

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI**  
**DELLA DITTA PAMOTER SRL IN LIQUIDAZIONE**  
**UBICATI NEL COMUNE DI GUALDO TADINO – PG**



**Procedura esecutiva n. 35/2023**

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:  
**Dott.ssa ELENA STRAMACCIONI**

Perugia li, 12/09/2023

Il CTU  
**Dott. Ing. Michele Parente**



## INDICE

INTRODUZIONE	Pag. 3
– RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI:	Pag. 3
– Risposta al Quesito n. 1	Pag. 3
– Risposta al Quesito n. 2	Pag. 6
– Risposta al Quesito n. 3	Pag. 7
– Risposta al Quesito n. 4	Pag. 9
– Risposta al Quesito n. 5	Pag. 9
– Risposta al Quesito n. 6	Pag. 9
– Risposta al Quesito n. 7	Pag. 10
– Risposta al Quesito n. 8	Pag. 10
– Risposta al Quesito n. 9	Pag. 10
– Risposta al Quesito n. 10	Pag. 10
– Risposta al Quesito n. 11	Pag. 14
– Risposta al Quesito n. 12	Pag. 17
– Risposta al Quesito n. 13	Pag. 18
- CONCLUSIONI	Pag. 18
Elenco Allegati	Pag. 18



## INTRODUZIONE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Michele Parente**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A 1044, all'Albo dei Periti del Tribunale di Perugia n. 999, libero professionista con Studio in Perugia Via Quintina, 69, Ponte S. Giovanni, **CTU del procedimento indicato**, su incarico del **G. E. Dott.ssa Elena STRAMACCIONI**, rimette la presente relazione in risposta al quesito formulato in data 17/04/2023.

**Seguendo l'ordine in cui sono posti i quesiti, si riporta nel seguito lo svolgimento dei singoli.**

## RISPOSTA AI QUESITI

In esecuzione dell'incarico ricevuto, lo scrivente munito delle opportune autorizzazioni provvedeva a ciò che era necessario ed accertava quanto di seguito esposto e riferito, punto per punto, ad ognuno dei quesiti postigli:

**- 1) - “ all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ....”**

### **- Premessa e accertamenti**

Ai fini di quanto sopra, il giorno 18/05/2023, venivano eseguite delle visure delle planimetrie catastali per gli immobili in oggetto, a completamento di quelle già in possesso.

In data 16/05/2023 è stata inoltrata la richiesta di accesso atti, in data 05/07/2023 sono stati resi disponibili i documenti inviati dagli Uffici del Comune di Gualdo Tadino.

In data 31/05/2023 alle ore 14,20, il sottoscritto ha eseguito il primo sopralluogo dell'immobile con l'ausilio di un rappresentante dell'IVG di Perugia, in qualità di Custode, procedendo ad un sopralluogo dettagliato del fabbricato in oggetto, ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato. A tal proposito verranno descritti sia i fattori intrinseci del bene e sia i fattori estrinseci, oltre ad altri aspetti e valutazioni di seguito riportate.

In tale sopralluogo è stata realizzata una copiosa e attenta documentazione fotografica sia della parte esterna che interna del fabbricato, che sarà allegata alla presente relazione.



Si è presa visione più direttamente dei beni, per due motivi: 1) per confrontare lo status-quo con i progetti reperiti presso l'Ufficio tecnico comunale di Gualdo Tadino e ravvisarne eventuali difformità; 2) per controllare le dimensioni reali degli immobili al fine di svolgere una più specifica valutazione di stima.

Il giorno 09/09/2023 è stata fatta una ispezione ipotecaria, per via telematica, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sede di Perugia.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA**

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da una singola unità.

- 1- Capannone industriale, censito al NCEU al Foglio N. 10 p.lla 784 del Comune di Gualdo Tadino.

Il fabbricato è ubicato in Frazione Palazzo Mancinelli snc, Zona Industriale Nord del Comune di Gualdo Tadino, a circa 1000 metri dallo svincolo della SS3 per Perugia o Fossato di Vico ed a circa 3000 metri dal Centro storico di Gualdo Tadino.

L'immobile è distinto al N.C.E.U al Foglio 10 - particella 784;

- 1- Particella 784: Capannone industriale su unico livello.

L'edificio è costituito da un'ampia superficie con annesso bagno e ufficio.

La superficie commerciale è di 378,56 m<sup>2</sup>, con dimensioni esterne 36,40x10,40 metri, altezza utile 5.05 m alla gronda e 5,74 al colmo.

La struttura portante dell'immobile è in acciaio, con colonne IPE 400, travi principali IPE 400, travi secondarie costituenti l'impalcato di copertura con Travi IPE 140 e pannelli della Elcom System con guaina ardesiata. La tamponatura perimetrale è realizzata in pannelli prefabbricati di conglomerato cementizio armato, la pavimentazione è in massetto di cemento vibrato, al quarzo. Gli infissi sono in alluminio preverniciato, compreso le due porte carrabili sul fronte principale e sul retro di dimensioni 4,35 x 4,55 metri di altezza.

Sulla copertura vi è installato un impianto fotovoltaico dal 2011, di potenza 22,2 kWp, funzionante con scambio di energia con la rete elettrica Nazionale, provvisto di quadro elettrico ed Inverter all'interno del capannone.



Lo stato generale di conservazione dell'immobile e del relativo Impianto fotovoltaico, è ottimo con buone finiture.

**2) – “ sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, ....”**

Gli immobili ubicati nel Comune di Gualdo Tadino, sono così individuati:

Il fabbricato è distinto al N.C.E.U al Foglio 10:

- 1- Capannone adibito ad autorimessa, p.lla 784.

**Risultanze catastali:**

Nel N.C.E.U, del Comune censuario di Gualdo Tadino, l'immobile risulta intestato alla Ditta: **[REDACTED]** con sede in Gualdo Tadino (PG), Piazzale Orti Mavarelli C.F.: **[REDACTED]**, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante pro tempore Sig. **[REDACTED]** nato il **[REDACTED]** a **[REDACTED]** (PG), CF: **[REDACTED]** residente a **[REDACTED]** snc, per il diritto di superficie per la quota di 1/1, per averlo realizzato su terreno (part. 782 ex 140 e 784 ex 141) acquistate per il diritto di superficie con Atto in data 05/05/2000, rep. N. 20755 in Not. Antonio Fabi, trascritto il 26/05/2000 ai numeri 11854/8080 da potere del Comune di Gualdo Tadino, sede Gualdo T. (PG), C.F.: 00467070546. La cessione del terreno in diritto di superficie avrà la durata di 99 anni a decorrere dalla data di stipula della convenzione del 05/05/2000 n. rep. 20754 in Notaio Antonio Fabi trascritta il 26/05/2000 ai num. 11855/8081 ( Allegato n. 1).

**La consistenza catastale degli immobili, già descritti dalla pag. 4, è la seguente:**

(si allegano visure e planimetrie dell'immobile - Catasto fabbricati (allegati NN. 3-4)

- 1 - Foglio 10 - particella 784, cat. D/7, capannone industriale, consistenza 378,56 m<sup>2</sup>,

Rendita € 2.616,00.

**- 3) - “ verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà ...”**

Al fine di accertare tempi e modalità di acquisto della proprietà, il sottoscritto ha eseguito una “Ispezione ipotecaria”, e verificato l'atto di provenienza dei beni (Allegato N. 1).

**- Risultanze ipotecarie**



Le risultanze ipotecarie, più significative, sono di seguito elencate:

- 1 – ISCRIZIONE CONTRO N. 21307/4727 del 04/08/2009 - IPOTECA VOLONTARIA, concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/07/2009, atto Notaio Antonio Fabi, repertorio n. 73241/23489, a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – Società cooperativa con sede in Arezzo, C.F.: 00367210515, domicilio ipotecario Gualdo Tadino - Via Flaminia, per capitali di € 180.000,00 oltre ad interessi e spese per complessivi € 360.000,00, durata 10 anni, contro **[REDACTED]** con sede in Gualdo Tadino (PG), Piazzale Orti Mavarelli C.F.: **[REDACTED]**, per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1 quale debitore ipotecario.
- 2 – TRASCRIZIONE CONTRO N. 26840/18933 del 15/11/2016– VERBALE DI PIGNORAMENTO del 20/10/2016, N. REP. 6052, notificato da UNEP Corte di Appello di Perugia, a favore di Etruria Securitisation SPV S.r.l. con sede in Arezzo (AR), C.F.: 02113060517. Richiedente Etruria Securitisation SPV S.r.l., Via Calamandrei N. 255, Arezzo, contro **[REDACTED]** in liquidazione con sede in Gualdo Tadino (PG), Piazzale Orti Mavarelli C.F.: **[REDACTED]**, per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1.
- 3 – ISCRIZIONE CONTRO N. 2383/246 del 28/01/2022 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo del 27/01/2022 repertorio n. 3550/8022, pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma C.F.: 13756881002 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto Str. delle Fratte 2/I Località Strozaccapponi, Perugia. Relativamente all'Unità negoziale N. 1 per il diritto di proprietà superficaria, Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma C.F.: 13756881002, Str. delle Fratte 2/I Località Strozaccapponi, Perugia, contro **[REDACTED]** Unipersonale in liquidazione con sede in Gualdo Tadino (PG), Piazzale Orti Mavarelli C.F. **[REDACTED]**, per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1. Totale € 329.387,78.
- 4 – TRASCRIZIONE CONTRO N. 4270/2925 del 14/01/2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO del 31/01/2023, N. rep. 230, notificato da UNEP Corte di Appello di



Perugia, a favore di Fedaià SPV S.r.l. con sede in Roma (RM), C.F.: 14108641003.  
Richiedente Avv. Lucia Cangeloni C.F.: CNGLCU66T50L303F Via A. Meucci N. 29  
Torrita di Siena (SI), contro **[REDACTED]** in liquidazione con sede in Gualdo Tadino (PG),  
Piazzale Orti Mavarelli C.F.: **[REDACTED]**, per il diritto di proprietà superficiale per la  
quota di 1/1.

**- 4) – “ individuare lo stato di possesso del bene ....”**

La Ditta **[REDACTED]** ha il diritto di proprietà superficiale di 1/1 dei beni, come risulta  
dall' Atto (All. N. 1).

**- 5) - “ ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri ....”**

Oltre all'atto di pignoramento di cui al presente procedimento, sugli immobili, vi sono le  
ipoteche, già citate al punto n. 3.

**- 6) - “ a fornire altre informazioni per l'acquirente.....”**

Le spese fisse di gestione e manutenzione sono derivanti dai contratti di allacci  
ai vari servizi e dall'uso dell'immobile.

La redditività del bene è vincolata alla richiesta di mercato.

Attualmente il capannone è occupato dal proprietario.

**- 7) - “ ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio ....”**

La proprietà del terreno su cui è costruito il capannone, anteriormente al ventennio, era del  
Comune di Gualdo Tadino.

**- 8) - “ regolarità edilizia urbanistica del bene ...”**

Il giorno 05/07/2023, mi sono pervenuti gli Atti richiesti all'Ufficio Tecnico del Comune  
di Gualdo Tadino, onde verificare le risultanze circa le Autorizzazioni per l'immobile.

Il capannone industriale è stato autorizzato con Concessione edilizia N. 178/00 del  
06/07/200, l'impianto fotovoltaico autorizzato con Permesso di Costruire N. 152 del  
14/09/2010 (Allegati N. 5-7).

Non risulta essere presente l'agibilità.

La regolarità urbanistica è completa.



### **- Destinazione Urbanistica**

Nel P.R.G. del Comune di Gualdo Tadino, il lotto risulta avere la seguente individuazione urbanistica: Zona D1. Zone per attività produttive in essere e zone in corsodi attuazione sulla base di P.A. approvati.

**- 9) – “ esprimere il proprio parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti .....”**

Stante la natura, l’entità e la fruibilità del bene, lo scrivente tecnico ritiene opportuno proporre la vendita secondo un **unico lotto**.

**- 10) – “ a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto.....”**

I beni oggetto del Lotto sono dettagliatamente descritti al punto 2) e di seguito riepilogati ed illustrati:

Il lotto è catastralmente individuato come segue:

- 1 - Foglio 10 - particella 784, cat. D/7, capannone industriale, consistenza 378,56 m<sup>2</sup>, Rendita € 2.616,00.

**Diritti di 1/1 di proprietà.**

### **LOTTO UNICO**



**FOTO N. 4 - INTERNI INGR. PRINC. - BAGNO + UFFICIO**



La struttura portante del capannone è in acciaio con colonne e travi IPE, la copertura è in pannelli coibentati della Elcon System , la tamponatura esterna è costituita da pannelli in conglomerato cementizio armato. La pavimentazione è in calcestruzzo con rete elettrosaldata e rifinita al quarzo. Lungo il perimetro esterno vi è un marciapiede in cls. di larghezza 80 cm. Le porte principali, di dimensioni 4,35x4,55 metri, sono in alluminio. Sul lato sinistro vi è un ingresso con porta in ferro di dimensioni 120x190 cm. Gli ampi infissi sono in alluminio anodizzato preverniciato. All'interno della struttura vi è un bagno di dimensioni 2.80x6.15 m. ed un ufficio di uguale grandezza, con pareti in cartongesso, porta e finestra in alluminio, di altezza interna 2,47 metri.

Impianto fotovoltaico.

Su tutta la copertura sono installati dei pannelli fotovoltaici per un impianto di potenza 22,2 kWp, con inverte e quadri elettrici all'interno del capannone. L'impianto oltre a fornire l'energia per il capannone, è collegato alla rete elettrica Nazionale.

Lo stato generale di conservazione dell'immobile è ottimo con buone finiture.

**- 11) – “ accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato .....”**

## **- STIMA ECONOMICA DEGLI IMMOBILI**

### **Generalità**

#### **CRITERI E METODI DI STIMA**

Tenuto conto della finalità e dell'oggetto di stima del presente elaborato lo scrivente ha adottato, quale criterio, l'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento di stima consiste nel confrontare gli immobili in oggetto con altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente (criterio sintetico - comparativo a valori tipici). Il confronto viene effettuato in base al parametro comunemente impiegato nella compravendita immobiliare, e cioè la superficie.

Si ritiene di poter pervenire ad una valutazione più attendibile con riferimento al mercato delle costruzioni nuove, di quelle esistenti abitabili e dei terreni sia agricoli che edificabili, con le limitazioni imposte dalle Norme Comunali.



Tale metodo si articola in un procedimento in quattro fasi:

1. si suddivide ogni singolo cespite in porzioni omogenee per destinazione e natura.
2. si raccolgono nell'ambito del mercato immobiliare i dati statistici riferiti a prezzi medi di immobili simili che risultino liberi da contratti e da altri vincoli (diritti di usufrutto, servitù, ecc.).
3. si procede quindi alla valutazione delle particolari caratteristiche del fabbricato oggetto di stima (rispetto a quelle dei fabbricati cui si è fatto riferimento), apprezzando gli specifici *coefficienti di differenziazione*, e si fissa comparativamente il valore unitario di ogni singolo cespite oggetto di stima attraverso una scala di valori che tenga conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e di commerciabilità di ogni singola porzione.
4. si eseguono gli opportuni conteggi che consentono di addivenire al valore totale dei cespiti quale sommatoria dei singoli valori parziali.

Circa i parametri presi a riferimento lo scrivente ha adottato la superficie commerciale espressa in m<sup>2</sup>.

Relativamente ai valori ordinari rilevati nella zona, desunti dall'ultimo Listino Immobiliare pubblicato e relativo al secondo trimestre 2023 (Allegato N. 8), per le tipologie individuate essi sono così riepilogabili:

Per quanto riguarda i capannoni o depositi, cat. "agibile", la valutazione va da € 100 ad € 200 al m<sup>2</sup>, per il nuovo va da € 300 ad € 400 al m<sup>2</sup>.

Vale la pena ricordare che i parametri di riferimento sono stati desunti dal *Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria* pubblicato dalla CCIAA di Perugia e dalla Borsa immobiliare di Perugia: detto listino riporta trimestralmente i prezzi delle contrattazioni concluse nel comparto di appartenenza, distinte per Comune, precisando i valori minimo e massimo delle stesse.

Qui di seguito lo scrivente espone gli elementi di differenziazione (aggiunte e detrazioni) che ritiene vadano ad influire sui valori ordinari in senso accrescitivo e diminutivo.



Tali valori medi vanno ponderati in base agli elementi propri dell'abitazione e dei terreni che possono considerarsi accrescitivi e quelli che invece ne decrescono il valore commerciale.

Come già indicato nella descrizione, possono considerarsi elementi di pregio (accrescitivi), La posizione, a circa 1000 metri dallo svincolo della SS3 per Perugia o Fossato di Vico ed a circa 3000 metri dal Centro storico di Gualdo Tadino. Lo stato di conservazione del bene "seminuovo".

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha pertanto assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona, median-  
do e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

La valutazione si è poi estrinsecata attraverso l'individuazione del valore a metro quadrato del bene e la determinazione della consistenza degli stessi in metri quadrati, effettuando quindi i necessari conteggi estimativi e l'acquisizione dei progetti presso gli Uffici tecnici comunali.

Si fa presente che:

La determinazione delle consistenze è stata fatta secondo la Norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98 per la determinazione del parametro tecnico "superficie commerciale";

- Il valore espresso tiene conto dello stato di manutenzione generale degli immobili;
- Il valore espresso è comprensivo dell'importo delle corti esclusive e di tutti gli investimenti fissi, insistenti sulle stesse.
- Per la valutazione degli immobili, si è adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Nella assunzione dei valori unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza. In particolare si è tenuto conto della consistenza complessiva, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'età e della stabilità della costruzione, del pregio architettonico, della dotazione di servizi, dell'ubicazione, della conformità alla Normativa edilizia vigente, della disponibilità, della destinazione d'uso, etc.



In base a quanto detto, si esprime di seguito la valutazione degli immobili sopra descritti, che si è ritenuto di valutare in parte al m<sup>2</sup> per il capannone ed al kWp per l'impianto fotovoltaico sulla copertura del capannone :

**LOTTO N. 1:**

- - 1 – Capannone industriale: 378,56 m<sup>2</sup> x 250,00 €/m<sup>2</sup> = € 94.640,00
- - 2 – Impianto fotovoltaico P= 22,2 kWp: a corpo = € 15.000,00

**TOTALE € 109.640,00**

Si precisa che il valore delle corti, zona parcheggi e strada di accesso, è individuato esclusivamente per quantificare il maggior valore da attribuire al Lotto. Essi pertanto non possono considerarsi beni autonomamente fruibili e, pertanto, la loro stima non è finalizzata ad individuarne il valore di mercato.

- 12) – La documentazione di cui al quesito -13) risulta contenuta negli allegati da n. 1 a n. 9.

**– CONCLUSIONI**

In ordine ai quesiti formulati, il sottoscritto ribadisce sinteticamente le conclusioni alle quali è pervenuto:

- al momento del pignoramento tutti gli immobili pignorati erano, per i diritti 1000/1000 dei proprietari sopra indicati.
- Il valore di stima dei beni di cui alla presente relazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è risultato essere:

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO      Complessivamente € 109.640,00;**

per la vendita a pubblico incanto, si ritiene opportuno effettuarla in Unico lotto come sopra indicato.

**ELENCO ALLEGATI**

- N. 1 – Atto di provenienza, Nota di trascrizione del 26/05/2000;
- N. 2 – Estratto di mappa;
- N. 3 – Visure storiche degli immobili;
- N. 4 – Planimetrie catastali;
- N. 5 – Concessione edilizia N. 178/00 del 06/07/2000;



N. 6 – Estratto PRG Comune di Gualdo Tadino;

N. 7 – Permesso di Costruire per Imp. Fotovoltaico n. 152 del 14/09/2010;

N. 8 – Listino immobiliare Umbria II trimestre 2023;

N. 9 – Documentazione fotografica.

Si allega inoltre dettaglio del calcolo del compenso e del rimborso spese.

Tanto dovevasi riferire in ossequio all'incarico ricevuto.

Perugia, li 12/09/2023

Il C.T.U.

**Dott. Ing. Michele Parente**

