

Perugia, 21 ottobre 2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 42/2025 R.G. Es. Imm.

UDIENZA: 20.01.2026

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott.ssa Sara Fioroni

PROMOSSA DA:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO:

RELAZIONE DI STIMA

L'Esperto stimatore

Dott. Agr. Riccardo Trabalza



DATI DEL C.T.U.

Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, per la professione in Via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695.

NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO

Con ordinanza del 14 aprile 2025 il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni nominava il soprascritto esperto stimatore, il quale in data 19 aprile 2025 ha depositato per via telematica accettazione dell'incarico assegnatogli.

QUESITO

1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

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 30 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 eseguiti;

- 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

referimento 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



ti 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 al loro 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 l'affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- a fornire le eventuali informazioni 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;

- ad 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 della condizione 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 l'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; 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;

- 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 definitiva 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, autorizzando 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 G.E., della

intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- a 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 so-

spendere 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 data di scadenza dello 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 origina-

riamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquida-

zione 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, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il pre-

sente 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.

In data 9 maggio 2025 il sottoscritto ha inviato all'esecutato tramite posta elettronica certificata, la comunicazione di inizio operazioni peritali, fissate per il giorno 29 maggio 2025 presso gli immobili pignorati.

Nella data stabilita, congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, Sig. Luca Scerna, lo scrivente procedeva all'ispezione generale e particolareggiata di tutte le unità immobiliari oggetto della presente procedura, accompagnata da un'accurata documentazione fotografica (Allegato n. 1 – verbale operazioni peritali).

RISPOSTE AL QUESITO

- I beni oggetto di pignoramento sono così rappresentati:

- Ufficio in comune di Fossato di Vico, via Flaminia, all'interno del centro commerciale denominato Col della Torre;

- Locale a destinazione commerciale, in corso di costruzione, in comune di Fossato di Vico, via Flaminia, all'interno del centro commerciale denominato Col della Torre;

- Locale a destinazione commerciale, in corso di costruzione, in comune di Fossato di Vico, via Flaminia, all'interno del centro commerciale denominato Col della Torre.

Più precisamente:

A) Piena proprietà di ufficio posto al piano primo di un complesso edilizio commerciale-direzionale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Fossato di Vico, Via Flaminia n. 19. È inoltre compresa la proporzionale com-



proprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto.

L'ufficio (subalterno n. 8) confina con le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati: sub. n. 9, catastalmente intestata a _____ ; spazi comuni su più lati, salvo altri.

Risultanze catastali

L'unità immobiliare è così censita al C.F. del Comune di Fossato di Vico:
Foglio n. 15 – part. 588 – sub. 8 – Cat. A/10 – Classe U – Consistenza 4,0 vani – Sup. totale 101 m² – Rendita € 816,00.

Gli spazi comuni sono così censiti al CF del Comune di Fossato di Vico:
Foglio n. 15 – part. 588 – sub. 1 – BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (corte);

Foglio n. 15 – part. 588 – sub. 3 – BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (galleria e vano scala);

Foglio n. 15 – part. 588 – sub. 6 – BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (ascensore e vano scala).

(Allegato n. 2 – visura catastale).

B) Piena proprietà di locale in corso di costruzione, con destinazione catastale commerciale, posto al piano terra di un complesso edilizio commerciale-direzionale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Fossato di Vico, Via Flaminia n. 19. È inoltre compresa la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto.

L'unità immobiliare (subalterno n. 31) confina le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati: sub. n. 32, catastalmente intestata a _____ ; spazi comuni su più lati, salvo altri.



Risultanze catastali

L'unità immobiliare è così censita al C.F. del Comune di Fossato di Vico:

Foglio n. 15 – part. 588 – sub. 31 – Cat. C/1 – Classe 3 – Consistenza 120 m²

– Sup. totale 128 m² – Rendita € 464,81.

Gli spazi comuni sono così censiti al CF del Comune di Fossato di Vico:

Foglio n. 15 – part. 588 – sub. 1 – BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (corte);

Foglio n. 15 – part. 588 – sub. 3 – BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (galleria e vano scala);

Foglio n. 15 – part. 588 – sub. 6 – BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (ascensore e vano scala).

(Allegato n. 2 – visura catastale).

C) Piena proprietà di locale in corso di costruzione, con destinazione catastale commerciale, posto al piano terra di un complesso edilizio commerciale-direzionale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Fossato di Vico, Via Flaminia n. 19. È inoltre compresa la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto.

L'unità immobiliare (subalterno n. 32) confina le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati: sub. n. 31, catastalmente intestata a sub. n. 43, catastalmente intestata a

; spazi comuni su più lati, salvo altri.

Risultanze catastali

L'unità immobiliare è così censita al C.F. del Comune di Fossato di Vico:

Foglio n. 15 – part. 588 – sub. 32 – Cat. C/1 – Classe 3 – Consistenza 218 m²

– Sup. totale 229 m² – Rendita € 844,41.



Gli spazi comuni sono così censiti al CF del Comune di Fossato di Vico:

Foglio n. 15 – part. 588 – sub. 1 – BENE COMUNE NON CENSIBILE a

tutti i sub. della particella 588 (corte);

Foglio n. 15 – part. 588 – sub. 3 – BENE COMUNE NON CENSIBILE a

tutti i sub. della particella 588 (galleria e vano scala);

Foglio n. 15 – part. 588 – sub. 6 – BENE COMUNE NON CENSIBILE a

tutti i sub. della particella 588 (ascensore e vano scala).

(Allegato n. 2 – visura catastale).

- Sommara descrizione dei beni:

A) Ufficio posto al piano primo di un complesso edilizio commerciale-

direzionale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Fossato di Vico,

Via Flaminia n. 19. La superficie commerciale vendibile (SCV) è pari a circa

101 mq.

È inoltre compresa la proporzionale comproprietà sulle parti comuni

dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto.

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio Col della

Torre, risulta quanto segue:

- i millesimi di proprietà sono pari a 16,670 e i millesimi scala sono pari a

16,670;

- sulla base dell'estratto conto, movimenti alla data del 20.10.2025, per il

periodo dal 01.03.2025 al 28.02.2026, risulta un saldo iniziale per la gestione

ordinaria pari ad € 11,88 (crediti) e rate ordinarie pari ad € 116,86 (debiti) con

un saldo di € 104,98 a debito;

- non sono in corso cause o liti relative al condominio in oggetto.

(Allegato n. 3 – condominio).



Per la descrizione analitica si rimanda all'apposito paragrafo.

B) Unità immobiliare in corso di costruzione, catastalmente destinata ad attività commerciale, posta al piano terra di un complesso edilizio commerciale-direzionale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Fossato di Vico, Via Flaminia n. 19. La superficie commerciale vendibile (SCV) è pari a circa 126 mq.

È inoltre compresa la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto.

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio Col della _____ risulta quanto segue:

- i millesimi di proprietà sono pari a 60,520 (comprensivi sia del sub. n. 31 che del sub. n. 32) e i millesimi scala sono pari a 60,500 (comprensivi sia del sub. n. 31 che del sub. n. 32);

- sulla base dell'estratto conto, movimenti alla data del 20.10.2025, per il periodo dal 01.03.2025 al 28.02.2026, risulta un saldo iniziale per la gestione ordinaria pari ad € 1.771,77 (debiti) e rate ordinarie pari ad € 424,19 (debiti) con un saldo di € 2.195,96 a debito;

- non sono in corso cause o liti relative al condominio in oggetto.

(Allegato n. 3 – condominio).

Per la descrizione analitica si rimanda all'apposito paragrafo.

C) Unità immobiliare in corso di costruzione, catastalmente destinata ad attività commerciale, posta al piano terra di un complesso edilizio commerciale-direzionale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Fossato di Vico, Via Flaminia n. 19. La superficie commerciale vendibile (SCV) è pari a circa 225 mq.



È inoltre compresa la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto.

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio Col della Torre, _____ Ita quanto segue:

- i millesimi di proprietà sono pari a 60,520 (comprensivi sia del sub. n. 31 che del sub. n. 32) e i millesimi scala sono pari a 60,500 (comprensivi sia del sub. n. 31 che del sub. n. 32);

- sulla base dell'estratto conto, movimenti alla data del 20.10.2025, per il periodo dal 01.03.2025 al 28.02.2026, risulta un saldo iniziale per la gestione ordinaria pari ad € 1.771,77 (debiti) e rate ordinarie pari ad € 424,19 (debiti) con un saldo di € 2.195,96 a debito;

- non sono in corso cause o liti relative al condominio in oggetto.

(Allegato n. 3 – condominio).

Per la descrizione analitica si rimanda all'apposito paragrafo.

- Titoli di proprietà e provenienza:

Dalla consultazione della relazione notarile redatta dal Notaio Dottor Vincenzo Calderini alla data del 02.04.2025, si rileva quanto segue:

- l'unità immobiliare di cui alla lettera A) risulta essere di proprietà della società _____, con sede in Fabriano, C.F. _____, per essergli pervenuta tramite il seguente atto:

Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Fabi del 30.12.2013, rep. n. 83837/30836, trascritto a Perugia il 24.01.2014 al n. 1440 di formalità (Allegato n. 4);

- le unità immobiliari di cui alle lettere B) e C) risultano essere di proprietà della società _____, con sede in Fabriano, C.F. _____, per



essergli pervenuta tramite il seguente atto:

Atto di compravendita a rogito Notaio Fabi del 16.01.2015, rep. n. 86019/32368, trascritto a Perugia il 10.02.2015 al n. 2176 di formalità (Allegato n. 5).

Per maggiore dettaglio, si rimanda alla relazione notarile, depositata agli atti.

- Occupazione dei beni:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia e dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto è emerso che non risultano contratti di locazione e/o comodato relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ad eccezione del contratto di comodato registrato il 31.10.2023 al n. 436 serie 3, terminato il 30.10.2024 (Allegato n. 6 – risposta all'istanza prot. n. 177398 del 17.09.2025).

- Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale:

Secondo quanto indicato nella relazione notarile redatta dal Notaio Dottor Vincenzo Calderini, ed a seguito delle ispezioni eseguite dal sottoscritto in data 10.10.2025 (Allegato n. 7), le unità immobiliari oggetto di pignoramento, [A), B) e C)] risultano gravate da:

- Iscrizione n. 1177 del 19.02.2008 – Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio Fabi Antonio del 14.02.2008, rep. n. 68891/20663, per complessivi euro 2.180.000,00 di cui euro 1.090.000,00 per capitale, durata 20 anni, a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa e a carico di

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- frazionamento in quota del 03.11.2009 ai nn. 29719/4790, di cui si riportano solamente le quote d'interesse:



1) quota n. 1, € 194.000,00 (€ 97.000,00) – foglio 15 particella 588 subalterno

4;

2) quota n. 6, € 62.000,00 (€ 31.000,00) – foglio 15 particella 588 subalterno

n. 8.

- restrizione dei beni del 26.06.2009 al n. 2638;

- quietanza e conferma del 03.11.2009 al n. 4788;

- restrizione dei beni del 19.11.2009 al n. 5159;

- restrizione dei beni del 15.12.2009 al n. 5682;

- annotazione ad iscrizione di proroga durata ammortamento del 28.08.2015

al n. 2004.

- Trascrizione n. 6722 del 02.04.2025 – Verbale di pignoramento immobili

atto Uff. Giud. Tribunale di Perugia del 17.03.2025, rep. n. 60, a favore di

Amco-Asset Management Company S.p.A. e a carico di _____, gra-

vante per i diritti di piena proprietà sugli immobili censiti al CF del Comune

di Fossato di Vico al foglio n. 15 particella n. 588 subalterni nn. 8, 31 e 32.

Si precisa che le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune

di Fossato di Vico, al foglio n. 15, particella n. 588, subalterni nn. 31 e 32,

risultano derivate dalla soppressione dell'originario subalterno n. 4 della me-

desima particella.

Per maggiore dettaglio, si rimanda alla relazione notarile, depositata agli atti.

- Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente:

nella relazione notarile deposita agli atti non sono state riportate formalità,

vincoli ed oneri di alcun genere che rimarranno a carico dell'acquirente.

- Proprietà nel ventennio:



Dalla consultazione della relazione notarile redatta dal Notaio Dottor Vincenzo Calderini, risulta che le unità immobiliari di cui alle lettere A), B) e C) sono pervenute alla società _____, con sede in Fossato di Vico, C.F. _____, tramite atto di divisione a rogito Notaio Fabi Antonio del 12.12.2007, rep. n. 68354/20333, trascritto a Perugia il 21.12.2007 al n. 23703 di formalità, da _____ tra-
mite atto di compravendita a rogito Notaio Fabi Antonio del 24.05.2006, rep. n. 61700/16652, trascritto a Perugia il 15.06.2006 al n. 12055 di formalità, da

A _____ tramite atto di compravendita a rogito Notaio Fabi Antonio del 15.11.1997, rep. n. 5631, trascritto a Perugia il 02.12.1997 al n. 17129 di formalità, da _____.

- Verifica della regolarità edilizia, agibilità, sanabilità opere abusive e relativi costi:

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fossato di Vico sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

Relativamente all'unità immobiliare di cui alla lettera A):

- Permesso di Costruire n. 22 del 25.05.2007;
- Permesso di Costruire (variante) n. 53 del 31.10.2007;
- Denuncia di Inizio Attività n. 68/2008, prot. n. 9702 del 09.10.2008;
- Comunicazione di Inizio Lavori prot. n. 4448 del 30.05.2015.

Relativamente al compendio immobiliare di cui alla lettera B):

- Permesso di Costruire n. 22 del 25.05.2007;



- Permesso di Costruire (variante) n. 53 del 31.10.2007;

- Denuncia di Inizio Attività n. 68/2008, prot. n. 9702 del 09.10.2008;

- Segnalazione certificata di Inizio Attività prot. n. 4088 del 07.05.2013.

Relativamente al compendio immobiliare di cui alla lettera C):

- Permesso di Costruire n. 22 del 25.05.2007;

- Permesso di Costruire (variante) n. 53 del 31.10.2007;

- Denuncia di Inizio Attività n. 68/2008, prot. n. 9702 del 09.10.2008;

- Segnalazione certificata di Inizio Attività prot. n. 4088 del 07.05.2013.

(Allegato n. 8 – titoli abilitativi).

In sede di sopralluogo è stato accertato che le unità immobiliari in oggetto sono conformi alle planimetrie catastali e agli elaborati grafici relativi agli ultimi titoli abilitativi assentiti, ad eccezione del fatto che le unità immobiliari censite con i subalterni nn. 31 e 32 sono ancora in corso di costruzione e si presentano allo stato grezzo. Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici del Comune di Fossato di Vico, a seguito di regolare istanza di accesso atti, è stato accertato che per l'unità immobiliare adibita ad ufficio (subalterno n. 8) non è stata rilasciata l'agibilità.

- Formazione dei lotti:

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, il sottoscritto ritiene opportuno proporre la vendita in n. 2 lotti.

Il bene di cui alla lettera A costituirà un lotto autonomo, in quanto trattasi di unità immobiliare funzionalmente indipendente e non suscettibile di frazionamento.

I beni di cui alla lettera B) e C) costituiranno un unico lotto, in quanto, pur risultando catastalmente distinti, sono di fatto rappresentati da un unico vano



allo stato grezzo, privo di elementi di separazione fisica e funzionale e quindi senza autonomia funzionale né indipendenza d'uso. Inoltre, l'ultimazione delle opere risulta strettamente connessa tra le due unità, con interventi tecnicamente integrati e non facilmente realizzabili separatamente, circostanza che limita la possibilità di completamento indipendente delle singole porzioni.

1) Piena proprietà di ufficio, ubicato in Comune di Fossato di Vico, Via Flaminia;

2) Piena proprietà di due unità immobiliari con destinazione commerciale in corso di costruzione, ubicato in Comune di Fossato di Vico, Via Flaminia.

▪ LOTTO N. 1: DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI ALLA LETTERA A:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è rappresentata da un ufficio posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza a destinazione commerciale e direzionale, denominato Centro Commerciale "Col della Torre", ubicato nel Comune di Fossato di Vico (PG), Via Flaminia (Allegato n. 9 – estratto di mappa).

L'area si colloca in zona a prevalente destinazione artigianale e commerciale, in prossimità dell'uscita della Strada Statale 318 (SS318), a circa 2 km dal centro storico del comune.

Il contesto territoriale può essere classificato come zona economicamente depressa, caratterizzata da ridotta domanda immobiliare e da limitata dinamicità del mercato locale, elementi che influenzano il grado di commerciabilità e impongono un criterio di valutazione prudente.

Il centro commerciale si eleva per due piani fuori terra, presenta facciate in



mattoncino faccia vista e copertura piana (Allegato n. 10 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

È dotato di un'ampia area perimetrale adibita a parcheggio, con accesso diretto dalla pubblica via.

Lo stato manutentivo complessivo dell'edificio può definirsi mediocre, con elementi di vetustà visibili nelle finiture e negli impianti comuni.

L'accesso avviene direttamente dalla corte comune adibita a parcheggio, tramite porta in alluminio e vetro che immette nell'ingresso al piano terra; una scala elicoidale interna conduce al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di stima si raggiunge dal corridoio comune ed è dotata di porta blindata d'ingresso.

Internamente è composta da:

- due vani principali ad uso ufficio,
- bagno e antibagno.

(Allegato n. 11 – planimetria catastale).

Le superfici sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie di progetto e catastali). Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie commerciale complessiva risulta pari a circa mq 101.



Per quanto riguarda le finiture, i pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed i soffitti sono provvisti di pannelli in cartongesso con plafoniere incassate. La suddivisione tra i due vani è stata realizzata tramite pannellature in legno.

Il bagno è normalmente accessoriato e presenta pareti parzialmente rivestite con mattonelle a mosaico; lo stesso è dotato di aspiratore d'aria elettrico, in quanto privo di aperture per l'aerazione.

Le finestre sono in metallo provviste di vetri termici.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- Idrico sanitario: con condutture incassate sottotraccia;
- Elettrico: con conduttori incassati sottotraccia;
- Riscaldamento: tramite caldaia murale e sistema radiante a pavimento.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiature, sostituzione parziale di finiture, verifica dell'impiantistica).

Considerazioni funzionali e di mercato conclusive:

l'immobile presenta autonomia funzionale e catastale, buona accessibilità veicolare, adeguata dotazione di parcheggi pubblici e privati, ubicazione in contesto periferico a domanda immobiliare debole.

Il valore di mercato dell'immobile è condizionato dal basso assorbimento del mercato direzionale locale, dalla scarsa presenza di operatori commerciali attivi nel centro e dalla distanza dal polo urbano principale.

Tali fattori rendono necessario applicare un adeguamento prudenziale del valore in sede di stima.



Per maggiore dettaglio si rinvia alla documentazione fotografica allegata.

▪ **LOTTO N. 2: DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI CUI ALLE LETTERE B e C:**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono rappresentate da un unico locale allo stato grezzo posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza a destinazione commerciale e direzionale, denominato Centro Commerciale "Col della Torre", ubicato nel Comune di Fossato di Vico (PG), Via Flaminia (Allegato n. 9 – estratto di mappa).

Le due porzioni si presentano come un unico locale in quanto non sono state ancora realizzate le divisioni interne.

L'area si colloca in zona a prevalente destinazione artigianale e commerciale, in prossimità dell'uscita della Strada Statale 318 (SS318), a circa 2 km dal centro storico del comune.

Il contesto territoriale può essere classificato come zona economicamente depressa, caratterizzata da ridotta domanda immobiliare e da limitata dinamicità del mercato locale, elementi che influenzano il grado di commerciabilità e impongono un criterio di valutazione prudente.

Il centro commerciale si eleva su due piani fuori terra, presenta facciate in mattoncino faccia vista e copertura piana (Allegato n. 10 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

È dotato di un'ampia area perimetrale adibita a parcheggio, con accesso diretto dalla pubblica via.

Lo stato manutentivo complessivo dell'edificio può definirsi mediocre, con elementi di vetustà visibili nelle finiture e negli impianti comuni.

L'accesso avviene direttamente dalla corte comune adibita a parcheggio, tra-



mite porta in alluminio e vetro che immette nell'ingresso.

Le unità immobiliari oggetto di stima si raggiungono attraverso corridoio condominiale interno e sono delimitate da pareti con infissi in metallo e vetro.

Internamente si presentano prive di divisori e finiture (mancano pavimenti, intonaci, impianti, porte interne e controsoffitti), configurandosi come spazio unico non ultimato (Allegato n. 12 – planimetrie catastali).

Le finestre esterne sono in metallo provviste di vetri termici.

Le superfici sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie di progetto e catastali). Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie commerciale del subalterno n. 31 risulta pari a circa mq 126 e quella del subalterno n. 32 è pari a circa mq 225; la superficie complessiva è, quindi, pari a circa 351 mq.

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari risultano allo stato grezzo, prive di impianti, pavimentazioni, rivestimenti e divisori interni; non si esprime pertanto un giudizio sullo stato manutentivo, poiché le opere di completamento non sono ancora state eseguite.

Le condizioni generali sono coerenti con una fase costruttiva incompleta, che comporta la necessità di ulteriori investimenti per rendere l'immobile agibile



e funzionale.

Considerazioni funzionali e di mercato conclusive:

l'immobile presenta autonomia funzionale e catastale, buona accessibilità veicolare, adeguata dotazione di parcheggi pubblici e privati, ubicazione in contesto periferico a domanda immobiliare debole.

Il valore di mercato dell'immobile è condizionato dal basso assorbimento del mercato commerciale locale, dalla scarsa presenza di operatori commerciali attivi nel centro e dalla distanza dal polo urbano principale.

Tali fattori rendono necessario applicare un adeguamento prudenziale del valore in sede di stima.

Per maggiore dettaglio si rinvia alla documentazione fotografica allegata.

- **Criterio di stima adottato**

Vista la natura e la finalità della presente valutazione, la scrivente ha ritenuto opportuno determinare il valore del bene oggetto di pignoramento secondo l'aspetto economico del "valore di mercato", così come definito dagli European Valuation Standards 2025:

"Il Valore di Mercato è l'importo stimato per il quale un bene può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore consapevoli, in una transazione libera, dopo un'adeguata attività di marketing, in cui entrambe le parti agiscono in modo informato, prudente e senza costrizioni".

Il metodo di stima prescelto è quello del confronto diretto (Comparative Method), applicabile in presenza di dati di mercato rappresentativi e utilizzato per la determinazione dei valori ordinari di compravendita di immobili simili per tipologia, ubicazione e destinazione.



Tale metodo si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Disponibilità di dati di mercato recenti e attendibili;
3. Definizione di un parametro tecnico-economico di confronto, espresso nel caso specifico in €/m² di superficie commerciale.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I dati raccolti sono stati oggetto di verifica di congruità e, ove necessario, normalizzati per assicurare coerenza temporale, geografica e funzionale con il bene oggetto di stima.

Individuato l'intervallo dei valori unitari di riferimento, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- livello di completamento edilizio e stato di manutenzione;
- caratteristiche impiantistiche e dotazioni;
- conformità urbanistico-edilizia e catastale;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- grado di commerciabilità e tempi medi di assorbimento del mercato



locale;

– andamento generale del mercato immobiliare nella zona..

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato espresso in €/m² di superficie commerciale (D.P.R. 138/1998).

Si precisa che le superfici adottate per la determinazione del valore sono quelle indicate negli elaborati progettuali allegati all'ultima concessione edilizia reperita, riscontrate anche sulla base delle planimetrie catastali e dalle rilevazioni metriche eseguite in sede di sopralluogo; la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

• **Determinazione del valore**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

In considerazione della finalità del presente elaborato peritale, inoltre, si è tenuto conto dell'andamento delle vendite giudiziali tramite aste tenutesi presso il Tribunale di Perugia per pervenire ad una valutazione più rispondente alla specificità del caso che deve tenere anche in debito conto dell'assenza di garanzia per vizi.

PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:

➤ LOTTO N. 1

Superficie commerciale vendibile (SCV) Mq 101 x €/mq 450,00 = €
45.450,00



Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore arrotondato pari ad € 45.000,00 (Euro Quarantacinquemila/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

➤ LOTTO N. 2

Superficie commerciale vendibile (SCV) Mq 351 x €/mq 300,00 = € 105.300,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore arrotondato pari ad € 105.000,00 (Euro Centocinquemila/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 27 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 12 ALLEGATI:
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Perugia, 21 ottobre 2025

L'Esperto stimatore

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

