



# TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 229/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA (PER GROGU SPV SRL)

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT.SSA SARA FIORONI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ING. DIONISIO MARINI**

CF:MRNDNS72M03C3090  
con studio in PERUGIA (PG) Via Sicilia, 41  
telefono: 0755001227  
email: d.marini@stiletecnico.it  
PEC: dionisio.marini@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 229/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a PERUGIA via Settevalli 131/f, della superficie commerciale di **76,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Ufficio posto al piano secondo di un edificio di maggior consistenza con destinazione direzionale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: un ampio disimpegno di ingresso, due stanze e un wc con antibagno. L'unità è stata messa in collegamento con un ufficio adiacente in assenza di titoli edilizi, pertanto, le opere e i relativi costi e formalità per la rimessa in pristino dei luoghi saranno a cura dell'aggiudicatario, e sono ricomprese nel valore di stima. Completa la proprietà un box auto sito al piano interrato in autorimessa condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di metri 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 267 particella 1098 sub. 128 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 781,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SETTEVALLI n. SNC, piano: 2, intestato a [REDACTED] ([REDACTED])

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 267 particella 1098 sub. 110 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIA SETTEVALLI n. SNC, piano: S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>76,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>8,28 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.407,96</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 67.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/05/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 10/05/2022, con scadenza il 30/04/2028, registrato il [REDACTED] a Perugia ai nn. [REDACTED] il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di euro 13.200,00.



Si precisa che è stato stipulato un unico contratto per la locazione di tutti gli immobili del Lotto 1 e Lotto 2.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2008 a firma di Notaio Arrivi Fabio di Todi ai nn. 29523/8985 di repertorio, iscritta il 04/02/2008 a Perugia ai nn. 3599/806, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. (Codice fiscale 00078240421), contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €300.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2015 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 54008 di repertorio, iscritta il 30/09/2015 a Perugia ai nn. 20365/3129, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. (Codice fiscale 01377380421), contro [REDACTED], derivante da

DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €130.000,00.

Importo capitale: €97.485,11.

Si riferisce anche a beni estranei alla procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/07/2019 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 1040 di repertorio, iscritta il 08/11/2021 a Perugia ai nn. 30262/3870, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (Codice fiscale 00884060526), contro [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]) - [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]), derivante da

DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €155.000,00.

Importo capitale: €152.708,60.

Si riferisce anche a beni estranei alla procedura esecutiva.

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/12/2022 a firma di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PERUGIA ai nn. 4241 di repertorio, trascritta il 20/01/2023 a Perugia ai nn. 1734/1280, a favore di GROGU SPV S.R.L. (Codice fiscale 05197150260), contro [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

###### 4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 28/01/2009 a firma di Tribunale di Perugia ai nn. 12/2009 di repertorio, trascritta il 31/03/2009 a Perugia ai nn. 9367/6233, a favore di EQUITALIA PERUGIA SPA (Codice



fiscale 01752500544), contro [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] derivante da DOMANDA GIUDIZIALE. Accertare e dichiarare ai sensi dell'art 2901 c.c. l'inefficacia del contratto di compravendita stipulato il 22/02/2008 notaio Arrivi Fabio tra [REDACTED] p.i. [REDACTED] (sogg contro) e [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] (sogg. a favore), trascritto presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari il 10/03/2008 reg. part 4338 reg gen 7877. Ordinare la trascrizione dell'emananda sentenza nei registri immobiliari della competente conservatoria con esonero da ogni responsabilità, condannare i convenuti in solido tra loro al pagamento delle spese competenze e onorari di lite

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 610,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>6,34</b>
Ulteriori avvertenze:	

La società di gestione condominiale ha fornito al CTU la tabella millesimale della proprietà generale e i bilanci consuntivi e preventivi riferiti alle ultime due annualità, approvati dall'assemblea dei condomini. Vedasi allegati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/2008), con atto stipulato il 22/08/2008 a firma di Notaio Fabio Arrivi di Todì ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Perugia ai nn. [REDACTED] ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA PARZIALE del 09/11/2016 emesso dal TRIBUNALE CANC. CIVILE DI PERUGIA, numero di repertorio [REDACTED] trascritta a Perugia il 02/12/2016 ai nn. [REDACTED] Con sentenza n. 2518/2016 del 09/11/2016 (R.G. [REDACTED] - REP. [REDACTED] il Tribunale di Perugia ha dichiarato l'inefficacia nei confronti di Equitalia Centro Spa (03078981200).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ultimazione costruzione fabbricato urbano (dal 26/11/2002 fino al 31/12/2002)

[REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/2002 fino al 18/07/2006), con atto stipulato il 31/12/2002 a firma di Notaio Fabio Arrivi di Todì ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 28/01/2003 a Perugia ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di fusione di società per incorporazione (dal 18/07/2006 fino al 31/01/2008), con atto stipulato il [REDACTED] firma di [REDACTED] nn. 2 [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Perugia ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2008 fino al 22/02/2008), con atto stipulato il 31/01/2008 a firma di Notaio Fabio Arrivi di Todì ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Perugia ai nn. [REDACTED]



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1894**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un edificio per attività commerciali, artigianali e direzionale, presentata il 07/02/1996 con il n. 11674 di protocollo, rilasciata il 23/12/1996 con il n. 1894 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **659**, intestata a [REDACTED] per lavori di demolizione di edifici ricadenti nell'area interessata dalla costruzione del nuovo immobile, presentata il 30/12/1997 con il n. 90813 di protocollo, rilasciata il 21/04/1998 con il n. 659 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **778**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante in parte in sanatoria per i lavori di costruzione di un edificio già assentito, presentata il 06/10/1998 con il n. 64233 di protocollo, rilasciata il 31/05/2000 con il n. 778 di protocollo

Concessione edilizia N. **1360**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante al progetto di costruzione di un edificio già assentito, presentata il 08/06/2000 con il n. 43296 di protocollo, rilasciata il 14/09/2000 con il n. 1360 di protocollo

Concessione edilizia N. **91**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante alla concessione edilizia n. 1360 del 14/09/2000, presentata il 26/09/2000 con il n. 74025 di protocollo, rilasciata il 22/01/2001 con il n. 91 di protocollo

Concessione edilizia N. **2060**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante al progetto di un edificio già assentito, presentata il 11/09/2001 con il n. 99258 di protocollo, rilasciata il 12/12/2001 con il n. 2060 di protocollo

Concessione edilizia N. **529**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante al progetto di un edificio già assentito, presentata il 11/11/2002 con il n. 152842 di protocollo, rilasciata il 31/03/2003 con il n. 529 di protocollo

Permesso di costruire N. **803**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante al progetto di un edificio già assentito con cambio di destinazione d'uso parziale, presentata il 02/08/2004 con il n. 136775 di protocollo, rilasciata il 16/05/2005 con il n. 803 di protocollo

Agibilità N. **191**, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di un complesso edilizio commerciale e direzionale, presentata il 08/09/2003 con il n. 153628 di protocollo, agibilità del 03/05/2006 con il n. 191 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alle unità immobiliari della procedura che hanno destinazione garage

Agibilità N. **221**, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di un complesso edilizio commerciale e direzionale, presentata il 01/06/2005 con il n. 93160 di protocollo, agibilità del 23/05/2006 con il n. 221 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alle unità immobiliari della procedura che hanno destinazione ufficio

Dichiarazione di Inizio Attività - Comando Vigili del Fuoco N. Rif. Pratica VV.F. n. **61549**, intestata a [REDACTED], per lavori di autorimessa, presentata il 01/03/2005 con il n. 826 di protocollo

Dichiarazione di Inizio Attività - Comando Vigili del Fuoco N. Rif. Pratica VV.F. n. **61549**, intestata a [REDACTED] per lavori di autorimessa, presentata il 09/03/2006 con il n. 903 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE PRIVATO - Spr (48). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.141 del Testo Unico delle Norme di Attuazione



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ufficio in oggetto è stato messo in collegamento con un ufficio adiacente, di proprietà della stessa ditta. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimessa in pristino dei luoghi con la chiusura della porta di collegamento tra le due unità immobiliari

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Per la determinazione del costo delle opere di rimessa in pristino si è proceduto con una stima parametrica, adottando un coefficiente di riduzione del valore dell'unità immobiliare.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ufficio in oggetto è stato messo in collegamento con un ufficio adiacente, di proprietà della stessa ditta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimessa in pristino dei luoghi con la chiusura della porta di collegamento tra le due unità immobiliari

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Il costo per la regolarizzazione è stato considerato nel giudizio di conformità edilizia.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ufficio in oggetto è stato messo in collegamento con un ufficio adiacente, di proprietà della stessa ditta. Gli impianti elettrico e di riscaldamento con pompa di calore sono stati uniti. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimessa in pristino dei luoghi con la separazione degli impianti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Per la determinazione del costo delle opere necessarie alla separazione degli impianti si è proceduto con una stima parametrica, adottando un coefficiente di riduzione del valore dell'unità immobiliare.

BENI IN PERUGIA VIA SETTEVALLI 131/F

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a PERUGIA via Settevalli 131/f, della superficie commerciale di **76,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)  
Ufficio posto al piano secondo di un edificio di maggior consistenza con destinazione direzionale e



commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: un ampio disimpegno di ingresso, due stanze e un wc con antibagno. L'unità è stata messa in collegamento con un ufficio adiacente in assenza di titoli edilizi, pertanto, le opere e i relativi costi e formalità per la rimessa in pristino dei luoghi saranno a cura dell'aggiudicatario, e sono ricomprese nel valore di stima. Completa la proprietà un box auto sito al piano interrato in autorimessa condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di metri 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 267 particella 1098 sub. 128 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 781,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SETTEVALLI n. SNC, piano: 2, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED])

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area direzionale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ufficio è situato al piano secondo di un edificio di maggior consistenza con destinazione direzionale e commerciale, denominato Piazza Settevalli.

La costruzione del fabbricato è recente, dei primi anni duemila, e la struttura portante è stata realizzata con telai in cemento armato e solai in latero-cemento.

All'esterno, l'immobile è tamponato in blocchi di laterizio forato e finita con mattoni posati a facciavista. Le facciate del fabbricato sono contraddistinte da ampie superfici finestrate in vetro e alluminio color verde. La copertura dell'edificio è piana e vi si trovano alloggiate le unità esterne degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva.

All'unità immobiliare si accede tramite un vano scala con accesso sia dalla piazza pedonale al piano terra, sia dalla corsia garage al piano interrato.

La suddivisione interna comprende: un ampio disimpegno centrale, privo di finestre, dal quale si accede alle due stanze principali, con finestre che si affacciano sulla sottostante piastra commerciale, e al wc.

Un breve corridoio termina con una porta che mette in collegamento l'unità immobiliare in oggetto con quella adiacente, attualmente di proprietà della stessa ditta.

Come specificato nell'apposito paragrafo sulla conformità edilizia e impiantistica, il collegamento tra le due unità immobiliari adiacenti è stato eseguito senza i necessari titoli di assenso, tuttavia, i due uffici posti in collegamento tra loro hanno conservato le principali caratteristiche di autonomia funzionale dal momento che hanno entrambi la propria porta di ingresso, un proprio wc e la disposizione dei vani interni non è stata modificata rispetto all'impianto di costruzione, pertanto, per



la rimessa in pristino dei luoghi sarà sufficiente chiudere la porta di collegamento ed operare le opportune separazioni impiantistiche.

Internamente i pavimenti sono rivestiti in laminato chiaro e le pareti sono finite con intonaco e tinteggiatura chiara; le porte delle stanze principali sono in vetro mentre quelle dei servizi sono in legno tamburato. All'ingresso è presente una porta blindata.

L'impianto elettrico e di climatizzazione hanno i requisiti di sicurezza, fatte salve le opportune modifiche che dovranno essere eseguite per la divisione delle due unità immobiliari. L'acqua calda sanitaria è generata con un boiler elettrico.

Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è buono.

Completa la proprietà un box auto sito al piano interrato in autorimessa condominiale, dotato di porta basculante in lamiera e pavimento di tipo industriale in cemento. Si sottolinea che il box auto ha delle aperture dotate di grate sulla parete posta verso l'esterno del fabbricato, che consentono l'areazione diretta dell'autorimessa ai fini dei requisiti antincendio, pertanto, tali aperture non possono in alcun modo essere ostruite o chiuse.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ufficio	76,60	x	100 %	=	76,60
<b>Totale:</b>	<b>76,60</b>				<b>76,60</b>

#### ACCESSORI:

##### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 267 particella 1098 sub. 110 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIA SETTEVALLI n. SNC, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED])

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box auto in autorimessa collettiva	18,40	x	45 %	=	8,28
<b>Totale:</b>	<b>18,40</b>				<b>8,28</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2022

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari



Descrizione: Uffici

Indirizzo: Perugia, zona C2, semicentrale, via Settevalli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/05/2023

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Ufficio al piano terra

Indirizzo: Piazza Settevalli

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/05/2023

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: ufficio in complesso commerciale

Indirizzo: via Settevalli 231

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.138,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 66.600,00 pari a 1.024,62 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/05/2023

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: ufficio in complesso commerciale

Indirizzo: via Settevalli 231

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 84.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 75.600,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5



Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/05/2023  
Fonte di informazione: [REDACTED]  
Descrizione: ufficio in palazzina direzionale con box auto  
Indirizzo: via Mario Angeloni  
Superfici principali e secondarie: 73  
Superfici accessorie: 7  
Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 875,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 63.000,00 pari a 787,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/05/2023  
Fonte di informazione: [REDACTED]  
Descrizione: ufficio Via Settevalli in zona commerciale in palazzina con comodi parcheggi  
Indirizzo: via Blasi 32  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 85.500,00 pari a 1.068,75 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/05/2023  
Fonte di informazione: [REDACTED]  
Descrizione: ufficio in complesso commerciale e direzionale  
Indirizzo: via Settevalli  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 89.100,00 pari a 990,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2022  
Fonte di informazione: Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria  
Descrizione: Uffici  
Indirizzo: Perugia, semicentrale  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:



Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alla determinazione del valore venale dei beni testé descritti, si perviene adottando il metodo della comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe di beni aventi consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia. In ogni caso vale la pena sottolineare che la posizione dell'immobile nell'ambito urbano è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire o positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, esposizione ecc.), dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in euro al metro quadrato relative ad immobili consimili a quelli in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, il valore medio unitario dei beni è stimato pari a 1050,00 euro al metro quadrato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,60	x	1.050,00	=	<b>80.430,00</b>
Valore superficie accessori:	8,28	x	1.050,00	=	<b>8.694,00</b>
					<b>89.124,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 89.124,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 89.124,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Perugia, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: banca dati delle quotazioni immobiliari della camera di commercio dell'Umbria

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o



collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	76,60	8,28	89.124,00	89.124,00
				<b>89.124,00 €</b>	<b>89.124,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
oneri e costi di regolarizzazione delle difformità (giudizi di conformità) coeff. -6%:	-6% -5.347,44
	<b>5.347,44 €</b>

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 13.368,60</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.407,96</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 3.520,40</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 67.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 229/2022

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**B** ufficio a PERUGIA via Settevalli 131/f, della superficie commerciale di **82,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Ufficio posto al piano secondo di un edificio di maggior consistenza con destinazione direzionale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: un ampio ingresso, due stanze e un wc con antibagno. L'unità è stata messa in collegamento con un ufficio adiacente in assenza di titoli edilizi, pertanto, le opere e i relativi costi e formalità per la rimessa in pristino dei luoghi saranno a cura dell'aggiudicatario, e sono ricomprese nel valore di stima. Completa la proprietà un box auto sito al piano interrato in autorimessa condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 267 particella 1098 sub. 129 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 781,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SETTEVALLI n. SNC, piano: 2, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED])

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**B.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 267 particella 1098 sub. 111 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA SETTEVALLI n. SNC, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED])

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>82,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,34 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 74.684,03</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/05/2023</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 10/05/2022, con scadenza il 30/04/2028, registrato il [REDACTED] a Perugia ai nn. [REDACTED] il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di euro 13.200,00.



Si precisa che è stato stipulato un unico contratto per la locazione di tutti gli immobili del Lotto 1 e Lotto 2.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2008 a firma di Notaio Arrivi Fabio di Todi ai nn. 29523/8985 di repertorio, iscritta il 04/02/2008 a Perugia ai nn. 3599/806, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. (Codice fiscale 00078240421), contro [REDACTED] [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.  
Importo ipoteca: €300.000,00.  
Importo capitale: €200.000,00.  
Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2015 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 54008 di repertorio, iscritta il 30/09/2015 a Perugia ai nn. 20365/3129, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. (Codice fiscale 01377380421), contro [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]) - [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]) derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Importo ipoteca: €130.000,00.  
Importo capitale: €97.485,11.  
Si riferisce anche a beni estranei alla procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/07/2019 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 1040 di repertorio, iscritta il 08/11/2021 a Perugia ai nn. 30262/3870, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (Codice fiscale 00884060526), contro [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]) - [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]), derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Importo ipoteca: €155.000,00.  
Importo capitale: €152.708,60.  
Si riferisce anche a beni estranei alla procedura esecutiva.

#### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/12/2022 a firma di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PERUGIA ai nn. 4241 di repertorio, trascritta il 20/01/2023 a Perugia ai nn. 1734/1280, a favore di GROGU SPV S.R.L. (Codice fiscale 05197150260), contro [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 28/01/2009 a firma di Tribunale di Perugia ai nn. 12/2009 di repertorio, trascritta il 31/03/2009 a Perugia ai nn. 9367/6233, a favore di EQUITALIA PERUGIA SPA (Codice



fiscale 01752500544), contro [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]) - [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]), derivante da DOMANDA GIUDIZIALE. Accertare e dichiarare ai sensi dell'art 2901 c.c. l'inefficacia del contratto di compravendita stipulato il 22/02/2008 notaio Arrivi Fabio tra [REDACTED] p.i. [REDACTED] (sogg contro) e [REDACTED] c.f. [REDACTED] (sogg. a favore), trascritto presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari il 10/03/2008 reg. part. [REDACTED] reg gen [REDACTED]. Ordinare la trascrizione dell'emananda sentenza nei registri immobiliari della competente conservatoria con esonero da ogni responsabilità, condannare i convenuti in solido tra loro al pagamento delle spese competenze e onorari di lite

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 665,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>6,99</b>
Ulteriori avvertenze:	

La società di gestione condominiale ha fornito al CTU la tabella millesimale della proprietà generale e i bilanci consuntivi e preventivi riferiti alle ultime due annualità, approvati dall'assemblea dei condomini. Vedasi allegati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/2008), con atto stipulato il 22/08/2008 a firma di Notaio Fabio Arrivi di Todì ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Perugia ai nn. [REDACTED] ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da INEFFICACIA PARZIALE del 09/11/2016 emesso dal TRIBUNALE CANC. CIVILE DI PERUGIA, numero di repertorio [REDACTED] trascritta a Perugia il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] con sentenza n. 2518/2016 del 09/11/2016 (R.G. [REDACTED] - REP. [REDACTED]) il Tribunale di Perugia ha dichiarato l'inefficacia nei confronti di Equitalia Centro Spa (03078981200).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]) per la quota di 1/1, in forza di ultimazione costruzione fabbricato urbano (dal 26/11/2002 fino al 31/12/2002)

[REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/2002 fino al 18/07/2006), con atto stipulato il 31/12/2002 a firma di Notaio Fabio Arrivi di Todì ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Perugia ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]) per la quota di 1/1, in forza di fusione di società per incorporazione (dal 18/07/2006 fino al 31/01/2008), con atto stipulato il 18/07/2006 a firma di Notaio Armando Santus di Bergamo ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Perugia ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2008 fino al 22/02/2008), con atto stipulato il 31/01/2008 a firma di Notaio Fabio Arrivi di Todì ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Perugia ai nn. [REDACTED]



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1894**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un edificio per attività commerciali, artigianali e direzionale, presentata il 07/02/1996 con il n. 11674 di protocollo, rilasciata il 23/12/1996 con il n. 1894 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **659**, intestata a [REDACTED] per lavori di demolizione di edifici ricadenti nell'area interessata dalla costruzione del nuovo immobile, presentata il 30/12/1997 con il n. 90813 di protocollo, rilasciata il 21/04/1998 con il n. 659 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **778**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante in parte in sanatoria per i lavori di costruzione di un edificio già assentito, presentata il 06/10/1998 con il n. 64233 di protocollo, rilasciata il 31/05/2000 con il n. 778 di protocollo

Concessione edilizia N. **1360**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante al progetto di costruzione di un edificio già assentito, presentata il 08/06/2000 con il n. 43296 di protocollo, rilasciata il 14/09/2000 con il n. 1360 di protocollo

Concessione edilizia N. **91**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante alla concessione edilizia n. 1360 del 14/09/2000, presentata il 26/09/2000 con il n. 74025 di protocollo, rilasciata il 22/01/2001 con il n. 91 di protocollo

Concessione edilizia N. **2060**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante al progetto di un edificio già assentito, presentata il 11/09/2001 con il n. 99258 di protocollo, rilasciata il 12/12/2001 con il n. 2060 di protocollo

Concessione edilizia N. **529**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante al progetto di un edificio già assentito, presentata il 11/11/2002 con il n. 152842 di protocollo, rilasciata il 31/03/2003 con il n. 529 di protocollo

Permesso di costruire N. **803**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante al progetto di un edificio già assentito con cambio di destinazione d'uso parziale, presentata il 02/08/2004 con il n. 136775 di protocollo, rilasciata il 16/05/2005 con il n. 803 di protocollo

Agibilità N. **191**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un complesso edilizio commerciale e direzionale, presentata il 08/09/2003 con il n. 153628 di protocollo, agibilità del 03/05/2006 con il n. 191 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alle unità immobiliari della procedura che hanno destinazione garage

Agibilità N. **221**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un complesso edilizio commerciale e direzionale, presentata il 01/06/2005 con il n. 93160 di protocollo, agibilità del 23/05/2006 con il n. 221 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alle unità immobiliari della procedura che hanno destinazione ufficio

Dichiarazione di Inizio Attività - Comando Vigili del Fuoco N. Rif. Pratica VV.F. n. **61549**, intestata a [REDACTED] per lavori di autorimessa, presentata il 01/03/2005 con il n. 826 di protocollo

Dichiarazione di Inizio Attività - Comando Vigili del Fuoco N. Rif. Pratica VV.F. n. **61549**, intestata a [REDACTED] per lavori di autorimessa, presentata il 09/03/2006 con il n. 903 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE PRIVATO - Spr (48). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.141 del Testo Unico delle Norme di Attuazione



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ufficio in oggetto è stato messo in collegamento con un ufficio adiacente, di proprietà della stessa ditta. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimessa in pristino dei luoghi con la chiusura della porta di collegamento tra le due unità immobiliari

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Per la determinazione del costo delle opere necessarie alla rimessa in pristino si è proceduto con una stima parametrica, adottando un coefficiente di riduzione del valore dell'unità immobiliare.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ufficio in oggetto è stato messo in collegamento con un ufficio adiacente, di proprietà della stessa ditta, inoltre, una delle due stanze è stata messa in collegamento diretto con l'ingresso con la rimozione della porta e di una porzione del tramezzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimessa in pristino dei luoghi con la chiusura della porta di collegamento tra le due unità immobiliari, e l'aggiornamento della planimetria catastale con la rimozione di una porzione di tramezzo di una stanza.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Il costo per la regolarizzazione è stato considerato nel giudizio di conformità edilizia.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ufficio in oggetto è stato messo in collegamento con un ufficio adiacente, di proprietà della stessa ditta. Gli impianti elettrico e di riscaldamento con pompa di calore sono stati uniti. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimessa in pristino dei luoghi con la separazione degli impianti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Per la determinazione del costo delle opere necessarie alla separazione degli impianti si è proceduto con una stima parametrica, adottando un coefficiente di riduzione del valore dell'unità immobiliare.

BENI IN PERUGIA VIA SETTEVALLI 131/F

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO B

**ufficio** a PERUGIA via Settevalli 131/f, della superficie commerciale di **82,70** mq per la quota di 1/1 di



piena proprietà [REDACTED]

Ufficio posto al piano secondo di un edificio di maggior consistenza con destinazione direzionale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: un ampio ingresso, due stanze e un wc con antibagno. L'unità è stata messa in collegamento con un ufficio adiacente in assenza di titoli edilizi, pertanto, le opere e i relativi costi e formalità per la rimessa in pristino dei luoghi saranno a cura dell'aggiudicatario, e sono ricomprese nel valore di stima. Completa la proprietà un box auto sito al piano interrato in autorimessa condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 267 particella 1098 sub. 129 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 781,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SETTEVALLI n. SNC, piano: 2, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED])

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area direzionale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ufficio è situato al piano secondo di un edificio di maggior consistenza con destinazione direzionale e commerciale, denominato Piazza Settevalli.

La costruzione del fabbricato è recente, dei primi anni duemila, e la struttura portante è stata realizzata con telai in cemento armato e solai in latero-cemento.

All'esterno, l'immobile è tamponato in blocchi di laterizio forato e finita con mattoni posati a facciavista. Le facciate del fabbricato sono contraddistinte da ampie superfici finestrate in vetro e alluminio color verde. La copertura dell'edificio è piana e vi si trovano alloggiate le unità esterne degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva.

All'unità immobiliare si accede tramite un vano scala con accesso sia dalla piazza pedonale al piano terra, sia dalla corsia garage al piano interrato.

La suddivisione interna comprende: un ampio ingresso con finestre dal quale si accede alle due stanze principali e al wc. Una delle due stanze è stata messa in collegamento diretto con l'ingresso con la rimozione della porta e di una porzione di tramezzo; l'altra stanza è stata suddivisa in due ambienti tramite un divisorio in vetro alto circa 2,10 metri e dotato di porta a battente.

L'ufficio ha un'esposizione su due lati del fabbricato, si affaccia sulla sottostante piastra commerciale e sulla retrostante collina S.Faustino.

Un breve corridoio termina con una porta che mette in collegamento l'unità immobiliare in oggetto con quella adiacente, attualmente di proprietà della stessa ditta.



Come specificato nell'apposito paragrafo sulla conformità edilizia e impiantistica, il collegamento tra le due unità immobiliari adiacenti è stato eseguito senza i necessari titoli di assenso, tuttavia, i due uffici posti in collegamento tra loro hanno conservato le principali caratteristiche di autonomia funzionale dal momento che hanno entrambi la propria porta di ingresso, un proprio wc e la disposizione dei vani interni non è stata modificata rispetto all'impianto di costruzione, pertanto, per la rimessa in pristino dei luoghi sarà sufficiente chiudere la porta di collegamento ed operare le opportune separazioni impiantistiche.

Internamente i pavimenti sono rivestiti in laminato chiaro e le pareti sono finite con intonaco e tinteggiatura chiara; le porte interne sono in legno tamburato. All'ingresso è presente una porta blindata.

L'impianto elettrico e di climatizzazione hanno i requisiti di sicurezza, fatte salve le opportune modifiche che dovranno essere eseguite per la divisione delle due unità immobiliari. L'acqua calda sanitaria è generata con un boiler elettrico.

Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è buono.

Completa la proprietà un box auto sito al piano interrato in autorimessa condominiale, dotato di porta basculante in lamiera e pavimento di tipo industriale in cemento.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	82,70	x	100 %	=	82,70
<b>Totale:</b>	<b>82,70</b>				<b>82,70</b>

#### ACCESSORI:

##### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 267 particella 1098 sub. 111 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA SETTEVALLI n. SNC, piano: S1, intestato a ██████████ (CF ██████████)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto in autorimessa collettiva	16,30	x	45 %	=	7,34
<b>Totale:</b>	<b>16,30</b>				<b>7,34</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio



Data contratto/rilevazione: 31/12/2022  
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: Uffici  
Indirizzo: Perugia, zona C2, semicentrale, via Settevalli  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/05/2023  
Fonte di informazione: [REDACTED]  
Descrizione: Ufficio al piano terra  
Indirizzo: Piazza Settevalli  
Superfici principali e secondarie: 60  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/05/2023  
Fonte di informazione: [REDACTED]  
Descrizione: ufficio in complesso commerciale  
Indirizzo: via Settevalli 231  
Superfici principali e secondarie: 65  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.138,46 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 66.600,00 pari a 1.024,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/05/2023  
Fonte di informazione: [REDACTED]  
Descrizione: ufficio in complesso commerciale  
Indirizzo: via Settevalli 231  
Superfici principali e secondarie: 72  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 84.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 75.600,00 pari a 1.050,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/05/2023  
Fonte di informazione: [REDACTED]  
Descrizione: ufficio in palazzina direzionale con box auto  
Indirizzo: via Mario Angeloni  
Superfici principali e secondarie: 73  
Superfici accessorie: 7  
Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 875,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 63.000,00 pari a 787,50 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/05/2023  
Fonte di informazione: [REDACTED]  
Descrizione: ufficio Via Settevalli in zona commerciale in palazzina con comodi parcheggi  
Indirizzo: via Blasi 32  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 85.500,00 pari a 1.068,75 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/05/2023  
Fonte di informazione: [REDACTED]  
Descrizione: ufficio in complesso commerciale e direzionale  
Indirizzo: via Settevalli  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 89.100,00 pari a 990,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2022  
Fonte di informazione: Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria  
Descrizione: Uffici  
Indirizzo: Perugia, semicentrale  
Superfici principali e secondarie: 1



Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alla determinazione del valore venale dei beni testé descritti, si perviene adottando il metodo della comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe di beni aventi consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia. In ogni caso vale la pena sottolineare che la posizione dell'immobile nell'ambito urbano è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire o positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, esposizione ecc.), dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in euro al metro quadrato relative ad immobili consimili a quelli in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, il valore medio unitario dei beni è stimato pari a 1050,00 euro al metro quadrato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,70	x	1.050,00	=	<b>86.835,00</b>
Valore superficie accessori:	7,34	x	1.050,00	=	<b>7.701,75</b>
					<b>94.536,75</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 94.536,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 94.536,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Perugia, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: banca dati delle quotazioni immobiliari della camera di commercio dell'Umbria

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	ufficio	82,70	7,34	94.536,75	94.536,75
				<b>94.536,75 €</b>	<b>94.536,75 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
oneri e costi di regolarizzazione delle difformità (giudizi di conformità) coeff. -6%:	-5.672,21
	<b>5.672,21 €</b>

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€ 14.180,51**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.684,03**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.734,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.000,00**

data 17/05/2023

il tecnico incaricato  
ING. DIONISIO MARINI

