TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

- Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia -

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr.ssa FIORONI SARA

Proc. 244 /2024 R.G. Es. Imm.

PERIZIA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Redatta dal C. T. U. Geom. CRISTIAN CECCHETTI

Creditore procedente:

Rappresentata Da

Debitore esecutato:

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a0644a6

1. PREMESSA

Il sottoscritto Cristian Cecchetti iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n°4813 ed iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici dell'intestato Tribunale al n°2702, è stato nominato C.T.U. nel procedimento a frontespizio.

Prestato giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice in frontespizio, l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere al seguente quesito:

"1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a0644a6

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata, nonché, in presenza di contratto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

GEOMETRA CRISTIAN CECCHETTI
Corso Vittorio Emanuele 42, 06089 Torgiano (PG)
Collegio dei Geometri n°4813 | Albo dei Consulenti Tecnici n°2702
Cell: 333 4282 785 PEC: cristian.cecchetti@geopec.it

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a0644a6

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione,

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a064a6

porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

GEOMETRA CRISTIAN CECCHETTI
Corso Vittorio Emanuele 42, 06089 Torgiano (PG)
Collegio dei Geometri n°4813 | Albo dei Consulenti Tecnici n°2702
Cell: 333 4282 785 PEC: cristian.cecchetti@geopec.it

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a0644a6

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

Lo scrivente, al fine di adempiere l'incarico conferito, veniva autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili di proprietà dell'esecutato in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (servizio pubblicità immobiliari e sevizi catastali) acquisendone copia *semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31 dicembre 1996 n. 675 come modificata.*

≈ ≈

GEOMETRA CRISTIAN CECCHETTI
Corso Vittorio Emanuele 42, 06089 Torgiano (PG)
Collegio dei Geometri n°4813 | Albo dei Consulenti Tecnici n°2702
Cell: 333 4282 785 *PEC:* cristian.cecchetti@geopec.it

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a064a6

2. ESAME DEI FASCICOLI PROCESSUALI

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di peritali, il CTU ha esaminato gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo della Documentazione Tecnica.

L'oggetto di causa prende le mosse dagli Atti di esecuzione Immobiliare da parte del creditore , rappresentata da

il quale risulta intestatario nella misura di 1/1 e, quindi per l'intero, sul seguente bene immobile:

sito nel Comune di Gubbio in Loc. Semonte snc, Foglio 191 p.lla 169, sub.4, p.T;

il tutto con i relativi frutti accessori e pertinenze.

- Iscrizione a Ruolo 13/09/2024
- Data Notifica Pignoramento 20-24/08/2024
- Importo del precetto: €103.834,42
- Oggetto e Codice domanda: 6.10.012 - Espropriazione Immobiliare (CARTABIA)

≈ ≈

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a064a6

3. DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire la risposta ai quesiti posti dal Giudice, previa valutazione degli atti della causa, le operazioni di accertamento tecnico hanno avuto luogo mediante sopralluoghi, rilievi tecnici e acquisizione di dati.

L'inizio delle operazioni è avvenuto il giorno **04/12/2024**, come comunicato alle parti.

L'esecutato è stato avvisato con una raccomandata inviata in data **19/12/2024** presso la sua residenza come individuata da anagrafe nazionale.

Si sono così iniziate ad assumere informazioni da ispezione ipocatastale alla Conservatoria di Gubbio e presso lo sportello catastale dell'Agenzia del Territorio e successivamente presso gli uffici tecnici del Comune di Gubbio.

Contestualmente a tale comunicazione è stato fissato per il giorno **16 Gennaio 2025** alle ore 14.30 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima. Nella prima data l'esecutato non era presente, si è quindi provveduto a fissare un nuovo incontro per il giorno **13/02/2025 alle ore 09.30** alla presenza del Custode Giudiziario e dell'*I* ..

Il percorso peritale, da qui in poi, è stato quindi caratterizzato da un'attività conoscitiva durante la quale si sono esaminati i luoghi di causa e realizzando opportuna documentazione fotografica e procedendo con la comparazione delle planimetrie autorizzate presso il Comune di Gubbio e presso il Catasto Edilizio Urbano con lo stato dei luoghi.

≈ ≈

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a064a6

4. RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE

Elaborati i dati estimativi raccolti sui luoghi, in ordine anche all'andamento di mercato in materia di compravendita d'immobili nella zona in questione e nei suoi dintorni, lo scrivente ritiene ora di essere in grado di riassumere, qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura di valutazione, nella seguente relazione peritale.

In essa, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, si ritiene opportuno trattare gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, distinguendo la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale
- Cap. n. 2 – Descrizione
- Cap. n. 3 – Regolarità edilizie
- Cap. n. 4 – Gravami
- Cap. n. 5 – Formazione dei lotti e singole coerenze.
- Cap. n. 6 – Valutazione.

come di seguito nelle pagine seguenti.

≈ ≈

GEOMETRA CRISTIAN CECCHETTI
Corso Vittorio Emanuele 42, 06089 Torgiano (PG)
Collegio dei Geometri n°4813 | Albo dei Consulenti Tecnici n°2702
Cell: 333 4282 785 *PEC:* cristian.cecchetti@geopec.it

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a064a6

≈ ≈

PERIZIA DI STIMA

≈ ≈

CAP. N. 1 – INDIVIDUAZIONE TOPONOMASTICA E CATASTALE

L'immobile oggetto della presente perizia si descrivono come segue:

Opificio

Catasto:

Catasto Fabbricati foglio 191 part. 169 sub 4 – P.T. - cat. C/1 classe 7; R.C. €3.922,23; Consistenza 183mq Sup. Catastale 176mq.

Confini:

A Nord: Sub. 1, non comprensivo del sub. 4 oggetto di perizia;

Sub. 2 intestato a

Ad Est: Sub 3, intestato a

A Sud e Ovest: part. 633 corte . anche al SUB. 4 oggetto di Perizia.

Toponomastica:

Immobile sito in Gubbio (Pg) Via dei Colonnini Loc. Semonte

Coordinate GPS:

43°21'47.5"N - 12°32'16.3"E

≈ ≈

CAP. N. 2 – DESCRIZIONE

OPIFICIO Immobile sito in Gubbio (Pg) Via dei Colonnini Loc. Semonte, censito al Catasto Fabbricati al foglio 191 part. 169 sub 4 – PT – cat. C/1 classe 7; R.C. €3.922,23; Consistenza 183mq Sup. Catastale 176mq.

Descrizione:

Tipologia Costruttiva

L'immobile è un fabbricato a destinazione produttiva/commerciale, realizzato con struttura portante in cemento armato prefabbricato e tamponature intonacate e

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a064a6

tinteggiate (colore giallo). La copertura è piana. Le facciate presentano ampie superfici vetrate al piano terra, con infissi in alluminio verniciato verde e serramenti a vetrocamera. Le aperture sono protette da pensiline e tende a bracci estensibili. Il piano superiore è dotato di finestre rettangolari regolari.

Impianti

- **Elettrico**: Quadro elettrico Siemens a norma, con distribuzione suddivisa per utenze (cucina, centrale termica, frigoriferi, lavastoviglie, ecc.), indicativo di un impianto trifase ben organizzato.
- **Termico**: Presenza di centrale termica dedicata, con più linee di distribuzione, presumibilmente per riscaldamento ambienti e acqua sanitaria.
- **Idrico-sanitario**: Bagni completi con sanitari sospesi, bidet, dispenser e impianto idrico funzionante.
- **Ventilazione e aspirazione**: Presenza di cappe e canalizzazioni in acciaio inox nei locali di lavorazione, compatibili con attività alimentari o artigianali.

Stato di Conservazione

L'immobile si presenta in **buono stato manutentivo**, con locali puliti, ordinati e funzionali. Alcuni ambienti risultano dismessi o in fase di riordino (es. locali deposito e laboratorio), ma non si evidenziano danni strutturali. Le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, controsoffitti) sono coerenti con la destinazione d'uso e ben conservate.

Destinazione d'Uso

L'opificio è destinato ad attività produttive e commerciali, con spazi suddivisi tra:

- Laboratori artigianali (es. pasticceria, gelateria, cucina)
- Locali di somministrazione (bar, caffetteria, gelateria)
- Depositi e magazzini
- Uffici e locali tecnici
- Servizi igienici e spogliatoi

Accessi: ingresso carrabile e ingresso pedonale separato che accedono direttamente sul corte asfaltata adibita a parcheggio.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla documentazione fotografica prodotta dal sottoscritto CTU e alle visure planimetrie catastali estratte. [Allegato 1 e 2].

≈ ≈

GEOMETRA CRISTIAN CECCHETTI
Corso Vittorio Emanuele 42, 06089 Torgiano (PG)
Collegio dei Geometri n°4813 | Albo dei Consulenti Tecnici n°2702
Cell: 333 4282 785 *PEC:* cristian.cecchetti@geopec.it

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a064a6

CAP. N. 3 – REGOLARITÀ EDILIZIE

Dopo aver avuto accesso alle proprietà, le indagini sono proseguite presso gli uffici Comunali di Gubbio e presso il Catasto Agenzia Del Territorio - Ufficio Provinciale Di Perugia.

DOCUMENTI EDILIZI

La ricerca presso gli uffici del Comune di Gubbio ha condotto alle seguenti identificazioni di pratiche autorizzate deduzioni che di seguito si riassumono in elenco [Allegato 3]:

- Permesso di Costruire n. , Prot , del
- Denuncia di Inizio Attività n. Prot.
- Denuncia di Inizio Attività n. , Prot.

Il tutto a nome

DOCUMENTI CATASTALI

La ricerca presso gli uffici del Catasto Agenzia Del Territorio - Ufficio Provinciale Di Perugia ha condotto alle seguenti identificazioni di pratiche autorizzate deduzioni che di seguito si riassumono in elenco:

- PLANIMETRIA prot. PG0203106 per ultimazione di fabbricato urbano in atti dal 05/09/2006 (n. 15796.1/2006). Con intestazione con sede in

REGOLARITA' EDILIZIE

A seguito dell'accesso atti e del sopralluogo effettuato del sottoscritto, in merito alla conformità catastale si può dichiarare che le planimetrie risultano incongruenti con lo stato dei luoghi.

Dal punto di vista Edilizio va fatto notare che le geometrie che definiscono la consistenza dell'unità immobiliare sono corrispondenti con quanto depositato presso gli uffici comunali, non è stata reperita la pratica di divisione interna. Questa (eventuale) difformità riscontrata è rubricabile come diversa distribuzione degli spazi interni e senza aumento di superficie e non compromette la compra-vendibilità del bene e non pregiudica il valore.

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a0644a6

CAP. N. 4 – GRAVAMI

Esaminati i documenti e consultati i registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e Servizi Catastali e dell'Ufficio del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare risulta che i beni immobili, oggetto di perizia sono attualmente sono tutti nella proprietà per la quota di 1/1, della

per la piena; ed è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi come risultante da detti documenti registrati, ad eccezione delle seguenti formalità [Allegato 4]:

OPIFICIO 1 Immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 191 part. 169 sub 4 – PT – cat. C/1 classe 7; R.C. €3.922,23; Consistenza 183mq Sup. Catastale 176mq

Ventennio:

1 - TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2 - ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

A - Annotazione n. del (EROGAZIONE A SALDO)

B - Comunicazione n. del 1 i estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data cancellazione totale eseguita in data (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3 - ANNOTAZIONE del 1 Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del 2 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Formalità di riferimento: Iscrizione n.

4 - TRASCRIZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale) Repertorio del TO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a064a6

Dall'analisi delle compravendite e delle offerte raccolte presso agenzie immobiliari locali, portali specializzati e banche dati interne di valutazioni recenti; emerge un intervallo di valori mediamente compreso tra 290 e 460 €/mq, con oscillazioni legate a:

- stato manutentivo dell'immobile,
- presenza o meno di impianti aggiornati,
- dotazione di aree esterne pertinenziali,
- accessibilità e visibilità dalla viabilità principale.

Di seguito una sintesi dei principali casi considerati (dati anonimizzati e sintetizzati per coerenza valutativa):

Localizzazione	Tipologia	Superficie	Stato	Valore rilevato
Zona industriale periferica – Gubbio	Laboratorio artigianale con negozio	450 mq	Buono	460 €/mq
Semonte – Gubbio	Opificio con corte	600 mq	Ordinario	320 €/mq
Padule – Gubbio	Capannone e uffici	800 mq	Discreto	320 €/mq
Branca – Gubbio	Laboratorio con uffici	500 mq	Buono	380 €/mq
Periferia sud – Gubbio	Opificio datato	700 mq	Da adeguare	290 €/mq

L'intervallo risultante (290 e 460 €/mq) risulta **coerente** con:

- il range OMI nella zona D1 Microzona 3, con valori da 560/900 €/mq per immobili destinati a Negozio e con valori da 290/415 €/mq per immobili destinati a Laboratori.
- la specifica localizzazione dell'immobile, che non presenta elementi di particolare pregio né criticità tali da collocarlo agli estremi dell'intervallo.

≈ ≈

CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a064a6

Conclusioni dell'analisi di mercato

L'incrocio tra:

- valori OMI,
- indagini di mercato,
- comparabili recenti,
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile,

conferma che il bene oggetto di stima si colloca **nella fascia centrale dell'intervallo di mercato**, pienamente giustificato dal contesto territoriale e dalla destinazione d'uso.

Tutto ciò premesso Il prezzo unitario per i beni oggetto di stima, sulla scorta di quanto sopra esposto viene attribuito dal sottoscritto C.T.U. per il lotti come sopra rappresentati e descritti:

- **600,00 €/mq** per locale commerciale;

- **400,00 €/mq** per uffici, laboratori e servizi;

I valori di mercato individuati si riferiscono a beni analoghi, liberi e nel medesimo stato di conservazione.

≈ ≈

LOTTO 1: Immobile sito in Gubbio (Pg) Via dei Colonnini Loc. Semonte, censito al Catasto Fabbricati al foglio 191 part. 169 sub 4 – PT – cat. C/1 classe 7; R.C. €3.922,23;

COMMERCIALE = 75,00 mq X 600,00 Euro/mq = Euro 45.000,00

COMMERCIALE = 200,00 mq X 400,00 Euro/mq = Euro 80.000,00

VALORE STIMATO DEL LOTTO 1 = Euro 125.000,00

≈ ≈

Il sottoscritto C.T.U. Geometra Cristian Cecchetti ritiene che il valore arrotondato degli immobili oggetto di stima e raggruppato in lotti, per agevolarne la stima e l'inserimento nel mercato immobiliare, corrisponda al seguente valore di mercato:

LOTTO 1 = Euro 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00)

≈ ≈

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3a3a064a6

I lotti sono stimati ad un valore pari a quello di mercato. Pertanto tale valore è equivalente all'importo al quale il lotto verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Io, Geometra Cristian Cecchetti, ritengo con la presente relazione, che si compone di numero 18 pagine dattiloscritte e numero 4 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto.

Il tecnico

Geom. Cristian Cecchetti

ELENCO ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PLANIMETRIE CATASTALI
3. TITOLI EDILIZI
4. VISURA IPOTECARIA

GEOMETRA CRISTIAN CECCHETTI
Corso Vittorio Emanuele 42, 06089 Torgiano (PG)
Collegio dei Geometri n°4813 | Albo dei Consulenti Tecnici n°2702
Cell: 333 4282 785 *PEC:* cristian.cecchetti@geopec.it

Firmato Da: CRISTIAN CECCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 323a7b7e17cb8efa65a709d3e3a064a6