

LOTTO 5

LOCALI AD USO NEGOZIO POSTI AL PIANO TERRA CON ANNESSO LOCALE TECNICO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA SITI IN COMUNE DI PERUGIA, VIA PIEVAIOLA 164, POSTI ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE IL TRIANGOLO



Identificazione Catastale:

Nuovo Catasto Ente Urbano del Comune di Perugia

- **Foglio n. 282, part. n. 1133 sub. 4**, piano S1- T, categoria D/8, rendita € 21.422,00.

Nuovo Catasto Terreni del Comune di Perugia

- **Foglio n. 238, part. n. 1131** , Ente Urbano di mq 8202.

L'area coperta dall'intero fabbricato e quella circostante annessa risultano censite al catasto terreni al Foglio 282 particella 1131 ente urbano di mq.8.202; (con Tipo Mappale n.5435.2/1995 in atti dal 14/10/1995 la particella 1131 (ex 466/b) di mq.6.220 e la particella 1133 (ex 464/b; ex 464/a) di mq.1.982 venivano soppresse e fuse, originando l'attuale particella 1131 ente urbano di mq.8.202).

Proprietà e provenienza:

Piena proprietà spettante a Wonderful S.a.S. di Lucio Alessi & C., con sede in Foligno (PG), a seguito di atto di trasformazione di società a rogito del Dott. Angelo Frillici di Foligno in data 17/12/2001 rep. 158269, trascritto a Perugia 11/01/2002 Reg. Particolare n. 633.

Il cespite in precedenza arrivava in carico alla società WONDERFUL S.r.l. per atto di compravendita a rogito del Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia del 28/11/1995, Rep. 54046 trascritto a Perugia il 29/11/1995 Reg. particolare n. 16275.

Descrizione:

Trattasi di un ampio locale commerciale posto al piano terra del noto Centro Commerciale *Il Triangolo*, sito in Perugia Via Pievaiola.

Il locale, di vaste dimensioni ed interamente destinato all'attività commerciale (attualmente il locale accoglie proprio uno dei negozi di abbigliamento della società Wonderful s.a.s.), costituisce un vero e proprio punto di riferimento per lo shopping perugino, essendo l'intero complesso commerciale, costituito dal Il Triangolo e il Centro Selenia, uno dei primi realizzati a Perugia e collocato in una area dal forte sviluppo commerciale e industriale, a pochi km inoltre dal Polo Ospedaliero di Perugia.

L'accesso al locale avviene direttamente dalla galleria centrale del centro commerciale e presenta un'area di vendita di tipo *open space*, con divisori interni limitati al piccolo ufficio e ai servizi collocati nell'area Ovest del negozio.

L'area commerciale affaccia verso l'esterno su tre lati, potendo quindi contare su numerose vetrine per l'esposizione della merce e numerose porte adibite a vie di fuga e ricambio d'aria.

L'altezza interna dei locali è di circa 3,00ml con impianti, oltre che elettrici e idrici, anche di climatizzazione estiva e invernale e di VMC (ventilazione meccanica controllata per il ricambio dell'aria esausta).

I macchinari per la generazione del caldo e del freddo, oltre che gli impianti compressori per il ricambio dell'aria, trovano collocazione al piano interrato, all'interno di locali tecnici di proprietà il cui accesso avviene direttamente dal parcheggio interrato.

L'unità in stima, come anticipato, è inserita in un complesso immobiliare di maggior consistenza con un condominio regolarmente costituito definito I.CO.GEN.; con riferimento alla comunicazione ricevuta dall'attuale gestione condominiale, si può riferire che:

- Il saldo risultante al 07/01/2014 è pari a € 21.055,54 per la gestione ordinaria;
- Il saldo risultante al 07/01/2014 è pari € 61.158,00 per la gestione straordinaria;
- Il saldo risultante al 07/01/2014 è pari € 5.135,00 per la costituzione di un fondo di riserva;
- Il preventivo annuo (2013) per la spesa ordinaria è di € 8.759,80.

Gli importi sopra riportati, si riferiscono alle spettanze della Società Fallita in relazione a tutte le sue proprietà interne al condominio I.Co.Gen. e quindi non solo del lotto 5.

Per l'immobile in stima le quote espresse in millesimi di proprietà sono (A1+A2+A4+B1):

- Proprietà generale A1 0,380
- Proprietà generale A2 0,060
- Proprietà generale A4 6,59
- Proprietà generale B1 294,520

A complemento descrittivo si allegano:

- planimetrie catastali;
- servizio fotografico illustrativo.

Stato di occupazione:

Lo scrivente provvedeva a verificare presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, l'esistenza o meno di contratti di locazione e/o comodato d'uso relativi a gli immobili in stima. A seguito di tale ricerca si può affermare come l'immobile risulti attualmente occupato in forza di un contratto di affitto di ramo di azienda tra la società WONDERFUL S.a.s. (concedente) e la società AGEAS S.r.l. (affittuaria) registrato presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia il 14/03/2012 al n. 6081 serie 1T.

Tale contratto ha durata di anni tre a partire dal 14/03/2012 dopodiché il rapporto si considererà risolto senza alcuna disdetta.

Trattandosi di affitto di ramo di azienda in cui viene ceduta anche la gestione commerciale del negozio, il canone è fissato in una percentuale pari al 5%

più I.V.A. calcolato sul venduto al netto I.V.A. per il godimento del ramo di azienda e dell'immobile.

Successivamente veniva stipulato in data 29/03/2013 Contratto di Modifica di Affitto di Ramo d'Azienda registrato a Perugia il 18/04/2013 al n. 8391 della serie S1T, con il quale venivano modificati alcuni articoli del citato contratto originario, in particolare quello relativo al canone concordato e fissato nel nuovo contratto nell'importo minimo mensile di Euro 9.900,00.

Verifiche urbanistiche:

Dalle verifiche condotte presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Perugia, il fabbricato in esame veniva edificato alla metà degli anni '90 in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 1269 del 18/06/1994;
- Concessione edilizia in variante n. 2191 del 26/10/1995.

Successivamente veniva rilasciato dal medesimo Comune il Certificato di Agibilità relativo ai locali con destinazione commerciale ed annessi con il n. 122 del 14/11/1995.

Conseguita l'agibilità, veniva rilasciata:

- Concessione edilizia in variante n. 605/1996.

Inizialmente l'area commerciale comunicava attraverso una scala metallica interna, con un ulteriore spazio commerciale non di proprietà e posto al piano primo del centro commerciale.

Mutate esigenze commerciali e patrimoniali hanno fatto sì che la società Wonderful S.a.s. rescindesse il contratto di locazione per tali superfici, andando per proprio conto a ripristinare la continuità del solaio di copertura

al fine di dividere anche fisicamente gli spazi commerciali, riportandoli all'originale conformazione.

La chiusura di tale apertura, veniva autorizzata da:

- C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori) ai sensi del D.P.R. n. 380/01 presentata il 10/05/2011.

Dal punto di vista strutturale invece, la chiusura veniva regolarmente effettuata mediante stesura di progetto strutturale depositato presso gli Uffici del Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia al prot. n. 211293 del 12/05/2011 e Autorizzato dallo stesso Ente con Autorizzazione Sismica n. 236604 del 30/05/2011.

La chiusura della pratica strutturale avveniva con la redazione e successivo deposito del Collaudo Statico ai sensi della L. 1086/71 con prot. n. 272007 del 22/06/2011.

Lo scrivente provvedeva a richiedere al competente Ufficio del Comune di Perugia i precedenti edilizi al fine di verificare la completezza delle informazioni già in possesso ma tuttavia la visione degli atti non è stata possibile effettuarla in quanto le pratiche non sono state rintracciate dai funzionari addetti all'Archivio del Comune.

Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente e dalle indagini condotte si può affermare come lo stato dei luoghi risulti sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali.

Trattandosi poi di attività soggetta al controllo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, avendo una superficie destinata alla vendita maggiore di 400mq (art. 87 del D.M. 16/02/1982 e s.i. e m.), lo scrivente provvedeva a verificare l'esistenza o meno del necessario Certificato di Prevenzione

Incendi. Dall'analisi condotte è emerso come il competente Comando V.V.F. rilasciava al prot. n. 52005 del 07/06/2005 il Parere di Conformità favorevole al progetto di prevenzione presentato. Dopo di allora tuttavia non veniva richiesto il relativo CPI dando seguito cioè al parere di conformità di cui si è appena riferito. Si evidenzia inoltre come tale progetto e quindi relativo parere fosse riferito al negozio come distribuito su due piani, e quindi non come oggi si presenta.

In ragione di ciò e delle mutate condizioni, si può riferire come il fabbricato risulti tutt'ora sprovvisto di CPI.

Gravami:

a seguito delle verifiche condotte, si può riferire come a tutto il giorno **26 febbraio 2014** l'immobile in stima risulti libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- n.8930 del 06/07/1990 – Convenzione per Urbanizzazione a favore del Comune di Perugia ed a carico dei signori Ansidei di Catrano Tiberio nato a Lecce il 12/06/1916, Ansidei di Catrano Vincenzo nato a Perugia il 12/06/1949, Ansidei di Catrano Maria Vittoria nata a Perugia il 19/02/1947, Giuli Lamberto nato a Perugia il 30/09/1930, Brizi Pia nata a Magione il 17/02/1938, Ansidei di Catrano Reginaldo nato a Perugia il 01/01/1951, e delle società "Isobloch S.r.l." con sede in Corciano e "2001 S.r.l." con sede in Corciano; atto notarile pubblico a rogito Dott. Mario Donati Guerrieri, Notaio in Perugia, del 23/03/1990 rep.226453/55131, reso esecutivo dalla Regione dell'Umbria,

Comitato di Controllo, in data 07/06/1990 con visto n.36467, registrato a Perugia il 15/06/1990 al n.2375, mediante il quale le suddette parti, ai sensi dell'art.28 della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942 n.1150, modificato dall'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n.765 hanno presentato al Comune di Perugia domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare, per insediamenti direzionali, commerciali e ricettivi, i terreni posti in Comune di Perugia, Loc. Sant'Andrea delle Fratte, di loro proprietà, distinti al catasto terreni al Foglio 282 particella 135, particella 463, particella 464, particella 465 e particella 466, prevedendo la costruzione di tre edifici aventi un volume complessivo fuori terra pari a mc.87.779; le suddette parti si obbligavano solidalmente nei confronti del Comune di Perugia, anche per i loro successori ed aventi causa a provvedere alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie per la lottizzazione in modo che esse risultino completate, per la parte attinente a ciascun fabbricato, prima che sia richiesto il certificato di abitabilità per il fabbricato stesso, o prima che esso venga utilizzato anche parzialmente;

- n.14141 dell'11/10/1995 – Convenzione Edilizia a favore del Comune di Perugia ed a carico delle società "Ca.Me Carpenteria Metallica S.r.l." con sede in Corciano, "Isobloch S.r.l." con sede in Corciano e "Icogen S.r.l." con sede in Perugia; atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Biavati, Notaio in Perugia, del 18/09/1995 rep.259322, mediante il quale le suddette parti hanno dichiarato risolta la convenzione a rogito Dott. Mario Donati Guerrieri, Notaio in Perugia, del 23/03/1990 rep.226453/55131, trascritta a Perugia in data 06/07/1990 al n.8930 di formalità; hanno comunque ritenuto opportuno che le opere di urbanizzazione primaria siano realizzate in modo unitario dalle

lottizzanti, le quali pertanto si sono obbligate solidalmente nei confronti del Comune di Perugia, anche per i loro successori ed aventi causa, a provvedere alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la lottizzazione, il tutto come meglio individuato all'art.3, punti 1-2-3-4-5 dell'atto di convenzione, osservando le modalità esecutive previste nei capitolati speciali-tipo del Comune di Perugia per le singole categorie di opere, capitolati che le lottizzanti dichiarano di conoscere, ... omissis ... ed il tutto relativamente ai terreni posti in Comune di Perugia, censiti al catasto terreni al Foglio 282 particella 135, particella 463, particella 464, particella 466 e particella 43;

- n.16274 del 29/11/1995 – Regolamento di Condominio a favore e contro della società "I.Co.Gen. S.r.l." con sede in Perugia, atto notarile pubblico a mio rogito del 28/11/1995 rep.54043, relativo al complesso immobiliare posto in Comune di Perugia, Fraz. San Sisto, Via Pievaiola, elevato su terreno censito al catasto terreni al Foglio 282 particella 1131 di mq.8.202; si precisa che nel catasto fabbricati l'intero complesso immobiliare è indicato con i subalterni aggiunti alla particella 1133 del Foglio 202; il regolamento in oggetto di compone di n.27 articoli ed ha in allegato le quote millesimali di proprietà del fabbricato e le planimetrie;

- n.13322 del 21/10/1996 – Regolamento di Condominio a favore e contro "I.Co.Gen. S.r.l." con sede in Perugia, Pierotti Iole nata a Gubbio il 04/10/1946, "Coogim S.r.l." con sede in Perugia, "Wonderful S.r.l." con sede in Foligno, Posti Luciano nato a Perugia il 15/08/1960, Quaglia Luigi nato a Castiglione del Lago il 26/06/1952, "Quaglia Costruzioni S.n.c. di Quaglia Luigi e C." con sede in Perugia, Basili Adriana nata a Perugia il 27/01/1953, Santini Stefano

nato a Gubbio il 21/06/1956, Pelosi Sabrina nata a Perugia il 04/06/1964, Mastriforti Massimo nato a Perugia il 25/01/1960, "Photo Studio Blitz di Migni Raoul & C. S.a.s." con sede in Perugia, "C.E.U. Costruzioni Elettromeccaniche Umbre S.r.l." con sede in Perugia; atto notarile pubblico a mio rogito del 30/09/1996 rep.57073, relativo al complesso immobiliare posto in Comune di Perugia, Fraz. San Sisto, Via Pievaiola n.164, e relativamente agli immobili di proprietà di "Wonderful S.r.l." con sede in Foligno e precisamente:

a) – la piena proprietà su immobili censiti al catasto fabbricati al Foglio 182 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 1133 sub 17, particella 1133 sub 38 e particella 1133 sub 8;

b) – diritti di 6,59 millesimi su immobile censito al catasto fabbricati al Foglio 182 particella 1133 sub 97;

(oltre a tanti altri immobili di proprietà degli altri condomini, non riguardanti, omessi);

- Ipoteca Volontaria n.4279 del 15/07/2009 a favore di Cassa di Risparmio di Città di Castello S.p.a. con sede in Città di Castello (domicilio ipotecario eletto in Città di Castello, presso la propria sede in Piazza Matteotti n.1) ed a carico della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." con sede in Foligno; per Euro 3.800.000,00 a garanzia di Mutuo Fondiario di Euro 1.900.000,00; durata anni 11 e mesi 6; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Giuseppe Boemi, Notaio in Foligno, dell'11/07/2009 rep.49309/11962; gravante su: immobili posti nel Comune di Perugia, Frazione San Sisto, Via Pievaiola censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4 e particella 1133 sub 8;

- Ipoteca Giudiziale n.225 del 24/01/2012 a favore della società "Fashion Box S.p.a." con sede in Asolo (richiedente Avv. Antonio Ricci, Via Cornarotta n.14, Treviso) ed a carico della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." con sede in Foligno; per Euro 500.000,00 di cui Euro 432.837,16 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Castelfranco Veneto in data 18/01/2012 rep.42; gravante su:

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4, particella 9 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 674 sub 4; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6, particella 819 sub 23, particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 50, particella 819 sub 53, particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5; ed al catasto terreni al Foglio 238 particella 1304; al Foglio 239 particella 903;

b) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 465 sub 13, particella 465 sub 28;

c) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 2424/100000 della piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 180 particella 1141 sub 25;

- Ipoteca Giudiziale n.851 del 23/03/2012 a favore del Condominio Centro Commerciale Direzionale Residenziale I.Co.Gen con sede in Perugia (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Piazza Alfani n. 4 presso l'Avv. Francesco Faina) ed a carico della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." con sede in Foligno; per Euro 70.000,00 di cui Euro 57.594,32 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 05/03/2012 rep.576/2012; gravante su:

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 50, particella 819 sub 53; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4, particella 9 sub 5;

b) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

c) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto terreni al Foglio 239 particella 903 ed al Foglio 238 particella 1304;

d) – immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 23 ed al Foglio 283 particella 674 sub 4;

e) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56;

f) – immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5;

g) – immobili posti in Comune di perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 465 sub 13 e particella 465 sub 28;

- beni della società “Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C.” per 24,240/1000 della piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 180 particella 1141 sub 25;

- Ipoteca Giudiziale n.867 del 27/03/2012 a favore della società “Impresa One S.r.l.” con sede in Verona (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Via D. Scarlatti n.37, presso lo studio dell’Avv. Carlo Pacelli) ed a carico della società “Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C.” con sede in Foligno e dei signori Alessi Lucio nato a Foligno il 12/06/1942, Alessi Claudia nata a Foligno il 13/04/1970 e Scano Franca nata a Foligno il 28/08/1945; per Euro 679.450,00 di cui Euro 679.408,53 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 23/03/2012 rep.480/2012; gravante su:

- beni della società “Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C.” per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4,

particella 9 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 674 sub 4; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6, particella 819 sub 23, particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 50, particella 819 sub 53, particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5; ed al catasto terreni al Foglio 238 particella 1304; al Foglio 239 particella 903;

b) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 465 sub 13, particella 465 sub 28;

c) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 2424/100000 della piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 180 particella 1141 sub 25;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto, Scano Franca per 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto, Alessi Claudia per 1/4 di nuda proprietà: immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 11, particella 819 sub 12 e particella 819 sub 37;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di piena proprietà, Scano Franca per 1/4 di piena proprietà, Alessi Claudia per 1/4 di piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 203 particella 100 sub 36;

- beni di Alessi Lucio per 1/1 di piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 9 sub 6; al Foglio 284 particella 412; al Foglio 202 particelle 9 sub 9 – 818 sub 18 (graffate), particella 819 sub 52;

b) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 24 particella 508 ed al catasto terreni al Foglio 24 particella 509;

- beni di Alessi Claudia per 1/1 di piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 38;

- beni di Alessi Claudia per 1/2 di piena proprietà: immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 219 particella 451 sub 7, particella 451 sub 8 e particella 451 sub 9;

(iscrizione in pari grado con quella recante il n. di rep.481/2012 presentata in pari data);

- Ipoteca Giudiziale n.868 del 27/03/2012 a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Via D. Scarlatti n.37, presso lo studio dell'Avv. Carlo Pacelli) ed a carico della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." con sede in Foligno e dei signori Alessi Lucio nato a Foligno il 12/06/1942, Alessi Claudia nata a Foligno il 13/04/1970 e Scano Franca nata a Foligno il 28/08/1945; per Euro 2.133.750,00 di cui Euro 2.133.740,14 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 24/03/2012 rep.481/2012; gravante su:

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4, particella 9 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 674 sub 4; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6, particella 819 sub 23, particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 50, particella 819 sub 53, particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5; ed al catasto terreni al Foglio 238 particella 1304; al Foglio 239 particella 903;

b) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 465 sub 13, particella 465 sub 28;

c) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 2424/100000 della piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 180 particella 1141 sub 25;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto, Scano Franca per 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto, Alessi Claudia per 1/4 di nuda proprietà: immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 11, particella 819 sub 12 e particella 819 sub 37;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di piena proprietà, Scano Franca per 1/4 di piena proprietà, Alessi Claudia per 1/4 di piena proprietà: immobile posto nel

Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 203 particella 100 sub 36;

- beni di Alessi Lucio per 1/1 di piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 9 sub 6; al Foglio 284 particella 412; al Foglio 202 particelle 9 sub 9 – 818 sub 18 (graffate), particella 819 sub 52;

b) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 24 particella 508 ed al catasto terreni al Foglio 24 particella 509;

- beni di Alessi Claudia per 1/1 di piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 38;

- beni di Alessi Claudia per 1/2 di piena proprietà: immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 219 particella 451 sub 7, particella 451 sub 8 e particella 451 sub 9;

(iscrizione in pari grado con quella recante il n. di rep.480/2012 presentata in pari data);

- Ipoteca Giudiziale n.1038 del 16/04/2012 a favore della società "Beta S.p.a." con sede in Verrone (BI) - (domicilio ipotecario eletto in Biella, Via Lamarmora n.21, presso lo studio dell'Avv. Carlo Boggio) ed a carico della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." con sede in Foligno e del signor Alessi Lucio nato a Foligno il 12/06/1942; per Euro 250.000,00 di cui Euro 232.545,99 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella in data 05/04/2012 rep.338; gravante su:

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4, particella 9 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 674 sub 4; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6, particella 819 sub 23, particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 50, particella 819 sub 53, particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5; ed al catasto terreni al Foglio 238 particella 1304; al Foglio 239 particella 903;

b) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 465 sub 13, particella 465 sub 28;

c) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 2424/100000 della piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 180 particella 1141 sub 25;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto: immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 11, particella 819 sub 12 e particella 819 sub 37;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 203 particella 100 sub 36;

- beni di Alessi Lucio per 1/1 di piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 9 sub 6; al Foglio 284 particella 412; al Foglio 202 particelle 9 sub 9 – 818 sub 18 (graffate), particella 819 sub 52;

b) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 24 particella 508 ed al catasto terreni al Foglio 24 particella 509;

- Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo n.7706 del 10/05/2012 a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C. (Curatore Dott. Barbieri Andrea, Via Volumnia n.58, Ponte San Giovanni, Perugia) ed a carico della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." con sede in Foligno; atto giudiziario del Tribunale Civile di Perugia del 12/04/2012 rep.3123/2012; gravante su:

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4, particella 9 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 674 sub 4; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6, particella 819 sub 23, particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 53, particella 819 sub 50, particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 25 (*N.B.: diritti errati, in realtà per 24,24/1000*);

b) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 465 sub 13, particella 465 sub 28;

c) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

d) – immobile posto in Comune di Foligno censito al catasto terreni al Foglio 239 particella 903;

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.4740 del 20/03/2013 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C. (Curatore Fallimentare Dott. Barbieri Andrea, Via Volumnia n.58, Ponte San Giovanni, Perugia) ed a carico della società “Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C.” con sede in Foligno e del signor Alessi Lucio nato a Foligno il 12/06/1942; atto giudiziario del Tribunale Civile di Perugia del 31/01/2013 rep.9/2013; gravante:

- beni della società “Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C.” per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4, particella 9 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 674 sub 4; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6, particella 819 sub 23, particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 53, particella 819 sub 50, particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 25 (*N.B.: diritti errati, in realtà per 24,24/1000*);

b) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 465 sub 13, particella 465 sub 28;

c) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

d) – immobile posto in Comune di Foligno censito al catasto terreni al Foglio 239 particella 903;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di nuda proprietà e 2/4 di usufrutto: immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 11, particella 819 sub 12 e particella 819 sub 37;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 203 particella 100 sub 36;

- beni di Alessi Lucio per 1/1 di piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 9 sub 6; al Foglio 202 particelle 9 sub 9 – 818 sub 18 (graffate), particella 819 sub 52;

b) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 24 particella 508 ed al catasto terreni al Foglio 24 particella 509;

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.3230 del 26/02/2014 (formalità a rettifica di quella trascritta in data 20/03/2013 al n.4740 di formalità) a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società “Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C.” (Curatore Fallimentare Dott. Andrea Barbieri, Via Volumnia n.58, Ponte San Giovanni - Perugia) ed a carico della società “Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C.” con sede in Foligno e del signor Alessi Lucio nato a

Foligno il 12/06/1942; atto giudiziario del 31/01/2013 rep.9/2013 emesso dal Tribunale Civile di Perugia; gravante su:

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 1/1 della piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 283 particella 661; al Foglio 202 particella 9 sub 3, particella 9 sub 4, particella 9 sub 5; al Foglio 180 particella 1141 sub 7; al Foglio 283 particella 674 sub 4; al Foglio 202 particella 818 sub 5, particella 818 sub 6, particella 819 sub 23, particella 819 sub 32, particella 819 sub 34, particella 819 sub 36, particella 819 sub 44, particella 819 sub 45, particella 819 sub 48, particella 819 sub 49, particella 819 sub 50, particella 819 sub 53, particella 819 sub 56; al Foglio 283 particella 1373 sub 4, particella 1373 sub 5; ed al catasto terreni al Foglio 239 particella 903;

b) - immobili posti nel Comune di Perugia censiti al catasto fabbricati al Foglio 282 particella 1133 sub 4, particella 1133 sub 8, particella 1133 sub 55, particella 1133 sub 56, particella 465 sub 13, particella 465 sub 28;

c) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 particella 419 sub 1, particella 419 sub 4, particella 419 sub 5, particella 419 sub 6, particella 419 sub 7;

- beni della società "Wonderful S.a.s. di Alessi Lucio & C." per 24,240/1000 della piena proprietà: unità immobiliare posta nel Comune di Foligno censita al catasto fabbricati al Foglio 180 particella 1141 sub 25

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di nuda proprietà e 2/4 di usufrutto: immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 819 sub 11, particella 819 sub 12 e particella 819 sub 37;

- beni di Alessi Lucio per 1/4 di piena proprietà: immobile posto nel Comune di Foligno censito al catasto fabbricati al Foglio 203 particella 100 sub 36;

- beni di Alessi Lucio per 1/1 di piena proprietà:

a) - immobili posti nel Comune di Foligno censiti al catasto fabbricati al Foglio 202 particella 9 sub 6, particelle 9 sub 9 – 818 sub 18 (graffate), particella 819 sub 52;

b) - immobili posti nel Comune di Spello censiti al catasto fabbricati al Foglio 24 particella 508 ed al catasto terreni al Foglio 24 particella 509;

(la presente nota di trascrizione è a rettifica di quella trascritta a Perugia in data 20/03/2013 al n.4740 di formalità nella quale per errore l'unità identificata con il Foglio 180 particella 1141 sub 25 era stata indicata per la piena proprietà anziché per la quota di 24,240/1000; a seguito dell'allineamento delle mappe del catasto fabbricati e del catasto terreni, avvenuto in data 23/10/2013, l'Ufficio delle Entrate ha provveduto alla variazione dell'identificativo catastale dell'unità suddetta la quale è stata variata in particella 4229 sub 25 del medesimo Foglio).

Consistenze:

Le consistenze sono state calcolate con i criteri già indicati in precedenza, sulla scorta delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto.

Comune	foglio	particella	sub.	piano	superficie (mq)	note
Perugia	282	1133	4	T	1.410,00	negozio
Perugia	282	1133	4	1S	66,00	locale tecnico

Giudizio di stima: i valori unitari di stima adottati si collocano appena sopra le fasce di oscillazione dei valori ordinari identificati per l'area con le seguenti:

Aggiunte

- Collocazione del negozio all'interno di uno dei centri commerciali più conosciuti di Perugia;
- Posizione centrale del negozio rispetto area industriale di Sant'Andrea delle Fratte e polo ospedaliero;
- Elevato numero di parcheggi a disposizione dell'utenza;
- Possibilità di frazionamento in più unità immobiliari.

Detrazioni

- Elevata superficie commerciale da collocare sul mercato;
- Presenza di centri commerciali di più nuova costruzione nel raggio di pochi km;
- Investimento economico elevato per un singolo soggetto.

La stima, riprendendo in via sintetica quanto già esposto nei precedenti paragrafi, è stata condotta attraverso il metodo per confronto diretto.

A seguito quindi delle indagini condotte presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Perugia ecc... specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati, alla realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario determinato, fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni.

In definitiva, con riferimento alla Tabella 5 allegata, il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare adibita a negozio costituente il LOTTO 5 è risultato pari ad € 2.571.000,00 (valore approssimato).

TABELLA 5 - GIUDIZIO DI STIMA LOCALI AD USO NEGOZIO POSTI AL PIANO TERRA CON ANNESSO LOCALE TECNICO AL PIANO PRIMO
 SOTTOSTRADA SITI IN COMUNE DI PERUGIA, VIA PIEVAIOLA 167, POSTI ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE IL TRIANGOLO

Lotto	Comune	foglio	particella	sub.	piano	superficie (mq)	note	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
5	Perugia	282	1133	4	T	1.410,00	negozio	€ 1.800,00	€ 2.538.000,00
	Perugia	282	1133	4	1S	66,00	locale tecnico	€ 500,00	€ 33.000,00
TOTALE LOTTO 5						1.476,00			€ 2.571.000,00