezzo delle strutture portanti.
- Locale direzionale ubicato al piano terzo del blocco n. 2, identificato con la particella 1430 sub. 26: ha una superficie commerciale di mq 122 circa ed allo stato attuale si trova al grezzo delle strutture portanti.
- Locale direzionale ubicato al piano terzo del blocco n. 2, identificato con la particella 1430 sub. 27: ha una superficie commerciale di mq 149 circa ed allo stato attuale si trova al grezzo delle strutture portanti.
- N. 2 locali direzionali ubicati al piano secondo del blocco n. 2, identificati con le particelle 1430 sub. 22 e sub. 23: hanno una superficie commerciale complessiva pari a mq 316 circa, si presentano quasi ultimati e saranno destinati a studio medico dentistico. Presentano pavimenti in lastre di gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti in cartongesso con anemostati integrati, impianto idrico sanitario ed impianto elettrico sottotraccia. Per il completamento delle unità immobiliari deve essere ancora realizzata la posa in opera delle porte di bagni e antibagni e l'ultimazione dell'impianto elettrico e di rilevamento fumi. Le due unità sopra dette sono state oggetto di preliminare di compravendita sotto-



scritto in data 8 aprile 2016 tra [redacted] e il [redacted] i (Allegato n. 7), integrato e modificato successivamente tramite scrittura privata del 6 ottobre 2016 (Allegato n. 8), concordando un prezzo di vendita pari ad € 535.932,00.

- Locale magazzino ubicato al piano primo sottostrada, identificato con la particella 1430 sub. 2: ha una superficie commerciale di mq 12 circa ed allo stato attuale si trova al grezzo delle strutture.
- Sala polifunzionale/auditorium posto al piano primo del blocco n. 1, identificato con la particella 1430 sub. 19: ha una superficie di mq 938 circa, sviluppantesi per mq 807 circa al piano primo e per i restanti mq 131 circa al piano secondo (soppalco), ed al momento si presenta al grezzo delle strutture. La suddetta unità immobiliare dovrà essere destinata a servizi (auditorium - sala conferenze - sala polifunzionale) e relativi locali accessori e ceduta al Comune di Gualdo Tadino come stabilito con Convenzione edilizia redatta in data 22/01/2014 rep. n. 11585, trascritta in data 13/02/2014 al n. 2700 di formalità e successiva permuta redatta dal Notaio Dott. [redacted] in data 01/08/2014, rep. n. 85072/31726, trascritto a Perugia il 11/08/2014 al n. 13426 di formalità (Allegato n. 9).

Si evidenzia che sono di pertinenza della società [redacted] anche i diritti di 537,012/1000 della piena proprietà sul parcheggio posto al piano primo sottostrada, completamente ultimato ed identificato con la particella 1430 sub.1 (Allegato n. 10 – planimetria catastale), e sulla cabina elettrica ubicata sul retro dell’immobile, identificata con la particella 1430 sub. 3 (Allegato n. 11 – planimetria catastale).

Le aree condominiali dell’intero polo commerciale, quali vani scala, ascensori, locali tecnici, ecc. presentano diversi livelli di completamento; nello specifico sono ancora da realizzare le seguenti opere: installazione dell’ascensore lungo il lato prospiciente Via Flaminia, copertura delle scale ubicate in corrispondenza del suddetto ascensore con struttura metallica, carpenterie metalliche per la realizzazione delle scale di emergenza esterne, linea vita sulle coperture, impianto fotovoltaico, completamento di una piccola porzione di strada di viabilità interna, completamento dei vani scala.

DISPONIBILITÀ

Il lotto in oggetto è nella disponibilità della società [redacted] ad eccezione delle unità immobiliari identificate con i sub. 45 e 46, concessi in locazione alla società [redacted] in forza di contratto di locazione di immobile ad uso



commerciale stipulato in data 28/08/2017 e registrato a Gualdo Tadino il 01/09/2017 al n. 955 serie 3T (Allegato n. 12). Il contratto ha durata pari a sei anni, dal 01/10/2017 al 30/09/2023, ed il canone annuo di locazione è pari ad € 36.000,00.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Gualdo Tadino

a) Beni di pertinenza della società [REDACTED] per la piena proprietà.

Foglio 64 – particella 1430 sub 2 – P.S1 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 14 – P.1 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 15 – P.1 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 16 – P.1 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 17 – P.1 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 18 – P.1-2 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 19 – P.1-2 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 20 – P.2 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 21 – P.2 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 22 – P.2 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 23 – P.2 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 24 – P.3 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 25 – P.3 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 26 – P.3 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 27 – P.3 – in corso di costruzione;
Foglio 64 – particella 1430 sub 44 – P.T – in corso di costruzione (ex 1430 sub 10/parte);
Foglio 64 – particella 1430 sub 45 – P.T – categoria C/1 – classe 6 – consistenza mq. 137 – superficie catastale mq. 143 – rendita euro 2.009,43 (ex 1430 sub 6);
Foglio 64 – particella 1430 sub 46 – P.1S-T – categoria C/3 – classe 3 – consistenza mq. 270 – superficie catastale mq. 294 – rendita euro 697,22 (ex 1430 sub 6);

b) Beni di pertinenza della società [REDACTED] per la quota di 537,012/1000 della piena proprietà.

Foglio 64 – particella 1430 sub 1 – P.1S – categoria D/8 – rendita euro 19.714,00;
Foglio 64 – particella 1430 sub 3 – P.1S – categoria D/1 – rendita euro 235,00;



(Allegato n. 13 – visura catastale)

A tutte le suddette unità immobiliari di cui alle lettere a) e b) competono diritti pro-quota sui beni comuni non censibili identificati nel Catasto Fabbricati al:

- Foglio 64, particella 1430 sub 5, p.1s, – vano contatori - comune ai sub 1, 2, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 43, 44, 45 e 46 della particella 1430;
- Foglio 64, particella 1430 sub 28, p.1s-T, – scala mobile - comune ai sub 1, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 43, 44, 45 e 46 della particella 1430;
- Foglio 64, particella 1430 sub 29, p.1s-T, – vano scala, vano ascensore, locali tecnici ai piani p.1s e T - comune ai sub 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 43, 44, 45 e 46 della particella 1430;
- Foglio 64, particella 1430 sub 30, p.1s-T, – locali tecnici, pompa e riserva idrica - comune ai sub 1, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 43, 44, 45 e 46 della particella 1430;
- Foglio 64, particella 1430 sub 31, p.1s, – vano scala, vano ascensore, locali tecnici, scala antincendio ai p.1 e T - comune ai sub 1, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 43, 44, 45 e 46 della particella 1430;
- Foglio 64, particella 1430 sub 32, p.1, – vano scala, vano ascensore, locali tecnici, scala antincendio al p.1 - comune ai sub 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27, della particella 1430;
- Foglio 64, particella 1430 sub 33, p.2, – vano scala, vano ascensore, locali tecnici, scala antincendio al p.2 - comune ai sub 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27, della particella 1430;
- Foglio 64, particella 1430 sub 34, p.3, – vano scala, vano ascensore, locali tecnici, scala antincendio al p.3 - comune ai sub 24, 25, 26 e 27, della particella 1430;
- Foglio 64, particella 1430 sub 35, p.1s-T, – vano scala e vano ascensore, - comune ai sub 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 43, 44, 45 e 46 della particella 1430;
- Foglio 64, particella 1430 sub 36, p.T, – piazza - comune ai sub 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 43, 44, 45 e 46 della particella 1430;
- Foglio 64, particella 1430 sub 37, p.1s-T, – corte e viabilità interna al lotto, scala di servizio, - comune ai sub 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 43, 44, 45 e 46 della particella 1430;



- Foglio 64, particella 1430 sub 38, p.1, – disimpegno - comune ai sub 14, 15, 16 e 17, della particella 1430;
 - Foglio 64, particella 1430 sub 39, p.2, – disimpegno - comune ai sub 20, 21, 22 e 23, della particella 1430;
 - Foglio 64, particella 1430 sub 40, p.3, – disimpegno - comune ai sub 24, 25, 26 e 27, della particella 1430;
 - Foglio 64, particella 1430 sub 41, p.1, – vano scala e vano ascensore al primo livello, - comune ai sub 18, e 19, della particella 1430;
 - Foglio 64, particella 1430 sub 42, p.T, – ballatoio esterno per alloggio servizi, - comune ai sub 11, 45 e 46, della particella 1430.
- (Allegato n. 14 – elenco subalterni)

Tutte le unità immobiliari censite con la particella 1430 divisa in subalterni del foglio 64 del catasto fabbricati, ivi compresi i subalterni della particella 1430 oggetto di relazione sono derivate dalla particella 1430 intera, quest'ultima a sua volta era derivata per demolizione totale delle precedenti particelle 1,2,3,4,5,6, 8 e 1008 (graffate).

L'area coperta e scoperta dell'intero fabbricato del quale le porzioni sopradescritte fanno parte è censita nel Catasto Terreni al:

Foglio 64 – particella 1430, ente urbano di ha.1.25.03 (Allegato n. 15 – visura catastale); (derivata con Tipo Mappale del 4/08/2016 protocollo PG0148106 n.148106.1/2016, per accorpamento delle particelle 1430 di ha.0.89.23 e 254 di ha.0.35.80; la particella 1430 di ha.0.89.23 era a sua volta derivata a seguito di Tipo Mappale in data 8/07/2016 protocollo n.PG0134293 n.134293.2/2016 dall'accorpamento delle particelle 1430 di mq.9 (ex 1), 1431 di mq.1220 (ex 2), 1433 di mq.5582 (ex 3), 1433 di mq.18 (ex 4), 1434 di mq.7 (ex 5), 1435 di mq.2030 (ex 6), 1436 di mq.52 (ex 8) e 1437 di mq.5 (ex 1008).

FORMALITÀ

A seguito delle verifiche condotte, esaminati i documenti e consultati i registri dell'Ufficio del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, a tutto l'11 aprile 2019 i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **N.789 del 03/03/2017 Ipoteca Volontaria** a favore della [redacted] o [redacted]. con sede Spoleto ed a carico della società [redacted]” con sede in Gualdo Tadino; per Euro 3.200.000,00 di cui Euro 1.600.000,00 per sorte, durata anni 10 e giorni 9 (a rogito Dott. [redacted] Notaio in Gualdo Tadino il 2/03/2017 rep. 91277/36038) gravante sui sub. 6-7-8-9-10-11-14-15-16-17-18-20-21-22-23-24-25-26-27 (Allegato n. 16). Risultano a margine della presente: - Annotazione per restrizione di beni annotata il 29/08/2017 al n.3208 di formalità relativa al sub 43 ed al sub 9 (Allegato n. 17); - Annotazione per restrizione di beni annotata il 10/10/2017 al n.3706 di formalità relativa al sub 8 ed al sub 11 (Allegato n. 18); - Annotazione per restrizione di beni annotata il 30/11/2017 al n.4339 di formalità relativa al sub 7 (Allegato n. 19).

- **N.981 del 19/03/2018 Ipoteca Giudiziale** a favore della società [redacted].” con sede Gubbio ed a carico della società [redacted]” con sede in Gualdo Tadino; per Euro 113.000,00 di cui Euro 167.371,00 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 08/08/2017 rep.1644/2017, gravante sui sub. 44 e 45 (Allegato n. 20).

- **N.1119 del 27/03/2018 Ipoteca Giudiziale** a favore della società “[redacted]” con sede Sassuolo ed a carico della società [redacted]” con sede in Gualdo Tadino; per Euro 15.000,00 di cui Euro 13.154,92 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena in data 11/10/2017 rep.5831/2017, gravante sui sub. 45 e 46 (Allegato n. 21).

- **N.1692 del 14/05/2018 Ipoteca Giudiziale** a favore della società “[redacted] [redacted]” con sede Gualdo Tadino ed a carico della società “[redacted] - [redacted]” con sede in Gualdo Tadino; per Euro 40.000,00 di cui Euro 34.410,80 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 7/4/2018 rep.1694/2018, gravante sui sub. 2-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-44-45-46 (Allegato n. 22).

▪ TRASCRIZIONI

- **N.2700 del 13/02/2014 Convenzione edilizia:** atto pubblico amministrativo del segretario comunale del Comune di Gualdo Tadino Dott.ssa [redacted] [redacted] in data 22/01/2014 rep.11585, a favore del Comune di Gualdo Tadino, ed a carico della società [redacted]” con sede in Gualdo Tadino (Allegato n. 48). Trattasi di accordo procedimentale sottoscritto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/1990 con il quale il Comune



di Gualdo Tadino si impegna a cedere a favore della società " [REDACTED] la piena proprietà del terreno distinto in catasto al fg.64 con la particella 254. Il " [REDACTED] [REDACTED] soggetto attuatore, a sua volta si impegna: - a provvedere alla demolizione totale dei fabbricati esistenti che versano in pessimo stato di conservazione e insistenti sui terreni di sua proprietà distinti in catasto al foglio 64, particelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 1008; - a realizzare sull'intera area, comprendente anche il terreno sopra citato che il Comune si impegna a cederli, a propria cura e spese, un nuovo complesso edilizio composto da n. 3 edifici contigui; - a cedere, nei tempi e con le modalità stabiliti nell'accordo in questione, al Comune di Gualdo Tadino la piena proprietà della porzione di immobile da destinare a servizi (auditorium - sala conferenze - sala polifunzionale) e relativi locali accessori. Gli impegni del presente accordo saranno successivamente perfezionati tramite stipula di atti pubblici tra i soggetti in questione come riportato nell'atto rep. n. 11585 del 22/01/2014, oggetto della presente nota.

- **N.13427 dell'11/08/2014 Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**: per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] di Gualdo Tadino in data 01/08/2014 rep.n.85073/31727, a favore del Comune di Gualdo Tadino, con la quale la società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Gualdo Tadino, ha assoggettato ad uso pubblico e a verde le superfici meglio descritte ed individuate negli elaborati depositati a corredo dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire.

- **N.20508 del 06/12/2016 Servitù di elettrodotto** a favore di [REDACTED]. con sede in Roma ed a carico delle società [REDACTED] con sede in Gualdo Tadino (PG) e [REDACTED], società cooperativa con sede in Castiglione del Lago (PG), relativa alla particella 1430 sub 3 del foglio 64 del catasto fabbricati, costituita con atto per scrittura privata autenticato dal Notaio [REDACTED] di Gualdo Tadino in data 24/11/2016 rep.n.90578/35545;

- **N.20509 del 06/12/2016 Servitù di passaggio** a favore di [REDACTED] con sede in Roma ed a carico delle società [REDACTED] con sede in Gualdo Tadino (PG) e [REDACTED] società cooperativa con sede in Castiglione del Lago (PG), relativa alla particella 1430 sub 37 del foglio 64 del catasto fabbricati, costituita con atto per scrittura privata autenticato dal Notaio [REDACTED] di Gualdo Tadino in data 24/11/2016 rep.n.90578/35545;

- **N.11352 del 27/06/2017 Regolamento di Condominio** trascritto a favore e contro le società [REDACTED] " con sede a Gualdo Tadino e "C [REDACTED] società



cooperativa” con sede Castiglione del Lago; a rogito Dott. [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Perugia il 22/06/2017 rep.131773/45156;

- **N.4768 del 16/03/2018 Pignoramento Immobiliare** trascritto a favore della società “[REDACTED]” con sede Bastia Umbra ed a carico della società “[REDACTED]” con sede in Gualdo Tadino; atto giudiziario notificato dall’Ufficiale Giudiziario di Perugia in data 15/11/2017 rep.5907/2017; gravante sui sub. 2-6-14-15-16-17-18-19-20-21-23-24-25-26-27-44 (Allegato n. 23).

- **N.12853 del 23/07/2018 Esecuzione in Forma Specifica**, trascritta a favore del Signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il 06/05/1956 ed a carico della società “[REDACTED]” con sede in Gualdo Tadino; atto giudiziario notificato dall’UNEP presso la Corte di Appello di Perugia in data 06/07/2018 rep.8884/2018; gravante sui sub. 22 e 23 (Allegato n. 24).

- **N.5081 del 21/03/2019 – Decreto di Ammissione Concordato Preventivo**, trascritto a favore della Massa dei creditori del decreto di ammissione alla procedura del concordato preventivo della [REDACTED] ed a carico della società “[REDACTED]” con sede in Gualdo Tadino; atto giudiziario notificato dal Tribunale di Perugia in data 18/02/2019 rep.10/2019; gravante su tutti i beni in oggetto (Allegato n. 25).

Si segnala inoltre che:

- nella vendita trascritta in data 10/08/2017 al n.14911 di formalità, con la quale la società “[REDACTED]” con sede in Gualdo Tadino vendeva al sig. [REDACTED] [REDACTED] un locale commerciale al piano terra censito al Foglio 64 particella 1430 sub 43, la società venditrice si è obbligata a non cedere o dare in godimento a qualsiasi titolo spazi commerciali ad altre aziende che possono esercitare attività concorrenti a quelle svolte dalla società utilizzatrice del cespite venduto o da chi vi svolge l’attività con contratto di locazione. La società “[REDACTED]” è pertanto obbligata a portare a conoscenza di qualsiasi terzo interessato tale vincolo ed a farlo accettare, senza riserve, più precisamente allo scopo di prevenire possibili controversie in ordine al contenuto delle obbligazioni di cui sopra, puntualizzando tra le parti che costituirà attività di concorrenza: - l’esercizio di vendita al dettaglio di articoli di elettronica-telefonia-elettrodomestici; - non costituiranno attività di concorrenza l’esercizio di attività di vendite diverse da quelle sopra indicate.



- nella vendita trascritta in data 10/08/2017 al n.14912 di formalità, con la quale la società [REDACTED] con sede in Gualdo Tadino vendeva alla società “[REDACTED]” con sede Gubbio, un locale commerciale al piano terra censito al Foglio 64 particella 1430 sub 9, la società venditrice si è obbligata a non cedere o dare in godimento a qualsiasi titolo spazi commerciali ad altre aziende che possono esercitare attività concorrenti a quelle svolte dalla società utilizzatrice del cespite venduto o da chi vi svolge l’attività con contratto di locazione. La società [REDACTED] è pertanto obbligata a portare a conoscenza di qualsiasi terzo interessato tale vincolo ed a farlo accettare, senza riserve, più precisamente allo scopo di prevenire possibili controversie in ordine al contenuto delle obbligazioni di cui sopra, puntualizzando tra le parti che costituirà attività di concorrenza: - l'esercizio di vendita al dettaglio di articoli di profumeria ed erboristeria; -non costituiranno attività di concorrenza l’esercizio di attività di vendite diverse da quelle sopra indicate.
- nella vendita trascritta in data 28/11/2017 al n.20915 di formalità, con la quale la società [REDACTED] con sede in Gualdo Tadino vendeva al “[REDACTED]” con sede Milano, un locale commerciale al piano terra censito al Foglio 64 particella 1430 sub 7, la società venditrice si è obbligata a non cedere o dare in godimento a qualsiasi titolo spazi commerciali ad altre aziende che possono esercitare attività concorrenti a quelle svolte dalla società utilizzatrice del cespite venduto o da chi vi svolge l’attività con contratto di locazione. La società “[REDACTED]” è pertanto obbligata a portare a conoscenza di qualsiasi terzo interessato tale vincolo ed a farlo accettare, senza riserve, più precisamente allo scopo di prevenire possibili controversie in ordine al contenuto delle obbligazioni di cui sopra, puntualizzando tra le parti che costituirà attività di concorrenza: -l’esercizio di vendita al dettaglio di articoli di abbigliamento per bambini in genere da zero a sedici anni; - non costituiranno attività di concorrenza l’esercizio di attività di vendite diverse da quelle sopra indicate.

SPESE CONDOMINIALI

In data 15 maggio 2019 lo scrivente ha provveduto a contattare l’amministrazione condominiale del costituito condominio del Centro Commerciale Il Granaio, all’interno del quale sono poste tutte le unità immobiliari in stima. L’amministrazione [REDACTED] [REDACTED]



nonostante la formale richiesta di informazioni (Allegato n. 26) e successivi solleciti, non ha provveduto a fornire le informazioni richieste in merito a pendenze condominiali, lavori straordinari deliberati, cause aperte, ecc... e pertanto a riguardo nulla si può riferire.

Dall'analisi del bilancio aziendale al 31/12/2018, i CC.GG. hanno rilevato un debito nei confronti del Condominio di Euro 58.432,52 che per quanto riferito non è stato possibile verificare.

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Secondo la documentazione fornita dalla società [REDACTED] per l'immobile di cui le unità oggetto di stima fanno parte sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n. 53 rilasciato in data 01/10/2014 per realizzazione polo commerciale Il Granaio, recupero dell'area dismessa ex consorzio per l'insediamento di attività direzionali, commerciali e servizi (Allegato n. 27);
- Permesso di costruire n. 46 rilasciato in data 28/05/2015, variante al p.c. n. 53/2014 per realizzazione di cabina Enel interrata a sostituzione della cabina esistente, ricompresa nel polo commerciale (Allegato n. 28);
- Permesso di costruire n. 56 del 04/11/2016, variante al permesso n. 53/2014 per realizzazione polo commerciale Il Granaio (Allegato n. 29);
- S.C.I.A. prot. n. 10897 del 16/05/2017, pratica n. 97/2017 per variante a permessi di costruire (Allegato n. 30);
- Permesso di costruire n. 61 del 22/12/2017 per variante (Allegato n. 31).

Per le unità immobiliari identificate con i sub 45 e 46 in data 27/12/2017 è stata presentata la dichiarazione per l'agibilità prot. n. 0029214 (Allegato n. 32). Per la cabina elettrica è stata presentata la dichiarazione per l'agibilità prot. n. 0028186 del 04/11/2016 (Allegato n. 33).

Sono state inoltre riscontrate le seguenti autorizzazione edilizie secondarie:

- CIL prot. 3898 del 23/02/2015 (scavi);
- CIL prot. 19000 del 17/08/2015 (ed. 1 e 2).

L'edificazione dell'intero polo commerciale avveniva a seguito di 2 distinti progetti strutturali depositati presso i competenti Ufficio della Provincia di Perugia – Servizio Controllo



Al momento del sopralluogo i lavori per il completamento del polo commerciale non risultano ultimati in alcune unità immobiliari (lavori interni) e in alcune parti esterne condominiali, di cui si riporta un elenco non esaustivo delle principali opere da eseguirsi: completamento degli infissi dell'ultimo piano del blocco centrale, installazione dell'ascensore posto lungo il lato prospiciente Via Flaminia, copertura delle scale ubicate in corrispondenza del suddetto ascensore con struttura metallica, carpenterie metalliche per la realizzazione delle scale di emergenza esterne, linea vita sulle coperture, impianto fotovoltaico, completamento di una piccola porzione di strada di viabilità interna, completamento dei vani scala, lavori architettonici di facciata (saette metalliche).

Il terreno su cui il compendio immobiliare in oggetto è stato costruito è pervenuto alla società “ [REDACTED] ” dalla società “ [REDACTED] ” con atto

di compravendita a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Gualdo Tadino, del 08/10/2009 rep. 73655/23782 e trascritto a Perugia il 30/10/2009 al n.18052 di formalità (Allegato n. 40).

Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Gualdo Tadino, del 27/05/2011 rep. 77869/26700 e trascritto a Perugia il 03/06/2011 al n.9888 di formalità la società [REDACTED]” mutava denominazione in [REDACTED]”.

Con atto di compravendita a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Gualdo Tadino, del 01/08/2014 rep. 85072/31726 e trascritto a Perugia il 11/08/2014 al n.13426 di formalità la società [REDACTED]” acquistava dal Comune di Gualdo Tadino la part. n. 254 (Allegato n. 41).

Con atto di divisione a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Perugia, del 20/10/2016 rep. 130425/44525 e trascritto a Perugia il 21/10/2016 al n.17694 di formalità la società [REDACTED]” e la società “ [REDACTED]” (Allegato n. 42).

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Per le unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono stati adottati i seguenti criteri di stima:

- **UNITÀ IMMOBILIARI AL GREZZO DELLE STRUTTURE**

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente non ha ritenuto corretto procedere con procedimento estimativo per confronto diretto, non esistendo una casistica sufficientemente ampia e probante di compravendite di complessi simili per caratteristiche e dimensioni.

Considerando infatti che:

- Il fabbricato è inutilizzabile nelle condizioni attuali;
- Il fabbricato è suscettibile di una normale e conveniente trasformazione;
- La trasformazione è tecnicamente possibile e giuridicamente attuabile;

la stima dovrà necessariamente essere condotta attraverso metodologie di tipo indirette, in particolare si ritiene corretto procedere per valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione può essere ottenuto in base alla seguente formula:

$$V_t = \sum_{i=0}^n R_i \frac{1}{q^i} - \sum_{i=0}^n K_i \frac{1}{q^i}$$



Dove:

V_i = valore di trasformazione;

$i = 1, 2, \dots, n$ anni richiesti per il piano di ultimazione lavori;

R_i = ricavi dell'ultimazione lavori nell'anno i ;

K_i = costi dell'ultimazione lavori nell'anno i .

Se le opere di completamento dei lavori hanno durata molto breve, tale da potersi considerare istantanea (pochi anni), il valore del fabbricato si ottiene sottraendo dal valore del fabbricato ultimato i costi del completamento lavori:

$$V_i = V - K$$

Dove:

V = valore del fabbricato ultimato;

K = costo di ultimazione.

Il criterio si svolge in pratica attraverso le seguenti fasi:

- Definizione del progetto di completamento lavori;
- Stima del valore del fabbricato ultimato;
- Stima del costo di ultimazione;
- Calcolo del valore del fabbricato da ultimare.

Il *progetto di completamento lavori* definisce la tipologia, la consistenza e le caratteristiche costruttive del fabbricato ultimato, in relazione alla domanda del mercato e nel rispetto delle norme e dei vincoli contenuti nei regolamenti comunali e nei piani particolareggiati.

Il *valore del fabbricato a lavori finiti* può essere stimato in base al criterio della comparazione o della capitalizzazione del reddito.

Il *costo di ultimazione* include tutte le spese implicite ed esplicite che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere per realizzare la trasformazione, compreso il profitto normale d'impresa. Può essere calcolato attraverso un computo metrico estimativo o, sinteticamente, in base al costo medio unitario di trasformazione. Tipicamente i costi sono sostenuti all'inizio della trasformazione, con una scansione temporale che dipende sia dalla sequenza tecnica degli interventi (per esempio ricostruzione del fabbricato grezzo, intonacatura, imbiancatura), sia dai tempi di organizzazione dei lavori.

- **UNITÀ IMMOBILIARI ULTIME**



Lo scrivente ha reputato idoneo valutare le unità immobiliari in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Vista l'esistenza di un contratto di affitto in essere, lo scrivente ha provveduto a verificare e mediare i valori di riferimento ottenuti attraverso il metodo per confronto diretto con quelli ottenuti attraverso il metodo di capitalizzazione del reddito con procedimento analitico, basato sulla capacità del fabbricato di produrre un reddito nel futuro, ovvero nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri:

$$V = \frac{R_n}{r}$$

con:

V = valore del fabbricato

$$R_n = R_l - S_p$$

R_l = reddito lordo

S_p = spese di gestione



r = tasso di capitalizzazione.

- **UNITÀ IMMOBILIARI IDENTIFICATE CON I SUB 22 E 23 (STUDIO DENTISTICO)**

Il valore di stima è stato determinato considerando il prezzo contrattuale di vendita diminuito dell'importo dei lavori specifici per il completamento dell'unità, come da computo redatto dal Geom. Berardi (considerando i soli lavori necessari per il completamento delle unità in stima e non dei lavori esterni in quanto già ricompresi nella somma a disposizione in precedenza già considerata) (Allegato n. 43).

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità ai criteri di stima assunti ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, si procede all'attribuzione del valore a ciascuna unità immobiliare

- **UNITÀ IMMOBILIARI AL GREZZO DELLE STRUTTURE**

Il valore delle varie unità immobiliari a lavori finiti, stimato in base al criterio della comparazione, si stima in 1.900,00 €/mq per l'unità destinata a negozio, 600,00 €/mq per il magazzino ubicato al piano sottostrada e 1.600,00 o 1.700,00 €/mq per le unità immobiliari con destinazione ufficio.

Il costo della trasformazione è dato dal costo di ultimazione dell'intero centro commerciale, comprendente alcune opere (si riporta un elenco non esaustivo delle principali opere da eseguirsi): completamento degli infissi dell'ultimo piano del blocco centrale, installazione dell'ascensore posto lungo il lato prospiciente Via Flaminia, copertura delle scale ubicate in corrispondenza del suddetto ascensore con struttura metallica, carpenterie metalliche per la realizzazione delle scale di emergenza esterne, linea vita sulle coperture, impianto fotovoltaico, completamento di una piccola porzione di strada di viabilità interna, completamento dei vani scala, lavori architettonici di facciata.

Sub	Pia- no	Destinazio- ne	Superficie mq	Coeff. Ragg.	Superficie ragg. (mq)	Valore uni- tario €/mq	Valore totale realizzo €	Valore unita- rio di comple- tamento (€/mq)	Valore totale di completamento (€/mq)
44	T	Negozio	408,43	1	408,43	€ 1.900,00	€ 776.017,00	€ 450,00	€ 183.793,50
18	1	Ufficio	341,07	1	341,07	€ 1.700,00	€ 579.819,00	€ 400,00	€ 136.428,00
14	1	Ufficio	128,86	1	128,86	€ 1.600,00	€ 206.176,00	€ 400,00	€ 51.544,00
15	1	Ufficio	202,28	1	202,28	€ 1.600,00	€ 323.648,00	€ 400,00	€ 80.912,00



16	1	Ufficio	212,18	1	212,18	€ 1.600,00	€ 339.488,00	€ 400,00	€ 84.872,00
17	1	Ufficio	122,24	1	122,24	€ 1.700,00	€ 207.808,00	€ 400,00	€ 48.896,00
20	2	Ufficio	128,86	1	128,86	€ 1.600,00	€ 206.176,00	€ 400,00	€ 51.544,00
21	2	Ufficio	122,24	1	122,24	€ 1.700,00	€ 207.808,00	€ 400,00	€ 48.896,00
24	3	Ufficio	128,86	1	128,86	€ 1.600,00	€ 206.176,00	€ 400,00	€ 51.544,00
25	3	Ufficio	168,42	1	168,42	€ 1.600,00	€ 269.472,00	€ 400,00	€ 67.368,00
26	3	Ufficio	122,24	1	122,24	€ 1.700,00	€ 207.808,00	€ 400,00	€ 48.896,00
27	3	Ufficio	149,36	1	149,36	€ 1.700,00	€ 253.912,00	€ 400,00	€ 59.744,00
2	1S	Magazzino	12	1	12	€ 600,00	€ 7.200,00	€ 200,00	€ 2.400,00
tot					2.247,04	tot	€ 3.791.508,00	tot	€ 916.837,50

Valore di trasformazione		
Importo Lavori Stimato di Completamento u.i.		€ 916.837,50
Imprevisti e opere di completamento parti comuni		€ 450.000,00
Spese Tecniche		€ 68.341,88
C.P. su Spese Tecniche		€ 2.733,68
TOTALE COSTO COMPLETAMENTO		€ 1.437.913,05
VALORE DI REALIZZO ATTUALIZZATO	Considerando un Piano Finanziario basato su un tempo per il completamento dei lavori di 18 mesi e un piano di ricavi distribuiti su di un orizzonte temporale di 36 mesi. E' stato considerato un saggio del 4%.	€ 3.506.810,53
VALORE DI COMPLETAMENTO ATTUALIZZATO		€ 1.396.690,54
VALORE STIMA TOTALE U.I. AL GREZZO DELLE STRUTTURE		€ 2.110.119,99

Volendo poi ripartire i complessivi costi per il completamento delle opere esterne per singola unità immobiliare, si è deciso di farlo ripartendo tali costi in maniera proporzionale alla superficie della singola unità immobiliare, ad eccezione del piccolo magazzino identificato con il sub 2.

TABELLA RIEPILOGO VALORI DI STIMA U.I. AL GREZZO DELLE STRUTTURE										
Sub	Piano	Destinazione	Superficie mq	Coeff. Ragg.	Superficie ragg.	Valore unitario €/mq	Valore totale realizzo attualizzato €	Valore unitario di completamento totale (€/mq)	Valore totale di completamento attualizzato (€/mq)	Valore attuale u.i. (€)
44	T	Negozio	408,43	1	408,43	€ 1.900,00	€ 718.022,26	€ 733,14	€ 276.951,95	€ 441.070,31
18	1	Ufficio	341,07	1	341,07	€ 1.700,00	€ 536.281,44	€ 633,14	€ 208.717,75	€ 327.563,70
14	1	Ufficio	128,86	1	128,86	€ 1.600,00	€ 190.694,62	€ 633,14	€ 78.855,86	€ 111.838,76
15	1	Ufficio	202,28	1	202,28	€ 1.600,00	€ 299.345,86	€ 633,14	€ 123.785,22	€ 175.560,64
16	1	Ufficio	212,18	1	212,18	€ 1.600,00	€ 313.996,46	€ 633,14	€ 129.843,53	€ 184.152,94
17	1	Ufficio	122,24	1	122,24	€ 1.700,00	€ 192.204,07	€ 633,14	€ 74.804,75	€ 117.399,32
20	2	Ufficio	128,86	1	128,86	€ 1.600,00	€ 190.694,62	€ 633,14	€ 78.855,86	€ 111.838,76



21	2	Ufficio	122,24	1	122,24	€ 1.700,00	€ 192.204,07	€ 633,14	€ 74.804,75	€ 117.399,32
24	3	Ufficio	128,86	1	128,86	€ 1.600,00	€ 190.694,62	€ 633,14	€ 78.855,86	€ 111.838,76
25	3	Ufficio	168,42	1	168,42	€ 1.600,00	€ 249.237,84	€ 633,14	€ 103.064,60	€ 146.173,24
26	3	Ufficio	122,24	1	122,24	€ 1.700,00	€ 192.204,07	€ 633,14	€ 74.804,75	€ 117.399,32
27	3	Ufficio	149,36	1	149,36	€ 1.700,00	€ 234.846,21	€ 633,14	€ 91.400,83	€ 143.445,37
2	1S	Magazzino	12	1	12	€ 600,00	€ 6.659,37	€ 200,00	€ 2.219,79	€ 4.439,58
per la ripartizione alla singola u.i. delle somme necessarie al completamento delle parti comuni si è deciso di imputarle proporzionalmente alla relativa superficie di riferimento ad eccezione del piccolo magazzino di cui al sub 2									TOT	€ 2.110.119,99

L'importo di € 2.110.119,99 rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

• UNITÀ IMMOBILIARI ULTIME

La **stima comparativa** che segue terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia.

Bar mq 143 x €/mq 1.700,00 = € 243.100,00

Laboratorio pasticceria mq 220 x €/mq 1.300,00 = € 286.000,00

Magazzino mq 74 x €/mq 800,00 = € 59.200,00

Sommano: € 243.100,00 + € 286.000,00 + € 59.200,00 = **€ 588.300,00**

Lo scrivente ha proceduto poi a valutare gli stessi beni tramite stima per **capitalizzazione del reddito**; per la determinazione del reddito lordo è stato utilizzato il canone effettivamente corrisposto dalla società affittuaria, pari a 3.000,00 €/mese, dopo aver reperito sufficienti dati relativi a locazioni di unità commerciali con caratteristiche simili che ne hanno comprovato l'ordinarietà.

Reddito lordo: 12 x € 3.000,00 = € 36.000,00

Per la determinazione del reddito netto si considerano le spese operative a carico della proprietà complessivamente pari al 20%.

Spese di gestione: € 36.000,00 x 0,2 = € 7.200,00

Pertanto il reddito netto da capitalizzare sarà pari a:

€ 36.000,0 - € 7.200,00 = € 28.800,00

Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato dai valori unitari di locazioni e compravendita riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – II semestre 2018 per l'area e destinazione in esame ed è risultato pari al 5,04%.



$$V = € 28.800,00 / 0,0504 = € 571.071,43$$

Mediando i due valori così ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto:

$$(€ 588.300,00 + € 571.071,43)/2 = € 579.685,71$$

L'importo di € 579.685,71 rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

- **UNITÀ IMMOBILIARI IDENTIFICATE CON I SUB 22 E 23 (STUDIO DENTISTICO)**

Il valore di stima è stato determinato considerando il prezzo contrattuale di vendita di € 535.932,00 diminuito dell'importo dei lavori specifici per il completamento dell'unità pari ad € 11.636,00, come da computo redatto dal Geom. Berardi.

$$€ 535.932,00 - € 11.636,00 = € 524.296,00$$

L'importo di € 524.296,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

- **UNITÀ IMMOBILIARE IDENTIFICATA CON IL SUB 19 (SALA POLIFUNZIONALE/AUDITORIUM)**

Quanto alla porzione di immobile da destinare a servizi (auditorium – sala conferenze – sala polifunzionale) e relativi locali accessori, si evidenzia come la stessa si trovi attualmente al grezzo delle strutture e quindi ad un livello di finiture similari a quelle delle restanti unità incomplete. A seguito degli accordi di cui all'atto di compravendita del 01/08/2014 a firma del [REDACTED] di Gualdo Tadino, trascritto a Perugia il 11/08/2014 al n. 13426, Il soggetto attuatore "[REDACTED]" si obbligava per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a provvedere a propria cura e spese:

- alla realizzazione dell'intero complesso edilizio così come autorizzato nei tempi stabiliti dal provvedimento autorizzativo;
- alla cessione al Comune in piena proprietà della porzione di immobile da destinare a servizi (auditorium – sala conferenze - sala polifunzionale) e relativi locali accessori.

Tale cessione dovrà in ogni caso avvenire entro la data di scadenza del titolo abilitativo originario anche qualora la restante parte dell'intervento non dovesse risultare ultimata.



Il valore della permuta e quindi della porzione da cedere al Comune di Gualdo Tadino veniva determinata in € 1.083.020,99 (unmilioneottantatremilaventi virgola novantanove).

Non avendo ultimato nei tempi tale unità, si è appresa notizia che lo stesso Comune abbia fatto richiesta di escussione della polizza fideiussoria per € 426.140,99 (somme stimate per il completamento dell'opera), stipulata a garanzia degli obblighi assunti con detto atto, pertanto il soggetto attuatore rilascia alla stipula del presente atto di fideiussione della [REDACTED] con sede legale in Roma in [REDACTED] codice fiscale e Partita IVA [REDACTED] numero [REDACTED] del 2 luglio 2014, inizialmente per € 1.083.020,99 (unmilioneottantatremilaventi virgola novantanove) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ DEI PREZZI INDICATI NEI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA

Come richiesto dai CC.GG. lo scrivente ha provveduto poi all'analisi degli atti di compravendita con cui la società [REDACTED] ha alienato alcune unità immobiliari ultimate e poste all'interno del complesso in stima durante l'anno 2017. In particolare gli atti esaminati sono:

- Atto del 09/08/2017 a rogito Notaio [REDACTED] n. rep. racc. 92412/36793 trascritto a Perugia il 10/08/2017 al n. 14911 a favore di [REDACTED] o (Allegato n. 44). Oggetto della compravendita: piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso commerciale (oltre diritti pro quota su parti comuni) della complessiva superficie catastale di 151 mq per un importo complessivo di € 295.000,00 oltre Iva di Legge.
- Atto del 09/08/2017 a rogito Notaio [REDACTED] n. rep. racc. 92414/36795 trascritto a Perugia il 10/08/2017 al n. 14912 a favore di [REDACTED]. (Allegato n. 45). Oggetto della compravendita: piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso commerciale (oltre diritti pro quota su parti comuni) della complessiva superficie catastale di 160 mq per un importo complessivo di € 300.000,00 oltre Iva di Legge.
- Atto del 29/09/2017 a rogito Notaio [REDACTED] n. rep. racc. 92699/36990 trascritto a Perugia il 02/10/2017 al n. 17176 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] n. [REDACTED]. (Allegato n. 46). Oggetto della compravendita: piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso commerciale (oltre diritti pro quota su parti comuni)



della complessiva superficie catastale di 192 mq per un importo complessivo di € 352.459,01 oltre Iva di Legge.

- Atto del 23/11/2017 a rogito Notaio [REDACTED] n. rep. racc. 93070/37258 trascritto a Perugia il 28/11/2017 al n. 20915 a favore di [REDACTED] (Allegato n. 47). Oggetto della compravendita: piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso commerciale (oltre diritti pro quota su parti comuni) della complessiva superficie catastale di 241mq per un importo complessivo di € 515.000,00 oltre Iva di Legge.

Sviluppando i valori unitari di compravendita si determina un valore medio al mq di superficie catastale pari ad € 1.950,32, con scarto percentuale tra i valori massimo e minimo che si attesta intorno al 14%.

Analizzando i dati storici pubblicati dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'Osservatorio Immobiliare, la cui banca dati è stata creata analizzando i vari atti di compravendita divisi per tipologia e posizione geografica, si può ricavare un valore di riferimento per superfici commerciali per l'area in esame da un minimo di 1.105,00 €/mq ad un massimo di 1.560,00 €/mq (i valori tabellati devono essere maggiorati del 30% quando trattasi di immobili nuovi).

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: PERUGIA

Comune: GUALDO TADINO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO E COMPLETAMENTO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	810	1100	L
Magazzini	NORMALE	280	350	L
Negozi	NORMALE	850	1200	L

In considerazione dell'unicità del complesso costruito, rispetto alla media degli immobili presenti nell'area geografica in esame, nonché del livello elevato delle finiture in esso presenti, ecco come probabilmente si è determinato un valore medio di vendita superiore rispetto al riferimento fornito dall'OMI, nonché di quello medio riportato anche nei listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia.



In conclusione lo scrivente può riferire come i valori di compravendita per le unità alienate durante l'anno 2017 dalla società [REDACTED] possano e debbano ritenersi assolutamente congrui.

RIEPILOGO DEI VALORI

Sub	Piano	Destinazione	Valore (€)
44	T	Negozio	€ 441.070,31
18	1	Ufficio	€ 327.563,70
14	1	Ufficio	€ 111.838,76
15	1	Ufficio	€ 175.560,64
16	1	Ufficio	€ 184.152,94
17	1	Ufficio	€ 117.399,32
20	2	Ufficio	€ 111.838,76
21	2	Ufficio	€ 117.399,32
24	3	Ufficio	€ 111.838,76
25	3	Ufficio	€ 146.173,24
26	3	Ufficio	€ 117.399,32
27	3	Ufficio	€ 143.445,37
2	1S	Magazzino	€ 4.439,58
45	T	Bar	€ 579.685,71
46	T	Laboratorio pasticceria	
	1S	Magazzino	
22	2	Studio dentistico	€ 524.296,00
23	2	Studio dentistico	
TOTALE			€ 3.214.101,73

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 25 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 48 ALLEGATI
- 77 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 27 giugno 2019

IL CTU
Dott. Ing. Pietro Barberini

