



TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

UNICREDIT S.p.A.
contro

XXXX

N. Gen. Rep. 136/2018

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lignani Giulia Maria

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

C.T.U. Incaricato: Dott. Andrea Ruta



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Giulia Maria Lignani

Con provvedimento del 09/03/2019 il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Giulia Maria Lignani, nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Andrea Ruta, libero professionista iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale civile di Perugia, con invito ad accettare l'incarico con le modalità telematiche. Entro il termine indicato trasmettevo atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale.

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, la quale risultava completa con la presenza della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 18/06/2018 dal Dott. Zuccarello Marcolini Andrea, Notaio in Messina.

Procedo poi al reperimento degli atti di provenienza del bene (**All. 1 e 2**) mediante ispezione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'ufficio provinciale del territorio di Perugia, e agli accessi presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Gualdo Tadino per l'acquisizione della documentazione catastale e autorizzativa ritenuta necessaria.



Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., ho disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 24/05/2019 dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e pec (**AII. 3**).

Nei termini fissati mi sono recato presso il compendio immobiliare colpito da pignoramento dove, in presenza del custode nominato, Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia, e della parte debitrice, ho eseguito rilievi metrici e fotografici, redigendo verbale di sopralluogo (**AII. 4**); successivamente, avendo esaminato gli atti e riscontrato difformità tra gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli attuali, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare nuovo sopralluogo, che veniva fissato in data 03/10/2019, dandone comunicazione alle parti e redigendo ulteriore verbale (**AII. 5**). Procedevo quindi alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

Divisione in lotti dei beni pignorati

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in **sette lotti** riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.



LOTTO A

**Beni in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Trento Alimenti,
locali destinati ad attività artigianale/industriale**

LOTTO B

**Beni in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500,
locale commerciale e magazzini**

LOTTO C

**Beni in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500,
locali destinati a servizi per la persona**

LOTTO D

**Beni in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500,
locale allo stato grezzo, destinato ad uffici o residenziale**

LOTTO E

**Beni in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500,
locale allo stato grezzo, destinato ad uffici o residenziale**

LOTTO F

**Beni in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500,
locale allo stato grezzo, destinato ad uffici o servizi o residenziale**

LOTTO G

**Beni in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500,
locale commerciale**

1.1 Ubicazione

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 7 unità immobiliari che compongono i sei lotti come di seguito:

- **Lotto A:** porzione di immobile sito in Gualdo Tadino (PG), Via Trento Alimenti SNC, al piano seminterrato di edificio di maggior consistenza, distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio **63**, particella **660** sub **9**, categoria D/7, destinato ad attività industriale (falegnameria);



- **Lotto B:** porzione di immobile sito in Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500 SNC, al piano seminterrato e piano terra di edificio di maggior consistenza, distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio **63**, particella **660** sub **10, 11** (categoria D/7) e **19**, (categoria D/8), destinato ad attività commerciale (area espositiva e magazzino);
- **Lotto C:** porzione di immobile sito in Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500 SNC, al piano primo di edificio di maggior consistenza, distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio **63**, particella **660** sub **15**, categoria C/1, destinato ad attività di servizi (centro estetico);
- **Lotto D:** porzione di immobile sito in Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500 SNC, al piano primo di edificio di maggior consistenza, distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio **63**, particella **660** sub **16** (**parte**), categoria D/8, destinato ad attività commerciale o di servizi o residenziale, allo stato grezzo;
- **Lotto E:** porzione di immobile sito in Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500 SNC, al piano primo di edificio di maggior consistenza, distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio **63**, particella **660** sub **16** (**parte**), categoria D/8, destinato ad attività commerciale o di servizi o residenziale, allo stato grezzo;
- **Lotto F:** porzione di immobile sito in Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500 SNC, al piano secondo di edificio di maggior consistenza, distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio **63**, particella **660** sub **16** (**parte**), categoria D/8, destinato ad attività di servizi, allo stato grezzo;
- **Lotto G:** porzione di immobile sito in Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km



188,500 SNC, al piano terra di edificio di maggior consistenza, distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio **63**, particella **660** sub **18**, categoria C/1, destinato ad attività commerciale;

1.2 Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino, in Ditta xxxx, per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà (**AII. 6**):

Fg.	Part.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
63	660	9	D/7				€ 2.970,00
63	660	10	D/7				€ 1.296,00
63	660	11	D/7				€ 756,00
63	660	14					
63	660	15	C/1	7	92 m ²	111 m ²	€ 1.572,71
63	660	16	D/8				€ 3.354,00
63	660	18	C/1	7	352 m ²	388 m ²	€ 6.017,34
63	660	19	D/8				€ 12.150,00

1.3 Coerenze

Le diverse unità immobiliari fanno parte di un edificio di maggior consistenza, costituito da più corpi di fabbrica edificati in tempi diversi. Su tre lati, EST, SUD ed OVEST, esso confina con vie pubbliche mentre lungo il lato NORD confina con un isolato residenziale. La particella identificata al sub 9 (lotto A) è ubicata al



piano seminterrato ed ha ingresso indipendente dal lato OVEST dell'edificio, confinando con Via Trento Alimenti, da cui si accede all'unità immobiliare, attualmente destinata a falegnameria.

Le particelle identificate ai sub 10, 11 e 19 (lotto B), ubicate al piano seminterrato e piano terra, sono comunicanti ed hanno due accessi: un accesso principale pedonale al piano terra dell'edificio (lato EST) che si affaccia su piazzale adibito a parcheggio (Via Flaminia), da cui si accede a tutte le altre unità, ed un accesso carrabile dalla parte opposta (lato NORD, Via Trento Alimenti), al piano seminterrato, che immette su una rampa per carico/scarico merci del magazzino. Le particelle identificate al sub 15 e 16 (lotti C, D, E, F) sono ubicate al piano primo e secondo ed hanno accesso comune dall'ingresso principale dell'edificio (lato EST), che si affaccia su un ampio piazzale adibito a parcheggio (Via Flaminia). La particella identificata al sub 18 (lotto G) ha ingresso indipendente dal lato EST dell'edificio. La particella identificata al sub 14 (vano scale ed ascensore) è bene comune ai sub 15, 16 e 19, non censibile. Per una migliore comprensione delle coerenze, si veda l'**Ail. 7** (estratto di mappa) e l'**Ail. 8** (dimostrazione grafica dei subalterni).

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva, Repertorio 1920/2018 del 17/04/2018, è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/05/2018 ai



nn. 10925/7705, a favore di Unicredit S.P.A., con sede in Milano, (C.F. 00348170101) contro xxxx, per i diritti di piena proprietà sui beni siti in Comune di Gualdo Tadino e distinti al catasto fabbricati come segue:

Fg.	Part.IIIa	Sub.	Cat.	R. C.		
63	660	2	D/1	€ 216,91		
63	660	3	D/7	€ 2.478,99		
63	660	6	D/8	€ 5.700,00		
63	660	7	D/8	€ 1.266,00		
63	660	8	D/8	€ 1.800,00		

2.1. Conformità dei dati catastali con il pignoramento

Le particelle indicate nell'atto di pignoramento (fg. 63, part. 660, sub 2-3-6-7-8) sono state tutte soppresse ed hanno generato le nuove unità identificate come segue: fg. 63, part. 660 sub 9-10-11-14-15-16-18-19, come si evince dalle **visure storiche** per immobile (**All. 6**).

2.2 Descrizione del contesto di zona

Il compendio immobiliare è costituito da sette lotti, facenti parte di un unico grande edificio, costituito da più corpi edificati in tempi diversi.

Caratteristiche zona: in zona residenziale, commerciale e di servizi semi-centrale, poco distante dal centro storico.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione



	primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	prevalentemente residenziali a media densità e commerciali; il principale centro limitrofo é: Gualdo Tadino (centro storico) a Km 1,0.
<i>Collegamenti pubblici</i>	ferrovia (km 1,4), aeroporto (km 37), autobus (m 20).

2.3 Descrizione immobiliare analitica

L'edificio oggetto della procedura è di tipo industriale, costituito da più corpi di fabbrica edificati in tempi diversi; la struttura portante è in cemento armato, le tamponature in laterizio e muratura mista in blocchi di tufo e laterizio, i solai in latero-cemento, la copertura è realizzata con capriate in calcestruzzo con tiranti di acciaio e manto di copertura in tegole di laterizio (marsigliesi). All'interno l'edificio è diviso in più unità, di cui cinque hanno ingresso comune e due ingresso indipendente

Lotto A: porzione di immobile sito in Gualdo Tadino (PG), con accesso da Via Trento Alimenti SNC, al piano seminterrato di edificio di maggior consistenza, distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio **63**, particella **660** sub **9**, categoria D/7, destinato ad attività industriale (attualmente occupato da attività di falegnameria) (**All. 9** – planimetria catastale); l'immobile fa parte di un capannone industriale, con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e muratura mista, solaio in latero-cemento, pavimentazione in resina, infissi costituiti da finestre con telaio in ferro. Complessivamente si presenta in buone condizioni di conservazione, all'interno è intonacato e tinteggiato, dotato di



servizi igienici, spogliatoio, locali destinati ad uffici, laboratorio artigianale, montaggio e verniciatura di mobili in legno. Ha una **superficie commerciale** di **536,00 mq** ed è attualmente occupato da un'attività artigianale (falegnameria) con regolare contratto di affitto in scadenza al 28 Febbraio 2022.

Lotto B: porzione di immobile sito in Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500 SNC, al piano seminterrato e piano terra di edificio di maggior consistenza, distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio **63**, particella **660** sub **10**, **11** (categoria D/7) e **19**, (categoria D/8), destinato ad attività commerciale (area espositiva e magazzino) (**All. 10** – planimetria catastale); l'immobile fa parte di un capannone industriale, con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e muratura mista, solaio in latero-cemento, pavimentazione in ceramica, copertura realizzata con capriate in calcestruzzo con tiranti di acciaio e manto di copertura in tegole di laterizio (marsigliesi), infissi costituiti da finestre con telaio in ferro. Complessivamente si presenta in buone condizioni di conservazione, a parte alcune evidenti infiltrazioni di umidità dalla copertura, all'interno è intonacato e tinteggiato, dotato di controsoffitto in cartongesso e costituito da grande superficie destinata ad esposizione e vendita, locali destinati ad uffici e servizi igienici al piano terra, cui si accede da Via Flaminia attraverso accesso comune, mentre al piano seminterrato una parte è destinata ad area espositiva ed una parte a magazzino, quest'ultima con altro accesso da Via Trento Alimenti con mezzi pesanti per carico/scarico merci. E' attualmente occupata dalla società XXXX. **L'area espositiva** e l'area occupata da uffici hanno una **superficie commerciale** di **1.693,00 mq** circa, l'area destinata a **magazzino** ha una **superficie**



commerciale di 346,60 mq.

Lotto C: porzione di immobile sito in Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500 SNC, al piano primo di edificio di maggior consistenza, distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio **63**, particella **660** sub **15**, categoria C/1, destinato ad attività di servizi (centro estetico) (**All. 11** – planimetria catastale); l'immobile fa parte di un capannone industriale, con struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura, solaio in latero-cemento. All'interno l'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in gres; gli infissi esterni sono costituiti da finestre con telaio in alluminio dotati di vetro-camera, le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è a pavimento ed è autonomo, gli impianti elettrico, termico ed idrico sono dotati di certificato di conformità alla normativa vigente. Si accede all'unità immobiliare dall'ingresso principale dell'edificio, sito in Via Flaminia km 188,500, attraverso portone comune che immette nel vano scale e ascensore. Attualmente l'unità immobiliare è occupata da un'attività di servizi alla persona (centro estetico) con regolare contratto di locazione registrato, in scadenza al 10/07/2025. La **superficie commerciale** dell'immobile è di **110 mq.**

Lotto D: porzione di immobile sito in Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500 SNC, al piano primo di edificio di maggior consistenza, distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio **63**, particella **660** sub **16 (parte)**, categoria D/8, destinato ad attività commerciale o di servizi o residenziale, allo stato grezzo (**All. 12** – planimetria catastale); l'unità immobiliare è allo stato grezzo, essendo presenti solo i muri esterni. Mancano la pavimentazione, la



divisione interna degli ambienti, l'intonacatura, gli impianti, le rifiniture. Si accede da Via Flaminia attraverso accesso comune. La **superficie commerciale** dell'immobile è di **169 mq.**

Catastalmente la particella 660 sub 16 occupa buona parte del piano primo e quasi tutta la superficie del piano secondo dell'edificio ma di fatto al piano primo sono già state separate due unità immobiliari, mentre il piano secondo appare tutto libero. Per queste motivazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere in tre lotti la superficie indicata al sub 16; deve essere effettuato l'aggiornamento catastale, frazionando la particella 660 sub 16 in tre unità immobiliari distinte.

Lotto E: porzione di immobile sito in Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500 SNC, al piano primo di edificio di maggior consistenza, distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio **63**, particella **660** sub **16 (parte)**, categoria D/8, destinato ad attività commerciale o di servizi o residenziale, allo stato grezzo (**All. 12** – planimetria catastale); l'unità immobiliare è allo stato grezzo, essendo presenti solo i muri esterni. Mancano la pavimentazione, la divisione interna degli ambienti, l'intonacatura, gli impianti, le rifiniture. Si accede da Via Flaminia attraverso accesso comune. La **superficie commerciale** dell'immobile è di **71 mq.**

Lotto F: porzione di immobile sito in Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500 SNC, al piano secondo di edificio di maggior consistenza, distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio **63**, particella **660** sub **16 (parte)**, categoria D/8, destinato ad attività di servizi, allo stato grezzo (**All. 12** – planimetria catastale); l'unità immobiliare è allo stato grezzo, essendo presenti solo i muri esterni. Mancano la pavimentazione, la divisione interna degli



ambienti, l'intonacatura, gli impianti, le rifiniture. L'unità è dotata di due ampi terrazzi e, occupando il secondo ed ultimo piano dell'edificio (piano sottotetto), l'altezza interna varia da un massimo di m 3,20 ad un minimo di m 1,20. Il soffitto è rivestito con travi di legno a vista. Si accede da Via Flaminia attraverso accesso comune. La **superficie interna lorda** dell'immobile è di **238 mq**, i due **terrazzi** hanno una **superficie lorda**, rispettivamente, di **26 e 68 mq**.

Lotto G: porzione di immobile sito in Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia km 188,500 SNC, al piano terra di edificio di maggior consistenza, distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio **63**, particella **660** sub **18**, categoria C/1, destinato ad attività commerciale (**All. 13** – planimetria catastale); l'immobile fa parte di un capannone industriale, con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e muratura mista, controsoffitto in cartongesso. All'interno l'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è parte in ceramica, parte in laminato; gli infissi esterni sono costituiti da finestre con telaio in alluminio dotati di vetro-camera, le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è attualmente destinato ad attività commerciale, con ampia superficie espositiva, un locale magazzino, due locali destinati ad ufficio, bagno ed antibagno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi singoli (stufe) alimentate a pellet. E' presente uno scaldacqua elettrico in bagno per la produzione di acqua calda sanitaria, mentre nei due uffici sono presenti condizionatori elettrici. L'impianto elettrico è dotato di certificato di conformità alla normativa vigente. L'unità immobiliare ha ingresso indipendente dal piazzale antistante l'edificio, sito in Via Flaminia km 188,500. Attualmente l'unità immobiliare è occupata da



un'attività commerciale con regolare contratto di locazione registrato, in scadenza al 30/06/2024. La **superficie commerciale** dell'immobile è di **383 mq**.

Per una migliore comprensione degli immobili descritti si vedano, oltre le planimetrie catastali relative ai singoli lotti su menzionate, la documentazione fotografica (**All. 14**).

2.4 Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta, nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti



e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Lotto A

destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
industriale	Esterna lorda	536,00	1	536,00
Totale superficie commerciale				536,00

Lotto B

destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Commerciale/ uffici	Esterna lorda	1.693,00	1	1.693,00
magazzino	Esterna lorda	346,00	0,50	173,00
Totale superficie commerciale				1.866,00

Lotto C

destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
servizi	Esterna lorda	110,00	1	110,00
Totale superficie commerciale				110,00



Lotto D

destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Commerciale/ residenziale	Esterna lorda	169,00	1	169,00
Totale superficie commerciale				169,00

Lotto E

destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Commerciale/ residenziale	Esterna lorda	71,00	1	71,00
Totale superficie commerciale				71,00

Lotto F

destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Commerciale/ servizi	Esterna lorda	238,00	0,5	119,00
Terrazzo	Esterna lorda	94,00	0,35	32,90
Totale superficie commerciale				151,90

Lotto G

destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
commerciale	Esterna lorda	383,00	1	383,00
Totale superficie commerciale				383,00



3 RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

Attuali proprietari:

XXXX per la **quota di 1000/1000**, proprietaria per aver acquisito il titolo in parte per atto di trasformazione di società del Notaio Giacalone Antonino del 17/11/1971, rep. n. 24742/9489, trascritto in data 05/01/1972 ai nn. 3916/143 (**Ail. 1**) ed in parte per atto di vendita del Notaio Sergiacomi Enzo del 13/11/1976, trascritto in data 01/12/1976 ai nn. 4532/13446 (**Ail. 2**).

Precedenti proprietari:

Ante ventennio parte dell'edificio era di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] (con finalità di produzione, vendita e commercio di mobili, infissi ed affini), successivamente trasformata in S.r.l. XXXX con atto su descritto. Parte del terreno, su cui successivamente è stato edificato porzione dell'edificio in oggetto, era di proprietà di [REDACTED] che ha venduto alla XXXX con atto di vendita su descritto.

4 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo:

Il lotto A (F. 63, part. 660 sub 9) era occupato da un'attività artigianale (falegnameria) con regolare contratto di affitto in scadenza al 28 Febbraio 2022.

Il lotto B (F. 63, part. 660 sub 10-11-19) era occupato dalla società XXXX con



attività di esposizione e vendita, con annesso magazzino.

Il lotto C (F. 63, part. 660 sub 15) era occupato da un'attività di servizi per la persona (centro estetico) con regolare contratto di locazione registrato, in scadenza al 10/07/2025.

I lotti D (F. 63, part. 660 sub 16 parte), E (F. 63, part. 660 sub 16 parte) ed F (F. 63, part. 660 sub 16 parte) erano liberi e nella piena disponibilità della XXXX.

Il lotto G (F. 63, part. 660 sub 18) era occupato da attività di esposizione e vendita con regolare contratto di locazione registrato, in scadenza al 30/06/2024.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Si segnala la presenza di **vincolo per inedificabilità** per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Fabi Antonio del 13/03/2011, rep. n. 77367/26334, trascritto il 29/03/2011 ai nn. 7807/5214 sugli immobili censiti al F. 63 part. 661 e 623 (di proprietà di XXXX) a favore del Comune di Gualdo Tadino e contro XXXX (**All. 15**). Tale vincolo è stato costituito per permettere l'ampliamento del fabbricato esistente sulla part. 660 (contigua e finitima alle particelle su menzionate) in quanto la stessa particella 660 aveva esaurito la capacità edificatoria.

Si segnala inoltre la presenza di **atto di assoggettamento ad uso pubblico di aree a parcheggio e verde**, per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Fabi Antonio del 06/06/2013, rep. n. 82587/29983, trascritto il 01/07/2013 ai nn. 16566/10592 sull' immobile



censito al F. 63 part. 661 a favore del Comune di Gualdo Tadino e contro XXXX (**All. 16**). Tale atto riguarda l'obbligo della realizzazione e successiva manutenzione delle aree a parcheggio e verde sulle particelle n. 661 e 623 (di proprietà di XXXX). In particolare, essendo state già realizzate le aree a parcheggio e verde, rimarrà a carico degli acquirenti, secondo le rispettive quote, l'onere della manutenzione ordinaria e periodica di tali aree, come indicate nell'atto (*gli oneri relativi alla manutenzione ed al rifacimento, quando necessario, del manto bituminoso e del manto erboso; gli oneri per la manutenzione del sistema di raccolta delle acque meteoriche; gli oneri per il rifacimento periodico della segnaletica orizzontale e per la manutenzione di quella verticale; gli oneri per la spazzatura e/o il lavaggio dell'intera area a parcheggio, nonché per la manutenzione dell'area a verde da eseguirsi ogni qual volta se ne riscontri la necessità per garantire adeguate condizioni di igiene, di decoro urbano e di manutenzione delle essenze erbacee, arboree ed arbustive presenti; gli oneri per l'esecuzione, durante la stagione invernale, di un idoneo servizio antigelo sull'intera area a parcheggio, mediante spandimento di sabbia e sale o soluzioni analoghe, e per lo spazzamento della neve*).

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione n. 9704/1909 del 03/04/2009, ipoteca volontaria



derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. Rep. 72382/22886 del Notaio Fabi Antonio del 01/04/2009, a favore: Unicredit Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma, contro: XXXX. Mutuo di euro 400.000,00, durata 16 anni, ipoteca di euro 800.000,00 gravante sugli immobili in oggetto.

Iscrizione n. 11585/2387 del 24/04/2009, ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. Rep. 72533/22995 del Notaio Fabi Antonio del 22/04/2009, a favore: Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A. con sede in Foligno (PG), contro: XXXX. Mutuo di euro 150.000,00, durata 10 anni, ipoteca di euro 225.000,00 gravante sugli immobili in oggetto.

5.2.2. *Pignoramenti:*

trascrizione n. 10925/7705 del 04/05/2018, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 17/04/2018 rep. n. 1920/2018 – Ufficiale Giudiziario di Perugia, a favore: Unicredit S.p.A. con sede in Milano, contro: XXXX.

5.2.3. *Altre trascrizioni:*

trascrizione n. 22851/16655 del 29/10/2015, atto esecutivo o cautelare nascente da ordinanza di sequestro conservativo n. 2197/2015 del 10/10/2015 – Tribunale di Perugia, a favore:  contro: XXXX.



trascrizione n. 22852/16656 del 29/10/2015, atto esecutivo o cautelare nascente da ordinanza di sequestro conservativo n. 2197/2015 del 10/10/2015 – Tribunale di Perugia, a favore: [REDACTED] contro: XXXX.

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

6 Vincoli di natura condominiale

Non ci sono vincoli di natura condominiale. Nell'alienazione dell'immobile sono comunque compresi gli oneri di manutenzione dell'area a parcheggio e verde antistante l'edificio, come da vincolo con il Comune di Gualdo Tadino già descritto. Non sono state segnalate cause in corso.

7 Vincoli di natura demaniale e uso civico

7.1 Vincoli demaniali

Non ci sono vincoli demaniali.

7.2 Usi civici

L'area in oggetto non è interessata da usi civici.



8 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

8.1 Previsioni di PRG nell'area ove ricade il bene pignorato

L'area dove sorge l'immobile è indicata, nel PRG vigente parte operativa, come B2.2 – *zone prevalentemente residenziali in completamento*, in cui le norme tecniche di attuazione specificano: *zone con destinazione prevalente a residenza e servizi privati*.

Il PRG parte strutturale indica la zona come “*insediamenti esistenti di impianto recente o che non rivestono valore storico-culturale*”.

8.2 Conformità urbanistico edilizia

L'edificio è costituito da più corpi di fabbrica edificati in tempi diversi; la tipologia è quella tipica dei capannoni artigianali-industriali, con ampia superficie coperta, esternamente formata da quattro corpi disposti parallelamente con asse longitudinale da EST ad OVEST ed un corpo (di più recente costruzione) addossato ai precedenti e con essi comunicante, con asse principale da NORD a SUD. I quattro corpi disposti in parallelo sono sviluppati su due livelli (piano terra e piano seminterrato) mentre il corpo di fabbrica più recente si eleva su tre livelli (piano terra, piano primo e piano sottotetto). La struttura portante è in parte realizzata in telai di calcestruzzo di cemento armato tamponati in laterizio ed in parte realizzata in muratura portante mista in blocchi di tufo e laterizi; la copertura è realizzata con capriate in calcestruzzo con tiranti in acciaio e manto di copertura in tegole di laterizio.



La prima edificazione dell'edificio risale agli anni 60 (1965 – 1968), come risulta dal reperimento presso l'amministrazione comunale di Gualdo Tadino delle pratiche di richiesta di costruzione (e, successivamente, di ampliamento) di un fabbricato artigianale sul terreno censito al Foglio 63 part. 660 (*Nulla osta per esecuzione lavori edili* – n. 357/65, n. 302/67 e n. 469/1968 – **AII. 17**).

In epoca successiva (1989 – 1995) sono stati eseguiti nell'edificio lavori di adeguamento in materia antincendio alla normativa dei Vigili del Fuoco; i lavori riguardavano: la modifica del prospetto esterno dovuta all'apertura di una porta di sicurezza sul lato OVEST dell'edificio, tamponature interne al fine di dotare una porzione del piano terra ad uffici vendita, ufficio tecnico, ufficio contabilità, archivio e reception, la realizzazione di un nuovo bagno ed antibagno, la realizzazione di un nuovo corpo scala e conseguente apertura del fabbricato (*Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 32/89, 1^ variante 1989, 2^ variante 1989, 3^ variante 1994* - **AII. 18**).

Nell'anno 2000 è stata inoltre richiesta e concessa l'autorizzazione per la costruzione di una tettoia per automezzi a sbalzo sul prospetto posteriore dell'edificio (lato OVEST). La tettoia è stata realizzata con struttura in acciaio, mediante pilastri addossati alle pareti esistenti e travi a sbalzo con tiranti superiori in tubolari di acciaio e copertura in lamiera grecata del tipo a sandwich (*Concessione per eseguire attività edilizia n. 595/99* – **AII. 19**). In epoca più recente (2008 – 2013) l'edificio ha subito infine lavori di ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni, incremento delle



unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso, assentiti con *Permesso di Costruire n. 47 del 28/04/2011* e successive varianti (**All n. 20**). Con tali lavori sono stati realizzati, tra altri, l'installazione del vano ascensore nel lato principale dell'edificio (lato EST) per rendere accessibili tutti i piani della suddetta area dello stabile, la demolizione e ricostruzione dell'attuale solaio di copertura di parte dell'edificio, la modifica delle finestrate esistenti e creazione di nuove aperture, la riconfigurazione dello spazio esterno sul lato Est dell'edificio con individuazione delle aree a parcheggio e la realizzazione di nuove scalinate e rampe per l'accesso all'attività.

A fronte dei suddetti lavori sono stati rilasciati il *Certificato di agibilità* (parziale) *n. 67 del 20/08/2012* (**All. n. 21**) relativo all'unità immobiliare censita al F. 63 part. 660 sub 15 (commerciale) ed il *Certificato di agibilità* (parziale) *n. 38 del 19/07/2013* (**All. n. 22**) relativo all'unità immobiliare censita al F. 63 part. 660 sub 15 (artigianale).

Parte dell'edificio è ancora allo stato grezzo, come già descritto nei precedenti paragrafi, in particolare l'unità immobiliare censita al F. 63 part. 660 sub 16, già suddivisa di fatto in più unità, identificate ai lotti D, E ed F, e per i quali deve essere perfezionato l'aggiornamento catastale. Per il resto l'edificio risulta conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente.



9.1 Criteri di Stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo seguito

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili è quello comparativo per punti di merito.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercato su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il metodo di stima adottato è quello pluriparametrico per punti di merito, postulando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di



caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che agisce tramite l'esplicitazione del contributo delle singole caratteristiche nella formazione del valore, basandomi su aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima; tale metodo non presenta il limite che solitamente caratterizza i procedimenti pluriparametrici, cioè l'assenza di vincoli circa il numero degli elementi che devono costituire il campione di raffronto.

Le fasi di stima hanno interessato la valutazione dei singoli punti di merito del bene, determinati per confronto con l'immobile di riferimento, corrispondente a quello che ha fatto registrare il prezzo di compravendita più elevato; questo perché si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado in quel determinato contesto. Successivamente ho proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile suddividendole in:

- caratteristiche posizionali estrinseche
- caratteristiche posizionali intrinseche
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia)
- caratteristiche produttive

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie



commerciale come sopra determinata.

9.2 Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia;

Borsa Immobiliare dell'Umbria;

Aestima (Associazione Nazionale Valutatori Immobiliari).

9.3 Esame Comparazioni di mercato

Da un'attenta analisi del mercato immobiliare in Comune di Gualdo Tadino, per la zona considerata (semi-centrale residenziale e commerciale) e per la stessa tipologia di immobile (unità immobiliari artigianali e commerciali) con simili caratteristiche sia intrinseche (superficie, anno di costruzione) che estrinseche (distanza dal centro storico, vicinanza ai servizi, ecc.), sono emersi prezzi medi, rispettivamente, di 150,00 – 350,00 €/mq per gli immobili artigianali/industriali (lotto A), di 700,00 – 1.300,00 €/mq per gli immobili commerciali (lotti B e G), di 800,00 – 1.200,00 €/mq per gli immobili destinati a servizi (lotto C), di 400,00 – 600,00 €/mq per gli immobili allo stato grezzo a destinazione artigianale/commerciale (lotti D, E ed F).

9.4 Stima e determinazione del prezzo a base d'asta

Lo scrivente, tenuto conto che i vari lotti hanno diversa destinazione e diverso grado di finitura, ha ritenuto opportuno valutare i beni immobili come segue:



- **lotto A** (destinazione artigianale/industriale) ad un prezzo pari a

260,00 €/mq

prezzo che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare come calcolata precedentemente, fornisce il valore:

$$€ 260,00 \times \text{mq } 536 = € 139.360,00$$

- **lotto B** (destinazione commerciale) ad un prezzo pari a

700,00 €/mq

prezzo che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare come calcolata precedentemente, fornisce il valore:

$$€ 700,00 \times \text{mq } 1.866 = € 1.306.200,00$$

- **lotto C** (destinazione commerciale) ad un prezzo pari a

1.000,00 €/mq

prezzo che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare come calcolata precedentemente, fornisce il valore:

$$€ 1.000,00 \times \text{mq } 110 = € 110.000,00$$

- **lotto D** (destinazione commerciale) allo stato grezzo, ad un prezzo pari a

400,00 €/mq

prezzo che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare come calcolata precedentemente, fornisce il valore:

$$€ 400,00 \times \text{mq } 169 = € 67.600,00$$

- **lotto E** (destinazione commerciale) allo stato grezzo, ad un prezzo pari a

400,00 €/mq

prezzo che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare come calcolata precedentemente, fornisce il valore:



$$€ 400,00 \times \text{mq } 71 = € 28.400,00$$

lotto F (destinazione commerciale) allo stato grezzo, ad un prezzo pari a

$$400,00 \text{ €/mq}$$

prezzo che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare come calcolata precedentemente, fornisce il valore:

$$€ 400,00 \times \text{mq } 151,90 = € 60.760,00$$

lotto G (destinazione commerciale) ad un prezzo pari a

$$900,00 \text{ €/mq}$$

prezzo che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare come calcolata precedentemente, fornisce il valore:

$$€ 900,00 \times \text{mq } 383 = € 344.700,00$$

La seguente tabella fornisce una sintesi dell'elenco dei lotti, la superficie commerciale, il prezzo dell'unità di misura ed il valore determinato.

LOTTO	ID.CATASTALE F. 63 part. 660	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE IMMOBILE €
A	Sub 9	Mq 536	260,00	139.360,00
B	Sub 10-11-19	Mq 1.866	700,00	1.306.200,00
C	Sub 15	Mq 110	1.000,00	110.000,00
D	Sub 16 (parte)	Mq 169	400,00	67.600,00
E	Sub 16 (parte)	Mq 71	400,00	28.400,00
F	Sub 16 (parte)	Mq 151,90	400,00	60.760,00
G	Sub 18	Mq 383	900,00	344.700,00



10 Allegati

- 1. Atto di trasformazione di società**
- 2. Compravendita**
- 3. Comunicazione di inizio operazioni peritali**
- 4. Verbale di sopralluogo in data 24 Maggio 2019**
- 5. Verbale di sopralluogo in data 3 Ottobre 2019**
- 6. Visure storiche catasto fabbricati**
- 7. Estratto di mappa**
- 8. Dimostrazione grafica dei subalterni**
- 9. Planimetria catastale F. 63 p. 660 sub 9 (lotto A)**
- 10. Planimetria catastale F. 63 p. 660 sub 10-11-19 (lotto B)**
- 11. Planimetria catastale F. 63 p. 660 sub 15 (lotto C)**
- 12. Planimetria catastale F. 63 p. 660 sub 16 (lotto D, E, F)**
- 13. Planimetria catastale F. 63 p. 660 sub 18 (lotto G)**
- 14. Documentazione fotografica**
- 15. Vincolo di inedificabilità**
- 16. Atto di assoggettamento ad uso pubblico di aree a parcheggio**
- 17. Nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 357/65, 302/67, 469/1968**
- 18. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 32/89, e varianti 1[^], 2[^] e 3[^]**
- 19. Concessione per eseguire attività edilizia n. 595/99**
- 20. Permesso di costruire n. 47 del 28/04/2011**
- 21. Certificato di agibilità n. 67 del 20/08/2012**
- 22. Certificato di agibilità n. 38 del 19/07/2013**



