



MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

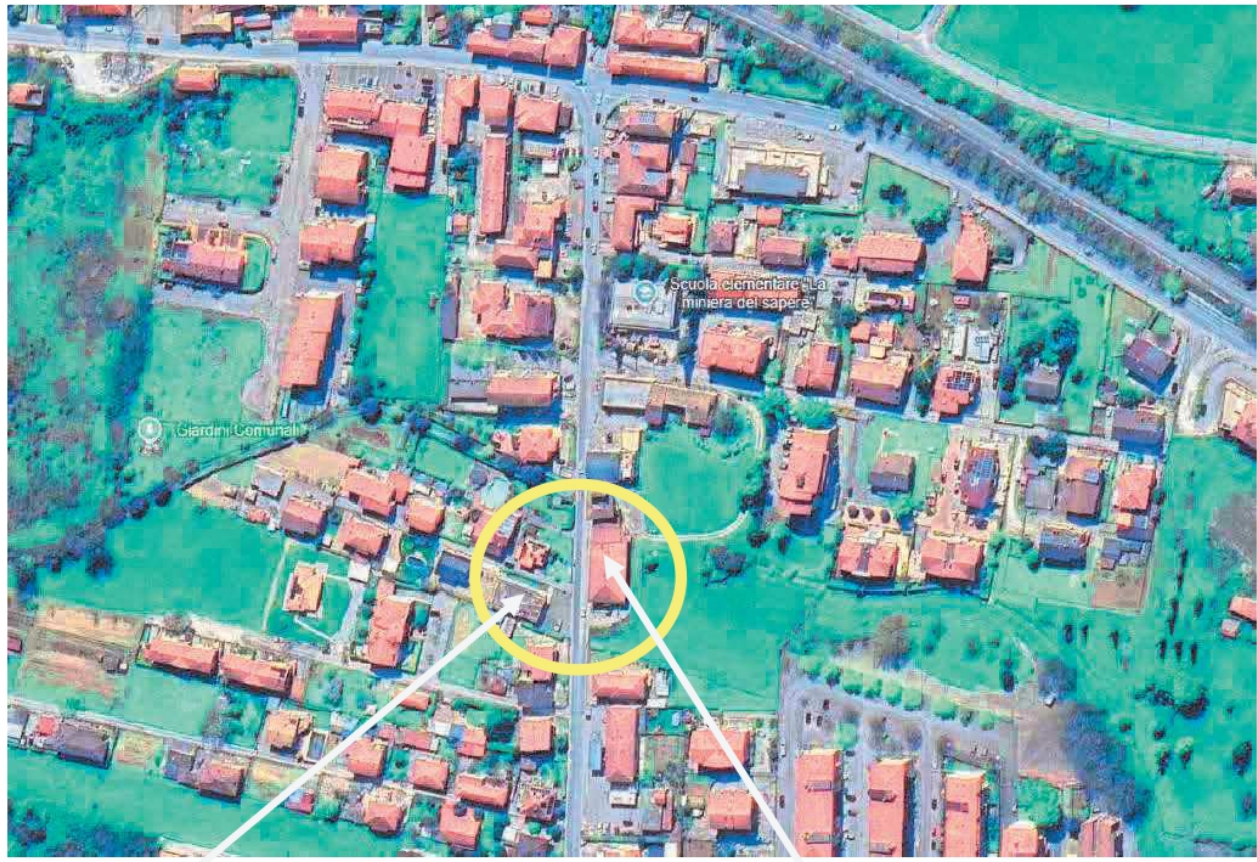
- TRIBUNALE DI SPOLETO -

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 128/2024
Giudice Dott. Alberto CAPPELINI

CREDITORE PROCEDENTE: ALL RESERVED SRL MANDATARIA DELLA
P&G SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO IN SOSTITUZIONE DI
BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA;

DEBITORE: XXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA

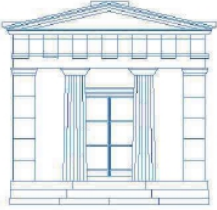


LOTTO 1

LOTTO 2

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli1@geopec.it





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

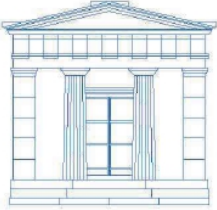
PREMESSO

Nel giorno 28 gennaio 2025, il Giudice Dott. Alberto Cappellini con apposita Ordinanza, ha nominato lo scrivente Geometra Massimiliano GALLI, Libero Professionista, Esperto estimatore per la redazione della perizia di cui l'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, incarico conferito a seguito del giuramento di rito, inviato in data 21 febbraio 2025 nel fascicolo telematico dell'Esecuzione. Prendendo atto dei quesiti di cui al Decreto di nomina (**all. 1**), dopo un accurato esame della documentazione presente nel fascicolo del Tribunale, ai fini di rispondere a quanto richiesto nella predetta Ordinanza di nomina, sono iniziate come di seguito le operazioni peritali.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI SVOLTE

- Nel verbale di giuramento dell'incarico, è stata indicata come data di inizio operazioni peritali, il 14 aprile 2025. Su richiesta del Custode nominato, tale data è stata posticipata al giorno 05 maggio 2025. A seguito di ciò, in data 12 aprile 2025, è stata inviata alle Parti la comunicazione di inizio operazioni peritali, al fine di accedere alle unità immobiliari indicate nell'Istanza di Vendita presente nel fascicolo telematico dell'Esecuzione Immobiliare. Le comunicazioni sono state ricevute regolarmente dalle parti interessate, (**all. 2**). L'Avv. Simona Pimpinichio in data 03 febbraio 2025, ha comunicato di assistere la parte debitrice pertanto la convocazione è stata inviata al suddetto Legale.
- Alla data prefissata (05 maggio 2025), in presenza del custode nella persona [REDACTED] e del [REDACTED] [REDACTED] si è svolto l'incontro. Come indicato nel verbale sottoscritto dagli intervenuti, sono state effettuate tutte le operazioni al momento possibili rimandando ad eventuali altri sopralluoghi qualora si ritenesse necessario, (**all. 2**).
- Preso atto dei luoghi, rilevato la consistenza delle Unità Immobiliari oggetto dell'istanza di vendita e la possibilità di accesso dall'esterno alle stesse, dopo uno studio dei titoli di proprietà, è emerso che l'accesso alle Unità Immobiliari (U.I.) distinte al





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

N.C.E.U., foglio n. 172 particelle 14 sub 1 - 14 sub 4 - 14 sub 5, avviene attraverso la particella 484 sempre del foglio n. 172, risultando di altra proprietà. Vista l'interdizione dell'accesso alle predette U.I., in data 09 luglio 2025 con apposita istanza, si è segnalato al Giudice quanto rilevato chiedendo come continuare le operazioni peritali relativamente a dette U.I., oltre alla richiesta di una proroga per la presentazione della perizia.

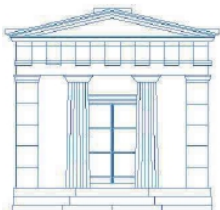
- Con apposito Decreto in data 16 luglio 2025, il Giudice ha indicato di procedere con le operazioni peritali riguardanti le altre U.I. indicate nell'istanza di vendita, rimandando a nuove indicazioni in merito alla prosecuzione o meno delle attività peritali relativamente alle U.I. per le quali è interdetto l'accesso dall'esterno. Nel predetto Decreto, è stata anche concessa la proroga richiesta.
- Su indicazione del Creditore Procedente, in data 24 settembre 2025, il Giudice ha disposto di completare la relazione peritale solo per gli altri immobili che non presentavano problematiche di accesso.
- Avendo chiarezza su come procedere, in data 03 ottobre 2025, è stata presentata l'istanza per l'accesso agli atti urbanistici al Comune di Spoleto. La documentazione è stata ricevuta dal SUAPE del Comune in data 15 ottobre 2025 e, della corposa documentazione acquisita, vengono allegati solo i titoli abilitativi delle U.I. oggetto del presente elaborato peritale (**all. 3**).
- In data 16 ottobre 2025, è stata chiesta una ulteriore proroga dei termini per la presentazione dell'elaborato peritale che il Giudice con apposito decreto ha concesso in data 22 ottobre 2025.
- In data 16 gennaio 2026, è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per gli ultimi controlli sugli immobili.

In più fasi si sono resi necessari tutti gli approfondimenti per la redazione della perizia, ivi comprese le visure ipo-catastali dei beni all'ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Perugia;

P E R T A N T O

esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi e dopo un esame approfondito della documentazione





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

urbanistica e catastale, graficizzato e determinato la consistenza delle Unità Immobiliari, visionato tutta la documentazione in atti, si espone come di seguito, il risultato del lavoro svolto.

INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA E DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

I beni oggetto di stima, sono ubicati nel Comune di Spoleto - Via Carlo Marx, Loc. San Giovanni di Baiano, frazione a circa 5 km dalla Città di Spoleto e dove sono esistenti altre attività commerciali. L'Unità Immobiliare che viene individuata nel **Lotto 1** è identificata su di un singolo edificio e corte annessa, mentre le Unità Immobiliari che vengono individuate nel **Lotto 2**, sono parte di un complesso immobiliare abitativo, artigianale e commerciale. I due siti si trovano lungo la viabilità principale della S.P. 460 di Montemartano (*a destra e sinistra della strada e nella stessa posizione*) nelle immediate vicinanze dello svincolo sulla S.S. 684 denominata 3 valli Umbre (*importante arteria extraurbana regionale a circa 1 Km*) e sono così individuate:

LOTTO N. 1

- **EDIFICIO commerciale con annessa corte esclusiva**, avente l'accesso indipendente dalla S.P. 460 di Montemartano, costituito da un piano interrato e due piani fuori terra oltre al piano copertura che consiste in un lastrico solare orizzontale accessibile e calpestabile attraverso una scala interna;

PROPRIETA' :

- [redacted] con sede in Spoleto, Società proprietaria per 1/1, c.f. [redacted];

Nel **N.C.E.U.** del Comune di SPOLETO:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
173	706	---	C/1	5	Mq. 322	€. 4.722,90

Confinanti: Strada S.P. 460 di Montemartano, [redacted], salvo altri.





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

L'immobile con la relativa corte, è anche censito come ENTE URBANO al N.C.T. del detto Comune di Spoleto, foglio n. 173 particella 706 di mq. 644 tra aree coperte e scoperte.

LOTTO N. 2

- **LOCALI CON DESTINAZIONE MAGAZZINO, OLEIFICIO** (frantoio) al piano terra e **DEPOSITO** al piano primo, collegati tra loro da una scala interna, aventi accesso indipendente dall'esterno attraverso una corte comune, facenti parte di un complesso immobiliare con varie destinazioni d'uso;

PROPRIETA' :

- [REDACTED] con sede in Spoleto, Società proprietaria per 1/1, c.i. [REDACTED];

Nel **N.C.E.U.** del Comune di SPOLETO:

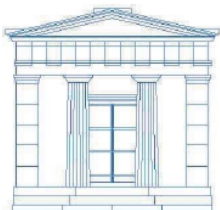
Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend. cat.
172	14	6	C/2	3	Mq. 71	€. 132,01
172	15	3	D/1	----	----	€. 1.683,40
172	15	4	C/2	3	Mq. 104	€. 193,36

Confinanti: [REDACTED]

salvo altri.

I Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) alle Unità Immobiliari facenti parte del LOTTO N. 2 sono la particella 15 sub 10 (area esterna dalla quale avviene l'accesso), come risulta dall'elaborato planimetrico in atti. Come indicato nell'atto di acquisto dei dante causa [REDACTED] all'attuale proprietà, a rogito Notaio Dott. Marco Pirone in data 07/07/2011 rep. 76467/17365 e successivo atto di rettifica per autentica di firme Notaio Dott. Fabio Di Russo in data 22/12/2016, rep. 30425/12969, le Unità Immobiliari ricomprese nel LOTTO 2, hanno i diritti sulle corti comuni riportate nel N.C.T. del Comune di Spoleto al foglio n. 172 particelle 485-1180-1181.





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

Vengono allegate (all. 4) le visure e le planimetrie catastali esistenti in atti, che evidenziano le Unità Immobiliari pignorate e che costituiscono i singoli lotti di vendita individuati.

DESCRIZIONE DEI BENI - ASPETTI CONDOMINIALI - CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORMITA' CATASTALE

DESCRIZIONE DEI BENI.

Preliminarmente viene precisata la scelta di creare 2 Lotti di vendita dei beni ricompresi nell'Esecuzione Immobiliare. Le Unità Immobiliari individuate, si trovano in due corpi di fabbrica ben distinti, autonomi e in grado di garantire un reddito a sè stante, come si evidenzia nelle planimetrie catastali (all. 4). La scelta effettuata dallo scrivente consente un'agevole futura vendita, essendo il valore di ogni singolo lotto appetibile dall'attuale mercato immobiliare. Inoltre risulta più semplice trovare sul mercato immobiliare due potenziali acquirenti interessati ad investire per ogni singolo valore dei lotti che un potenziale acquirente interessato ad investire una somma di denaro pari al valore totale degli immobili in esame.

I beni oggetto di stima, consistono in:

- Un edificio commerciale con annessa corte esclusiva, che si sviluppa cielo terra in 4 piani, compreso il lastrico solare di copertura e il piano 1° sottostrada (**LOTTO 1**);
- Tre unità immobiliari che risultano accorpate tra loro, con destinazione a magazzini, oleificio (frantoio) e deposito, che si sviluppano in due piani fuori terra, facenti parte di un complesso immobiliare con varie destinazione d'uso (**LOTTO 2**).

L'edificio commerciale ricompreso nel **LOTTO 1**, è costituito da una struttura mista, in conglomerato cementizio armato e in ferro. Le tamponature sono in laterizio. L'edificio, di recente costruzione, presenta il tetto con una configurazione piana che caratterizza il lastrico solare di copertura, accessibile dall'interno attraverso un'agevole scala e sul quale sono allocate le macchine per gli





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

impianti termo-fluidici. Come già detto, l'edificio si sviluppa sui seguenti piani:

- primo sottostrada dove troviamo un magazzino e i locali tecnologici (*il piano costituisce solo una porzione della sagoma d'ingombro*);
- piano terra, con un'ampia zona destinata ad area vendita, ingresso e ufficio;
- piano primo, sempre con l'ampia area vendita e un bagno;
- piano secondo, lastrico solare di copertura dove sono allocate le macchine per gli impianti termo-fluidici.

Tutti i livelli dello stabile, sono serviti con una scala interna. E' presente anche un ascensore/montacarichi. Le finiture sono con pavimenti in monocottura, la scala è rivestita con travertino e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Dal sopralluogo, sono emerse pareti divisorie in cartongesso amovibili nell'area vendita e di altezza non superiore a ml. 2,00. Queste sono state posizionate per la modulazione del layout interno e al fine di esporre i prodotti che venivano venduti all'interno dello stabile. Il servizio igienico è dotato di tutte le attrezzature necessarie e attrezzato anche per i portatori di handicap. Tutti gli infissi sono in alluminio con vetro-camera. Per quanto concerne gli impianti, sono esistenti e funzionanti (*per l'avviamento necessitano di una normale manutenzione*). L'impianto termo-fluidico, è con canali ad aria posti a soffitto, ed alimentati da pompe di calore che garantiscono sia il riscaldamento che il raffrescamento. Quello elettrico è con canaline poste sottotraccia che alloggiavano conduttori sfilabili. Da un esame a vista, salvo piccole opere di manutenzione, tutti gli impianti rispettano le norme vigenti in materia. Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Spoleto, nel fascicolo dell'agibilità, sono state rilevate le certificazioni di conformità degli impianti. In sostanza, l'edificio di presenta in ottime condizioni e necessita solamente di opere di pulizia e manutenzione ordinaria per l'apertura di una nuova attività commerciale. Gli spazi esterni, opportunamente delimitati da una recinzione, costituiscono la corte esclusiva solo su tre lati. La porzione ad Ovest è pavimentata con betonelle e sulla stessa sono individuati gli spazi a parcheggio. L'area esterna sui lati Nord e Sud è stata lasciata a verde, mentre ad Est l'edificio è in aderenza con il confine della proprietà. L'accesso allo stabile





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

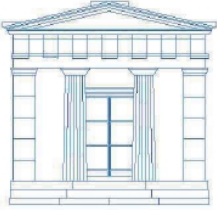
avviene direttamente dalla Via Pubblica S.P. 460 di Montemartano, denominata Via Carlo Marx.

La porzione del complesso immobiliare che costituisce il **LOTTO 2**, è costituita da tre Unità Immobiliari aventi la **destinazione magazzino, oleificio e deposito**.

Il magazzino, è un locale al piano terra, al quale si accede da uno spazio (*marciapiede*) che corre lungo la parete parallela dell'edificio alla Via Pubblica. Sempre al piano terra e collegati al magazzino, vi sono i locali dell'**oleificio** (*frantoio*) con bagno, ingresso e ripostiglio ai quali si accede sempre dallo stesso spazio esterno. All'interno di detti locali, è esistente una scala che garantisce l'accesso al locale di **deposito** posto al piano primo. E' esistente anche un accesso esterno a detto locale, ma per poterlo raggiungere è necessario l'assenso di una terza persona. Il complesso immobiliare, di cui le tre Unità Immobiliari sono parte, è stato edificato nella prima metà del XX secolo. A seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 1997, sono stati eseguiti interventi sia sulle strutture che sulle finiture dell'intero edificio. Oggi si presenta con una struttura in muratura ordinaria, solai in latero cemento e ferro. Nel locale deposito al piano primo, sono state lasciate a vista le capriate in legno che formano la struttura portante della copertura, il cui manto risulta essere in coppi. Le finiture sono specifiche per la destinazione d'uso che hanno i locali. Infatti i pavimenti sono in parte con monocottura e in parte in cemento liscio, le pareti sono rivestite con piastrelle fino a poco più di 2,00 ml di altezza (*solo al piano terra*) e la superficie dei soffitti e delle pareti, non interessata dal rivestimento, è intonacata e tinteggiata. Gli infissi sono in ferro e legno. Per quanto riguarda gli impianti, non è stato rilevato quello per il riscaldamento, è esistente quello elettrico costituito da canaline a vista con conduttori sfilabili, adeguato per essere in regola con l'attività che veniva svolta all'interno dei locali (*moltitura delle olive*). Per tale impianto, non è emersa la certificazione di conformità. Al piano terra è presente un bagno, attrezzato con quanto necessario per il regolare funzionamento.

Per quanto riguarda le superfici delle Unità Immobiliari si rimanda al successivo capitolo "*determinazione del più probabile valore di mercato*" e alle planimetrie reali, scaturite da un accurato rilievo plano-altimetrico sui luoghi, la cui tavola grafica è inserita in ogni rispettivo fascicolo dei LOTTI di





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

vendita. Viene allegata alla presente perizia un'ampia documentazione fotografica delle Unità Immobiliari che costituiscono ciascun LOTTO individuato, (a11. 6).

ASPETTI CONDOMINIALI.

Per quanto riguarda il presente paragrafo, l'edificio che costituisce il **LOTTO 1**, è singolo per cui non ci sono aspetti condominiali da segnalare. Per quanto riguarda le Unità Immobiliari facenti parte del **LOTTO 2**, esse sono inserite in un complesso immobiliare ma nello stesso non vi è un amministratore di condominio, né sono state redatte le tabelle millesimali ancor meno un regolamento di condominio e pertanto gli aspetti condominiali sono regolati come previsto dal Codice Civile in materia.

CONFORMITA' URBANISTICA.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Spoleto, è risultato che per quanto riguarda l'edificio commerciale con corte annessa che costituisce il **LOTTO 1**, è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. **5195** del **04/12/1997**, per condono edilizio intestato a [REDACTED] (Detto titolo non viene allegato in quanto citato nei successivi titoli richiesti dai dante causa della Società eseguita, per i lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso)
- Permesso di Costruire n. **6923** del **23/07/2004**, per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio, intestato a [REDACTED];
- Permesso di Costruire in variante n. **3593** del **03/06/2005**, sempre intestato a [REDACTED];
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in variante prot. n. **15257** del **03/04/2006**, intestata sempre ai soggetti di cui sopra;
- Richiesta del certificato di agibilità prot. **40956** del **31/08/2006**, rilasciato in data **19/09/2006**, a nome della Soc. E [REDACTED] che nel frattempo aveva acquistato dai precedenti proprietari.

Da quanto visionato in sede di sopralluogo e dalla documentazione acquisita con l'accesso agli atti, per quanto riguarda l'edificio





MASSIMILIANO GALLI

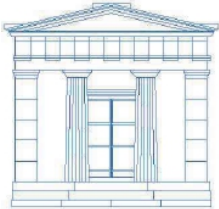
- Geometra -

che costituisce il **LOTTO 1**, non avendo riscontrato l'esecuzione di opere per le quali era necessario richiedere opportune autorizzazioni, successivamente il rilascio del certificato di agibilità, si può dichiarare la conformità urbanistica. Le modeste anomalie riscontrate sulle finestre del bagno in corrispondenza del prospetto sud (*previsti due oblo, realizzate due finestre rettangolari*) e un leggero diverso dimensionamento di altre, non costituiscono difformità in quanto nella documentazione per l'agibilità rilasciata dal Comune e non autocertificata dal tecnico, sono riportate le aperture come realizzate e non come indicate nell'ultimo specifico elaborato grafico. Inoltre le divisioni interne presenti nell'area vendita in cartongesso amovibili riscontrate al piano terra, di altezza non superiore a 2,00 ml., non sono altro che elementi inseriti nel layout espositivo, variabile in base al prodotto da esporre e in visione per la vendita. Le ripartizioni degli ambienti, effettuate con pareti in cartongesso e vetro, sono state realizzate nell'arco temporale compreso tra l'anno 2012 (*vedi dichiarazione allegata al verbale del 16/01/2026*) e l'anno 2016, opere classificate dalle Leggi Regionali dell'epoca, come di edilizia libera e pertanto non era necessario nessun titolo edilizio per la loro esecuzione.

Per quanto riguarda le Unità Immobiliari ricomprese nel **LOTTO 2**, sempre dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Spoleto, è risultato che il complesso immobiliare di cui le U.I. sono parte, è stato edificato prima del 01/09/1967, e che successivamente a tale data, a seguito degli eventi sismici del 26/09/1997, sono stati eseguiti lavori di riparazione del danno e miglioramento sismico per il ripristino dell'agibilità, con i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. **40671** del **30/09/2005**, intestata al delegato dai proprietari [REDACTED];
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. **53452** del **16/11/2007**, intestata sempre al delegato dai proprietari [REDACTED];
- Attestato di Regolare Esecuzione dei lavori riportante la data del 21/11/2009, trasmesso al Comune di Spoleto in data **24/11/2009**, nel quale tra altre dichiarazioni, vi è quella dell'agibilità dell'edificio a seguito dei lavori eseguiti.





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

Da quanto visionato in sede di sopralluogo e dalla documentazione acquisita con l'accesso agli atti, per quanto riguarda le Unità Immobiliari ricomprese nel **LOTTO 2**, non avendo riscontrato l'esecuzione di opere per le quali sarebbe stato necessario richiedere opportune autorizzazioni, successivamente la certificazione di agibilità, si può dichiarare la **conformità urbanistica**.

Le modeste tramezzature interne in cartongesso, non riportate negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, non costituiscono difformità edilizia in quanto sono state eseguite nel periodo compreso tra l'anno 2012 (vedi dichiarazione allegata al verbale del 16/01/2026) e l'anno 2016, opere classificate dalle Leggi Regionali dell'epoca, come di edilizia libera e pertanto non era necessario nessun titolo edilizio per la loro esecuzione.

La documentazione estratta dagli atti del Comune di Spoleto citata nel presente capitolo, costituisce l'allegato (**all. 3**) della presente perizia.

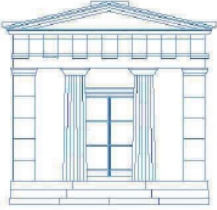
CONFORMITA' CATASTALE.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita, è emersa l'esistenza delle planimetrie catastali e la correttezza dell'intestazione della ditta in visura (**all. 4**). Dall'esame dello stato di fatto rilevato sui luoghi parificato alle planimetrie catastali estratte dall'Agenzia delle Entrate di Perugia - sezione territorio, si è rilevato quanto segue:

- le planimetrie dell'immobile ricompreso nel **LOTTO 1**, non sono conformi allo stato di fatto in quanto le divisioni interne rilevate nei piani a tutta altezza, devono essere riportate in nuove planimetrie, con procedura DOCFA;
- le planimetrie delle Unità Immobiliari che costituiscono il **LOTTO 2**, sono conformi allo stato di fatto, ad eccezione di quella corrispondente alla particella 15 sub 4 che deve essere aggiornata con procedura DOCFA, in quanto è esistente una divisione in prossimità della scala.

L'aggiornamento della planimetria della particella 15 sub 4, comporta un impegno economico di €. 1.300,00, importo che verrà detratto dal valore finale del **LOTTO 2**. Lo stesso importo, €. 1.300,00, è necessario per l'aggiornamento delle planimetrie





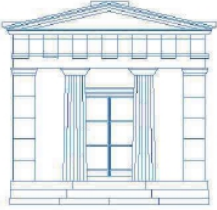
MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

identificazione al catasto Terreni Foglio 173 Particella 706}, il bene è pervenuto in virtù di atto tra vivi - compravendita a rogito del Notaio Marco Pirone di Spoleto (PG), in data 24/05/1993 rep. n. 24117 e trascritto il **22/06/1993** ai n.ri **2469/1953** contro [REDACTED]

FORMALITA' - Pregiudizievoli

- i sig.ri [REDACTED] unici proprietari dell'immobile, con atto unilaterale d'obbligo edilizio per autentica di firma a rogito Notaio Carlo Angelini Rota di Spoleto (PG), in data 11/05/2004 rep. n. 150139, trascritto il **26/05/2004** ai n.ri **2483/1715**, si sono impegnati a favore del Comune di Spoleto a destinare ad uso pubblico i parcheggi esterni ed il verde esterno in merito alla ristrutturazione dell'edificio con cambio di destinazione d'uso (la trascrizione non è riportata nella relazione notarile).
- Iscrizione n. **2487/694** del **12/05/2005**, nascente da ipoteca volontaria di €. 700.000,00 a garanzia di finanziamento di €. 350.000,00, concesso con atto a rogito Notaio Marco Pirone di Spoleto (PG), in data 14/04/2005 rep. n. 61491 a favore di Banca dell'Umbria 1462 S.P.A. sede a Perugia (PG) contro [REDACTED] sull'immobile al foglio 173 particella 706, oltre ad altri beni di proprietà [REDACTED] - Annotazione n. 1592/219 del 13/03/2007 - Erogazione a saldo.
- Iscrizione n. **4414/506** del **07/11/2019**, nascente da ipoteca volontaria di €. 260.000,00 a garanzia di mutuo pari ad €. 130.000,00, concesso con atto a rogito Notaio Fabio Di Russo di Spoleto (PG), in





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

data 30/10/2019 rep. n. 33815/15283 a favore di Banco di Desio e della Brianza S.P.A., con sede a Desio (MI), contro la

[REDACTED]
[REDACTED] gravante oltre ad altri beni, sull'immobile al foglio 173 Particella 706.

- Trascrizione con la quale la [REDACTED] con sede a Spoleto (PG) in virtù di atto tra vivi - atto destinazione per fini meritevoli di tutela a rogito Notaio Francesco Ansidei di Catrano in data 24/02/2022, rep. n. 6040/3968 e trascritto in data 16/03/2022 ai n.ri **1269/992**, viene dichiarato di destinare vincolandoli, ai sensi dell'art. 2645 ter C.C., i beni inseriti nell'atto tra i quali l'immobile al foglio 173 Particella 706, al fine di soddisfare i creditori nella procedura di concordato preventivo della [REDACTED].
- Trascrizione n. **307/252** del **19/01/2024**, del Verbale di Pignoramento Immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto, rep. 2196 del 20/12/2023, a favore di Banco di Desio e Della Brianza S.P.A. con sede a Desio (MI), [REDACTED] con sede a Spoleto.
- Trascrizione n. **5582/4589** del **02/12/2024**, del Verbale di Pignoramento Immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto, rep. 1982 del 14/10/2024, a favore di Banco di Desio e Della Brianza S.P.A. con sede a Desio (MI), contro Soc. [REDACTED], con sede a Spoleto.
- Iscrizione n. **1625/171** del **02/04/2025**, nascente da ipoteca volontaria di €. 700.000,00 a garanzia di mutuo pari ad €. 350.000,00, concesso con atto a rogito Notaio Fabio Di Russo di Spoleto (PG), in data 14/04/2005 rep. n. 61491 a favore di Banca [REDACTED].





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

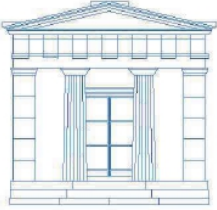
con sede a Spoleto (PG), [redacted]
[redacted], gravante oltre ad altri beni,
sull'immobile al foglio 173 Particella 706. (la
trascrizione non è riportata nella relazione notarile).

**UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL LOTTO 2 - foglio n. 172 particelle 14
sub 6 - 15 sub 3 - 15 sub 4.**

TRASCRIZIONI - Provenienza

- alla [redacted] con sede a Spoleto (PG) per quota 1/1 Piena Proprietà, i beni sono pervenuti in virtù di atto tra vivi - atto di scissione a rogito del Notaio Vincenzo Lemmi di Perugia (PG), in data 30/07/2014 rep. n. 42875/11708 e trascritto il **07/08/2014** ai n.ri **3125/2430** contro [redacted] sede Spoleto (PG).
- alla [redacted] sede Spoleto (PG), per quota 1/1 Piena Proprietà, le Unità Immobiliari sono pervenute in virtù di atto tra vivi - compravendita a rogito del Notaio Marco Pirone di Spoleto (PG) in data 07/07/2011 rep. n. 76467/17365 e trascritto il **20/07/2011** ai n.ri **3433/2421** contro [redacted] All'atto risulta una rettifica trascritta il 10/01/2017 ai n.ri 93/73, ma è relativa ad altri beni.
- al sig. [redacted] per quota 1/1 Piena Proprietà, le Unità Immobiliari sono pervenute in virtù di atto giudiziario - verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale Di Spoleto, in data 28/01/2009 rep. n. 72 e trascritto il **02/07/2010** ai n.ri **3377/2224**, contro [redacted] e MORFEL GIULIA nata a Spoleto il 06/06/1959 ciascuno per quota 1/2 piena proprietà. Si rileva l'atto di conferma al rogito del notaio Fabio Di Russo di Spoleto (PG), in data 31/10/2019 rep. n. 33820/15287 e trascritto il **03/12/2019** ai





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

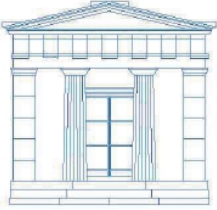
n.ri **4832/3715**.

- ai sig.ri [redacted] per quota 1/2 piena proprietà, l'Unità Immobiliare al foglio n. 172 Particella 14 sub 6, è pervenuta in virtù di atto tra vivi - compravendita a rogito del Notaio Carlo Angelini Rota di Spoleto (PG) in data 09/03/1998 rep. n. 135986 e trascritto il **08/04/1998** ai n.ri **1128/875** contro di A [redacted]
- ai sig.ri [redacted] ciascuno per quota 1/2 piena proprietà, le Unità Immobiliari al foglio n. 172 Particelle 15 sub 3 - 15 sub 4, sono pervenute in virtù di atto per causa di morte del [redacted] certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Spoleto in data 19/07/2006 rep. n. 43/450 e trascritto il **22/08/2006** ai n.ri **4643/2919**. L'eredità è stata devoluta in virtù di testamento Notaio Carlo Angelini Rota del 27/04/1998 rep. n. 327 e registrato a Spoleto il 27/04/1999 al n. 443.

FORMALITA' - Pregiudizievoli

- Trascrizione n. **1816/1112 del 08/04/2008**, nascente da domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica emesso dal Tribunale di Spoleto ([redacted]) gravante, tra altri beni, su:
relativamente alla quota di 1/2 Piena Proprietà Foglio 172 Particella 14 Sub 6 (nella sua precedente identificazione catastale al catasto Urbano Foglio 172 Particella 14 Sub 3) e relativamente alla quota di 1/2 Piena Proprietà Foglio 172 Particella 15 Sub





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

24/02/2022, rep. n. 6040/3968 e trascritto in data 16/03/2022 ai n.ri **1269/992**, viene dichiarato di destinare vincolandoli, ai sensi dell'art. 2645 ter C.C., i beni inseriti nell'atto tra i quali le Unità Immobiliari al foglio 172 Particelle 14 sub 6 - 15 sub 3 - 15 sub 4, al fine di soddisfare i creditori

[REDACTED]
[REDACTED]). (Ulteriori precisazioni su tale formalità pregiudizievole, è indicata nella relazione notarile).

- Trascrizione n. **307/252** del **19/01/2024**, del Verbale di Pignoramento Immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto, rep. 2196 del 20/12/2023, a favore di Banco di Desio e Della Brianza S.P.A. con sede a Desio (MI), contro [REDACTED] con sede a Spoleto.
- Trascrizione n. **5582/4589** del **02/12/2024**, del Verbale di Pignoramento Immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto, rep. 1982 del 14/10/2024, a favore di Banco di Desio e Della Brianza S.P.A. con sede a Desio (MI), contro Soc. [REDACTED] con sede a Spoleto.

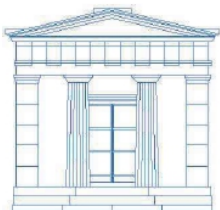
Viene allegato l'ultimo atto di provenienza dei beni oggetto del presente elaborato peritale alla [REDACTED] (**all. 5**). Nello stesso allegato, è ricompreso anche l'atto unilaterale d'obbligo edilizio indicato nelle formalità pregiudizievoli dell'immobile al foglio n. 173 Particella 706 ricompreso nel LOTTO 1. Non vengono allegare tutte le altre formalità sopra riportate in quanto sono state certificate nella relazione notarile, depositata all'interno del fascicolo del Tribunale, e verificata dallo scrivente.

STATO OCCUPAZIONALE - VINCOLI MATRIMONIALI

Per quanto concerne lo stato occupazionale, le Unità Immobiliari oggetto di stima non sono occupate da persone, per cui sono libere e disponibili. E' stato rilevato del mobilio all'interno dei locali.

Da ispezioni effettuate, sulle Unità Immobiliari pignorate non risultano trascritti vincoli e/o divisioni patrimoniali derivanti da separazioni coniugali.





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché i beni dovranno essere posti in vendita nel breve periodo, per la stima si adotterà il **metodo di confronto MCA** (stima comparativa) riferito principalmente al prezzo di mercato attualmente corrente, determinato dalla parificazione tra varie compravendite similari effettuate di recente nella zona dove sono ubicati i beni. Tale metodo tende ad individuare il livello di prezzo di mercato descritto come livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *"Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato"*.

Con tali finalità si è cercato di individuare degli elementi che chiamiamo "comparabili", dettati da compravendite avvenute per immobili con caratteristiche specifiche che hanno delle similitudini con i beni oggetto della presente perizia. Dall'analisi di detti comparabili, è emerso che il prezzo medio unitario, per quanto riguarda le Unità Immobiliari ricomprese nel **LOTTO 2** (magazzino, deposito e locali per la molitura delle olive), è risultato di €/mq. 458,73 che di arrotonda ad €/mq. 450,00=.

Per quanto riguarda l'edificio commerciale che costituisce il **LOTTO 1**, nella zona e nelle immediate vicinanze, non si sono rilevati comparabili attendibili per compravendite di immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto di stima, ad eccezione della compravendita di locali commerciali, da ristrutturare (quello oggetto di stima è in ottime condizioni e di recente costruzione con particolari caratteristiche come precedentemente descritto), compravenduti con atto a rogito Notaio Dott. Fabio di Russo in data 10/09/2019, rep. 33661, sull'immobile al foglio n. 173 particella 33 che, estrapolando il valore medio €/mq. dei negozi dal prezzo forfettario pagato nell'intera compravendita, è scaturito un valore medio di €/mq 745,00 circa (da ristrutturare). Pertanto, al fine di individuare il valore di mercato unitario più congruo da utilizzare per la stima, l'indagine si è estesa anche attraverso gli operatori di mercato della zona a fronte delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari al bene da valutare. Per capillare ancora di più l'indagine, sono stati confrontati anche i valori indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Dalla media ponderata di tutti i dati reperiti dalle indagini sopra indicate, il prezzo medio unitario più attendibile per la valutazione





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

dell'edificio commerciale, è risultato essere di €/mq. 1.150,00=. Tale importo è comprensivo anche dell'incidenza sul prezzo degli spazi esterni scoperti.

Il riferimento moltiplicatore per la determinazione del valore, è il metro quadrato di superficie lorda (*superficie commerciale*) considerando per il calcolo gli spessori delle murature fino a cm. 30. La determinazione del più probabile valore di mercato verrà schematizzata in apposite tabelle inserite nel successivo capitolo per ogni lotto di vendita. Dette tabelle contengono tutti i parametrici metrici con il valore di ogni singolo lotto, considerando che la superficie commerciale, alla quale saranno applicati i prezzi medi unitari sopra determinati, sarà chiamata "convenzionale" in quanto alle superficie accessorie verrà applicato un coefficiente riduttivo per parificare le stesse al prezzo unitario medio €/mq. determinato.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

In considerazione di quanto esposto nei precedenti capitoli della presente relazione, in particolare ai capitoli "*criteri di stima adottati*" si andrà a determinare il più probabile valore di mercato con riferimento alla consistenza indicata nell'elaborato grafico inserito in ogni fascicolo dei singoli lotti. Si riporta anche una breve descrizione delle Unità Immobiliari che costituiscono ciascun lotto, rimandando per il dettaglio delle caratteristiche, al fascicolo specifico.

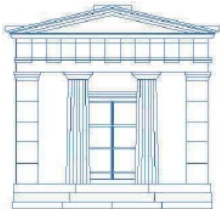
LOTTO N. 1

- **EDIFICIO commerciale con annessa corte esclusiva**, avente l'accesso indipendente dalla S.P. 460 di Montemartano, costituito da un piano interrato e due piani fuori terra oltre al piano copertura che consiste in un lastrico solare orizzontale accessibile e calpestabile attraverso una scala interna;

PROPRIETA' :

- [REDACTED] con sede in Spoleto, Società proprietaria per 1/1, [REDACTED];





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

Nel N.C.E.U. del Comune di SPOLETO:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend. cat.
173	706	---	C/1	5	Mq. 322	€. 4.722,90

Le superfici sono calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e dettagliate nell'elaborato grafico inserito nel fascicolo del lotto che, per facile lettura, vengono riepilogate di seguito con schema tabellare al fine di rendere più agevole la comprensione delle modalità del calcolo che determina il valore del lotto di vendita.

EDIFICIO COMMERCIALE - FOGLIO N. 173 PARTICELLA 706						
Numero progr.	Piano	Superficie commerciale reale mq.	Coefficienti correttivi	Superficie convenzionale mq.	Prezzo unitario €/mq	Totale
1	S1	39,30	0,60	23,58	1.150,00	27.117,00
2	T	179,82	1,00	179,82	1.150,00	206.793,00
3	1	150,79	1,00	150,79	1.150,00	173.408,50
4	2	125,98	0,25	31,50	1.150,00	36.225,00
TOTALE €.....						443.543,50

Al valore sopra determinato, viene detratto l'importo per la regolarizzazione della planimetria catastale dell'immobile, €. 1.300,00 come precedentemente specificato.

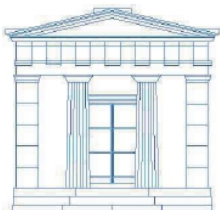
€. 443.543,50 - 1.300,00 = €. 442.243,50

VALORE FINALE DEL LOTTO N. 1 arr.to: €. 442.000,00=.

LOTTO N. 2

- LOCALI CON DESTINAZIONE MAGAZZINO, OLEIFICIO (frantoio) al piano terra e DEPOSITO al piano primo, collegati tra loro da una scala interna, aventi accesso indipendente dall'esterno attraverso una corte comune, facenti parte





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

di un complesso immobiliare con varie destinazioni d'uso;

PROPRIETA' :

- [redacted] con sede in Spoleto, Società proprietaria per 1/1, c.r. 0 [redacted];

Nel **N.C.E.U.** del Comune di SPOLETO:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend. cat.
172	14	6	C/2	3	Mq. 71	€. 132,01
172	15	3	D/1	----	----	€. 1.683,40
172	15	4	C/2	3	Mq. 104	€. 193,36

Le superfici sono calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e dettagliate nell'elaborato grafico inserito nel fascicolo del lotto che, per facile lettura, vengono riepilogate di seguito con schema tabellare al fine di rendere più agevole la comprensione delle modalità del calcolo che determina il valore del lotto di vendita. Viene applicato un coefficiente correttivo alle superfici del piano terra, per compensare il maggior spessore di cm. 30 delle murature di spina interne.

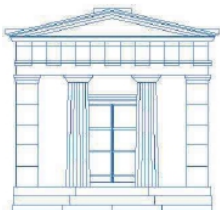
UNITA' IMMOBILIARI - FOGLIO N. 172 PARTICELLE 14/6 - 15/3 - 15/4						
Numero progr.	Piano	Superficie commerciale reale mq.	Coefficienti correttivi	Superficie convenzionale mq.	Prezzo unitario €/mq	Totale
1	T	265,72	0,95	252,43	450,00	113.593,50
2	1	118,94	1,00	118,94	450,00	53.523,00
TOTALE €.....						167.116,50

Al valore sopra determinato, viene detratto l'importo per la regolarizzazione della planimetria catastale relativa all'Unità Immobiliare particella 15 sub. 4, €. 1.300,00 come precedentemente specificato.

€. 167.116,50 - 1.300,00 = €. 165.816,50

VALORE FINALE DEL LOTTO N. 2 arr.to: €. 165.500,00=.





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto, si ritiene di valutare i beni della Società eseguita e ricompresi nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, come segue:

- **LOTTO N. 1: Valore €. 442.000,00=**
- **LOTTO N. 2: Valore €. 165.500,00=**

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni ricompresi nel presente elaborato peritale, sommando il valore dei singoli lotti di vendita individuati è di **€. 607.500,00=** (seicentosettemilacinquecentoeuro/00).

Ill.mo Giudice, tanto era doveroso per l'espletamento dell'incarico affidatoMI.

Spoletto, 17 gennaio 2026.

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli

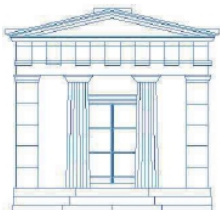
ALLEGATI:

- nomina esperto (all. 1);
- verbali di sopralluogo e comunicazioni di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali con ricevute (all. 2);
- documentazione urbanistica (all. 3);
- visure e planimetrie catastali (all. 4);
- atto di provenienza dei beni e atto d'obbligo (all. 5);
- documentazione fotografica dei beni (all. 6);

N.B. Gli elaborati grafici delle Unità Immobiliari sono allegati nei rispettivi fascicoli di ogni singolo LOTTO di vendita.

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

LOTTO N. 1

FASCICOLO

L'immobile che compone il presente LOTTO, è un edificio singolo con la corte esterna esclusiva su tre lati. E' ubicato nel Comune di Spoleto - fraz. San Giovanni di Baiano - con accesso dalla S.P. 460 di Montemartano, denominata Via Carlo Marx, zona centrale nella frazione periferica della città di Spoleto che dista circa 5 km.. Nella zona prettamente residenziale, sono insediate altre attività commerciali, ivi compreso un supermercato a circa 200 mt. metri di distanza dall'edificio.

- **EDIFICIO commerciale con annessa corte esclusiva**, costituito da un piano interrato e due piani fuori terra oltre al piano copertura che consiste in un lastrico solare orizzontale accessibile e calpestabile attraverso una scala interna. Le superfici nette dei vari piani sono:
- Piano interrato mq. 33,11=
 - Piano terra mq. 150,92=
 - Piano primo mq. 135,30=
 - Lastrico solare mq. 125,98=

Nel **N.C.E.U.** del Comune di SPOLETO:

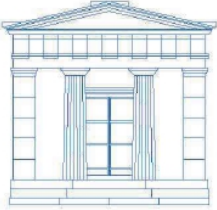
Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
173	706	---	C/1	5	Mq. 322	€. 4.722,90

Confinanti: Strada S.P. 460 di Montemartano, [REDACTED], salvo altri.

L'immobile con la relativa corte, è anche censito come ENTE URBANO al N.C.T. del detto Comune di Spoleto, foglio n. 173 particella 706 di mq. 644 tra aree coperte e scoperte.

Per l'edificio, non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica.





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

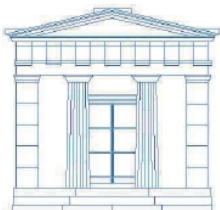
Di seguito viene riportato l'elaborato grafico con la consistenza dell'edificio. Nell'allegato 6 della perizia di stima è riportata tutta la documentazione fotografica.

Il più probabile valore di mercato determinato nell'apposito capitolo della perizia è risultato essere **€. 442.000,00.**

Diconsi **(quattrocentoquarantaduemilaeuro/00)**.

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

LOTTO N. 2

FASCICOLO

Le Unità Immobiliari che compongono il presente LOTTO, sono parte di un compendio immobiliare con più destinazioni d'uso. Sono ubicate nel Comune di Spoleto - fraz. San Giovanni di Baiano - con accesso dalla S.P. 460 di Montemartano, denominata Via Carlo Marx, zona centrale nella frazione periferica della città di Spoleto che dista circa 5 km.. Nella zona prettamente residenziale, sono insediate attività commerciali, ivi compreso un supermercato a circa 200 mt. di distanza dal compendio immobiliare.

- **LOCALI CON DESTINAZIONE MAGAZZINO, OLEIFICIO** (frantoio) al piano terra e **DEPOSITO** al piano primo, collegati tra loro da una scala interna, aventi accesso indipendente dall'esterno attraverso una corte comune, le cui superfici nette dei vari piani sono:
 - Piano terra mq. 214,16
 - Piano primo mq. 103,51

Nel **N.C.E.U.** del Comune di SPOLETO:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
172	14	6	C/2	3	Mq. 71	€. 132,01
172	15	3	D/1	----	----	€. 1.683,40
172	15	4	C/2	3	Mq. 104	€. 193,36

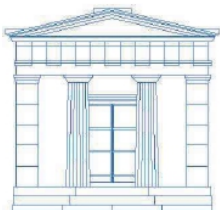
Confinanti: [REDACTED]

salvo altri.

I Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) alle Unità Immobiliari facenti parte del **LOTTO N. 2** sono la particella 15 sub 10 (area esterna dalla quale avviene l'accesso), oltre ai diritti sulle corti comuni riportate nel N.C.T. del Comune di Spoleto al foglio n. 172 particelle 485-1180-1181.

Per le Unità Immobiliari, non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica.





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Di seguito viene riportato l'elaborato grafico con la consistenza delle Unità immobiliari. Nell'allegato 6 della perizia di stima è riportata tutta la documentazione fotografica.

Il più probabile valore di mercato determinato nell'apposito capitolo della perizia è risultato essere **€. 165.500,00.**

Diconsi **(centosessantacinquemilacinquecentoeuro/00)**.

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli

