



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

179/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTRUM ITALY SPA (PER AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA SARA FIORONI

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

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 179/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Laboratorio artigianale, attualmente utilizzato come centro estetico, situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: ampio ingresso; cinque laboratori; un wc con antibagno e spogliatoio; un vano scala interno che consente l'accesso ad un deposito situato al piano interrato, anch'esso ricompreso nel lotto.

Per le unità immobiliari non è stata rilasciata l'agibilità e la distribuzione interna dei locali è stata realizzata in difformità del titolo edilizio rilasciato. I costi e le formalità per la sanatoria sono a cura dell'aggiudicatario, che dovrà provvedervi entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento, e sono ricompresi nel valore di stima.

Completano il lotto i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato e la quota indivisa di un quinto dei diritti di proprietà sull'area adibita a verde pubblico e parcheggi, pubblici e privati, antistante l'ingresso del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 3,00 m al piano terra e 2,70 m al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1264 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 71,99 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 134 particella 1264 sub. 1 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corte condominiale del fabbricato
- foglio 134 particella 1264 sub. 2 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corsia autorimessa condominiale
- foglio 134 particella 1264 sub. 3 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sul vano scala condominiale
- foglio 134 particella 1264 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2315
Mappale Fabbricati Correlati: Foglio 134 - Particella 1264
- foglio 134 particella 1264 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 70 mq, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B terreno vincolato a standard a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio terreno urbanizzato adibito a verde pubblico e parcheggi ad uso pubblico e privato. Il tutto realizzato come standard urbanistici di lottizzazione e soggetto a cessione a titolo gratuito al Comune di Gubbio.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1261 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 1720,

reddito agrario 8,88 €, reddito dominicale 9,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.915,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.000,00
Data della valutazione:	13/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 28/02/2020, con scadenza il 31/12/2025, registrato il 18/05/2020 a Perugia ai nn. 349 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 4.200,00 annue + IVA.

Il contratto di locazione è riferito alla sola unità immobiliare situata al piano terra, distinta al NCEU del Comune di *** DATO OSCURATO *** al Foglio *** DATO OSCURATO *** , particella *** DATO OSCURATO *** sub *** DATO OSCURATO *** . L'unità immobiliare al piano interrato, distinta al NCEU del Comune di *** DATO OSCURATO *** al Foglio *** DATO OSCURATO *** , particella *** DATO OSCURATO *** sub *** DATO OSCURATO *** , è nella disponibilità del medesimo locatario senza alcun titolo.

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:*

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 09/05/2006 a firma di Notaio BRIGANTI MARIO sede Bastia Umbra ai nn. 224201 di repertorio, trascritta il 01/06/2006 a Perugia ai nn. 11024/18954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 30/05/2000 a firma di Notaio RIGANO' ADRIANA sede Gubbio ai nn. 819 di repertorio, trascritta il 12/06/2000 a Perugia ai nn. 9280/13551, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/07/2007 a firma di notaio RUFFO FABRIZIO in Gubbio ai nn. 414/290 di repertorio, iscritta il 05/07/2007 a Perugia ai nn. 6078/22733, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

ANNOTAZIONE presentata il 17/09/2007 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 5351 Registro generale n. 30481 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 499 Registro generale n. 2679 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3703 Registro generale n. 19207 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 20/10/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 5735 Registro generale n. 29433 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2009 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3655 Registro generale n. 23822 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2009 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3656 Registro generale n. 23823 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 14/10/2010 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 4545 Registro generale n. 27247 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 25/10/2016 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3424 Registro generale n. 25254 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; Comunicazioni Comunicazione n. 568 del 15/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 18/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 586 del 15/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 18/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 450 del 05/02/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 08/02/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 1714 del 19/05/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 29/05/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2023 a firma di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA ai nn. 3146 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 a Perugia ai nn. 16419/22964, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Alla data della presente perizia il Condominio non ha ancora provveduto alla nomina dell'Amministratore e non sono state redatte le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2006), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di notaio BRIGANTI MARIO in Bastia Umbra ai nn. 224773/38378 di repertorio, trascritto il 26/07/2006 a Perugia ai nn. 15631/26432.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà degli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/1989 fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 06/10/1989 a firma di notaio PANNI FRANCESCO in Gubbio ai nn. 7716/1374 di repertorio, trascritto il 09/10/1989 a Perugia ai nn. 13346/20176.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà dell'immobile riportato al NCT foglio 134 particella 34, soppresso, che ha generato gli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/1989 fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 06/10/1989 a firma di notaio PANNI FRANCESCO in Gubbio ai nn. 7716/1374 di repertorio, trascritto il 09/10/1989 a Perugia ai nn. 13346/20176.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà dell'immobile riportato al NCT foglio 134 particella 34, soppresso, che ha generato gli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. 14823**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale, presentata il 11/04/2005 con il n. 14823 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante) **N. 46172**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 10/11/2006 con il n. 46172 di

protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante in corso d'opera) **N. 13437**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 01/04/2008 con il n. 13437 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante in corso d'opera) **N. 3409**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 28/01/2009 con il n. 3409 di protocollo, agibilità del 13/04/2010 con il n. 42/2010 di protocollo.

Il certificato di agibilità si riferisce esclusivamente alle unità immobiliari destinate a residenze e garage. Le unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale e magazzini sono escluse dal suddetto certificato di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ambiti a pianificazione attuativa progressa. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo V, Capo I, NTA/PRG parte operativa artt. 51, 67

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità immobiliari prive di agibilità. Cambio di destinazione d'uso e differente distribuzione dei vani interni in difformità del titolo edilizio. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria e successiva dichiarazione per agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per onorari professionali: €1.500,00
- Spese per oblazioni e diritti di segreteria: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Lo Sportello dell'Edilizia del Comune di Gubbio ha fornito al CTU un solo certificato di agibilità relativo all'edificio, e tale certificazione si riferisce alle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale e garage, mentre per le unità immobiliari ricomprese nel presente lotto non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi o certificati di agibilità. Il CTU ha verificato che i lavori presso i locali del presente lotto sono terminati e che l'attuale destinazione d'uso è quella di laboratorio di estetista, al piano terra, e magazzino al piano interrato, pertanto, salvo omissioni da parte degli uffici comunali, gli interventi sono stati eseguiti in difformità rispetto all'ultimo progetto assentito.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GUBBIO LOC. MOCAIANA SNC, FRAZIONE MOCAIANA

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Laboratorio artigianale, attualmente utilizzato come centro estetico, situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: ampio ingresso; cinque laboratori; un wc con antibagno e spogliatoio; un vano scala interno che consente l'accesso ad un deposito situato al piano interrato, anch'esso ricompreso nel lotto.

Per le unità immobiliari non è stata rilasciata l'agibilità e la distribuzione interna dei locali è stata realizzata in difformità del titolo edilizio rilasciato. I costi e le formalità per la sanatoria sono a cura dell'aggiudicatario, che dovrà provvedervi entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento, e sono ricompresi nel valore di stima.

Completano il lotto i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato e la quota indivisa di un quinto dei diritti di proprietà sull'area adibita a verde pubblico e parcheggi, pubblici e privati, antistante l'ingresso del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 3,00 m al piano terra e 2,70 m al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1264 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 71,99 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 134 particella 1264 sub. 1 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corte condominiale del fabbricato
- foglio 134 particella 1264 sub. 2 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corsia autorimessa condominiale
- foglio 134 particella 1264 sub. 3 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sul vano scala condominiale
- foglio 134 particella 1264 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2315
Mappale Fabbricati Correlati: Foglio 134 - Particella 1264
- foglio 134 particella 1264 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 70 mq, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il laboratorio artigianale, attualmente utilizzato come centro estetico, è situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. Le abitazioni, e i garage di loro pertinenza, sono situate al piano primo e interrato del fabbricato ed hanno un accesso autonomo sul fronte sud-est del fabbricato. I locali commerciali, tra cui il presente laboratorio, fronteggiano il prospetto nord-ovest del fabbricato con ampie vetrine.

Di fronte agli accessi dei locali commerciali è presente un ampio parcheggio destinato ad uso pubblico, realizzato come standard urbanistico di lottizzazione, la cui gestione è regolata dalla Convenzione Edilizia del 2006 stipulata con il Comune di Gubbio.

La costruzione del fabbricato è recente, tra gli anni 2005 e 2010, 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 finito con intonaco color panna. La facciata nord-ovest del fabbricato è contraddistinta da ampie superfici vetrate con infissi in alluminio di colore verde. La copertura dell'edificio è di tipo a capanna con abbaini.

Al laboratorio si accede tramite accesso diretto dall'esterno posto sul lato del parcheggio pubblico. La suddivisione interna comprende: un ampio locale di ingresso con reception e dotato di vetrina dal quale si accede al primo dei cinque laboratori e al disimpegno centrale, sul quale si affacciano le ulteriori quattro stanze, di cui due prive di illuminazione naturale diretta. Il bagno e antibagno sono attrezzati con i dispositivi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche. All'interno delle singole stanze sono presenti piccoli lavabi e in un caso è presente anche una doccia con cabina.

Internamente, l'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di manutenzione. Le pareti degli ambienti sono tinteggiate di bianco con alcuni inserti decorativi colorati, mentre i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di gres color panna. Le porte interne, perlopiù scorrevoli a scomparsa, sono in laminato effetto rovere.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, di recente realizzazione e in buono stato di manutenzione. Il riscaldamento è di tipo misto: radiatori in alluminio, con produzione di calore tramite caldaia a gas, e termo-ventilconvettori elettrici installati a parete. L'acqua calda sanitaria è generata con il generatore a gas.

Una porta del disimpegno immette nel vano scala che conduce al magazzino situato al piano interrato. La scala di accesso è in acciaio e il locale si presenta privo di finiture, con pavimento in cemento liscio e pareti prive di intonaco. La parete contro terra è dotata di un'apertura di areazione a bocca di lupo con infisso apribile in alluminio e vetro. La pavimentazione e la parte inferiore della muratura esterna presentano segni evidenti di infiltrazioni d'acqua. Si precisa che il magazzino al piano interrato, sebbene sia un locale intercluso con unico accesso dall'interno del laboratorio, è censito come una unità immobiliare catastale autonoma, distinta da quella del laboratorio al piano terra.

Come meglio specificato nell'apposito paragrafo sulle conformità edilizia, le unità immobiliari sono prive del certificato di agibilità e la distribuzione interna dei locali è difforme rispetto al titolo edilizio rilasciato.

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
Laboratorio artigianale	88,00	x	100 %	=	88,00
Magazzino	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	133,00				110,50

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: 10/05/2024

Fonte di informazione: Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Gubbio - frazione Mocaiana

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Negozio al piano terra con vetrine su strada, completo di magazzino e bagno.

Indirizzo: Gubbio - via Di Porta Romana 18

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 606,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Locale ad uso commerciale con bagno, utenze autonome, parcheggio privato.

Indirizzo: Gubbio - via Tifernate 126

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 31.500,00 pari a 630,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Negozio a piano terra con vetrina

Indirizzo: Gubbio - viale della Rimembranza 19

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Carolina Russo servizi immobiliari

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Piccola frazione a 4 km dal centro di Gubbio

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 772,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 695,45 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare Camera di Commercio dell'Umbria

Descrizione: Negozi

Indirizzo: Gubbio - periferia

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 650,00 pari a 650,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alla determinazione del valore venale dei beni appena 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, 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 700,00 euro al metro quadrato di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,50 x 700,00 = **77.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 77.350,00**

BENI IN GUBBIO LOC. MOCAIANA SNC, FRAZIONE MOCAIANA

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO B

terreno vincolato a standard a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio terreno urbanizzato adibito a verde pubblico e parcheggi ad uso pubblico e privato. Il tutto realizzato come standard urbanistici di lottizzazione e soggetto a cessione a titolo gratuito al Comune di Gubbio.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1261 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 1720, reddito agrario 8,88 €, reddito dominicale 9,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Situato di fronte agli accessi dei locali commerciali è presente un ampio terreno destinato a verde pubblico e a parcheggi pubblici e privati. L'area è stata urbanizzata e messa a disposizione quale standard urbanistico di lottizzazione, la cui gestione è regolata dalla Convenzione Edilizia del 2006 stipulata con il Comune di Gubbio. Il parcheggio è composto da due corsie di manovra bitumate, con stalli di sosta ortogonali e pavimentati con grigliati in cemento. I flussi di traffico sono separati da marciapiedi e cordoli. L'intera superficie è dotata di illuminazione su pali e rete fognaria per lo smaltimento delle acque piovane. Il verde pubblico è sistemato a prato e sono presenti giovani alberi

di tipo roverella.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Parcheggio pubblico	924,00	x	0 %	=	0,00
Parcheggio privato	252,00	x	0 %	=	0,00
Verde pubblico	205,00	x	0 %	=	0,00
Marciapiedi, cordolature e aiuole	339,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.720,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni appena descritti, trattandosi di aree sottoposte all'uso pubblico e realizzate come opere di urbanizzazione primaria, non rilevano sul valore di stima poiché sono indivisibili, propedeutici alla costruzione delle singole unità immobiliari e, inoltre, andranno in gran parte cedute al Comune di Gubbio a titolo gratuito a titolo di parziale compensazione degli oneri di urbanizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

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 Gubbio, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare dell'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	laboratorio artigianale	110,50	0,00	77.350,00	77.350,00
B	terreno vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
				77.350,00 €	77.350,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 7.735,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.915,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 67.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Negozi** in corso di costruzione a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozi in corso di costruzione, situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: ampio locale privo di divisori e un wc con antibagno da completare. Il lotto comprende un magazzino situato al piano interrato, collegato al negozio tramite scala interna. La scala e il foro di collegamento sul solaio non sono stati ancora realizzati. Le unità immobiliari non sono state terminate e, quindi, non è stata rilasciata l'agibilità. I costi e le formalità per completare le opere saranno a cura dell'aggiudicatario e sono ricompresi nel valore di stima.

Completano il lotto i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato e la quota indivisa di un quinto dei diritti di proprietà sull'area adibita a verde pubblico e parcheggi, pubblici e privati, antistante l'ingresso del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 3,00 m al piano terra e 2,70 m al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1264 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 71,99 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 134 particella 1264 sub. 3 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sul vano scala condominiale
- foglio 134 particella 1264 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2315 Mappale Fabbricati Correlati: Foglio 134 - Particella 1264
- foglio 134 particella 1264 sub. 2 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corsia autorimessa condominiale
- foglio 134 particella 1264 sub. 1 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corte condominiale del fabbricato
- foglio 134 particella 1264 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 910,41 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B **terreno vincolato a standard** a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio terreno urbanizzato adibito a verde pubblico e parcheggi ad uso pubblico e privato. Il tutto realizzato come standard urbanistici di lottizzazione e soggetto a cessione a titolo gratuito al Comune di Gubbio.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1261 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 1720, reddito agrario 8,88 €, reddito dominicale 9,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.800,00
Data della valutazione:	13/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Il sig. *** DATO OSCURATO *** ha riferito che insieme al fratello, sig. *** DATO OSCURATO *** , occupano gli immobili del presente lotto avendo stipulato un accordo verbale con la società proprietaria. Il sig. *** DATO OSCURATO *** non ha fornito al CTU alcuna prova dell'esistenza di detto accordo.

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:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 09/05/2006 a firma di Notaio BRIGANTI MARIO sede Bastia Umbra ai nn. 224201 di repertorio, trascritta il 01/06/2006 a Perugia ai nn. 11024/18954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 30/05/2000 a firma di Notaio RIGANO' ADRIANA sede Gubbio ai nn. 819 di repertorio, trascritta il 12/06/2000 a Perugia ai nn. 9280/13551, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/07/2007 a firma di notaio RUFFO FABRIZIO in Gubbio ai nn. 414/290 di repertorio, iscritta il 05/07/2007 a Perugia ai nn. 6078/22733, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

ANNOTAZIONE presentata il 17/09/2007 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 5351 Registro generale n. 30481 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 499 Registro generale n. 2679 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3703 Registro generale n. 19207 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 20/10/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 5735 Registro generale n. 29433 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2009 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3655 Registro generale n. 23822 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2009 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3656 Registro generale n. 23823 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 14/10/2010 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 4545 Registro generale n. 27247 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 25/10/2016 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3424 Registro generale n. 25254 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; Comunicazioni Comunicazione n. 568 del 15/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 18/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 586 del 15/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 18/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 450 del 05/02/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 08/02/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 1714 del 19/05/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 29/05/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2023 a firma di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA ai nn. 3146 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 a Perugia ai nn. 16419/22964, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Alla data della presente perizia il Condominio non ha ancora provveduto alla nomina dell'Amministratore e non sono state redatte le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2006), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di notaio BRIGANTI MARIO in Bastia Umbra ai nn. 224773/38378 di repertorio, trascritto il 26/07/2006 a Perugia ai nn. 15631/26432.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà degli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/1989 fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 06/10/1989 a firma di notaio PANNI FRANCESCO in Gubbio ai nn. 7716/1374 di repertorio, trascritto il 09/10/1989 a Perugia ai nn. 13346/20176.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà dell'immobile riportato al NCT foglio 134 particella 34, soppresso, che ha generato gli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/1989 fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 06/10/1989 a firma di notaio PANNI FRANCESCO in Gubbio ai nn. 7716/1374 di repertorio, trascritto il 09/10/1989 a Perugia ai nn. 13346/20176.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà dell'immobile riportato al NCT foglio 134 particella 34, soppresso, che ha generato gli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. 14823**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale, presentata il 11/04/2005 con il n. 14823 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante) **N. 46172**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 10/11/2006 con il n. 46172 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante in corso d'opera) **N. 13437**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 01/04/2008 con il n. 13437 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante in corso d'opera) **N. 3409**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 28/01/2009 con il

n. 3409 di protocollo, agibilità del 13/04/2010 con il n. 42/2010 di protocollo.

Il certificato di agibilità si riferisce esclusivamente alle unità immobiliari destinate a residenze e garage. Le unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale e magazzini sono escluse dal suddetto certificato di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ambiti a pianificazione attuativa progressa. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo V, Capo I, NTA/PRG parte operativa artt. 51, 67

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità immobiliari in corso di costruzione e prive di agibilità. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA per completamento lavori, esecuzione dei lavori, e successiva dichiarazione per agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per onorari professionali: €3.500,00
- Spese per lavori: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Lo Sportello dell'Edilizia del Comune di Gubbio ha fornito al CTU un solo certificato di agibilità relativo all'edificio, e tale certificazione si riferisce alle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale e garage, mentre per le unità immobiliari ricomprese nel presente lotto non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi o certificati di agibilità. Il CTU ha verificato che i lavori presso i locali del presente lotto non sono terminati. Al piano terra l'unità immobiliare è stata messa in collegamento con quella adiacente mediante apertura sulla parete divisoria, inoltre, non è stato eseguito il foro sul solaio per l'installazione della scala interna di collegamento con il magazzino sottostante. Al piano interrato, il magazzino è stato messo in collegamento con unità immobiliari adiacenti, non ricomprese nel pignoramento, e presentano una diversa distribuzione delle tramezzature interne.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale non corrispondente allo stato dei luoghi (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale

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

I costi di regolarizzazione sono ricompresi nei costi previsti al paragrafo sulla regolarità edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GUBBIO LOC. MOCAIANA SNC, FRAZIONE MOCAIANA

NEGOZIO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Negozio in corso di costruzione a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio in corso di costruzione, situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: ampio locale privo di divisori e un wc con antibagno da completare. Il lotto comprende un magazzino situato al piano interrato, collegato al negozi

o tramite scala interna. La scala e il foro di collegamento sul solaio non sono stati ancora realizzati. Le unità immobiliari non sono state terminate e, quindi, non è stata rilasciata l'agibilità. I costi e le formalità per completare le opere saranno a cura dell'aggiudicatario e sono ricompresi nel valore di stima.

Completano il lotto i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato e la quota indivisa di un quinto dei diritti di proprietà sull'area adibita a verde pubblico e parcheggi, pubblici e privati, antistante l'ingresso del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 3,00 m al piano terra e 2,70 m al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1264 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 71,99 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 134 particella 1264 sub. 3 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sul vano scala condominiale
- foglio 134 particella 1264 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2315 Mappale Fabbricati Correlati: Foglio 134 - Particella 1264
- foglio 134 particella 1264 sub. 2 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corsia autorimessa condominiale
- foglio 134 particella 1264 sub. 1 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corte condominiale del fabbricato
- foglio 134 particella 1264 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 910,41 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio, in corso di costruzione, è situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. Le abitazioni, e i garage di loro pertinenza, sono situate al piano primo e interrato del fabbricato ed hanno un accesso autonomo sul fronte sud-est del fabbricato. I locali commerciali, tra cui il presente negozio, fronteggiano il prospetto nord-ovest del fabbricato con ampie vetrine.

Di fronte agli accessi dei locali commerciali è presente un ampio parcheggio destinato ad uso pubblico, realizzato come standard urbanistico di lottizzazione, la cui gestione è regolata dalla Convenzione Edilizia del 2006 stipulata con il Comune di Gubbio.

La costruzione del fabbricato è recente, tra gli anni 2005 e 2010, 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 finito con intonaco color panna. La facciata nord-ovest del fabbricato è contraddistinta da ampie superfici vetrate con infissi in alluminio di colore verde. La copertura dell'edificio è di tipo a capanna con abbaini.

Al negozio si accede tramite accesso diretto dall'esterno posto sul lato del parcheggio pubblico. La suddivisione interna comprende: un ampio locale privo di divisori interni e dotato di vetrina. Il bagno e antibagno sono individuati dalle tramezzature e dalle tubazioni sottotraccia, ma sono privi di sanitari e rubinetterie.

Internamente, l'unità immobiliare si presenta non finita poiché mancano gli intonaci del soffitto, i pavimenti e gli infissi interni e l'impianto di climatizzazione invernale. E' presente un impianto di illuminazione con tubazioni a vista. Le pareti degli ambienti sono tinteggiate di bianco. I pavimenti sono in cemento liscio, del tipo industriale.

Il progetto autorizzato dal Comune di Gubbio prevede una scala che conduce al magazzino situato al piano interrato, ma al momento del sopralluogo non è stato ancora realizzato il foro del solaio che consente la posa in opera della scala, inoltre, la muratura divisoria con l'unità immobiliare adiacente presenta una larga apertura che mette in collegamento i due negozi. Ai fini della regolare esecuzione delle opere sarà necessario provvedere alla chiusura della suddetta apertura.

Il magazzino al piano interrato è attualmente intercluso poiché non collegato al piano superiore e l'accesso al suo interno è consentito tramite il garage adiacente, di proprietà di un soggetto terzo alla procedura. Si presenta completo di finiture con pavimento in gres e pareti intonacate e tinteggiate. La parete contro terra è dotata di un'apertura di areazione a bocca di lupo con infisso apribile in alluminio e vetro. Si precisa che il magazzino al piano interrato, sebbene sia un locale intercluso con unico accesso dall'interno del laboratorio, è censito come una unità immobiliare catastale autonoma, distinta da quella del negozio al piano terra.

Come meglio specificato nell'apposito paragrafo sulle conformità edilizia, le unità immobiliari sono in corso di costruzione, prive del certificato di agibilità e la distribuzione interna dei locali è difforme rispetto al titolo edilizio rilasciato.

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
Negozio	88,00	x	100 %	=	88,00
Magazzino	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	133,00				110,50

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: 10/05/2024

Fonte di informazione: Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Gubbio - frazione Mocaiana

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Negozio al piano terra con vetrine su strada, completo di magazzino e bagno.

Indirizzo: Gubbio - via Di Porta Romana 18

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 606,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Locale ad uso commerciale con bagno, utenze autonome, parcheggio privato.

Indirizzo: Gubbio - via Tifernate 126

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 31.500,00 pari a 630,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Negozio a piano terra con vetrina

Indirizzo: Gubbio - viale della Rimembranza 19

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Carolina Russo servizi immobiliari

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Piccola frazione a 4 km dal centro di Gubbio

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 772,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 695,45 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare Camera di Commercio dell'Umbria

Descrizione: Negozi

Indirizzo: Gubbio - periferia

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 650,00 pari a 650,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alla determinazione del valore venale dei beni appena 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, 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 600,00 euro al metro quadrato di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,50 x 600,00 = **66.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.300,00**

BENI IN GUBBIO LOC. MOCAIANA SNC, FRAZIONE MOCAIANA

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO B

terreno vincolato a standard a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio terreno urbanizzato adibito a verde pubblico e parcheggi ad uso pubblico e privato. Il tutto realizzato come standard urbanistici di lottizzazione e soggetto a cessione a titolo gratuito al Comune di Gubbio.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1261 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 1720, reddito agrario 8,88 €, reddito dominicale 9,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Situato di fronte agli accessi dei locali commerciali è presente un ampio terreno destinato a verde pubblico e a parcheggi pubblici e privati. L'area è stata urbanizzata e messa a disposizione quale standard urbanistico di lottizzazione, la cui gestione è regolata dalla Convenzione Edilizia del 2006 stipulata con il Comune di Gubbio. Il parcheggio è composto da due corsie di manovra bitumate, con stalli di sosta ortogonali e pavimentati con grigliati in cemento. I flussi di traffico sono separati da marciapiedi e cordoli. L'intera superficie è dotata di illuminazione su pali e rete fognaria per lo smaltimento delle acque piovane. Il verde pubblico è sistemato a prato e sono presenti giovani alberi

di tipo roverella.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Parcheggio pubblico	924,00	x	0 %	=	0,00
Parcheggio privato	252,00	x	0 %	=	0,00
Verde pubblico	205,00	x	0 %	=	0,00
Marciapiedi, cordolature e aiuole	339,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.720,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni appena descritti, trattandosi di aree sottoposte all'uso pubblico e realizzate come opere di urbanizzazione primaria, non rilevano sul valore di stima poiché sono indivisibili, propedeutici alla costruzione delle singole unità immobiliari e, inoltre, andranno in gran parte cedute al Comune di Gubbio a titolo gratuito a titolo di parziale compensazione degli oneri di urbanizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

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 Gubbio, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare dell'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	Negozi in corso di costruzione	110,50	0,00	66.300,00	66.300,00
B	terreno vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
				66.300,00 €	66.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 54.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Negozio in corso di costruzione** a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio in corso di costruzione, situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: ampio locale privo di divisori e un wc con antibagno da completare. Il lotto comprende un magazzino situato al piano interrato, collegato al negozio tramite scala interna. La scala e il foro di collegamento sul solaio non sono stati ancora realizzati. Le unità immobiliari non sono state terminate e, quindi, non è stata rilasciata l'agibilità. I costi e le formalità per completare le opere saranno a cura dell'aggiudicatario e sono ricompresi nel valore di stima.

Completano il lotto i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato e la quota indivisa di un quinto dei diritti di proprietà sull'area adibita a verde pubblico e parcheggi, pubblici e privati, antistante l'ingresso del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 3,00 m al piano terra e 2,70 m al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1264 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 910,41 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 134 particella 1264 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 71,99 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 134 particella 1264 sub. 1 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corte condominiale del fabbricato
- foglio 134 particella 1264 sub. 2 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corsia autorimessa condominiale
- foglio 134 particella 1264 sub. 3 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sul vano scala condominiale
- foglio 134 particella 1264 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2315
Mappale Fabbricati Correlati: Foglio 134 - Particella 1264

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B **terreno vincolato a standard** a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio terreno urbanizzato adibito a verde pubblico e parcheggi ad uso pubblico e privato. Il tutto realizzato come standard urbanistici di lottizzazione e soggetto a cessione a titolo gratuito al Comune di Gubbio.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1261 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 1720, reddito agrario 8,88 €, reddito dominicale 9,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.800,00
Data della valutazione:	13/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Il sig. *** DATO OSCURATO *** ha riferito che insieme al fratello, sig. *** DATO OSCURATO *** , occupano gli immobili del presente lotto avendo stipulato un accordo verbale con la società proprietaria. Il sig. *** DATO OSCURATO *** non ha fornito al CTU alcuna prova dell'esistenza di detto accordo.

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:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 09/05/2006 a firma di Notaio BRIGANTI MARIO sede Bastia Umbra ai nn. 224201 di repertorio, trascritta il 01/06/2006 a Perugia ai nn. 11024/18954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 30/05/2000 a firma di Notaio RIGANO' ADRIANA sede Gubbio ai nn. 819 di repertorio, trascritta il 12/06/2000 a Perugia ai nn. 9280/13551, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/07/2007 a firma di notaio RUFFO FABRIZIO in Gubbio ai nn. 414/290 di repertorio, iscritta il 05/07/2007 a Perugia ai nn. 6078/22733, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

ANNOTAZIONE presentata il 17/09/2007 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 5351 Registro generale n. 30481 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 499 Registro generale n. 2679 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3703 Registro generale n. 19207 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 20/10/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 5735 Registro generale n. 29433 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2009 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3655 Registro generale n. 23822 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2009 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3656 Registro generale n. 23823 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 14/10/2010 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 4545 Registro generale n. 27247 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 25/10/2016 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3424 Registro generale n. 25254 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; Comunicazioni Comunicazione n. 568 del 15/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 18/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 586 del 15/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 18/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 450 del 05/02/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 08/02/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 1714 del 19/05/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 29/05/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2023 a firma di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA ai nn. 3146 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 a Perugia ai nn. 16419/22964, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Alla data della presente perizia il Condominio non ha ancora provveduto alla nomina dell'Amministratore e non sono state redatte le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2006), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di notaio BRIGANTI MARIO in Bastia Umbra ai nn. 224773/38378 di repertorio, trascritto il 26/07/2006 a Perugia ai nn. 15631/26432.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà degli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/1989 fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 06/10/1989 a firma di notaio PANNI FRANCESCO in Gubbio ai nn. 7716/1374 di repertorio, trascritto il 09/10/1989 a Perugia ai nn. 13346/20176.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà dell'immobile riportato al NCT foglio 134 particella 34, soppresso, che ha generato gli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/1989 fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 06/10/1989 a firma di notaio PANNI FRANCESCO in Gubbio ai nn. 7716/1374 di repertorio, trascritto il 09/10/1989 a Perugia ai nn. 13346/20176.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà dell'immobile riportato al NCT foglio 134 particella 34, soppresso, che ha generato gli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. 14823**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale, presentata il 11/04/2005 con il n. 14823 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante) **N. 46172**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 10/11/2006 con il n. 46172 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante in corso d'opera) **N. 13437**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 01/04/2008 con il n. 13437 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante in corso d'opera) **N. 3409**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 28/01/2009 con il

n. 3409 di protocollo, agibilità del 13/04/2010 con il n. 42/2010 di protocollo.

Il certificato di agibilità si riferisce esclusivamente alle unità immobiliari destinate a residenze e garage. Le unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale e magazzini sono escluse dal suddetto certificato di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ambiti a pianificazione attuativa progressa. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo V, Capo I, NTA/PRG parte operativa artt. 51, 67

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità immobiliari in corso di costruzione e prive di agibilità. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA per completamento lavori, esecuzione dei lavori, e successiva dichiarazione per agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per onorari professionali: €3.500,00
- Spese per lavori: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Lo Sportello dell'Edilizia del Comune di Gubbio ha fornito al CTU un solo certificato di agibilità relativo all'edificio, e tale certificazione si riferisce alle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale e garage, mentre per le unità immobiliari ricomprese nel presente lotto non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi o certificati di agibilità. Il CTU ha verificato che i lavori presso i locali del presente lotto non sono terminati. Al piano terra l'unità immobiliare è stata messa in collegamento con quella adiacente mediante apertura sulla parete divisoria, inoltre, non è stato eseguito il foro sul solaio per l'installazione della scala interna di collegamento con il magazzino sottostante. Al piano interrato, il magazzino è stato messo in collegamento con unità immobiliari adiacenti, non ricomprese nel pignoramento, e presentano una diversa distribuzione delle tramezzature interne.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale non corrispondente allo stato dei luoghi (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale

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

I costi di regolarizzazione sono ricompresi nei costi previsti al paragrafo sulla regolarità edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GUBBIO LOC. MOCAIANA SNC, FRAZIONE MOCAIANA

NEGOZIO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Negozio in corso di costruzione a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozi

o in corso di costruzione, situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: ampio locale privo di divisori e un wc con antibagno da completare. Il lotto comprende un magazzino situato al piano interrato, collegato al negozio tramite scala interna. La scala e il foro di collegamento sul solaio non sono stati ancora realizzati. Le unità immobiliari non sono state terminate e, quindi, non è stata rilasciata l'agibilità. I costi e le formalità per completare le opere saranno a cura dell'aggiudicatario e sono ricompresi nel valore di stima.

Completano il lotto i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato e la quota indivisa di un quinto dei diritti di proprietà sull'area adibita a verde pubblico e parcheggi, pubblici e privati, antistante l'ingresso del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 3,00 m al piano terra e 2,70 m al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1264 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 910,41 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 134 particella 1264 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 71,99 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 134 particella 1264 sub. 1 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corte condominiale del fabbricato
- foglio 134 particella 1264 sub. 2 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corsia autorimessa condominiale
- foglio 134 particella 1264 sub. 3 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sul vano scala condominiale
- foglio 134 particella 1264 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2315
Mappale Fabbricati Correlati: Foglio 134 - Particella 1264

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio, in corso di costruzione, è situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. Le abitazioni, e i garage di loro pertinenza, sono situate al piano primo e interrato del fabbricato ed hanno un accesso autonomo sul fronte sud-est del fabbricato. I locali commerciali, tra cui il presente negozio, fronteggiano il prospetto nord-ovest del fabbricato con ampie vetrine.

Di fronte agli accessi dei locali commerciali è presente un ampio parcheggio destinato ad uso pubblico, realizzato come standard urbanistico di lottizzazione, la cui gestione è regolata dalla Convenzione Edilizia del 2006 stipulata con il Comune di Gubbio.

La costruzione del fabbricato è recente, tra gli anni 2005 e 2010, 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 finito con intonaco color panna. La facciata nord-ovest del fabbricato è contraddistinta da ampie superfici vetrate con infissi in alluminio di colore verde. La copertura dell'edificio è di tipo a capanna con abbaini.

Al negozio si accede tramite accesso diretto dall'esterno posto sul lato del parcheggio pubblico. La suddivisione interna comprende: un ampio locale privo di divisori interni e dotato di vetrina. Il bagno e antibagno sono individuati dalle tramezzature e dalle tubazioni sottotraccia, ma sono privi di sanitari e rubinetterie.

Internamente, l'unità immobiliare si presenta non finita poiché mancano gli intonaci del soffitto, i pavimenti, gli infissi interni e l'impianto di climatizzazione invernale. E' presente un impianto di illuminazione con tubazioni a vista. Le pareti degli ambienti sono tinteggiate di bianco. I pavimenti sono in cemento liscio, del tipo industriale.

Il progetto autorizzato dal Comune di Gubbio prevede una scala che conduce al magazzino situato al piano interrato, ma al momento del sopralluogo non è stato ancora realizzato il foro del solaio che consente la posa in opera della scala, inoltre, la muratura divisoria con l'unità immobiliare adiacente presenta una larga apertura che mette in collegamento i due negozi. Ai fini della regolare esecuzione delle opere sarà necessario provvedere alla chiusura della suddetta apertura.

Il magazzino al piano interrato è attualmente intercluso poiché non collegato al piano superiore e l'accesso al suo interno è consentito tramite il garage adiacente, di proprietà di un soggetto terzo alla procedura. Si presenta completo di finiture con pavimento in gres e pareti intonacate e tinteggiate. La parete contro terra è dotata di un'apertura di areazione a bocca di lupo con infisso apribile in alluminio e vetro. Si precisa che il magazzino al piano interrato, sebbene sia un locale intercluso con unico accesso dall'interno del laboratorio, è censito come una unità immobiliare catastale autonoma, distinta da quella del negozio al piano terra.

Come meglio specificato nell'apposito paragrafo sulle conformità edilizia, le unità immobiliari sono in corso di costruzione, prive del certificato di agibilità e la distribuzione interna dei locali è difforme rispetto al titolo edilizio rilasciato.

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
Negozio	88,00	x	100 %	=	88,00
Magazzino	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	133,00				110,50

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: 10/05/2024

Fonte di informazione: Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Gubbio - frazione Mocaiana

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Negozio al piano terra con vetrine su strada, completo di magazzino e bagno.

Indirizzo: Gubbio - via Di Porta Romana 18

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 606,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Locale ad uso commerciale con bagno, utenze autonome, parcheggio privato.

Indirizzo: Gubbio - via Tifernate 126

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 31.500,00 pari a 630,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Negozio a piano terra con vetrina

Indirizzo: Gubbio - viale della Rimembranza 19

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Carolina Russo servizi immobiliari

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Piccola frazione a 4 km dal centro di Gubbio

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 772,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 695,45 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare Camera di Commercio dell'Umbria

Descrizione: Negozi

Indirizzo: Gubbio - periferia

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 650,00 pari a 650,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alla determinazione del valore venale dei beni appena 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, 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 600,00 euro al metro quadrato di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,50 x 600,00 = **66.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.300,00**

BENI IN GUBBIO LOC. MOCAIANA SNC, FRAZIONE MOCAIANA

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO B

terreno vincolato a standard a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio terreno urbanizzato adibito a verde pubblico e parcheggi ad uso pubblico e privato. Il tutto realizzato come standard urbanistici di lottizzazione e soggetto a cessione a titolo gratuito al Comune di Gubbio.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1261 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 1720, reddito agrario 8,88 €, reddito dominicale 9,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Situato di fronte agli accessi dei locali commerciali è presente un ampio terreno destinato a verde pubblico e a parcheggi pubblici e privati. L'area è stata urbanizzata e messa a disposizione quale standard urbanistico di lottizzazione, la cui gestione è regolata dalla Convenzione Edilizia del 2006 stipulata con il Comune di Gubbio. Il parcheggio è composto da due corsie di manovra bitumate, con stalli di sosta ortogonali e pavimentati con grigliati in cemento. I flussi di traffico sono separati da marciapiedi e cordoli. L'intera superficie è dotata di illuminazione su pali e rete fognaria per lo smaltimento delle acque piovane. Il verde pubblico è sistemato a prato e sono presenti giovani alberi

di tipo roverella.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Parcheggio pubblico	924,00	x	0 %	=	0,00
Parcheggio privato	252,00	x	0 %	=	0,00
Verde pubblico	205,00	x	0 %	=	0,00
Marciapiedi, cordolature e aiuole	339,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.720,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni appena descritti, trattandosi di aree sottoposte all'uso pubblico e realizzate come opere di urbanizzazione primaria, non rilevano sul valore di stima poiché sono indivisibili, propedeutici alla costruzione delle singole unità immobiliari e, inoltre, andranno in gran parte cedute al Comune di Gubbio a titolo gratuito a titolo di parziale compensazione degli oneri di urbanizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

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 Gubbio, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare dell'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	Negozi in corso di costruzione	110,50	0,00	66.300,00	66.300,00
B	terreno vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
				66.300,00 €	66.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 54.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana, della superficie commerciale di **107,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negoziato con porzione di laboratorio artigianale, attualmente utilizzato come parrucchieria, situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: ingresso; ampio locale per attività artigianale; un wc con antibagno; una stanza separata e un vano scala interno che consente l'accesso ad un magazzino situato al piano interrato, anch'esso ricompreso nel lotto.

Per l'unità immobiliare al piano interrato non è stata rilasciata l'agibilità. I costi e le formalità per l'agibilità sono a cura dell'aggiudicatario e sono ricompresi nel valore di stima.

Completano il lotto i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato e la quota indivisa di un quinto dei diritti di proprietà sull'area adibita a verde pubblico e parcheggi, pubblici e privati, antistante l'ingresso del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 3,00 m al piano terra e 2,70 m al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1264 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2315
Mappale Fabbricati Correlati: Foglio 134 - Particella 1264
- foglio 134 particella 1264 sub. 1 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corte condominiale del fabbricato
- foglio 134 particella 1264 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 73 mq, rendita 852,05 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE MONTELETO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 134 particella 1264 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 71,99 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 134 particella 1264 sub. 2 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corsia autorimessa condominiale
- foglio 134 particella 1264 sub. 3 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sul vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B **terreno vincolato a standard** a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio terreno urbanizzato adibito a verde pubblico e parcheggi ad uso pubblico e privato. Il tutto realizzato come standard urbanistici di lottizzazione e soggetto a cessione a titolo gratuito al Comune di Gubbio.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1261 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 1720, reddito agrario 8,88 €, reddito dominicale 9,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.225,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.200,00
Data della valutazione:	13/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/11/2021, con scadenza il 31/10/2027, registrato il 05/11/2021 a Perugia ai nn. 1110 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 5.400,00 annui

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:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 09/05/2006 a firma di Notaio BRIGANTI MARIO sede Bastia Umbra ai nn. 224201 di repertorio, trascritta il 01/06/2006 a Perugia ai nn. 11024/18954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 30/05/2000 a firma di Notaio RIGANO' ADRIANA sede Gubbio ai nn. 819 di repertorio, trascritta il 12/06/2000 a Perugia ai nn. 9280/13551, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/07/2007 a firma di notaio RUFFO FABRIZIO in Gubbio ai nn. 414/290 di repertorio, iscritta il 05/07/2007 a Perugia ai nn. 6078/22733, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

ANNOTAZIONE presentata il 17/09/2007 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 5351 Registro generale n. 30481 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 499 Registro generale n. 2679 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3703 Registro generale n. 19207 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 20/10/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 5735 Registro generale n. 29433 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2009 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3655 Registro generale n. 23822 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2009 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3656 Registro generale n. 23823 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 14/10/2010 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 4545 Registro generale n. 27247 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 25/10/2016 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3424 Registro generale n. 25254 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; Comunicazioni Comunicazione n. 568 del 15/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 18/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 586 del 15/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 18/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 450 del 05/02/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 08/02/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 1714 del 19/05/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 29/05/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2023 a firma di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA ai nn. 3146 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 a Perugia ai nn. 16419/22964, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Alla data della presente perizia il Condominio non ha ancora provveduto alla nomina dell'Amministratore e non sono state redatte le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2006), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di notaio BRIGANTI MARIO in Bastia Umbra ai nn. 224773/38378 di repertorio, trascritto il 26/07/2006 a Perugia ai nn. 15631/26432.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà degli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/1989 fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 06/10/1989 a firma di notaio PANNI FRANCESCO in Gubbio ai nn. 7716/1374 di repertorio, trascritto il 09/10/1989 a Perugia ai nn. 13346/20176.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà dell'immobile riportato al NCT foglio 134 particella 34, soppresso, che ha generato gli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/1989 fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 06/10/1989 a firma di notaio PANNI FRANCESCO in Gubbio ai nn. 7716/1374 di repertorio, trascritto il 09/10/1989 a Perugia ai nn. 13346/20176.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà dell'immobile riportato al NCT foglio 134 particella 34, soppresso, che ha generato gli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. 14823**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale, presentata il 11/04/2005 con il n. 14823 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante) **N. 46172**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 10/11/2006 con il n. 46172 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante in corso d'opera) **N. 13437**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 01/04/2008 con il n. 13437 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante in corso d'opera) **N. 3409**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 28/01/2009 con il

n. 3409 di protocollo, agibilità del 13/04/2010 con il n. 42/2010 di protocollo.

Il certificato di agibilità si riferisce esclusivamente alle unità immobiliari destinate a residenze e garage. Le unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale e magazzini sono escluse dal suddetto certificato di agibilità.

SCIA N. **16482**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento lavori e parziale cambio destinazione d'uso, presentata il 25/03/2022 con il n. 16482 di protocollo, agibilità del 05/05/2022 con il n. 22931 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'unità immobiliare sita al piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ambiti a pianificazione attuativa progressa. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo V, Capo I, NTA/PRG parte operativa artt. 51, 67

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità immobiliare al piano interrato priva di agibilità. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una pratica per l'attestazione dell'agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per onorari professionali: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Lo Sportello dell'Edilizia del Comune di Gubbio non ha fornito al CTU il certificato di agibilità relativo all'unità immobiliare sita al piano interrato con destinazione d'uso magazzino. Il CTU ha verificato che i lavori al piano interrato sono terminati, che l'attuale destinazione d'uso è quella di magazzino.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GUBBIO LOC. MOCAIANA SNC, FRAZIONE MOCAIANA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana, della superficie commerciale di **107,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negoziato con porzione di laboratorio artigianale, attualmente utilizzato come parruccheria, situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: ingresso; ampio locale per attività artigianale; un wc con antibagno; una stanza separata e un vano scala interno che consente l'accesso ad un magazzino situato al piano interrato, anch'esso ricompreso nel lotto.

Per l'unità immobiliare al piano interrato non è stata rilasciata l'agibilità. I costi e le formalità per l'agibilità sono a cura dell'aggiudicatario e sono ricompresi nel valore di stima.

Completano il lotto i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato e la quota indivisa di un quinto dei diritti di proprietà sull'area adibita a verde pubblico e parcheggi, pubblici e privati, antistante l'ingresso del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 3,00 m al piano terra e 2,70 m al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1264 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2315 Mappale Fabbricati Correlati: Foglio 134 - Particella 1264
- foglio 134 particella 1264 sub. 1 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corte condominiale del fabbricato
- foglio 134 particella 1264 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 73 mq, rendita 852,05 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE MONTELETO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 134 particella 1264 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 71,99 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 134 particella 1264 sub. 2 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corsia autorimessa condominiale
- foglio 134 particella 1264 sub. 3 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sul vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio, attualmente utilizzato come parruccheria, è situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. Le abitazioni, e i garage di loro pertinenza,

sono situate al piano primo e interrato del fabbricato ed hanno un accesso autonomo sul fronte sud-est del fabbricato. I locali commerciali, tra cui il presente laboratorio, fronteggiano il prospetto nord-ovest del fabbricato con ampie vetrine.

Di fronte agli accessi dei locali commerciali è presente un ampio parcheggio destinato ad uso pubblico, realizzato come standard urbanistico di lottizzazione, la cui gestione è regolata dalla Convenzione Edilizia del 2006 stipulata con il Comune di Gubbio.

La costruzione del fabbricato è recente, tra gli anni 2005 e 2010, 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 finito con intonaco color panna. La facciata nord-ovest del fabbricato è contraddistinta da ampie superfici vetrate con infissi in alluminio di colore verde. La copertura dell'edificio è di tipo a capanna con abbaini.

Al negozio si accede tramite accesso diretto dall'esterno posto sul lato del parcheggio pubblico. La suddivisione interna comprende: un ampio locale di ingresso con reception dal quale si accede ad un ampio locale per l'attività artigianale e dotato di vetrina. Il bagno e antibagno sono attrezzati con i dispositivi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Internamente, l'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di manutenzione. Le pareti degli ambienti sono tinteggiate di bianco con alcuni inserti decorativi colorati, mentre i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di gres color marrone. Le porte interne sono in legno di colore bianco.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, di recente realizzazione e in buono stato di manutenzione. La climatizzazione invernale ed estiva è di tipo misto: fancoil con produzione di calore tramite caldaia a gas, e split a pompa di calore installati a parete. L'acqua calda sanitaria è generata con il generatore a gas.

Una porta immette nel vano scala che conduce al magazzino situato al piano interrato. La scala di accesso è in acciaio e il locale si presenta privo di finiture, con pavimento in cemento liscio e pareti prive di intonaco. La parete contro terra è dotata di un'apertura di areazione a bocca di lupo con infisso apribile in alluminio e vetro. Si precisa che il magazzino al piano interrato, sebbene sia un locale intercluso con unico accesso dall'interno del laboratorio, è censito come una unità immobiliare catastale autonoma, distinta da quella del laboratorio al piano terra.

Come meglio specificato nell'apposito paragrafo sulle conformità edilizia, l'unità immobiliare al piano interrato è priva del certificato di agibilità.

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
Negozi	85,00	x	100 %	=	85,00
Magazzino	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	130,00				107,50

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: 10/05/2024

Fonte di informazione: Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Gubbio - frazione Mocaiana

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Negozio al piano terra con vetrine su strada, completo di magazzino e bagno.

Indirizzo: Gubbio - via Di Porta Romana 18

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 606,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Locale ad uso commerciale con bagno, utenze autonome, parcheggio privato.

Indirizzo: Gubbio - via Tifernate 126

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 31.500,00 pari a 630,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Negozio a piano terra con vetrina

Indirizzo: Gubbio - viale della Rimembranza 19

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Carolina Russo servizi immobiliari

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Piccola frazione a 4 km dal centro di Gubbio

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 772,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 695,45 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare Camera di Commercio dell'Umbria

Descrizione: Negozi

Indirizzo: Gubbio - periferia

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 650,00 pari a 650,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alla determinazione del valore venale dei beni appena 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, 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 700,00 euro al metro quadrato di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	107,50	x	700,00	=	75.250,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.250,00**

BENI IN GUBBIO LOC. MOCAIANA SNC, FRAZIONE MOCAIANA

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO B

terreno vincolato a standard a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio terreno urbanizzato adibito a verde pubblico e parcheggi ad uso pubblico e privato. Il tutto realizzato come standard urbanistici di lottizzazione e soggetto a cessione a titolo gratuito al Comune di Gubbio.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1261 (catasto terreni), qualità/classe SEM IRR ARB U, superficie 1720, reddito agrario 8,88 €, reddito dominicale 9,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Situato di fronte agli accessi dei locali commerciali è presente un ampio terreno destinato a verde pubblico e a parcheggi pubblici e privati. L'area è stata urbanizzata e messa a disposizione quale standard urbanistico di lottizzazione, la cui gestione è regolata dalla Convenzione Edilizia del 2006 stipulata con il Comune di Gubbio. Il parcheggio è composto da due corsie di manovra bitumate, con stalli di sosta ortogonali e pavimentati con grigliati in cemento. I flussi di traffico sono separati da marciapiedi e cordoli. L'intera superficie è dotata di illuminazione su pali e rete fognaria per lo smaltimento delle acque piovane. Il verde pubblico è sistemato a prato e sono presenti giovani alberi di tipo roverella.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Parcheggio pubblico	924,00	x	0 %	=	0,00
Parcheggio privato	252,00	x	0 %	=	0,00
Verde pubblico	205,00	x	0 %	=	0,00
Marciapiedi, cordolature e aiuole	339,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.720,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni appena descritti, trattandosi di aree sottoposte all'uso pubblico e realizzate come opere di urbanizzazione primaria, non rilevano sul valore di stima poiché sono indivisibili, propedeutici alla costruzione delle singole unità immobiliari e, inoltre, andranno in gran parte cedute al Comune di Gubbio a titolo gratuito a titolo di parziale compensazione degli oneri di urbanizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

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 Gubbio, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare dell'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	negozio	107,50	0,00	75.250,00	75.250,00
	terreno				
B	vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
				75.250,00 €	75.250,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 7.525,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.225,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 25,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Negozio in corso di costruzione** a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio in corso di costruzione, situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: ampio locale privo di divisori e un wc con antibagno da completare. Il lotto comprende un magazzino situato al piano interrato, collegato al negozio tramite scala interna. La scala non è stata ancora realizzata. Le unità immobiliari non sono terminate e, quindi, non è stata rilasciata l'agibilità. I costi e le formalità per completare le opere saranno a cura dell'aggiudicatario e sono ricompresi nel valore di stima.

Completano il lotto i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato e la quota indivisa di un quinto dei diritti di proprietà sull'area adibita a verde pubblico e parcheggi, pubblici e privati, antistante l'ingresso del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 3,00 m al piano terra e 2,70 m al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1264 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 134 particella 1264 sub. 2 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corsia autorimessa condominiale
- foglio 134 particella 1264 sub. 3 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sul vano scala condominiale
- foglio 134 particella 1264 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2315
Mappale Fabbricati Correlati: Foglio 134 - Particella 1264
- foglio 134 particella 1264 sub. 1 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corte condominiale del fabbricato
- foglio 134 particella 1264 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 910,41 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B **terreno vincolato a standard** a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio terreno urbanizzato adibito a verde pubblico e parcheggi ad uso pubblico e privato. Il tutto realizzato come standard urbanistici di lottizzazione e soggetto a cessione a titolo gratuito al Comune di Gubbio.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1261 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 1720, reddito agrario 8,88 €, reddito dominicale 9,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.400,00
Data della valutazione:	13/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 09/05/2006 a firma di Notaio BRIGANTI MARIO sede Bastia Umbra ai nn. 224201 di repertorio, trascritta il 01/06/2006 a Perugia ai nn. 11024/18954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 30/05/2000 a firma di Notaio RIGANO' ADRIANA sede Gubbio ai nn. 819 di repertorio, trascritta il 12/06/2000 a Perugia ai nn. 9280/13551, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/07/2007 a firma di notaio RUFFO FABRIZIO in Gubbio ai nn. 414/290 di repertorio, iscritta il 05/07/2007 a Perugia ai nn. 6078/22733, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

ANNOTAZIONE presentata il 17/09/2007 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 5351

Registro generale n. 30481 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 499 Registro generale n. 2679 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3703 Registro generale n. 19207 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 20/10/2008 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 5735 Registro generale n. 29433 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2009 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3655 Registro generale n. 23822 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2009 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3656 Registro generale n. 23823 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 14/10/2010 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 4545 Registro generale n. 27247 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 25/10/2016 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 3424 Registro generale n. 25254 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; Comunicazioni Comunicazione n. 568 del 15/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 18/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 586 del 15/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 18/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 450 del 05/02/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 08/02/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Comunicazione n. 1714 del 19/05/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 29/05/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2023 a firma di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA ai nn. 3146 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 a Perugia ai nn. 16419/22964, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Alla data della presente perizia il Condominio non ha ancora provveduto alla nomina dell'Amministratore e non sono state redatte le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2006), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di notaio BRIGANTI MARIO in Bastia Umbra ai nn. 224773/38378 di repertorio, trascritto il 26/07/2006 a Perugia ai nn. 15631/26432.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà degli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/1989 fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 06/10/1989 a firma di notaio PANNI FRANCESCO in Gubbio ai nn. 7716/1374 di repertorio, trascritto il 09/10/1989 a Perugia ai nn. 13346/20176.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà dell'immobile riportato al NCT foglio 134 particella 34, soppresso, che ha generato gli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/1989 fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 06/10/1989 a firma di notaio PANNI FRANCESCO in Gubbio ai nn. 7716/1374 di repertorio, trascritto il 09/10/1989 a Perugia ai nn. 13346/20176.

La compravendita si riferisce ai diritti di piena proprietà dell'immobile riportato al NCT foglio 134 particella 34, soppresso, che ha generato gli immobili riportati al NCT foglio 134 particella 1261, foglio 134 particella 1262 e foglio 134 particella 1264, che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano riportato al NCT foglio 134 particella 1264 su cui sono stati costruiti gli immobili della procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. 14823**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale, presentata il 11/04/2005 con il n. 14823 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante) **N. 46172**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 10/11/2006 con il n. 46172 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante in corso d'opera) **N. 13437**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 01/04/2008 con il n. 13437 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (Variante in corso d'opera) **N. 3409**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e commerciale, presentata il 28/01/2009 con il n. 3409 di protocollo, agibilità del 13/04/2010 con il n. 42/2010 di protocollo.

Il certificato di agibilità si riferisce esclusivamente alle unità immobiliari destinate a residenze e garage. Le unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale e magazzini sono escluse dal suddetto certificato di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ambiti a pianificazione attuativa pregressa. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo V, Capo I, NTA/PRG parte operativa artt. 51, 67

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità immobiliari in corso di costruzione e prive di agibilità. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA per completamento lavori, esecuzione dei lavori, e successiva dichiarazione per agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Il CTU ha verificato che i lavori presso i locali del presente lotto non sono terminati. Le unità immobiliari sono allo stato grezzo, prive di intonaci, pavimenti, impianti e infissi interni. E' presente il foro sul solaio per l'installazione della scala interna di collegamento con il magazzino sottostante ma è ancora privo della scala. I costi per il completamento dell'immobile e gli adempimenti tecnici sono stati valutati all'interno del prezzo complessivo di stima.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GUBBIO LOC. MOCAIANA SNC, FRAZIONE MOCAIANA

NEGOZIO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Negozi in corso di costruzione a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Negozi in corso di costruzione, situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: ampio locale privo di divisori e un wc con antibagno da completare. Il lotto comprende un magazzino situato al piano interrato, collegato al negozio tramite scala interna. La scala non è stata ancora realizzata. Le unità immobiliari non sono terminate e, quindi, non è stata rilasciata l'agibilità. I costi e le formalità per completare le opere saranno a cura dell'aggiudicatario e sono ricompresi nel valore di stima.

Completano il lotto i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato e la quota indivisa di un quinto dei diritti di proprietà sull'area adibita a verde pubblico e parcheggi, pubblici e privati, antistante l'ingresso del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di

3,00 m al piano terra e 2,70 m al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1264 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 134 particella 1264 sub. 2 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corsia autorimessa condominiale
- foglio 134 particella 1264 sub. 3 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sul vano scala condominiale
- foglio 134 particella 1264 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2315
Mappale Fabbricati Correlati: Foglio 134 - Particella 1264
- foglio 134 particella 1264 sub. 1 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile - Diritti pro-quota sulla corte condominiale del fabbricato
- foglio 134 particella 1264 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 910,41 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MOCAIANA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio, in corso di costruzione, è situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale. Le abitazioni, e i garage di loro pertinenza, sono situate al piano primo e interrato del fabbricato ed hanno un accesso autonomo sul fronte sud-est del fabbricato. I locali commerciali, tra cui il presente negozio, fronteggiano il prospetto nord-ovest del fabbricato con ampie vetrine.

Di fronte agli accessi dei locali commerciali è presente un ampio parcheggio destinato ad uso pubblico, realizzato come standard urbanistico di lottizzazione, la cui gestione è regolata dalla Convenzione Edilizia del 2006 stipulata con il Comune di Gubbio.

La costruzione del fabbricato è recente, tra gli anni 2005 e 2010, 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 finito con intonaco color panna. La facciata nord-ovest del fabbricato è contraddistinta da ampie superfici vetrate con infissi in alluminio di colore verde. La copertura dell'edificio è di tipo a capanna con abbaini.

Al negozio si accede tramite accesso diretto dall'esterno posto sul lato del parcheggio pubblico. La suddivisione interna comprende: un ampio locale privo di divisori interni e dotato di vetrina. Il bagno

e antibagno sono individuati dalle tramezzature.

Internamente, l'unità immobiliare si presenta non finita poiché mancano gli intonaci, gli infissi interni, gli impianti e la scala di collegamento tra i due piani.

Il magazzino al piano interrato è attualmente intercluso poiché non collegato al piano superiore e l'accesso al suo interno è consentito tramite una scala a pioli di cantiere. Si presenta allo stato grezzo con pavimento in cemento e pareti non intonacate. La parete contro terra è dotata di un'apertura di areazione a bocca di lupo con infisso apribile in alluminio e vetro. Si precisa che il magazzino al piano interrato, sebbene sia un locale intercluso con unico accesso dall'interno del laboratorio, è censito come una unità immobiliare catastale autonoma, distinta da quella del negozio al piano terra.

Come meglio specificato nell'apposito paragrafo sulle conformità edilizia, le unità immobiliari sono in corso di costruzione, prive del certificato di agibilità.

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
Negozio	90,00	x	100 %	=	90,00
Magazzino	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	112,00				101,00

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: 10/05/2024

Fonte di informazione: Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Gubbio - frazione Mocaiana

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Negozio al piano terra con vetrine su strada, completo di magazzino e bagno.

Indirizzo: Gubbio - via Di Porta Romana 18

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 606,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Locale ad uso commerciale con bagno, utenze autonome, parcheggio privato.

Indirizzo: Gubbio - via Tifernate 126

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 31.500,00 pari a 630,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Gubbio

Descrizione: Negozio a piano terra con vetrina

Indirizzo: Gubbio - viale della Rimembranza 19

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2024

Fonte di informazione: Carolina Russo servizi immobiliari

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Piccola frazione a 4 km dal centro di Gubbio

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 772,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 695,45 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare Camera di Commercio dell'Umbria

Descrizione: Negozi

Indirizzo: Gubbio - periferia

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 650,00 pari a 650,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alla determinazione del valore venale dei beni appena 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, 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 400,00 euro al metro quadrato di superficie commerciale. Il valore di stima tiene conto del fattore predominante dello stato dell'immobile in corso di costruzione, allo stato grezzo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,00	x	400,00	=	40.400,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 40.400,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 40.400,00
---	---------------------

BENI IN GUBBIO LOC. MOCAIANA SNC, FRAZIONE MOCAIANA

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO B

terreno vincolato a standard a GUBBIO Loc. Mocaiana snc, frazione Mocaiana per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio terreno urbanizzato adibito a verde pubblico e parcheggi ad uso pubblico e privato. Il tutto realizzato come standard urbanistici di lottizzazione e soggetto a cessione a titolo gratuito al Comune

di Gubbio.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 1261 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 1720, reddito agrario 8,88 €, reddito dominicale 9,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Situato di fronte agli accessi dei locali commerciali è presente un ampio terreno destinato a verde pubblico e a parcheggi pubblici e privati. L'area è stata urbanizzata e messa a disposizione quale standard urbanistico di lottizzazione, la cui gestione è regolata dalla Convenzione Edilizia del 2006 stipulata con il Comune di Gubbio. Il parcheggio è composto da due corsie di manovra bitumate, con stalli di sosta ortogonali e pavimentati con grigliati in cemento. I flussi di traffico sono separati da marciapiedi e cordoli. L'intera superficie è dotata di illuminazione su pali e rete fognaria per lo smaltimento delle acque piovane. Il verde pubblico è sistemato a prato e sono presenti giovani alberi di tipo roverella.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Parcheggio pubblico	924,00	x	0 %	=	0,00
Parcheggio privato	252,00	x	0 %	=	0,00
Verde pubblico	205,00	x	0 %	=	0,00
Marciapiedi, cordolature e aiuole	339,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.720,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni appena descritti, trattandosi di aree sottoposte all'uso pubblico e realizzate come opere di urbanizzazione primaria, non rilevano sul valore di stima poiché sono indivisibili, propedeutici alla costruzione delle singole unità immobiliari e, inoltre, andranno in gran parte cedute al Comune di Gubbio a titolo gratuito a titolo di parziale compensazione degli oneri di urbanizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 0,00

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 Gubbio, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare dell'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	Negozi in corso di costruzione	101,00	0,00	40.400,00	40.400,00
B	terreno vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
				40.400,00 €	40.400,00 €

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:	€. 40.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
--	----------------

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:	€. 40.400,00

data 13/05/2024

il tecnico incaricato
ING. DIONISIO MARINI