

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE N° 134-2022 R.G.E.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRAZIONE**

Giudice delle esecuzioni dott.ssa Rosa Lavanga

CREDITORE PROCEDENTE:

ESECUTATO:

TECNICO INCARICATO:

ING. GIORGIO BALDINELLI

Via del Frassino 10/A – 06131 Perugia

05 Giugno 2025

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	8
3.	DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	10
4.	PROPRIETÀ E DIRITTI	10
5.	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	11
6.	PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	12
7.	FORMAZIONE DEI LOTTI	12
8.	DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	12
9.	VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	14

ALLEGATI

1. Dati catastali dei beni
2. Contratti di locazione in essere
3. Documentazione fotografica
4. Formalità

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Giorgio Baldinelli, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, in data 28 settembre 2022 è stato nominato C.T.U. dal G.E. dott.ssa Elena Stramaccioni nel procedimento a frontespizio.

Il C.T.U. è stato chiamato a rispondere al seguente quesito:

PROVVEDA

- 1) *prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati;*
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*
- 3) *provveda quindi*
 - *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;*
 - *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;*
 - *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;*
 - *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;*

- *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);*
- *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*
- *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 procedente;*
- *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; 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 abblazioni 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;*
- *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;

- 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 alloro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*
- 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;*
- 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.*
- 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.*

- 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, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- 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;
- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e 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;
- 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.);
- 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; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori”.

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata 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.

In data 24 Febbraio 2023 è stata depositata dal sottoscritto la perizia richiesta, redatta facendo riferimento ai documenti allora disponibili, in particolare, la nota di pignoramento e la relazione notarile. Quest'ultima, per quanto concerne il bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magione Fg. 31 p.lla 39, faceva riferimento al solo sub 4 e la perizia si è allineata questa indicazione.

Il 26 maggio 2023, Il Professionista Delegato Avv. Stefano Guerrieri ha depositato un'istanza al G.E. ex art. 591 ter cpc con la quale ha chiesto al G.E. stesso provvedimenti per la risoluzione della discrepanza e difformità, riguardo ai beni assoggettati ad espropriazione, esistenti tra l'atto di pignoramento e la relazione notarile.

Nell'udienza del 20 Ottobre 2023, il G.E. ha preso atto della nuova relazione notarile che include tutti i sub della particella 39 pignorata e non soltanto il sub 4, pertanto, ha richiesto al precedente di procedere alla rettifica del pignoramento, allineandolo ai dati catastali corretti con riferimento ai vari sub della particella 39 (da 1 a 12). Inoltre, ha disposto che il CTU proceda alla stima degli ulteriori sub non fatti oggetto di stima, rideterminando quindi il valore del lotto 1, nel quale è compresa il sub 4 già stimato, oppure a procedere all'individuazione di eventuali altri lotti.

Il pignoramento è stato rettificato in data 28 ottobre 2024 (allegato 4), con allineamento ai dati catastali corretti con riferimento ai vari sub della particella 39 (da 1 a 12).

In data 13 marzo 2025 la Dott.ssa Lavanga, in sostituzione della Dott.ssa Stramaccioni, ha confermato la richiesta di aggiornamento della perizia, in base anche all'integrazione del pignoramento.

Il presente documento annulla e sostituisce i precedenti, contenendo la stima di tutti i beni oggetto dell'esecuzione, inclusi quelli censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Magione Fg. 31 p.lla 39 sub 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, precedentemente non soggetti a valutazione.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Le visure effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi catastali (Allegato 1) hanno permesso l'identificazione seguente:

- BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUB DELLA PARTICELLA (CORTE)
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 39, sub 1;
- BENE COMUNE NON CENSIBILE (INGRESSO) COMUNE AI SUB 4 E 11
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 39, sub 2;
- BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA E INGRESSO) COMUNE AI SUB 11 E 12
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 39, sub 3;
- NEGOZIO PIANO TERRA
Categoria C/1; Classe 6; consistenza: 208 m²;
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 39, sub 4;
Rendita: 2.105,49 Euro;
- NEGOZIO PIANO TERRA
Categoria C/1; Classe 6; consistenza: 128 m²;
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 39, sub 5;
Rendita: 1.295,69 Euro;
- MAGAZZINO PIANO TERRA
Categoria C/2; Classe 3; consistenza: 198 m²;
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 39, sub 6;
Rendita: 368,13 Euro;
- MAGAZZINO PIANO TERRA
Categoria C/2; Classe 5; consistenza: 153 m²;
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 39, sub 7;
Rendita: 284,46 Euro;
- NEGOZIO PIANO TERRA
Categoria C/1; Classe 6; consistenza: 363 m²;
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 39, sub 8;
Rendita: 3.674,49 Euro;
- BENE COMUNE NON CENSIBILE (INGRESSO) COMUNE AI SUB 7 E 10
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 39, sub 9;

- MAGAZZINO PIANO PRIMO
Categoria D/7;
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 39, sub 10;
Rendita: 2.300,00 Euro;
- NEGOZIO PIANO PRIMO
Categoria D/8;
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 39, sub 11;
Rendita: 7.080,00 Euro;
- NEGOZIO PIANO PRIMO
Categoria C/1; Classe 6; consistenza: 241 m²;
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 39, sub 12;
Rendita: 2.439,54 Euro;
- AREA URBANA
Categoria F/1; consistenza: 12 m²;
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 1157;
- AREA URBANA
Categoria F/1; consistenza: 2 m²;
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 1158;
- MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO
Categoria C/2; Classe 2; consistenza: 299 m²;
Catasto fabbricati del Comune di Magione, Foglio 31, Particella 40, sub 3;
Rendita: 324,28 Euro.

Intestazione: con sede in, proprietaria per 1/1 dei beni.

Il confronto tra la documentazione catastale, la nuova relazione notarile e quanto riportato negli atti di pignoramento ne evidenzia la piena corrispondenza.

3. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

I beni oggetto di stima sono costituiti come segue:

- 1) un capannone a due piani diviso in 5 parti (magazzini e negozi) a piano terra e in tre parti nel piano primo (magazzini e negozi), ubicato nel Comune di Magione in Via Petrarca 14;
- 2) un edificio a forma di calotta sferica adibito a magazzino, vicino ad altri due edifici costruiti allo stesso modo; è ubicato nel Comune di Magione in Via Petrarca 11.

4. PROPRIETÀ E DIRITTI

I beni oggetto di esecuzione sono di proprietà per 1/1

L'ispezione effettuata presso la Direzione provinciale - Ufficio Territoriale di Perugia ha evidenziato che nei beni in esame gravano i seguenti contratti di locazione (Allegato 2):

- o su tutti i beni di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Magione Fg. 31 p.lla 39 sub 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, con la dal 27/12/2017 fino al 26/12/2023, con tacito accordo di rinnovo per pari durata;
- o nel magazzino di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Magione Fg. 31 p.lla 40 sub 3 con dal 02/01/2018 fino al 01/01/2024, con tacito accordo di rinnovo per pari durata.

Tutti i locali dei beni di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Magione Fg. 31 p.lla 39 (magazzini e negozi) risultano occupati da materiali vari quali mobili, materassi ed altro ancora (vedi documentazione fotografica in Allegato 3) la cui proprietà non è nota al locatario, che ha consentito l'accesso ai locali.

La cupola adibita a magazzino risulta occupata da materiali vari quali mobili, attrezzature da palestra ed altro ancora (vedi documentazione fotografica in Allegato 3) di proprietà del locatario, che ha consentito l'accesso ai locali.

5. FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI

La nuova relazione notarile allegata al presente procedimento e l'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente hanno rilevato, al 20/10/2022 e per quanto di interesse, i seguenti vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura (Allegato 4):

CAPANNONE di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Magione Fg. 31 p.lla 39 (tutti i sub)

- INTEGRAZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE R.G.E. 34/2022 del 28/10/2024 in favore di con sede in ... e contro, per la piena proprietà dei beni descritti in oggetto.
- TRASCRIZIONE N. 24550 del 22/12/2004, costituzione di diritti reali a titolo gratuito per il diritto di edificare lungo il confine tra e
- ISCRIZIONE N. 816 del 30/01/2006, ipoteca volontaria per Euro 840.000,00 a garanzia di finanziamento di Euro 500.000,00 concesso con atto a rogito .. contro per la piena proprietà dei beni descritti in oggetto. È presente un'annotazione di erogazione a saldo.
- TRASCRIZIONE N. 11054 del 28/04/2017, pignoramento immobiliare in favore di ... e contro per la piena proprietà dei beni descritti in oggetto.
- ANNOTAZIONE N. 1228 del 09/06/2014, ipoteca volontaria per Euro 840.000,00 a garanzia di finanziamento di Euro 500.000,00 concesso con atto a rogito ..., a favore ... contro, per la piena proprietà dei beni descritti in oggetto.
- TRASCRIZIONE N. 11054 del 28/04/2017, pignoramento immobiliare in favore di ... e contro per la piena proprietà dei beni descritti in oggetto.
- Trascrizione N. 24001 del 05/08/2022 pignoramento immobiliare in favore di ... e contro ... per la piena proprietà dei beni descritti in oggetto.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

In base alla relazione notarile in atti e all'ispezione catastale effettuata, nel ventennio antecedente il pignoramento, l'immobile oggetto di esecuzione è stato posseduto dal.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima suggeriscono di procedere alla vendita in due lotti, uno per il negozio e uno per il capannone.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il capannone o e la cupola sono situati nel Comune di Magione (PG), rispettivamente in Via Petrarca 14 e in Via Petrarca 11.

Il capannone è composto a piano terra da 3 negozi e 2 magazzini, la suddivisione interna è eseguita con pareti in verticali in cartongesso. Un soffitto soppalcato divide il piano terra dal piano primo, dove sono ubicati due negozi e un magazzino. I due piani comunicano attraverso 2 scalinate, una in un lato del capannone e una al centro (vedi documentazione fotografica in allegato 3).

L'edificio è un prefabbricato costruito all'inizio degli anni 2000 ed è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

La cupola adibita a magazzino è costituita da uno dei 3 fabbricati a forma di calotta sferica che insistono sull'area. L'edificio è sprovvisto di impianto di riscaldamento, presenta un unico ingresso e un'unica apertura verso l'esterno sul colmo, con un cerchio di circa 2 metri di diametro (vedi documentazione fotografica in allegato 3).

La consistenza dei due lotti, espressa in termini di superficie convenzionale vendibile, è stata calcolata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile, in cui si è evidenziata una corrispondenza di massima tra elaborato e misurazioni.

I valori ottenuti sono riportati di seguito e non comprendono i beni comuni, per i quali si considera un valore trascurabile.

LOTTO 1 - CAPANNONE				
Destinazione	Parametro	Valore Potenziale (m²)	Coefficiente (UNI 10750:2010)	Valore sup. utile (m²)
NEGOZIO – SUB 4	Sup. lorda	220,0	1,00	220,0
NEGOZIO – SUB 5	Sup. lorda	136,0	1,00	136,0
MAGAZZINO – SUB 6	Sup. lorda	209,0	1,00	209,0
MAGAZZINO – SUB 7	Sup. lorda	161,0	1,00	161,0
NEGOZIO – SUB 8	Sup. lorda	378,0	1,00	378,0
MAGAZZINO – SUB 10	Sup. lorda	466,0	1,00	466,0
NEGOZIO – SUB 11	Sup. lorda	593,0	1,00	593,0
NEGOZIO – SUB 12	Sup. lorda	257,0	1,00	257,0
Totale superficie convenzionale vendibile del capannone				2.420,0
LOTTO 2 - CUPOLA				
MAGAZZINO	Sup. lorda	325,0	1,00	325,0
Totale superficie convenzionale vendibile della cupola				325,0

9. VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato alla data del presente elaborato, lo scrivente ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità ovvero la presenza nella stessa zona di beni simili di cui si conoscono i recenti valori di compravendita e l'esistenza di parametri normali (superficie, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata eseguita interpellando studi tecnici, agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente.

L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati ed i beni oggetto di stima è il metro quadrato, riferito alla superficie convenzionale vendibile. Con questo procedimento si è sono determinati i prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in esame.

Il valore unitario (sui metri quadrati utili) scelti per la stima della destinazione d'uso "negozi" è il seguente: 765 €/m², abbassato del 10% a **690 €/m²** per assenza di garanzia per vizi occulti.

Il valore unitario (sui metri quadrati utili) scelti per la stima della destinazione d'uso "magazzino" è il seguente: 220 €/m², considerando la limitata estensione verticale e abbassato del 10% a **200 €/m²**, per assenza di garanzia per vizi occulti.

Il calcolo del valore complessivo del Lotto 1 è riassunto di seguito.

LOTTO 1 - CAPANNONE			
Descrizione	Valore unitario	Superficie vendibile	Valore totale
Negozi	690 €/m ²	1.584,0 m ²	1.092.960,00 €
Magazzini	200 €/m ²	836,0 m ²	167.200,00 €
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1 (CAPANNONE)			1.260.160,00 €

Il calcolo del valore complessivo del Lotto 2 è riassunto di seguito.

LOTTO 2 - CUPOLA			
Descrizione	Valore unitario	Superficie vendibile	Valore totale
Magazzino	200 €/m ²	325,0 m ²	65.000,00 €
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1 (MAGAZZINO)			65.000,00 €

Si stima pertanto per i beni oggetto di esecuzione del **LOTTO 1 (CAPANNONE)** un valore pari a 1.260.160,00 € che si arrotondano a **€ 1.260.000,00 (euro unmilione duecentosessantamila/00)**.

Per il **LOTTO 2 (CUPOLA)** si stima un valore pari a **€ 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)**.

Tale valutazione è da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni al momento si trovano con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Perugia, 05 giugno 2025

Il CTU
ing. Giorgio Baldinelli