

# STUDIO TECNICO DÌ LALLA LORENZO

DOTTORE AGRONOMO

Via Fulvio Ricciari, n. 14 – 06134 – Perugia - Pretola

Tel/Fax St. 075/69.29.631 – Cell. 335/63.44.149

E-mail: l.dilalla@libero.it

E-mail pec: l.di\_lalla@epap.conafpec.it

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI ELABORATO PERITALE

Nell'Esecuzione Immobiliare n° 97/24 R.G. Es.

Udienza del 11 Febbraio 2025

Promossa da:

**Creatore precedente**

CONTRO

**Esecutati**

\*\*\*\*\*

Ill. mo G.I. Dott.ssa Sara FIORONI

Nell'Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto la S.V., con provvedimento del 29/05/2024, disponeva la nomina del sottoscritto Esperto Estimatore Dott. Agr. Lorenzo DI LALLA con le modalità telematiche.

Accettato l'incarico in data 30/05/2024, attraverso invio telematico del documento sottoscritto con firma digitale, lo scrivente prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva il seguente quesito, provveda l'esperto:

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile,

distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, **la natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

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

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

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

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

pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso

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

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

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e;

in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc. ) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)); ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

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

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

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

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

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

16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un

fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

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

18) **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e **comunque anteriore alla scadenza del termine stesso**, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti;

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il sottoscritto, in accordo con il custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, fissava l'inizio delle operazioni peritali in Gualdo Tadino, Via Flaminia n. 75, presso la proprietà esecutata per il giorno 08/07/2024 alle ore 9,40, il giorno dell'accesso veniva come da prassi comunicato tramite pec alle parti.

In seguito il sopralluogo tecnico veniva rinviato al giorno 24/07/2024 alle ore 14,30 presso gli immobili pignorati.

Come sopra stabilito, nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto si recava in Gualdo Tadino, presso gli immobili oggetto di esecuzione, ossia presso \_\_\_\_\_ e presso i terreni, ove

incontrò la [redacted] e in rappresentanza del genitore il [redacted] e l'Incaricato IVG [redacted] lo scrivente fece conoscere il mandato ricevuto dalla S.V., e letto il testo del quesito, iniziava subito le preliminari operazioni d'identificazione del luogo.

Durante l'accesso, lo scrivente procedeva ai rilievi metrici e analisi dei beni, e a un'attenta e minuziosa ripresa fotografica interna ed esterna di tutta l'unità immobiliare, al termine fu esteso un verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (All. n. 1). In data 05/09/2024 seguì un secondo sopralluogo per poter completare le operazioni peritali di cui si allega il verbale prosieguo operazioni peritali (All. n. 2).

Lo scrivente in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato, dopo aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi, ha redatto la seguente relazione peritale.

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 18/04/2024 ai numeri 11011/8142, a cui l'esecuzione immobiliare n. 97/24 fa riferimento, colpisce i beni immobili come qui di seguito elencati al paragrafo 1).

**1) Identificazione dei beni oggetto di esecuzione (All. n. 3 - estratto di mappa)**

➤ Immobili di proprietà di [redacted]

A) Corte di pertinenza del fabbricato utilizzato per attività commerciali, ubicato in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia n. 75, posto al piano terra, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 6, Categoria F/1 - Area urbana, senza Classe, Consistenza e Rendita (graffata). Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a [redacted] diritti di piena proprietà per 1/1 (All. n. 4). A detto immobile vi si accede da Via Flaminia dopo aver percorso poco meno di due chilometri dallo svincolo strada regionale 444. Coerenze: confina a Nord est con la strada statale via Flaminia e a sud est con la p.lla n. 2039 della medesima proprietà dell'esecutato, salvo altri.

B) Locale esposizione auto nuove e uffici, ubicato in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia

n. 75, posto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 10, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 350 mq., Superficie Catastale Totale 293 mq., Rendita € 2.367,96 (graffata). Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a \_\_\_\_\_ diritti di piena proprietà per 1/1 (All. n. 5). A detto immobile vi si accede da Via Flaminia dopo aver percorso poco meno di due chilometri dallo svincolo strada regionale 444. Coerenze: confina al piano terra su più lati con la p.lla n. 715/7 e con la p.lla n. 715/14, appartenenti entrambe alla medesima proprietà eseguita, salvo altri.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulla parte comune, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, infatti dall'indagine eseguita dallo scrivente, è emersa la presenza al Catasto Fabbricati di un elaborato planimetrico (All. n. 12) che evidenzia che la p.lla n. 715 sub 17 è censita come Bene Comune Non Censibile, essa rappresenta il vano scala che consente l'accesso al piano terra, al piano primo e al piano secondo dell'edificio, comune alla p.lla 715/10 identificata come unità immobiliare B) oltre che comune anche alle p.lle 715/9 e 715/15 non eseguite.

C) Locale esposizione auto usate, ubicato in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia n. 75, posto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 11, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 280 mq., Superficie Catastale Totale 304 mq., Rendita € 1.894,37 (graffata). Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a \_\_\_\_\_ diritti di piena proprietà per 1/1 (All. n. 6). A detto immobile vi si accede da Via Flaminia dopo aver percorso poco meno di due chilometri dallo svincolo strada regionale 444. Coerenze: confina al piano terra su più lati con la p.lla n. 715/6 e con la p.lla n. 715/12 appartenenti entrambe alla medesima proprietà eseguita, salvo altri.

D) Locale officina, ubicato in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia n. 75, posto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 12, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 280 mq., Superficie Catastale Totale 318 mq., Rendita € 520,59 (graffata). Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a \_\_\_\_\_ diritti di piena proprietà per 1/1 (All. n.

7). A detto immobile vi si accede da Via Flaminia dopo aver percorso poco meno di due chilometri dallo svincolo strada regionale 444. Coerenze: confina al piano terra su più lati con la p.lla n. 715/6 e con le p.lle nn. 715/11 e 715/14 appartenenti entrambe alla medesima proprietà eseguita, salvo altri.

E) Locale deposito e magazzini ricambi, ubicato in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia n. 75, posto al piano interrato, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 13, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 350 mq., Superficie Catastale Totale 477 mq., Rendita €. 379,60 (graffata). Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a \_\_\_\_\_ diritti di piena proprietà per 1/1 (All. n. 8). A detto immobile vi si accede da Via Flaminia dopo aver percorso poco meno di due chilometri dallo svincolo strada regionale 444. Coerenze: confina al piano superiore con le p.lle nn. 715/6, 715/11 e 715/12 appartenenti alla medesima proprietà eseguita, salvo altri.

Oltre il diritto di accesso alla scala interna posta al piano terra.

F) Locale magazzino, ubicato in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia n. 75, posto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40 del Comune di Gualdo Tadino, p.lla n. 715/sub. 14, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 85 mq., Superficie Catastale Totale 101 mq., Rendita €. 92,19 (graffata). Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a \_\_\_\_\_ diritti di piena proprietà per 1/1 (All. n. 9). A detto immobile vi si accede da Via Flaminia dopo aver percorso poco meno di due chilometri dallo svincolo strada regionale 444. Coerenze: confina al piano terra su più lati con la p.lla n. 715/7 e con la p.lla n. 715/10 appartenenti entrambe alla medesima proprietà eseguita, salvo altri.

G) Terreno di pertinenza dell'intero corpo di fabbrica utilizzato sia per attività commerciali che abitative, ubicato in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia n. 75, posto al piano terra, identificato al Catasto Terreni al Foglio n. 40 del Comune di Gualdo Tadino, p.lla n. 2, Categoria Ente urbano, senza Classe e Rendita, superficie di 2.900 mq. compreso il sedime dei due interi fabbricati (graffata) (All. n. 10). A detto immobile vi si accede da Via Flaminia dopo aver percorso

poco meno di due chilometri dallo svincolo strada regionale 444. Coerenze: confina a Nord est con strada statale via Flaminia e a sud-est con la p.lla n. 2039 della medesima proprietà dell'esecutato, salvo altri.

L'unità immobiliare G), al catasto fabbricati è rappresentata da due p.lle la 715/6 e la 715/7 censite entrambe come Area urbana F/1, ossia le corti di pertinenza dei due fabbricati attigui, più precisamente la 715/6 per il fabbricato dove insiste solo la [redacted] e la 715/7 (All. n. 11) per il fabbricato dove insiste la [redacted] al piano terra e le unità abitative ai piani primo e secondo.

Si rileva che la p.lla n. 715/7 identificata al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, Categoria F/1 - Area urbana, senza Classe, Consistenza e Rendita (graffata), non esecutata e non identificata come BCNC, in realtà però, come la p.lla n. 715/6, rappresenta la corte di pertinenza del fabbricato utilizzato al piano terra come attività commerciale e ai piani primo e secondo come residenza, essa risulta intestata a [redacted], con diritti di piena proprietà per 1/1.

Infine, faccio notare che la p.lla n. 715 indicata nell'atto di pignoramento non è presente al catasto terreni ma è presente al catasto fabbricati con vari subalterni, come si evince nell'elaborato planimetrico allegato (All. n. 12).

➤ Immobili di proprietà di [redacted]

H) Terreno, ubicato in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia, posto al piano terra, identificato al Catasto Terreni al Foglio 28, p.lla n. 198, Qualità Seminativo arborato, Classe 3<sup>a</sup>, Superficie 3.860 mq, Reddito Domenicale €. 7,97, Reddito agrario €. 14,95. Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a [redacted], diritti di piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (All. n. 13). A detto immobile vi si accede da Via Flaminia dopo aver percorso poco meno di due chilometri dallo svincolo strada regionale 444. Coerenze: confina a Nord con la p.lla 1352 di proprietà [redacted] ad est con la p.lla n. 466 della medesima proprietà, ad ovest con la Ferrovia

FS e a sud con la p.lla n. 202 della medesima proprietà e con la p.lla n. 1031 di proprietà

salvo altri.

I) Terreno, ubicato in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia, posto al piano terra, identificato al Catasto Terreni al Foglio 28, p.lla n. 202, Qualità Seminativo arborato, Classe 3°, Superficie 1.170 mq, Reddito Domenicale €. 2,42, Reddito agrario €. 4,53. Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a [redacted] diritti di piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (All. n. 14). A detto immobile vi si accede da Via Flaminia dopo aver percorso poco meno di due chilometri dallo svincolo strada regionale 444. Coerenze: confina a Nord con la p.lla 198 della medesima proprietà, a sud con la p.lla n. 267 di proprietà [redacted] ad ovest con la Ferrovia FS, salvo altri.

J) Terreno, ubicato in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia, posto al piano terra, identificato al Catasto Terreni al Foglio 28, p.lla n. 392, Qualità Seminativo arborato, Classe 3°, Superficie 130 mq, Reddito Domenicale €. 0,27, Reddito agrario €. 0,50. Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a [redacted] diritti di piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (All. n. 15). A detto immobile vi si accede da Via Flaminia dopo aver percorso poco meno di due chilometri dallo svincolo strada regionale 444. Coerenze: confina a ovest con la p.lla 466 della medesima proprietà e ad est con la Strada Statale Via Flaminia, salvo altri.

K) Terreno, ubicato in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia, posto al piano terra, identificato al Catasto Terreni al Foglio 28, p.lla n. 466, Qualità Seminativo arborato, Classe 3°, Superficie 1.000 mq, Reddito Domenicale €. 2,07, Reddito agrario €. 3,87. Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a [redacted] diritti di piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (All. n. 16). A detto immobile vi si accede da Via Flaminia dopo aver percorso poco meno di due chilometri dallo svincolo strada regionale 444. Coerenze: confina a Nord con la p.lla 1352 di proprietà [redacted] ad ovest con la p.lla n. 198 e ad est con la p.lla n. 392 entrambe della medesima proprietà, salvo altri.

## 2) Descrizione sintetica dei beni

I beni di cui ai paragrafi A), C), D) e E) fanno parte di un edificio elevantesi in parte su un unico piano fuori terra e per la restante parte su due livelli piano terra e piano interrato, mentre i beni di cui ai paragrafi B) e F) fanno parte di un edificio elevantesi su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), **i beni di cui ai paragrafi A), B), C), D), E) e F)** nel loro insieme rappresentano la \_\_\_\_\_ posta proprio di fronte alla Via Flaminia, l'intero l'edificio è circondato dalla corte di pertinenza, il tutto sito nel Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia n. 75.

Gli immobili facenti parte della presente procedura esecutiva, sono posti all'interno della zona commerciale sulla via Flaminia, Loc. Caselle, poco fuori il centro urbano della Città, da cui dista un paio di chilometri.

Gli immobili, strutturalmente sono costituiti da un fabbricato costruito con pilastri e travi in c. a. e con pareti verticali esterne in pannelli prefabbricati, utilizzato come autosalone e locali accessori al piano terra (locale esposizione, officina, magazzino e locale deposito), e da un fabbricato attiguo costruito con struttura di pilastri e travi in c. a. e con pareti verticali in muratura, utilizzato al piano terra come autosalone e locali accessori (esposizione, uffici e magazzino) e da abitazioni al piano primo e secondo.

Trattasi di zona con caratteristiche prettamente commerciali, infatti in tale comprensorio è prevalente l'attività di vendita, esercitata da diverse aziende limitrofe alla proprietà immobiliare oggetto del presente pignoramento.

Il tutto risulta ubicato in zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune di Gualdo Tadino, di facile accesso alla principale arteria stradale, in direzione Gualdo-Gubbio, dove sono presenti anche complessi residenziali e dotata di tutti i servizi, comprese le scuole, gli sportelli bancari e poco distante l'ufficio postale, la stazione ferroviaria, i supermercati e negozi.

L'unità immobiliare A) esecutata, distinta al C.F. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 6, è una area urbana che rappresenta la corte esterna, posta al piano terra, ad essa vi si accede attraverso l'ingresso sul lato nord-est ed è costituita allo stato attuale da:

- ✓ una superficie che rappresenta la pertinenza del primo corpo di fabbrica posto a sud del primo, ad essa vi si accede attraverso l'ingresso sul lato nord-est ed è costituita allo stato attuale da un'area fronte strada con parcheggio per i clienti avventori e da una zona retrostante adibita a spazio disimpegno e parcheggio auto nuove e usate dirette all'officina meccanica.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 1.080,00.

L'unità immobiliare B) esecutata, distinta al C.F. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 10, è parte dell'autosalone posta al piano terra, ad essa vi si accede attraverso due ingressi posti sul lato nord-est ed è costituita allo stato attuale da:

- ✓ un'area fronte strada costituita da una zona esposizione auto nuove con funzione di show-room e accoglienza clienti, due uffici e un wc oltre che un vano scala per l'accesso ai piani superiori.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 302,43.

L'unità immobiliare C) esecutata, distinta al C.F. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 11, è parte dell'autosalone posta al piano terra, ad essa vi si accede attraverso un ingresso posto sul lato nord-est ed è costituita allo stato attuale da:

- ✓ un'area fronte strada costituita da una zona esposizione auto usate con funzione di show-room e un locale ufficio.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 281,09.

L'unità immobiliare D) esecutata, distinta al C.F. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 12, è una parte dell'autosalone posta al piano terra, ad essa vi si accede attraverso un ingresso posto sul lato sud-ovest ed è costituita allo stato attuale da:

- ✓ un'area retrostante costituita da un ampio locale con funzione di officina.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 291,60.

L'unità immobiliare E) eseguita, distinta al C.F. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 13, è una parte dell'autosalone posta al piano interrato, ad essa vi si accede tramite una rampa esterna attraverso un ingresso posto sul lato sud-est e tramite una scala interna posta al piano terra, essa è costituita allo stato attuale da:

- ✓ un'area costituita da un ampio locale con funzione deposito, due magazzini ricambi auto, un wc, un disimpegno e una scala per l'accesso al piano.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 429,65.

L'unità immobiliare F) eseguita, distinta al C.F. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 14, è una parte dell'autosalone posta al piano terra, ad essa vi si accede attraverso un ingresso posto sul lato nord-ovest ed è costituita allo stato attuale da:

- ✓ un'area retrostante costituita da un ingresso, un ampio locale con funzione di magazzino, un deposito, un disimpegno, un archivio e due wc.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 88,32.

L'unità immobiliare G) eseguita, distinta al C.T. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n. 40, p.lla n. 2, è il sedime su cui sono stati costruiti i due corpi di fabbrica e tutta la corte che circonda gli edifici medesimi, ad esso vi si accede attraverso due ingressi carrabili posti entrambi sul lato nord-est ed è costituita allo stato attuale da due entità censite al catasto urbano:

- La p.lla 715/6 è una area urbana che rappresenta la pertinenza del primo corpo di fabbrica posto a sud del secondo, presenta un'area fronte strada costituita da un parcheggio e da un accesso per i clienti avventori dell'autosalone e una zona retrostante adibita a parcheggio e accesso all'officina meccanica.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 1.080,00.

- La p.lla 715/7 è una area urbana che rappresenta la pertinenza del secondo corpo di fabbrica posto a nord del primo, presenta un'area fronte strada costituita da un parcheggio per i clienti

avventori e i residenti dell'abitazioni del primo e secondo piano e una zona retrostante adibita a giardino con due rampe di scale per l'accesso al terrazzo del primo piano.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 795,00.

La p.lla n. 715/sub. 17, distinta al C.F. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n. 40, è un bene comune non censibile che si sviluppa dal piano terra al piano secondo, ad essa vi si accede dalla Via Flaminia e dalla corte antistante l'edificio e rappresenta allo stato attuale il vano scale di accesso alla zona esposizione show room della concessionaria e alle unità abitative dei piani superiori. Essa è comune alle unità immobiliari di cui alle p.lle nn. 715/10, 715/9 e 715/15.

**Le unità immobiliari H), I), J) e K),** sono distinte al C.T. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n. 40 e rispettivamente con le p.lle nn. 198, 202, 392 e 466.

Sono terreni in parte edificabili posti poco distanti la \_\_\_\_\_, formano un unico corpo pianeggiante di superficie complessiva di 6.160 mq. Sono raggiungibili attraverso la via Flaminia che corre proprio lungo il lato nord-est delle stesse rispetto allo loro ingresso.

### **3) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento**

I beni immobili afferenti alle unità immobiliari A), B), C), D), E), F), oggetto di pignoramento, dalle risultanze del Catasto e dei Registri Immobiliari, risultano in piena proprietà per una quota di 1/1 dell'esecutato \_\_\_\_\_ mentre l'unità immobiliare G) senza intestazione è la corte che circonda i due fabbricati.

I beni immobili afferenti alle unità immobiliari H), I), J) e K), oggetto di pignoramento, dalle risultanze del Catasto e dei Registri Immobiliari, risultano in piena proprietà per una quota di 1/1 dell'esecutata \_\_\_\_\_ (v. rel. Notarile - All. n. 11).

### **4) Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati**

Alla data dell'ultimo sopralluogo, il compendio immobiliare A), B), C), D), E), F) e G) è in disponibilità e in possesso del \_\_\_\_\_ e il compendio immobiliare H), I), J) e K) è in

disponibilità e in possesso della \_\_\_\_\_ (All. n. 12).

Per quanto riguarda l'immobile dell'unità B) di proprietà del \_\_\_\_\_ è presente un vecchio contratto di affitto di immobile commerciale (All. n. 18) la cui durata era stata fissata per dieci anni a partire dal 10/03/1999 e prorogabile di anno in anno se non veniva data disdetta delle parti sei mesi prima della scadenza, ad oggi il contratto è scaduto, da una indagine presso gli uffici dell'agenzia dell'entrate non risulta nessuna proroga e conseguente registrazione.

Da segnalare inoltre che la \_\_\_\_\_ era stata individuata quale soggetto imprenditoriale privato svolgente attività di custodia dei veicoli sequestrati secondo l'ex art. 8 del D.P.R. 22.07.1982 n. 571, FASCICOLO 53/2021 AREA III - Prot. Uscita N.0092643 del 09/09/2021 e valido dal 09/03/2021 al 09/03/2024.

Dall'indagine svolta dallo scrivente tale attività non è più in atto in quanto dal nuovo elenco pubblicato sul sito del Ministero dell'Interno – Prefettura Ufficio Territoriale del Governo di Perugia per il triennio 2022-25, n° repertorio 7297 la \_\_\_\_\_ non è più presente (<https://prefettura.interno.gov.it/it/prefetture/perugia/veicoli-fermosequestro-amministrativo-depositerie-autorizzate>).

## **5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni**

### **5.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gualdo Tadino risultano a carico dei beni oggetto di pignoramento i seguenti vincoli:

- Zona soggetta a Frane segnalate dal PUT e dal PCTP "conoide alluvionale", come da Tav. 2.2a, Parte strutturale del PRG (All. n. 19).

### **5.2 Vincoli e oneri a carico della procedura**

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano invece sui beni oggetto di pignoramento le seguenti:

*Iscrizioni*

a) Iscrizione nn. 12147/1319 del 30/04/2024 ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 28/04/2004 Numero di repertorio 47866 Notaio Fabi Antonio sede Gualdo Tadino (PG) a favore di [redacted] sede Perugia Codice fiscale [redacted] (Richiedente: [redacted] Viale Dell'Agricoltura, n. 7 - Verona), contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Sede Gualdo Tadino (PG) Codice fiscale [redacted], quale debitore non datore di ipoteca capitale € 1.000.000,00 Totale € 2.000.000,00 - durata 15 anni.

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento come da ispezione eseguita in data 02/01/2025 (All. n. 43).

b) Iscrizione nn. 12088/1523 del 07/05/2021 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 06/06/2016 Numero di repertorio 465/2016 emesso da Tribunale sede Spoleto (PG) a favore di [redacted] Sede Spoleto (PG) Codice fiscale [redacted] (Richiedente: [redacted] Codice Fiscale [redacted] a via Degli Eremiti n. 2 - Spoleto), contro [redacted] sede Gualdo Tadino (PG) Codice fiscale [redacted] Nato il [redacted] a GUBBIO (PG) Codice fiscale [redacted] Nata il [redacted] GUBBIO (PG) Codice fiscale [redacted] capitale € 123.702,07 Totale € 150.000,00.

*Trascrizioni contro pregiudizievoli:*

a) Trascrizione nn. 28108/20671 del 19/10/2021 domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 24/09/2021 Numero di repertorio 6665/2021 emesso da Tribunale sede Perugia a favore di [redacted] Sede Desio (MB), Codice fiscale [redacted]

(Richiedente: Avv. [redacted] Codice Fiscale [redacted] a Via degli Eremiti n. 2 -  
Spoleto), contro [redacted] Nato il [redacted] a Gubbio (PG) Codice fiscale [redacted]  
[redacted] Nata il [redacted] a Gubbio (PG) Codice fiscale [redacted]  
[redacted] Nata il [redacted] a Gubbio (PG) Codice fiscale [redacted]

b) Trascrizione nn. 11011/8142 del 18/04/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del  
05/04/2024 Numero di repertorio 1580 emesso da Ufficiale Giudiziario Perugia Sede Perugia a favore  
di [redacted] Sede Milano Codice fiscale [redacted] (Richiedente: Avv.

Codice Fiscale [redacted] Petignano d'Assisi Via Indipendenza n. 8, contro  
[redacted] Nato il [redacted] a Gubbio (PG) Codice fiscale [redacted]  
Nata il [redacted] a Gubbio (PG), Codice fiscale [redacted]

Trascrizione rinnovata come da ispezione ipotecaria eseguita in data 02/01/2025 (All. n. 43).

**6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti**

Per le unità immobiliari esegutate non ci sono informazioni riguardo a questo paragrafo.

**7) Individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto con  
indicazione dei suoi estremi**

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano i seguenti passaggi di proprietà sui beni del  
GRUPPO 1, ossia - Gualdo Tadino Foglio 28 Particella 198, Particella 202, Particella 392, Particella  
466:

a) a seguito atto di compravendita (All. n. 20), a rogito Notaio Fabi Antonio con sede in Gualdo  
Tadino (PG) del 06/09/2002 con Numero di repertorio 35881/8095, trascritto il 24/09/2002 ai nn.  
23694/16287, i sig.ri [redacted] nato il [redacted] a Gualdo Tadino (PG) Codice fiscale [redacted]  
[redacted] nata il [redacted] a Gualdo Tadino (PG) Codice fiscale [redacted]  
[redacted] nata il [redacted] a Gualdo Tadino (PG) Codice fiscale [redacted]  
[redacted] nata il [redacted] a Gualdo Tadino (PG) Codice fiscale [redacted]

vendevano la piena proprietà del compendio immobiliare, ai sig.ri  
che acquistavano la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà  
degli immobili Gualdo Tadino Foglio n. 28, Particella n. 198, Particella n. 202, Particella n. 392 e  
Particella n. 466.

b) a seguito di atto di donazione (All. n. 21), a rogito Notaio Fabi Antonio con sede in Gualdo Tadino  
(PG), del 23/04/2020, con Numero di repertorio 98103/40865, i sig.ri nato il  
a Gubbio (PG) Codice fiscale nata i  
a Gubbio (PG) Codice fiscale donavano l'intera piena proprietà degli  
immobili siti a Gualdo Tadino, censiti al Foglio n. 28, Particella n. 198 Particella n. 202, Particella n.  
392 e Particella n. 466, a la quale accettava la donazione.

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano i seguenti passaggi di proprietà sui beni del  
GRUPPO 2, ossia - Gualdo Tadino Foglio n. 40, Particella n. 715 Subalterno 6, Subalterno 10,  
Subalterno 11, Subalterno 12, Subalterno 13, Subalterno 14, Particella n. 2, Particella n. 715;

a) a seguito atto di compravendita (All. n. 22), a rogito Notaio Filippo Marchetti in data 09/07/1972  
Numero di repertorio 51221/11737 trascritto in data 21/08/1972 ai nn. 11582/831, i  
nata a Spoleto il nata a Roma il  
nata a Roma il nata a Roma il  
nata a Roma il vendevano a l'intera  
piena proprietà dell'originario terreno sul quale insistono i suddetti immobili.

#### 8) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile

Dall'esame della documentazione tecnica che l'ufficio competente del Comune di Gualdo  
Tadino ha messo a disposizione del sottoscritto, si è accertato il rilascio delle seguenti autorizzazioni  
che si sono susseguite nel corso degli anni:

- Permesso di costruzione n. 157 del 24/06/1972, riguardante la costruzione di un'officina con

sovrastante abitazione (All. n. 23).

- Con Permesso di costruzione n. 120 del 04/06/1974, si procedeva all'ampliamento dell'officina (All. n. 24).

- Con Permesso di costruzione n. 42 del 13/03/1974, veniva eseguita la recinzione del lotto (All. n. 25).

- Con Concessione edilizia n. 438 del 24/10/1976, si procedeva all'ampliamento del fabbricato destinato alla realizzazione del forno (le cui planimetrie di progetto e sezioni non sono state rintracciate dall'Ufficio Tecnico del Comune) (All. n. 26).

- Con Concessione edilizia n. 3 del 12/11/1979, si procedeva all'ampliamento del fabbricato destinato all'esposizione ed uffici e riparazione auto (All. n. 27).

- Con Concessione edilizia n. 223 del 22/10/1980 e prot. n. 7245, si apportavano delle varianti in corso d'opera al progetto della Concessione edilizia n. 3/1979, da notare che all'interno del fascicolo non sono presenti le planimetrie riguardanti il piano interrato, piano interrato che si evince dalle planimetrie di sezione (All. n. 28).

- Con Concessione edilizia in sanatoria n. 505 del 28/01/2000, si sanavano le opere realizzate senza autorizzazione, riguardanti gli immobili censiti al Fg. n. 40, p.lle nn. 715, 715/8, 715/9, 715/10, 715/14 (All. n. 29).

- Con Concessione edilizia n. 138 del 03/02/2000, si procedeva ad interventi di riparazione dei danni e di miglioramento sismico degli edifici secondo l'Ordinanza n. 61 del 18/11/1997 della Regione Umbria (All. n. 30).

- Con Concessione edilizia n. 91 del 28/07/2000, si apportavano delle varianti in corso d'opera al progetto della Concessione edilizia n. 138 del 03/02/2000 che riguardavano l'elevazione del tetto in modo da rendere abitabile il sottotetto o soffitta (All. n. 31).

- Con Concessione edilizia n. 214 del 21/07/2000, si autorizzava la realizzazione di una recinzione di alcuni terreni (Fg. n 28, p.lle nn. 198, 202, 466 e 392) che però veniva eseguita solo per i terreni delle p.lle nn. 198 e 202 (All. n. 32).

- Infine con diverse autorizzazioni venivano installati impianti di fotovoltaico e solare termico rispettivamente con la n. 505 del 30/12/2002, con la n. 112/04 del 07/05/2004 e in particolare con la concessione edilizia n. 506/02 del 02/01/2003, si autorizzava l'installazione di un impianto fotovoltaico su edificio adibito ad attività commerciale in via Flaminia (All. n. 33).

L'immobile è dotato della seguente autorizzazione di agibilità: Certificato n. 71, rilasciato in data 02/03/1977, inerente l'abitabilità del locale officina, dei due appartamenti e dei locali accessori (All. n. 34), in conformità dei progetti presentati ed approvati con le seguenti autorizzazioni: la n. 157 del 22/06/1972, la n. 120 del 17/05/1974 e la n. 438 del 22/10/1976.

Non sono presenti altre agibilità inerenti le autorizzazioni edilizie successive e che hanno consentito ampliamenti e sanatorie.

Dal Piano Regolatore Generale, Parte Operativa, si evince quanto segue: gli immobili del compendio immobiliare H), I), J) e K), nel P.R.G. dello Strumento Urbanistico del Comune di Gualdo Tadino in base alle N.T.A. Titolo III e Art. 3.1.8 e 3.1.9, ricadono in parte in Zona C1 ove è ammessa l'urbanizzazione per nuovi insediamenti per la residenza e i servizi e in parte in zona VPS verde privato di salvaguardia - Tav. 4.2 San Facondino (All. n. 35).

Per quanto riguarda gli immobili del compendio immobiliare A), B), C), D), E), F) e G), nel P.R.G. dello Strumento Urbanistico del Comune di Gualdo Tadino in base alle N.T.A. Titolo III e Art. 3.1.6, essi ricadono in Zona B4.1, "Zone con destinazione prevalente per attività economiche urbane" - Tav. 4.2 San Facondino (All. n. 35).

Dal raffronto delle planimetrie catastali e quelle di progetto con lo stato di fatto in cui si trovano a oggi gli immobili, emergono delle difformità emerse durante il sopralluogo effettuato.

- 1) Nell'unità A), corte esterna, censita al C.F. al Fg. n. 40 e p.lla 715/6, la corte è stata chiusa con una cancellata in modo da creare un deposito auto (Foto n. 3).
- 2) Nell'unità immobiliare C), sala esposizione auto usate, censita al C.F. al Fg. n. 40 e p.lla 715/11, il locale ufficio interno ha una diversa forma e non è presente nella planimetria catastale (All. n. 37).
- 3) Nell'unità immobiliare E), locali al piano interrato, censita al C.F. al Fg. n. 40 e p.lla 715/13, i tre locali utilizzati come magazzino sono diventati due rispetto alle planimetrie catastali inoltre la scala per l'accesso al piano terra è stata chiusa (All. n. 36).
- 4) Nell'unità immobiliare F), censita al C.F. al Fg. n. 40 e p.lla 715/14, costituita da diversi locali, il magazzino più grande ha subito una diversa distribuzione interna degli spazi e chiusura di uno dei due accessi, inoltre si sono realizzati: un piccolo archivio e un wc con antibagno comunicante con l'officina, ridimensionando la superficie di quello esistente posto affianco al disimpegno (All. n. 36).
- 5) Nella corte esterna, censita al C.F. al Fg. n. 40 e p.lla 715/7, nella parte retrostante è stato realizzato un forno per la verniciatura delle auto, che non compare nelle planimetrie catastali e di progetto e non risulta quindi tra i beni pignorati.

Da notare che esiste una autorizzazione edilizia la n. 438 del 24/10/1976 denominata "ampliamento fabbricato per realizzare un forno" di cui non sono presenti le planimetrie di progetto e che il comune non è riuscito a reperire, per tale motivo lo scrivente CTU non ha potuto visionare, si presume che riguardi proprio questo manufatto.

Inoltre, sulla medesima corte, con affaccio alla via Flaminia, si è proceduto a realizzare senza autorizzazione un passaggio coperto che mette in comunicazione la sala esposizione auto nuove (p.lla n. 715/10) con la sala esposizione auto usate (p.lla n. 715/11) (Foto n. 44).

Le difformità sono evidenti nelle planimetrie dello stato attuale dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali e progettuali (All. n. 36).

Per le difformità riscontrate, è sufficiente la presentazione di una comunicazione all'ufficio comunale (CILA tardiva) con aggiornamento delle planimetrie catastali. I costi per la sanzione, l'aggiornamento delle planimetrie e i relativi lavori per rendere i lotti indipendenti, ammontano a circa €. 6.000,00.

Mentre per quanto riguarda il passaggio coperto realizzato senza autorizzazione che mette in comunicazione la sala esposizione auto nuove (p.lla n. 715/10) con la sala esposizione auto usate (p.lla n. 715/11), in questo caso è evidente che deve essere ripristinata la situazione precedente come da planimetria catastale e di progetto senza tener conto nella presente perizia tecnica di questo aumento di superficie e questo vale anche per la parte retrostante dove è stato realizzato un forno per la verniciatura delle auto, la quale superficie non verrà conteggiata.

Lo scrivente ha stimato indicativamente il costo necessario a riportare alle condizioni precedenti parte dell'immobile che ha subito gli interventi, tali costi ammonterebbero a circa €. 4.000,00.

Il costo totale degli interventi da eseguire per rendere i lotti indipendenti e per eseguire gli aggiornamenti catastali necessari ammonta ad €. 10.000,00 circa.

#### **9) Procedura di formazione di uno o più lotti**

Tenuto conto delle caratteristiche, della tipologia, della natura, della conformazione e della consistenza dei beni immobili pignorati, costituiti, come detto, da una concessionaria automobili con tutti i suoi locali accessori posti al piano terra e al piano interrato, da un ampio locale commerciale (ex show room auto nuove), da due corti pertinenziali e da terreni con destinazione edificabile, lo scrivente dopo attenta riflessione e analisi, per poter meglio e con minor tempo vedere aggiudicato il compendio, dispone che la vendita sarà fatta suddividendo le unità immobiliari in tre distinti lotti.

#### **10) Descrizione analitica dei lotti**

##### **Lotto n. 1**

Il presente lotto è costituito da una corte di pertinenza, da un locale esposizione auto usate, da un locale officina e da un locale deposito e da due magazzini per ricambi auto.

a) Area urbana, corte di pertinenza del fabbricato utilizzato per attività commerciali, Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 6 - All. n. 37.



Area esterna, recintata, interamente bitumata è adibita a parcheggi, ad accesso pedonale e carrabile verso le unità immobiliari del piano terra e del piano interrato, l'area ha una superficie complessiva, di circa mq. 1.080,00 (Foto nn. da 30 a 32).

Allo stato attuale l'immobile è occupato in parte da autovetture sottoposte a sequestro giudiziario e in parte da autovetture di proprietà della \_\_\_\_\_ che dovranno essere trasferite necessariamente in altro sito,

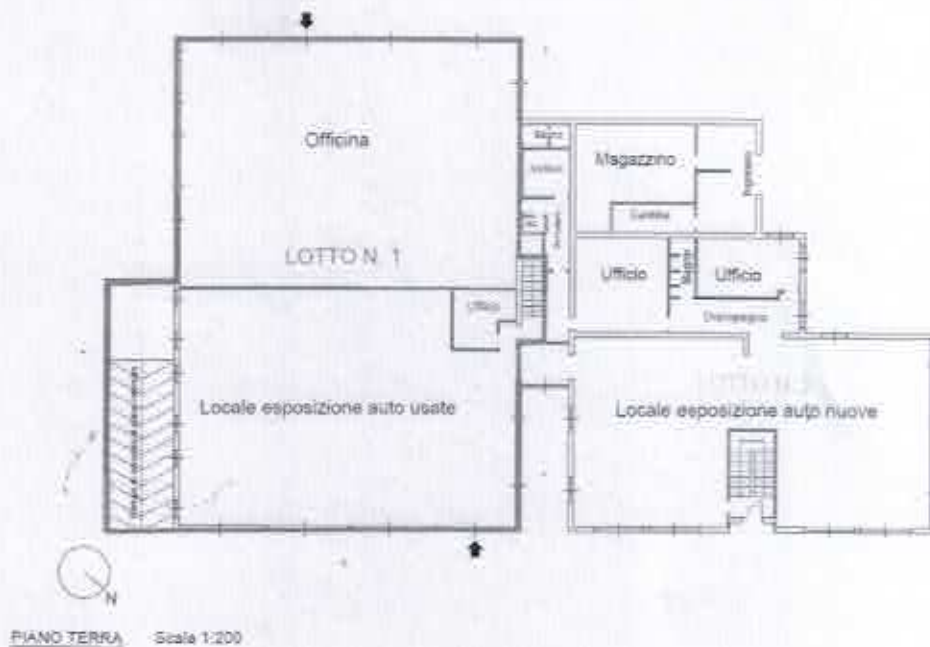
b) Locale esposizione auto usate, Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 11, - All. n. 38.

c) Locale officina, Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 12, - All. n. 39.

d) Locale deposito e magazzini ricambi, Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 13, - All. n. 40.

*Descrizione generale dei beni oggetto di stima - i beni b), c) e d) fanno parte di un complesso*

immobiliare costruito negli anni settanta, ampliato successivamente con diverse autorizzazioni edilizie è costituito da un corpo di fabbrica con struttura in cemento armato, con pannelli di tamponamento binervati, la forma è a pianta regolare, con un piano fuori terra e un piano interrato ad uso commerciale (Foto nn. 1 e 2), qui di seguito viene evidenziato il piano terra con le unità b) e c).



Il compendio è situato nella zona commerciale nord-del centro urbano di Gualdo Tadino, caratterizzata da un notevole sviluppo edilizio, ospitando diverse attività nel settore produttivo, in quello commerciale e nel terziario.

La zona attraversata dalla via Flaminia, su cui è ubicato il fabbricato oggetto di stima, è dotata di tutte le infrastrutture di carattere primario e secondario.

L'immobile è provvisto di una corte di pertinenza (catastralmente individuata dalla part. 715/6 del C.F.) interamente bitumata, essa è adibita a parcheggi e spazi di manovra al servizio delle unità immobiliari che compongono il fabbricato (Foto n. 1, 3, 4, 30, 31, 32).

La struttura portante dell'edificio è costituita da un telaio di pilastri in cemento armato ordinario e travi di c.a.p. portanti con il manto di copertura costituito da lastre ondulate contenenti cemento amianto che allo stato attuale versano in buono stato di manutenzione e conservazione (Foto nn. 1, 2,

29). Le unità immobiliari B), C) e D) sono dotate di impianti dell'energia elettrica alimentato con impianto fotovoltaico (Foto n. 74), del riscaldamento a gas metano con caldaia diffusa tramite termoconvettori nell'ufficio del locale esposizione auto usate e venticolconvettori verticali nell'officina e quello idrico con produzione di acqua sanitaria.

- **b) Locale esposizione auto usate, Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 11**

La porzione di edificio oggetto del presente lotto occupa il piano terra ed ha accesso dal lato fronte strada via Flaminia. Presenta le pareti esterne verticali verniciate di bianco (Foto nn. da 5 a 10); internamente è open space, utilizzata per l'esposizione di autovetture usate, le cui finiture di semplice livello qualitativo sono caratterizzate da una pavimentazione costituita da mattonelle di ceramica di forma rettangolare, con controsoffitto (Foto n. 10) corredato di faretti incassati e plafoniere che scendono giù, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco (Foto n. 5). All'interno troviamo un piccolo ufficio posto sull'angolo destro.

Nella parete fronte strada dello show room troviamo tre ampie vetrate e due porte in alluminio in vetro di cui una con maniglia antipanico che consentono l'accesso dall'esterno direttamente dalla corte. Lo show-room auto ora descritto è rappresentato da un grande vano, delle dimensioni interne di 20,24 m x 13,97 m che accoglie i clienti per la visita alle auto usate, mentre l'ufficio adiacente ha una superficie calpestabile di circa **11,44 Mq.**

La superficie calpestabile dello show-room auto rilevata in loco è di circa **281,09 Mq.** compreso il piccolo ufficio; l'altezza utile d'interpiano è di **4,35 m.**

La costruzione nel suo complesso con gli impianti presenti, verte in normale stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzata da un semplice livello delle finiture e non presenta vizi e/o difetti di carattere statico.

- **c) Locale officina, Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 12**

La porzione di capannone oggetto del presente lotto occupa il piano terra ed ha accesso dal lato opposto del fronte strada e viene utilizzata come officina per manutenzione e riparazione

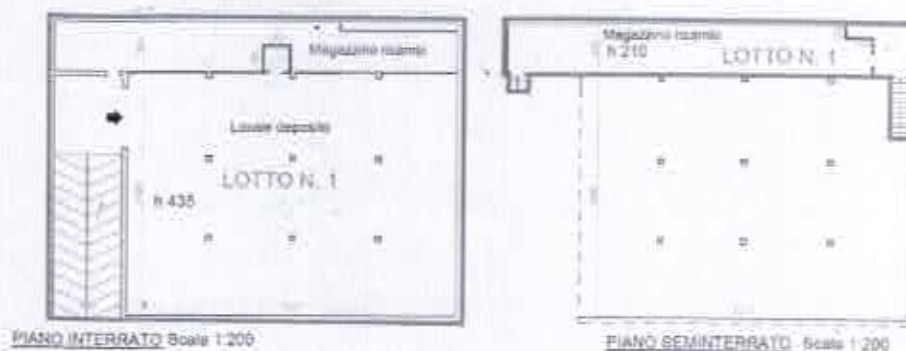
autovetture usate. Presenta le pareti esterne verticali verniciate di bianco (Foto nn. da 11 a 14); internamente è un spazio aperto, con finiture di semplice livello qualitativo, il locale è caratterizzato da pavimentazione in cemento di tipo industriale con finitura al quarzo, con controsoffitto e illuminazione assicurata da plafoniere, le pareti interne sono tinteggiate di bianco e giallo (Foto n. 13). Gli infissi interni sono costituiti da sei finestre poste in alto sulla parete sud-est e da ampie vetrate poste in alto sulle pareti sud-ovest e nord-ovest, l'accesso all'unità avviene dall'esterno direttamente dalla corte, tramite un'ampia porta in metallo in parte vetrata e dotata anche di porticina con maniglia antipanico. L'officina auto ora descritta è rappresentata da un grande vano, delle dimensioni interne circa di 20,15 m x 14,74 m che accoglie le auto usate per la manutenzione e riparazione.

La superficie calpestabile di questo ampio locale rilevata in loco è di circa **291,60 Mq.**; l'altezza utile d'interpiano è di **4,46 m.**

La costruzione nel suo complesso con gli impianti presenti, verte in normale stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzata da un semplice livello delle finiture e non presenta vizi e/o difetti di carattere statico.

**d) Locale deposito e magazzini ricambi, Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 13**

La porzione di capannone oggetto del presente lotto occupa il piano interrato, come qui di seguito evidenziato, ed ha accesso tramite una rampa carrabile posta lungo la parete esterna sud-est (Foto n. 15 e 16) e dalle scale interne del piano superiore.



Presenta le pareti esterne verticali verniciate di bianco (Foto n. 2); internamente è uno spazio

aperto, le cui finiture di semplice livello qualitativo sono caratterizzate da pavimentazione in cemento di tipo industriale con finitura al quarzo, con solai prefabbricati in c.a. con illuminazione assicurata da plafoniere, le pareti interne sono tinteggiate in quattro colori, ad oggi viene utilizzato come locale deposito di autovetture usate (Foto n. 17 e 18).

Gli infissi interni sono costituiti da quattro finestre poste in alto sulla parete sud-est e da due ampie vetrate poste sulla parete sud-ovest, sono presenti punti luce e prese, l'accesso all'unità avviene dall'esterno direttamente dalla corte attraverso una rampa carrabile, tramite un'ampia porta in metallo con vetrata posta a due metri di altezza e dotata anche di porta singola.

Il locale ora descritto è rappresentato da un grande vano, delle dimensioni interne circa di 19,72 m x 14,83 m che accoglie le auto usate in attesa della riparazione e da un wc.

La superficie calpestabile rilevata in loco è di circa **291,91 Mq.** con altezza utile d'interpiano di **4,35 m** e da un piccolo wc di superficie **2,10 Mq.**

L'unità immobiliare è completata da due locali magazzino ricambi, posti uno sopra l'altro a fianco dell'ampio locale deposito. Il primo, posto allo stesso livello del locale deposito vi si accede esternamente in prossimità della rampa carrabile (Foto n. 19) è un unico locale che si sviluppa in lunghezza con superficie di **66,56 Mq.**

Il secondo posto al livello superiore rispetto al primo vi si accede sia esternamente in prossimità della rampa carrabile (Foto n. 19) che dall'interno dal locale deposito (Foto n. 20) attraverso una rampa di scale e un disimpegno è un unico ambiente che si sviluppa in lunghezza con una superficie di **61,09 Mq.**

Sono costituiti da un unico vano che si sviluppa in lunghezza, utilizzati come locali magazzini per pezzi di ricambio auto, l'interno è semplicemente intonacato, sono caratterizzati da una pavimentazione in cemento di tipo industriale con finitura al quarzo nel magazzino posto sul livello inferiore (Foto n. 25 e 26) e con mattonelle su quello superiore (Foto n. da 21 a 24), presentano entrambi punti luce e prese (Foto nn. da 5 a 12).

L'accesso alle unità avviene dall'esterno direttamente dalla rampa carrabile, tramite una porta in metallo, il magazzino superiore presenta un accesso anche dall'interno attraverso una porta in legno che lo collega con un disimpegno dal quale vi si accede con una rampa di scale dal locale deposito.

Mentre l'unico bagno, posto a livello del locale deposito è rivestito in piastrelle di ceramica, dotato di lavandino e water in vetro-china (Foto n. 27 e 28).

La costruzione nel suo complesso con gli impianti presenti, verte in normale stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzata da un semplice livello delle finiture e non presenta vizi e/o difetti di carattere statico.

Allo stato attuale l'immobile è occupato in parte da alcune autovetture sottoposte a sequestro giudiziario e in parte da autovetture di proprietà della [redacted] che dovranno essere trasferite necessariamente in altro sito.

Le superfici delle varie unità sono riportate nell'All. n. 44.

## **Lotto n. 2**

**a) Locale esposizione auto nuove e uffici, Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 10, - All. n. 41;**

**b) Locale magazzino, Foglio n. 40, p.lla n. 715/14, - All. n. 42.**

*Descrizione generale dei beni oggetto di stima - i beni a) e b) fanno parte di un edificio costruito negli anni settanta e ampliato successivamente con diverse autorizzazioni edilizie è formato da un corpo di fabbrica costituito da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) con struttura in muratura portante in blocchi di tufo con solaio in laterocemento, la scala è in c.a. appoggiata alle murature e architravi in cemento armato vibrato con il manto di copertura costituito da tegole (Foto nn. 33 e 37).*

Il compendio è in parte residenziale con unità abitative ai piani primo e secondo mentre le unità immobiliari A) e B) poste al piano terra sono a destinazione commerciale, il tutto situato nella zona commerciale nord del centro urbano di Gualdo Tadino che è caratterizzata da un notevole sviluppo edilizio, ospitando diverse attività nel settore produttivo, in quello commerciale e nel

terziario.

Qui di seguito vengono evidenziate le unità a) locale esposizione auto nuove e b) magazzino, cantina e archivio, formanti il lotto n. 2.



Le unità immobiliari A) e B) sono dotate di impianti dell'energia elettrica alimentati con fotovoltaico (Foto n. 74), del riscaldamento a gas metano con caldaia diffuso tramite termoconvettori nell'unità A) (Foto n. 47) e quello idrico con produzione di acqua sanitaria.

La zona attraversata dalla via Flaminia, su cui è ubicato il fabbricato oggetto di stima, è dotata di tutte le infrastrutture di carattere primario e secondario.

L'immobile è dotato di una corte di pertinenza (catastalmente individuata dalla part. 715/7 nel C.F. (vedi All. n. 43) interamente bitumata, essa è adibita a parcheggi e spazi di manovra al servizio delle unità immobiliari che compongono il fabbricato (Foto nn. 35, 38, 39).

**a) Locale esposizione auto nuove e uffici, Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 10**

La porzione di immobile oggetto del presente lotto occupa il piano terra ed ha accesso dal lato fronte strada via Flaminia. Presenta le pareti esterne verticali verniciate di rosa chiaro (Foto nn. 33, 34, 36, 37).

Internamente la parte fronte strada è open space, utilizzata per l'esposizione di autovetture nuove, le cui finiture di buon livello qualitativo sono caratterizzate da una pavimentazione costituita da finto parquet tipo legno, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco con rifiniture di color giallo e nero che risaltano le uscite e delimitano la zona uffici, l'illuminazione è garantita da neon portati da una intelaiatura giallo e nera che scende dal soffitto (Foto nn. da 40 a 44).

Dall'interno del locale esposizione, attraverso un disimpegno (Foto n. 45) si accede ai due uffici uno più piccolo (Foto nn. 46, 47, 48) e l'altro più ampio (Foto nn. 49, 50, 51, 52) dotati di un buon livello di finiture e un bagno fornito di antibagno (Foto nn. 53, 54, 55, 56).

Il pavimento degli uffici e del disimpegno è in finto parquet, mentre il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica, dotato degli impianti igienico sanitari necessari, compreso l'impianto di areazione forzata, essendo privi di aperture perimetrali. Ottimo è lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile nel suo complesso con gli impianti presenti.

I sanitari in vetro-china trovansi in buono stato di conservazione e manutenzione quali due lavandini dotati di rubinetteria in acciaio cromato e un vaso igienico.

Lo spazio ora in menzione è accessibile dall'esterno dalla corte a mezzo di due porte in alluminio di vetrocamera con parti fisse sempre in vetrocamera di cui una rappresenta la porta per l'uscita di emergenza dotata di maniglia antipanico.

È presente un accesso anche dal portone centrale che permette l'ingresso alle scale per raggiungere le unità abitative dei piani superiori.

La parete laterale fronte strada è corredata oltre dalle porte vetrate anche da due ampie vetrate con telaio in alluminio per l'illuminazione della superficie dello show-room auto; mentre le pareti laterali nord-est, nord-ovest e sud-est sono costituite da: tre finestre nello showroom, una finestra nel disimpegno e due finestre nell'ufficio più piccolo tutte in legno con vetrocamera e protette da persiane in legno (Foto n. 37).

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate a un'anta serventi il servizio

igienico e i due uffici, sono presenti inoltre due ampie finestre interne che mettono in comunicazione l'ufficio più grande con il salone esposizione auto nuove, tutte in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Lo show-room auto ora descritto è rappresentato da un grande vano, delle dimensioni interne di circa 21,21 m x 11,23 m, compreso il vano scale che misura circa 5,82 m x 2,85 m., che accoglie i clienti per la visita delle auto nuove.

Gli uffici hanno una superficie rispettivamente di 19,58 Mq. e di 43,71 Mq., mentre il bagno e i disimpegni sono di 4,81 Mq. e di 16,72 Mq.

La superficie calpestabile dello show-room auto rilevata in loco è di circa 217,61 Mq.; l'altezza utile è di 3,58 m nello showroom e di 3,50 m nella zona uffici.

#### **b) Locale magazzino, Foglio n. 40, p.lla n. 715/14**

La porzione dell'immobile oggetto del presente lotto occupa una parte del piano terra: il magazzino ha l'accesso nella zona retrostante, dal lato nord-ovest attraverso la corte che ha come p.lla la n. 715/7, mentre il piccolo archivio e i due wc hanno l'accesso dall'unità a) che ha come p.lla la n. 715/10. Tutti i locali ad eccezione dei due wc, presentano le pareti verticali verniciate di bianco (Foto nn. da 65 a 72).

Internamente il magazzino è provvisto di un ingresso con finestra protetta da persiana in legno e due ambienti disposti uno a destra e uno a sinistra entrambi senza finestra, le cui finiture di normale livello qualitativo sono caratterizzate da una pavimentazione con mattonelle in ceramica (Foto nn. da 57 a 59).

All'interno dell'unità sono presenti anche come detto, un archivio di modeste dimensioni (Foto nn. 60 e 61) e due wc uno più grande (Foto nn. 63 e 64) dotato di bagno e antibagno che ha accesso dalla p.lla n. 715/12 del lotto n. 1 dell'unità immobiliare c) e uno più piccolo (Foto n. 62) che ha accesso dal disimpegno limitrofo.

Tutti gli ambienti presentano un pavimento rivestito in piastrelle di ceramica, compreso i

bagni che sono dotati degli impianti igienico sanitari necessari come il lavandino e il water per il più grande e senza sanitari il più piccolo.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno e in metallo serventi i servizi igienici e i due locali del magazzino e dell'archivio, è presente inoltre una finestra nel locale magazzino protetta da inferriata e una porta finestra con vetro di accesso al medesimo locale costituita da due ante fisse e quella centrale apribile che mette in comunicazione l'unità con la corte retrostante.

Normale è lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare nel suo complesso con gli impianti presenti.

Il magazzino ora descritto rappresentato da tre vani, nel suo complesso ha dimensioni interne di circa 10,74 m x 6,43 m con una superficie di **67,74 Mq.**, mentre l'archivio, il wc, il disimpegno e il bagno con l'antibagno hanno una superficie rispettivamente di **7,08 Mq.**, di **1,27 Mq.**, di **8,23 Mq.** e di **4,00 Mq.**

L'area cortilizia è censita al Catasto Fabbricati al Fg. n. 40, p.lla n. 715/7, di forma irregolare, è posizionata tutto attorno al fabbricato, costituisce la corte esterna di pertinenza delle unità immobiliari esegutate (Foto nn. 35, 38, 39), come qui di seguito evidenziato.



Essa risulta recintata con ringhiera per buona parte e dotata di muro posteriormente, quasi completamente bitumata e lastricata, presenta nella parte retrostante un piccolo giardino (Foto nn. 75 e 76).

Sul lato nord-ovest, è posto un ingresso, dotato di cancello che permette sia l'accesso carrabile (Foto n. 38) che quello pedonale.

Le superfici delle varie unità sono riportate nell'All. n. 45.

### **Lotto n. 3**

Il presente lotto è formato da quattro appezzamenti non coltivati tenuti a prato, non molto distanti dai lotti n. 1 e 2, hanno tutti giacitura pianeggiante e costituiscono un unico corpo con accesso dalla via Flaminia costeggiando dal lato opposto la linea ferroviaria FS Foligno-Ancona.



#### **a) Terreno**

L'area è distinta al C.T. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n. 28, p.lla n. 198. Essa è posta tra la p.lla n. 466 e la p.lla 202. La rata di terreno di forma irregolare va a costituire, per la sua posizione, una area che ha la seguente destinazione urbanistica: **Zona C1** per 2.172 mq. e **Zona VPS** per 1.688 mq, essa ha una superficie complessiva di mq. 3.860 (Foto nn. da 78 a 82).

Il terreno per una parte risulta recintato e provvisto di cancello è adibito a deposito di auto e furgoni usati, infatti allo stato attuale il fondo è occupato in parte da autovetture sottoposte a sequestro giudiziario e in parte da autovetture di proprietà della \_\_\_\_\_ che dovranno essere trasferite necessariamente in altro sito (Foto n. 81).

b) Terreno

L'area è distinta al C.T. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n. 28, p.lla n. 202. Essa è posta come prosecuzione naturale della p.lla n. 198.

La rata di terreno di forma trapezoidale va a costituire, per la sua posizione, una area che ha seguente destinazione urbanistica: **Zona C1** per 537 mq. e **Zona VPS** per 633 mq, essa ha una superficie complessiva di mq. 1.170 (Foto nn. 80, 81, 82).

Il terreno, insieme alla p.lla n. 198, risulta recintato ed adibito a deposito di auto e furgoni usati, infatti allo stato attuale il fondo è occupato in parte da autovetture sottoposte a sequestro giudiziario e in parte da autovetture di proprietà della \_\_\_\_\_ che dovranno essere trasferite necessariamente in altro sito (Foto n. 81).

c) Terreno

L'area è distinta al C.T. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n. 28, p.lla n. 392. Essa rappresenta la porta di accesso al lotto ed è disposta proprio immediatamente a ridosso della via Flaminia.

Dal sopralluogo effettuato, inoltre, costituisce un passaggio per la proprietà confinante \_\_\_\_\_, avendo con il tempo assunto la denominazione di "fondo servente" per una servitù acquisita nel tempo.

La rata di terreno va a costituire, per la sua posizione, una area che ha la seguente destinazione urbanistica **Zona C1**, essa ha una superficie complessiva di mq. 130 (Foto n. 77).

d) Terreno

L'area è distinta al C.T. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n. 28, p.lla n. 466. Essa è posta tra la p.lla n. 392 e la p.lla 198.

La rata di terreno di forma trapezoidale va a costituire, per la sua posizione, una area che ha la seguente destinazione urbanistica **Zona C1**, essa ha una superficie complessiva di mq. 1.000 (Foto nn. 78 e 79).

**11) Verificare la presenza di censo, livello o uso civico e 12) Verifica delle spese annue di gestione e della presenza di eventuali spese condominiali straordinarie**

Per le unità immobiliari esegutate non ci sono informazioni riguardo a questi due paragrafi.

**13) Determinazione del valore di mercato dei lotti**

Misurazione delle consistenze immobiliari

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai modelli, dettati dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (la superficie, il volume, il vano utile, ect.).

In particolare i seguenti criteri:

- Di misurazione: Superficie esterna Lorda (SEL) – Codice delle valutazioni Immobiliari
- Di calcolo: D.P.R. 23/03/1998 n. 138

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni, vengono computati per intero, fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

#### Criteri di stima

Al fine di determinare il valore degli immobili pignorati, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio **sintetico comparativo**, con stima a metro quadrato cioè raffrontando l'immobile in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri beni simili o quasi simili, oggetto di recenti compravendite o valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione del valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Nel determinare il valore di stima inoltre si terrà conto dei seguenti fattori:

- della località nella quale si trovano gli immobili in oggetto;
- della consistenza;
- della destinazione d'uso;
- dell'anno di costruzione;
- dell'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- della regolarità edilizia;
- dei costi delle aeree e di quelli delle costruzioni;
- della disponibilità.

E di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso delle compravendite di beni aventi caratteristiche sia estrinseche che intrinseche similari a quelle in oggetto.

Nel determinare il valore di stima lo scrivente ha avuto accesso alle seguenti fonti di informazione: Aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia e la Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Passo successivo è stato quello di apportare le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

Infatti, si è cercato di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente.

Lo scopo è di avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da arrivare all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con i comparabili individuati.

Determinazione dei valori immobiliari

**LOTTO N. 1 - Foglio n. 40, part.lla nn. 715/sub. 11, 715/sub. 12, 715/sub. 13 e 715/sub. 6**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, della posizione all'interno della zona industriale, commerciale e residenziale di Gualdo Tadino, dello stato di conservazione generale dell'immobile, dalla destinazione dell'immobile costituito da un fabbricato uso concessionaria auto con annessa officina riparazione e manutenzione e con due magazzini pezzi di ricambio e dei prezzi di vendita di immobili simili per tipologia reperiti direttamente presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di appartenenza del bene, i valori stimati dallo scrivente risultano come qui di seguito.

Locale fronte strada al piano terra destinato a Show-room auto usate, p.lla n. 715/11

Mq. 296,00 x 500,00 €./mq. = €. 148.000,00

Locale retrostante al piano terra destinato a Officina, p.lla n. 715/12

Mq. 304,00 x 300,00 €./mq. = €. 91.200,00

Locali al piano interrato destinati a deposito e magazzini ricambi, p.lla n. 715/13

Mq. 454,00 x 150,00 €./mq. = €. 68.100,00

Corte (N.C.T., part. 715/6)

Mq. 1.080,00 x 10,00 €./mq. = €. 10.800,00

Totale €. 318.100,00

A tale suddetto valore occorre detrarre l'importo descritto nel paragrafo 8), relativo alle spese

necessarie per rendere il lotto indipendente con la chiusura di due varchi e la regolarizzazione delle modifiche interne dovute alla diversa distribuzione interna dei locali con l'aggiornamento delle planimetrie, che sono pari ad un importo complessivo di circa €. 5.000,00, cosicché il valore diviene pari a: €. 318.100,00 - €. 5.000,00 = €. 313.100,00.

Infine all'importo risultante deve essere applicata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia del bene per vizi occulti, in questo caso per l'immobile si è scelto il 10%. Il valore venale del LOTTO N. 1 diviene quindi pari a: €. 313.100,00 - 10% = €. 281.790,00 che arrotondato diventa pari a €. 282.000,00.

Per quanto riguarda la quota di spettanza del lotto n. 1, essa è così costituita:

- Quota diritti di piena proprietà di 1/1, spettanti a \_\_\_\_\_ pari a €. 282.000,00:

sui seguenti immobili: Catasto Fabbricati, Comune di Gualdo Tadino, Foglio n. 40, part.lla nn. 715/sub. 11, 715/sub. 12, 715/sub. 13 e 715/sub. 6.

Pertanto il corrispondente valore della piena proprietà esecutata da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di €. 282.000,00 (Diconsi euro duecentottantaduemila/00).

**LOTTO N. 2 – Foglio n. 40, part.lla nn. 715/sub. 10, 715/sub. 14 e 715/sub. 7**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della posizione all'interno della zona industriale, commerciale e residenziale di Gualdo Tadino, dello stato di conservazione generale immobile, dalla destinazione dell'immobile costituito da un locale esposizione auto nuove con uffici e locale magazzino, archivio e tre wc, della presenza di un ingresso indipendente e dei prezzi di vendita di immobili simili per tipologia reperiti direttamente presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di appartenenza del bene, i valori stimati dallo scrivente risultano come qui di seguito.

Locale fronte strada al piano terra destinato a Show-room auto nuove, uffici e wc, p.lla n. 715/10

Mq. 326,00 x 600,00 €./mq. = €. 195.600,00

Locale retrostante al piano terra destinato a magazzino, archivio e wc, p.lla n. 715/14

Mq. 99,00 x 300,00 €./mq. = €. 29.700,00

Corte (N.C.T., part. 715/7)

Quota indivisa: diritto pro-quota (795:3=265)

Mq. 265,00 x 10,00 €./mq. = €. 2.650,00

Totale €. 227.950,00

A tale suddetto valore occorre detrarre l'importo descritto nel paragrafo 8), relativo ad interventi per rendere alcuni locali accessibili con l'apertura di varchi e la regolarizzazione delle modifiche interne dovuta alla diversa distribuzione interna dei vani con l'aggiornamento della planimetria, alle spese necessarie a riportare alle condizioni precedenti parte dell'immobile che ha subito gli interventi, tali costi ammontano a circa €. 5.000,00, cosicché il valore diviene pari a: €. 227.950,00 - €. 5.000,00 = €. 222.950,00.

Infine all'importo risultante deve essere applicata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia del bene per vizi occulti, in questo caso per l'immobile si è scelto il 10%. Il valore venale del LOTTO n. 2 diviene quindi: €. 222.950,00 - 10% = €. 200.655,00 che arrotondato diventa pari a €. **201.000,00**.

Per quanto riguarda la quota di spettanza del lotto n. 1, essa è così costituita:

- Quota diritti di piena proprietà di 1/1, spettanti a \_\_\_\_\_ pari a €. 201.000,00,

sui seguenti immobili: Catasto Fabbricati, Comune di Gualdo Tadino, Foglio n. 40, part.lle nn. 715/sub. 10, 715/sub. 14 e i proporzionali diritti sulla corte p.lla n. 715/sub. 7.

Pertanto il corrispondente valore della piena proprietà eseguita da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di €. **201.000,00 (Diconsi euro duecentounomila/00)**.

**LOTTO N. 3 – Foglio n. 28, Particelle nn. 198, 202, 392 e 466**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della posizione

all'interno della zona industriale, commerciale e residenziale di Gualdo Tadino, della destinazione urbanistica - terreni edificabili - e dei prezzi di vendita di immobili simili per tipologia reperiti direttamente presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di appartenenza del bene, i valori stimati dallo scrivente risultano come qui di seguito.

Porzione di terreno con destinazione urbanistica C1, p.lle nn. 198, 202, 392 e 466

Mq. 3.839,00 x 35,00 €./mq. = €. 134.365,00

Porzione di terreno con destinazione urbanistica VPS, p.lle nn. 198 e 202

Mq. 2.321,00 x 10,00 €./mq. = €. 23.210,00

Totale €. 157.575,00

Il valore venale del LOTTO n. 3 che arrotondato diventa pari a €. **158.000,00**.

Per quanto riguarda la quota di spettanza del lotto n. 3, essa è così costituita:

- Quota diritti di piena proprietà di 1/1, spettanti a [redacted] pari a €. 158.000,00,

sui seguenti immobili: Catasto Terreni, Comune di Gualdo Tadino, Foglio n. 28, part.lle nn. 392, 466, 198 e 202. Pertanto il corrispondente valore della piena proprietà esecutata da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di €. **158.000,00 (Diconsi euro centocinquantottomila/00)**.

#### **14) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati**

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio della Conservatoria dei Beni Immobiliari di Perugia, per il periodo d'ispezione dal 19/04/2024 al 31/12/2024 concernente i beni immobili esecutati (All. n. 44), non è stata reperita nessuna altra nuova formalità, solo una rinnovazione dell'ipoteca e del rispettivo pignoramento, quindi la situazione è rimasta invariata rispetto a quanto riportato nel capitolo 5) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene*.

#### **15) Formazione dei lotti**

##### **Lotto n. 1**

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 delle unità immobiliari, site nel Comune di Gualdo Tadino (PG),  
Via Flaminia n. 75, costituite da:

A) Corte del fabbricato utilizzato per attività commerciali, di pertinenza delle unità immobiliari B), C) e D), giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 1.080, posto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 6, Categoria F/1 - Area urbana, senza Classe, Consistenza e Rendita (graffata). Coerenze: confina a Nord est con la strada statale via Flaminia e a sud est con la p.lla n. 2039, salvo altri.

B) Locale esposizione auto, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 296,00, posto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 11, Categoria C/1, Classe I, Consistenza 280 mq., Superficie Catastale Totale 304 mq., Rendita €. 1.894,37 (graffata). Coerenze: confina al piano terra su più lati con la p.lla n. 715/6 e con la p.lla n. 715/14, salvo altri.

C) Locale officina, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 304,00, posto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 12, Categoria C/3, Classe I, Consistenza 280 mq., Superficie Catastale Totale 318 mq., Rendita €. 520,59 (graffata). Coerenze: confina al piano terra su più lati con la p.lla n. 715/6 e con le p.lle nn. 715/11 e 715/14, salvo altri.

D) Locale deposito e magazzini ricambi, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 454,00, posto al piano interrato, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 13, Categoria C/2, Classe I, Consistenza 350 mq., Superficie Catastale Totale 477 mq., Rendita €. 379,60 (graffata). Coerenze: confina al piano superiore con le p.lle nn. 715/6, 715/11 e 715/12, salvo altri.

Oltre il diritto di accesso dalle scale interne poste tra il piano terra e il piano interrato.

**Valore del Lotto n. 1: € 282.000,00**

## **Lotto n. 2**

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 delle unità immobiliari, site nel Comune di Gualdo Tadino (PG),  
Via Flaminia n. 75, costituite da:

A) Locale esposizione auto e uffici, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 326,00, posto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, p.lla n. 715/sub. 10, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 350 mq., Superficie Catastale Totale 293 mq., Rendita €. 2.367,96 (graffata). Coerenze: confina al piano terra su più lati con la p.lla n. 715/7 e con la p.lla n. 715/14, salvo altri.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulla parte comune del fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto: il vano scale censito come BCNC al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, p.lla n. 715/17.

B) Locale magazzino, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 99,00, posto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40 del Comune di Gualdo Tadino, p.lla n. 715/sub. 14, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 85 mq., Superficie Catastale Totale 101 mq., Rendita €. 92,19 (graffata). Coerenze: confina al piano terra su più lati con la p.lla n. 715/7 e con la p.lla n. 715/10, salvo altri.

Oltre i diritti pro-quota sulla corte di pertinenza delle unità immobiliari A) e B), censita al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, p.lla n. 715/7 come Area urbana.

**Valore del Lotto n. 2: € 201.000,00**

### **Lotto n. 3**

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 delle unità immobiliari, site nel Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia, costituite da:

A) Terreno, identificato al Catasto Terreni al Foglio 28, p.lla n. 198, Qualità Seminativo arborato, Classe 3<sup>e</sup>, Superficie 3.860 mq, Reddito Domenicale €. 7,97, Reddito agrario €. 14,95. Coerenze: confina a Nord con la p.lla 1352 di proprietà ██████████ ad est con la p.lla n. 466 della medesima proprietà, ad ovest con la Ferrovia FS e a sud con la p.lla n. 202 della medesima proprietà è con la p.lla n. 1031 di proprietà ██████████ ██████████ ██████████ salvo altri.

B) Terreno, identificato al Catasto Terreni al Foglio 28, p.lla n. 202, Qualità Seminativo arborato,

Classe 3°, Superficie 1.170 mq, Reddito Domenicale €. 2,42, Reddito agrario €. 4,53. Coerenze: confina a Nord con la p.lla 198 della medesima proprietà, a sud con la p.lla n. 267 di proprietà [redacted] e ad ovest con la Ferrovia FS, salvo altri.

C) Terreno, identificato al Catasto Terreni al Foglio 28, p.lla n. 392, Qualità Seminativo arborato, Classe 3°, Superficie 130 mq, Reddito Domenicale €. 0,27, Reddito agrario €. 0,50. Coerenze: confina a ovest con la p.lla 466 della medesima proprietà e ad est con la Strada Statale Via Flaminia, salvo altri.

D) Terreno, identificato al Catasto Terreni al Foglio 28, p.lla n. 466, Qualità Seminativo arborato, Classe 3°, Superficie 1.000 mq, Reddito Domenicale €. 2,07, Reddito agrario €. 3,87. Coerenze: confina a Nord con la p.lla 1352 di proprietà [redacted], ad ovest con la p.lla n. 198 e ad est con la p.lla n. 392 entrambe della medesima proprietà, salvo altri.

**Valore del Lotto n. 3: €. 158.000,00**

Tanto doveva il sottoscritto con evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li 08/01/2025



IL C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla

La presente relazione si compone di:

- n. 49 pagine dattiloscritte;
- All. n. 1 Verbale accesso del 24/07/2024;
- All. n. 2 Verbale accesso del 05/09/2024;
- All. n. 3 Estratti dei Fogli di mappa;
- All. n. 4 Visura attuale catastale C.F. Foglio n. 40, p.lla n. 715/6;
- All. n. 5 Visura attuale catastale C.F. Foglio n. 40, p.lla n. 715/10;
- All. n. 6 Visura attuale catastale C.F. Foglio n. 40, p.lla n. 715/11;
- All. n. 7 Visura attuale catastale C.F. Foglio n. 40, p.lla n. 715/12;
- All. n. 8 Visura attuale catastale C.F. Foglio n. 40, p.lla n. 715/13;
- All. n. 9 Visura attuale catastale C.F. Foglio n. 40, p.lla n. 715/14;
- All. n. 10 Visura attuale catastale C.T. Foglio n. 40, p.lla n. 2;
- All. n. 11 Visura attuale catastale C.F. Foglio n. 40, p.lla n. 715/7;
- All. n. 12 Elaborato planimetrico;
- All. n. 13 Visura attuale catastale C.T. Foglio n. 28, p.lla n. 198;
- All. n. 14 Visura attuale catastale C.T. Foglio n. 28, p.lla n. 202;
- All. n. 15 Visura attuale catastale C.T. Foglio n. 28, p.lla n. 392;
- All. n. 16 Visura attuale catastale C.T. Foglio n. 28, p.lla n. 466;
- All. n. 17 Relazione notarile;
- All. n. 18 Copia contratto di affitto;
- All. n. 19 Estratto P.R.G. Parte Operativa dei Vincoli Tavola denominata "Tav. 2.2a";

- All. n. 20 Atto con rep. n. 35881/8095 del 06/09/2002;
- All. n. 21 Atto con rep. n. 98103/40865 del 23/04/2020;
- All. n. 22 Atto con rep. n. 51221/11737 del 09/07/1972;
- All. n. 23 Permesso di costruzione n. 157 del 24/06/1972;
- All. n. 24 Permesso di costruzione n. 120 del 04/06/1974;
- All. n. 25 Permesso di costruzione n. 42 del 13/03/1974;
- All. n. 26 Permesso di costruzione n. 438 del 24/10/1976;
- All. n. 27 Concessione a edificare n. 3 del 12/11/1979;
- All. n. 28 Concessione edilizia n. 223 del 22/10/1980;
- All. n. 29 Concessione edilizia n. 505 del 28/01/2000;
- All. n. 30 Concessione edilizia n. 138 del 03/02/2000;
- All. n. 31 Concessione edilizia n. 214 del 21/07/2000;
- All. n. 32 Concessione edilizia n. 91 del 28/07/2000;
- All. n. 33 Concessione edilizia n. 506 del 02/01/2003;
- All. n. 34 Certificato di abitabilità n. 71 del 02/03/1977;
- All. n. 35 Certificato di destinazione urbanistica;
- All. n. 36 Planimetrie dello stato attuale;
- All. n. 37 Planimetria catastale p.lla n. 715/6;
- All. n. 38 Planimetria catastale p.lla 715/11;
- All. n. 39 Planimetria catastale p.lla 715/12;
- All. n. 40 Planimetria catastale p.lla 715/13;

- All. n. 41 Planimetria catastale p.lla 715/10;
- All. n. 42 Planimetria catastale p.lla n. 715/14;
- All. n. 43 Planimetrie catastale p.lla n. 715/7;
- All. n. 44 Visura ipotecaria;
- All. n. 45 Superfici unità immobiliari;
- Dichiarazione invio C.T.U. come da incombenze;
- N. 82 Fotografie;
- Ordinanza di vendita.