

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA**

**Sezione III civile**

**Ufficio procedure concorsuali**

*Regolazione crisi ed insolvenza*

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°29/2023**

**di**

**OMISSIS**

**Giudice Delegato \_\_\_\_\_ Dott.ssa Stefania Monaldi**

**Curatore \_\_\_\_\_ Dott. Giuliano Cervini**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**BENI IMMOBILI**

**VII° Stralcio**

**LOTTO N°10**

## VII° Stralcio

### LOTTO N°10

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**Bene di pertinenza di “*omissis*”, con sede in Panicale, Via Olmini, 6 – C.F.: *omissis*, per l’intera piena proprietà.**

In Comune di Panicale (PG), Via Olmini, 6, **rata di fabbricato a prevalente destinazione direzionale/commerciale**, riguardante e ricomprensente **una unità immobiliare**, in stato di inutilizzo, così come di seguito distinta e composta:

- **UIU distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Panicale al Foglio *omissis*, particella *omissis sub omissis*, riferita ad un immobile a destinazione commerciale (attività già adibita al servizio della persona), ubicato al piano primo, dotato di ingresso indipendente posto lungo l’atrio/corridoio comune, “**libero**”, già composto da locali, assentiti a: reception/attesa, ufficio, ingresso, [lettino (solarium), rip., doccia (solarium) – oggi unico locale], mani/pedicure, fangoterapia, lettino infrarossi, estetica, doccia (solarium), rip., spogliatoio con annesso w.c. e altro w.c. con antibagno (anti non assentito), della superficie **commerciale di mq. 125,45 ca.** (lorda esterna mq. 125,45 ca. – lorda interna mq. 117,30 ca.).**
- Ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull’area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni (al Catasto Fabbricati del Comune di Panicale: Foglio *omissis*, particella *omissis sub omissis* – B.C.N.C. ai sub *omissis - omissis - omissis - omissis - omissis - omissis - omissis - omissis* e *omissis*) ed Catasto Terreni di detto Comune al Foglio *omissis*, particella *omissis* (ENTE URBANO), Superficie di mq. 2520.
- Diritti di piena proprietà, in ragione di 1/7 dell’intero, sull’area contigua al su citato fabbricato, distinta al Catasto Terreni del Comune di Panicale al Foglio *omissis*,

particella *omissis* della superficie catastale di mq. 1270.

### **PROVENIENZA**

Premesso che il Certificato Notarile Ipo-Catastale rilasciato in data 04.07.2025 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, ed aggiornato al 01.07.2025, **fa riferimento ai LOTTI NN°8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 e 14 formati** nonché a precisazioni in merito alle parti comuni che a seguire verranno meglio specificate (**rif. ALL.8/1**), nel caso specifico, nella descrizione a seguire verrà identificato il solo bene costituente il presente **LOTTO N°10 formato**, ovvero:

- in Comune di Panicale, Via Olmini, 6, Diritto di piena ed esclusiva proprietà su un immobile a destinazione commerciale al piano primo (attività già adibita al servizio della persona), censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio *omissis*, particella *omissis sub omissis***, Cat. C/1, Cl. 3, Cons. 115 mq., Sup. Cat. Totale 125 mq., Rendita € 1.467,00.

### **Precisazioni in merito alle parti comuni**

Si precisa che i sopradetti LOTTI NN°8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 e 14, hanno diritti proporzionali sui seguenti beni comuni:

- sul bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Panicale al **Foglio *omissis*, particella *omissis sub omissis*** (bene comune non censibile ai sub *omissis - omissis - omissis - omissis - omissis - omissis - omissis - omissis - omissis - omissis* – corte, scale, ascensore, corridoi, locali tecnologici): la corte è rappresentata anche al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio *omissis*, particella *omissis*, ENTE URBANO, Superficie mq. 2520.
- Rata di terreno della superficie catastale di mq. 1270, rappresentante estensione della corte dell'edificio particella *omissis*, distinta al Catasto Terreni del Comune di Panicale al Foglio *omissis*, particella *omissis*, Qualità: Seminativo, Cl. 2, R.D. 6,56,

R.A. 5,90.

Detto ciò, i suddetti beni risultano di proprietà della *omissis* (per la quota di 1/1), in forza dei titoli di provenienza in appresso indicati.

- Acquisto dei beni in oggetto, assieme a maggior consistenza, in favore della *omissis* (con sede in Assisi, C.F.: *omissis*) dal Fallimento della società di fatto *omissis*, in forza del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Perugia il 25.11.1985, registrato a Perugia il 04.12.1985 al n°4793, trascritto a Perugia il 22.01.1986 al r.p. n°1312.
- Mutamento della ragione sociale della predetta *omissis* in *omissis*, con atto a rogito Notaio Paolo Maria Pettinacci, già alla residenza di Assisi, del 21.12.1999, Rep. n°165540, regolarmente registrato e trascritto a Perugia il 17.01.2000 al r.p. n°742.
- Acquisto in favore della *omissis*, con sede in Piegaro, C.F.: *omissis*, del diritto di proprietà dei beni di cui ai LOTTI riguardanti il presente capitolo (incluso il LOTTO N°10 trattato) nonché della particella *omissis*, per la quota di 1/1, per atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Maria Pettinacci, già alla residenza di Assisi, del 21.09.2006, Rep. n°230665, Racc. n°40058, registrato a Perugia il 21.10.2006 e trascritto a Perugia il 23.10.2006 al r.p. n°21380, dalla *omissis* (con sede in Assisi, C.F.: *omissis*), e successivo atto di precisazione catastale autenticato nelle sottoscrizioni dal medesimo Notaio Pettinacci in data 26.04.2008, Rep. n°237745, Racc. n°44039, registrato a Perugia il 16.05.2008 al n°8498 e trascritto a Perugia il 19.05.2008 al r.p. n°8349.
- Trasferimento della sede sociale della predetta *omissis*, dal Comune di Piegaro al Comune di Panicale con atto autenticato nelle firme dal Notaio Filippo Duranti di Perugia del 27.05.2008, Rep. n°52179, registrato a Perugia il 04.06.2008 al n°9480.
- Fusione per incorporazione della predetta *omissis*, con sede in Panicale, C.F.:

*omissis*, nella *omissis*, con sede in Panicale, C.F.: *omissis*, per atto a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 16.01.2015, Rep. n°59012, Racc. n°22425, regolarmente registrato e trascritto a Perugia il 26.01.2015 al r.p. n°1138.

===== ° =====

### **UBICAZIONE**

Con provenienza da Perugia in direzione Magione, percorrendo la SR 599 in direzione Chiusi, si giunge al bivio ove si individuano i cartelli direzionali per il raggiungimento dei Comuni/Località di Pietrafitta, Piegaro, Tavernelle, Panicale e Macchie. Da qui, seguendo questa direzione ed una volta oltrepassata la località Macchie, la distanza rilevata fino al fabbricato (di cui le unità immobiliari sono parte), è di Km. 3,5 ca.

===== ° =====

### **VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

**Inesistenti.**

===== ° =====

### **DATI E INDAGINI CATASTALI**

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Panicale (PG)**

Dati identificativi\_\_\_ **Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis***\_\_\_ (ALL.TI 10/1 – 10/2)

Dati di classamento\_\_ Cat. C/1, Cl. 3, Cons. 115 mq., Sup. Cat. Totale: 125 mq., Rendita  
€ 1.467,00

Indirizzo\_\_\_\_\_ VIA OLMINI n°SNC Piano 1

La suddetta unità immobiliare risulta così intestata:

Intestato\_\_\_\_\_ *omissis* con sede in PANICALE (PG)

Codice Fiscale\_\_\_\_\_ *omissis*

Diritti e oneri reali\_\_\_ Proprietà per 1/1

===== ° =====

Al Catasto Fabbricati del Comune di Panicale, il fabbricato, di cui la UIU in estimazione è parte, identificato al Foglio *omissis*, particella *omissis*, è altresì corrispondente al

**Catasto Terreni del Comune di Panicale (PG)**

**Area di enti urbani e promiscui dal 24.02.2003**

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio *omissis*, Particella *omissis*** \_\_\_\_\_ (rif. ALL.8/4)

Dati di classamento \_\_ Qualità ENTE URBANO, Superficie mq. 2520

N.B. \_\_\_ da precisare che la superficie catastale di mq. 2520 è comprensiva di quella occupata dall'area di sedime del fabbricato stesso.

===== ° =====

L'area contigua al fabbricato, è distinta al

**Catasto Terreni del Comune di Panicale (PG)**

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio *omissis*, Particella *omissis*** \_\_\_\_\_ (rif. ALL.8/5)

Dati di classamento \_\_ Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie mq. 1270, R.D. € 6,56, R.A. € 5,90

La suddetta unità immobiliare risulta così intestata:

Intestato \_\_\_\_\_ *omissis* con sede in PANICALE (PG)

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ *omissis*

Diritti e oneri reali \_\_ Proprietà per 1/1

===== ° =====

Per una miglior identificazione grafica che individua il fabbricato (di cui la UIU particella *omissis* sub *omissis* in estimazione è parte), l'area di corte pertinenziale del fabbricato – particella *omissis* sub *omissis* – comune a tutte le UIU ricomprese all'interno dello stesso e l'area contigua al predetto fabbricato, distinta con la particella

*omissis*, si rimanda all'estratto di mappa (vax) (rif. ALL.8/6), mentre per quanto concerne la dislocazione della UIU in questione, si rimanda all'Elaborato Planimetrico ultimo in atti, unitamente alla scheda "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana – Elenco dei Subalterni Assegnati" (rif. ALL.8/7).

===== ° =====

### **Conformità catastale**

Dal confronto con lo stato dei luoghi, la planimetria catastale ultima in atti della UIU trattata – particella *omissis* sub *omissis* (data di presentazione: 18.04.2008), presenta una difformità legata ad una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto, a differenza di quanto rappresentato nella predetta planimetria, i tre locali "lettino (solarium)" – "rip." (con riferimento a quello di maggior dimensione) e "doccia (solarium)" (tra loro adiacenti), formano, in realtà, un unico vano, causa la mancata presenza di due divisori interni, mantenendo un'unica apertura per l'accesso al locale con relativa chiusura degli altri due vani porta. Per il secondo w.c., graficamente privo di anti, è stato realizzato un anti previa realizzazione di un tramezzo divisorio completo di infisso di porta.

Da segnalare infine che mentre l'altezza riportata nella planimetria catastale (UIU particella *omissis* sub *omissis*) è pari a ml. 3,00, quella utile interna rilevata è di ml. 2,80 ca., in quanto misurata dal pavimento finito al controsoffitto.

===== ° =====

### **Regolarizzazione catastale**

Preso atto di quanto riportato nei successivi sub-capitoli "Regolarità edilizia e Regolarizzazione edilizia", in considerazione del fatto che l'intervento proposto consisterà in una "rimessa in pristino" dello stato dei luoghi (come urbanisticamente assentito nonché come risultante dalla planimetria catastale ultima in atti), non si

renderà necessaria la presentazione di una pratica catastale.

===== o =====

**Conformità catastale (dividente parallela al lato corto del fabbricato, demarcante il confine tra la particella *omissis* e la particella *omissis*)**

In relazione alla risposta al presente sub-capitolo, si reputa opportuno segnalare quanto segue.

Sul posto, dal lato corto del fabbricato (ove è collocato l'accesso laterale alla UIU particella *omissis* sub *omissis*) fino alla recinzione che corre parallela al predetto lato (muretto con ringhiera), la distanza rilevata (dalla ringhiera) è pari a ml. 5,85 ca.: detta larghezza è tale da garantire pertanto un accesso sia pedonale e carrabile su questa porzione di area della particella *omissis* ove è collocato il predetto accesso alla UIU sopra citata.

Procedendo al raffronto tra la misura rilevata in loco (ml. 5,85 ca.) con quella "letta sulla carta" (riscontrata sia nella vax che nell'Elaborato Planimetrico ultimo in atti), quest'ultima, risultante di gran lunga inferiore alla misura rilevata, consentirebbe il solo accesso pedonale alla predetta area (particella *omissis* /parte).

===== o =====

**CONFINI**

L'unità immobiliare distinta con la particella *omissis* sub *omissis*, confina con: residua prop. *omissis* (particella *omissis* sub *omissis*), prop. particella *omissis* sub *omissis* e particella *omissis* sub *omissis* (parti comuni, ovvero B.C.N.C. a tutti i sub della particella *omissis*), salvo se altri.

**DISPONIBILITA' DEL BENE**

Al momento dell'accesso in loco, l'unità immobiliare nella circostanza trattata risultava "libera" da vincoli locativi.

===== ° =====

## DESCRIZIONE

### Descrizione generale del fabbricato

#### (di cui la UIU distinta con particella *omissis sub omissis* è parte)

Prima di entrare nel merito della descrizione, è bene riferire che i beni immobili che andranno a formare i Lotti che seguiranno, sono parte di un fabbricato a prevalente destinazione direzionale/commerciale, posto in Comune di Panicale, Via Olmini, 6.

Nella fattispecie, si procederà con la descrizione di un

- fabbricato con annessa area di corte pertinenziale (comune a tutte le UIU ricomprese all'interno dello stesso), della superficie catastale di mq. 2.520 (ricomprensente l'area di sedime dallo stesso occupata), distinta al Catasto Terreni del Comune di Panicale al Foglio *omissis*, particella *omissis*, corrispondente al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio *omissis*, particella *omissis sub omissis*  
oltre
- ad altra area, della superficie catastale di mq. 1270, distinta al Catasto Terreni del Comune di Panicale al Foglio *omissis*, particella *omissis*, che versa in completo stato di abbandono/inutilizzo, in parte contigua su due lati sia con il fabbricato che con l'altra area (particella *omissis*), per la restante confinante con la particella *omissis* di altra proprietà: detta area si estende (sulla carta) a forma di "L" dalla Via Olmini (SP 306) fino al confine con la particella *omissis* di altra proprietà.

Il fabbricato è, come detto, ubicato in Via Olmini, 6 e, per l'esattezza, lungo la strada (SP 306) che collega Panicale con la località Macchie: elevato su due piani fuori terra (terra e primo), ricomprende, al piano terra, due unità a destinazione commerciale (un bar – UIU particella *omissis sub omissis* ed una tabaccheria UIU particella *omissis sub omissis* – entrambi dotati di accesso indipendente dall'esterno posti lungo la

facciata fronte strada del fabbricato); due locali destinati a magazzino, entrambi dotati di accesso indipendente dall'esterno, di cui uno munito solo di accesso laterale (UIU particella *omissis sub omissis*) e l'altro sia di accesso posto lungo la facciata fronte strada, sia laterale (UIU particella *omissis sub omissis*); due vani scala (che dipartono dal piano terra), di cui uno provvisto di ascensore (al momento non utilizzato), entrambi di collegamento e accesso al piano primo, tra loro distaccati e posizionati sempre lungo la facciata "fronte strada" del fabbricato. Il piano primo, oltre ai predetti vani scala ed atrio/corridoio comune di accesso alle varie unità dislocate a questo livello di piano, è composto da quattro unità a destinazione direzionale – uffici (UIU particella *omissis sub omissis*, *sub omissis*, *sub omissis* e *sub omissis, quest'ultima di altra proprietà*) e da una unità a destinazione commerciale (UIU particella *omissis sub omissis*).

Il fabbricato presenta una struttura portante (travi e pilastri) in c.a.; i solai interpiano sono in laterocemento; le facciate sono in parte tamponate con muratura in laterizio intonacata e tinteggiata, mentre per la restante parte (al piano primo) presentano ampie pareti vetrate e finestrate costituite da infissi in alluminio (in parte apribili) completi di vetro termico, altresì schermati da tende oscuranti motorizzate; la copertura è piana, non coibentata. I magazzini del piano terra sono muniti di serramenti in alluminio anodizzato color oro di tipologia diversa rispetto a quelli presenti nel fabbricato, altresì protetti da grate esterne in ferro. L'apertura di accesso al magazzino distinto con la particella *omissis sub omissis* è protetta da una porta a tre ante in Pvc, mentre quelle di accesso al magazzino distinto con la particella *omissis sub omissis* sono protette da saracinesche motorizzate a doghe di alluminio. Da evidenziare che lungo la facciata fronte strada, l'accesso (unico dall'esterno) alla Tabaccheria (UIU particella *omissis sub omissis*), è protetto da una tettoia realizzata con struttura in elementi verticali e orizzontali in legno, coperta con un telo plastificato, per la quale non

risultano essere stati rilasciati titoli abilitativi.

### **Descrizione generale delle parti comuni interne al fabbricato**

#### **(scale, ascensore, corridoi, locali tecnologici – particella *omissis sub omissis*)**

Gli accessi ai vani scala, atti al collegamento tra i piani terra e primo, sono protetti da portoncini in alluminio e vetro a due ante, dotati di apertura con maniglioni antipanico; gli androni al piano terra sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato così come risultano esserlo i pianerottoli intermedi; le scale sono rifinite con piastre e sottogradi in marmo, mentre i parapetti delle scale, in muratura, sono protetti da ringhiere; le pareti dei vani scala sono intonacate e tinteggiate. Sempre per quanto concerne le “rifiniture” facenti riferimento alle parti comuni del piano primo, l’atrio/corridoio è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato mentre i portoncini d’ingresso alle varie unità sono in alluminio o alluminio e vetro. Il soffitto del piano primo delle parti comuni, risulta “ribassato” con un controsoffitto realizzato con pannelli ispezionabili in fibra minerale, con inseriti faretti ad incasso: lungo la parte di atrio/corridoio che garantisce l’accesso alle UIU particella *omissis sub omissis* (di altra proprietà) ed alla UIU particella *omissis sub omissis*, nel controsoffitto sono presenti tre “pozzi-luce” di cui due con soprastante lastra di plexiglass atta a garantire illuminazione naturale e diretta, mentre l’altro presenta un lucernaio velux dotato di apertura elettrica con telecomando, atto a garantire areazione ed illuminazione naturali dirette.

===== ° =====

### **Descrizione generale della parte comune esterna al fabbricato**

#### **(area di corte pertinenziale del fabbricato – particella *omissis sub omissis*)**

##### **comune a tutte le UIU ricomprese all’interno dello stesso)**

L’area di corte pertinenziale del fabbricato (comune a tutte le UIU ricomprese all’interno dello stesso), si presenta totalmente bitumata e priva di recinzioni lungo il

fronte della SP 306 che ne garantiscono un accesso agevole: detti accessi sono intervallati da un cordolo entro cui sono ricomprese delle aiuole sistemate con siepe. Il confine lungo la particella *omissis* (di altra proprietà), è demarcato da un muretto di altezza media di cm. 40 ca. sormontato da ringhiera in ferro dell'altezza di cm. 130 ca.. che innesta, perpendicolarmente, su altro muro ove è inserito anche un passo carrabile. Oltre questo muro che rappresenta, di fatto, una suddivisione dell'area di corte trattata, e sempre lungo il confine con la particella *omissis* di altra proprietà, è presente una tettoia (assentita con Permesso in Sanatoria n°1790 del 05.09.2011) che funge da copertura per parcheggi e che si estende fino ad occupare una porzione della particella *omissis*, realizzata con struttura in elementi verticali e orizzontali metallici, copertura a falda unica e manto di copertura in pannelli. E proprio nel merito della citata tettoia (realizzata a distanza inferiore dal confine tale da prevedere la presentazione di un Atto di Assenso a costruire a minore distanza concesso dal confinante), si rende noto che la stessa, assentita con il Permesso in Sanatoria sopra richiamato per una lunghezza di ml. 22,55 (quattro campate), dai controlli dimensionali effettuati in loco dal sottoscritto, è risultata invece essere composta da cinque campate per una lunghezza totale pari a ml. 28,10 ca. determinando, di conseguenza, il mancato rispetto della distanza dal confine con la particella *omissis* di altra proprietà. Sempre nel merito delle "distanze dal confine", si riferisce che a seguito del mancato accordo tra le parti, era previsto lo spostamento della tettoia oggetto di sanatoria (da effettuare entro e non oltre il mese di ottobre 2011), a debita distanza dal confine, ovvero a ml. 5,00 da una proprietà all'altra. Tale spostamento non è stato effettuato, tanto è vero che mentre il grafico progettuale (Tav. 2 integrativa) riporta tra la tettoia (struttura) ed il muro del fabbricato, una distanza minima di ml. 11,35 ed una massima di ml. 13,60, quella rilevata in loco dallo scrivente (misura rilevata sia dal secondo che dal quarto pilastro della struttura fino al

muro del fabbricato), è risultata essere di ml. 13,50 ca, mantenendo quindi invariato il parallelismo esistente tra la struttura della tettoia ed il fabbricato. Sostanzialmente conformi, rispetto all'assentito, la larghezza e le due altezze (minima e massima). La continuità di questa area di corte (parte dx guardando il fabbricato) è quindi interrotta dalla presenza del su citato muro (che include il passo carrabile) di altezza pari a cm. 70 ca. con soprastante ringhiera in ferro da cm. 130 ca. di altezza, assentito con Permesso in Sanatoria n°1791 del 14.12.2010. Il suddetto passo carrabile, dotato di cancello in ferro scorrevole della larghezza di ml. 3,75 ca. è posto in posizione arretrata (ml. 4 ca.) rispetto allo spigolo del fabbricato: la presenza di questo muro/passo carrabile suddivide pertanto l'area di corte comune a tutte le UIU facenti parte del fabbricato in due parti, ovvero una di utilizzo comune, mentre quella che si trova oltre la predetta demarcazione, utilizzata come se fosse di uso esclusivo per accedere al magazzino distinto con la particella *omissis* sub *omissis*.

Altresì, il confine con la particella *omissis* (descrizione a seguire) è demarcato da un muretto dell'altezza di cm. 25 ca. sormontato da ringhiera in ferro alta cm. 130 ca..

**Descrizione di altra area di proprietà della “omissis” – particella *omissis* contigua al fabbricato nonché all'area di corte pertinenziale dello stesso (particella *omissis* sub *omissis*, comune a tutte le UIU ricomprese all'interno del fabbricato)**

Oltre all'area di corte pertinenziale del fabbricato (comune a tutte le unità ricomprese all'interno dello stesso), la consistenza di pertinenza della “*omissis*” è completata da altra area, della superficie catastale di mq. 1270, distinta al Catasto Terreni del Comune di Panicale al Foglio *omissis*, particella *omissis*, che versa in completo stato di abbandono/inutilizzo, in parte contigua su due lati sia con il fabbricato che con quella sopra descritta (particella *omissis*), per la restante confinante con la

particella *omissis* di altra proprietà: detta area si estende (sulla carta) a forma di “L” dalla Via Olmini (SP 306) fino al confine con la particella *omissis* di altra proprietà. Anche in questo caso, benché sulla “carta” è rappresentata una continuità dell’area trattata, sul posto (parte sx guardando il fabbricato), l’estensione della stessa è interrotta da un passo carrabile (per il quale non risultano essere stati rilasciati titoli abilitativi), dotato di cancello in ferro scorrevole della larghezza di ml. 3,75 ca. completato da un muretto di cm. 60 ca. di altezza sormontato da rete metallica plastificata dell’altezza di cm. 125 ca.. Anche il confine tra la particella trattata e la particella *omissis* di altra proprietà è demarcato da un muretto di cm. 60 ca. di altezza sormontato da rete metallica plastificata dell’altezza di cm. 125 ca..

Relativamente alla mancata continuità dell’area, si riferisce che anche per un’altra porzione della stessa (individuata lungo il fronte retro del fabbricato in affaccio sulla particella *omissis* di altra proprietà) ne è pregiudicata l’estensione causa una “interruzione” dovuta dalla presenza di un muretto di cm. 15 ca. di altezza con soprastante ringhiera in ferro di cm. 130 ca. che diparte dal muro perimetrale del fabbricato e che si estende, perpendicolarmente, fino alla recinzione a confine con la proprietà particella *omissis*, così come assentito con Permesso in Sanatoria n°1791 del 14.12.2010.

Detta “interruzione” (muretto con ringhiera), arretrata di ml. 5,20 rispetto allo spigolo del fabbricato, presenta comunque un varco sulla ringhiera tale da garantire un accesso alla particella *omissis* trattata.

L’area di questa particella si presenta, come detto, in completo stato di abbandono/inutilizzo, caratterizzata dalla presenza di arbusti e vegetazione spontanea.

#### **Precisazioni in merito all’unità immobiliare distinta con particella *omissis***

L’area contigua al fabbricato è, come detto, distinta al Catasto Terreni al Foglio

*omissis*, particella *omissis* della superficie catastale di mq. 1270: detta particella, seppur autonoma dall'area di sedime e pertinenziale del fabbricato (comune questa a tutte le UIU ricomprese all'interno dello stesso ed oggetto di stima), per sua natura costituisce, di fatto, un'estensione alla predetta area di corte. La stessa viene utilizzata in parte come area di uso comune e per la restante è delimitata da recinzioni. Preso atto dello stato conservativo in cui versa quest'area (completo abbandono/inutilizzo), tenuto conto dell'utilizzo comune che dovrebbe essere esercitato nonché della predetta natura dello stesso terreno (contiguo a due lati del fabbricato), si reputa opportuno trasferire l'area in questione in quote uguali ai lotti che verranno formati.

===== ° =====

Relativamente alla UIU distinta al Catasto Fabbricati al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis* ricompresa all'interno del già menzionato fabbricato ed oggetto di avvenuto trasferimento ad altra ditta, si precisa che nel Decreto di Trasferimento e relativa nota di trascrizione (r.p. n°23233 del 22.11.2021), viene trasferita la sola UIU particella *omissis* sub *omissis*, senza trattare la particella *omissis* del Foglio *omissis* del Catasto Terreni che, conseguentemente, si intende estranea al trasferimento.

===== ° =====

### **Descrizione generale degli interni della UIU distinta con particella *omissis* sub**

#### ***omissis***

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale, ubicata al piano primo del fabbricato, catastalmente classata in categoria "C/1", attualmente "libera", avente un'altezza utile interna (al controsoffitto), pari a ml. 2.80 ca..

Il portoncino d'ingresso è in alluminio e vetro; le pareti perimetrali interne sono intonacate e tinteggiate mentre i divisori interni sono in cartongesso, rasati e tinteggiati; gli infissi di porta interni sono del tipo tamburato effetto legno lucidato; i pavimenti

sono in laminato effetto parquet rifiniti da zoccolino battiscopa in legno; i soffitti risultano “ribassati”, in quanto controsoffittati con pannelli ispezionabili in fibra minerale. Visibili dal controsoffitto, e precisamente nel locale reception/attesa e lungo l’ingresso, due lucernai velux apribili elettricamente con telecomando, atti a garantire areazione ed illuminazione naturali dirette.

La “zona servizi igienici”, risulta composta da due w.c. con antibagno e spogliatoio. L’antibagno (diviso dal w.c. da una porta a “soffietto”) ed il w.c. sono pavimentati con mattonelle in monocottura o similari e rivestiti con piastrelle in ceramica. L’altro antibagno risulta munito di lavabo a colonna (con rubinetteria in acciaio cromato) mentre il w.c. è dotato di water con cassetta scaricatrice interna e di aeratore meccanico in quanto sprovvisto di finestra.

Lo spogliatoio, pavimentato con laminato effetto parquet, è dotato di lavabo a colonna (con quest’ultima non collegata); il w.c., pavimentato con mattonelle in monocottura o similari e rivestito con piastrelle in ceramica, presenta un water con cassetta scaricatrice interna, altresì munito di aeratore meccanico in quanto sprovvisto di finestra.

Impianti: tutti gli impianti (idrico – di adduzione di acqua calda e fredda – elettrico, di riscaldamento e di climatizzazione), sono sottotraccia ma non funzionanti in quanto non allacciati alle relative utenze.

L’impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano, con caldaia murale (oggi inesistente) che risultava essere stata collocata all’interno del ripostiglio (da precisare che quella precedente, come riferito al sottoscritto) fungeva anche da produzione per l’acqua calda sanitaria; il collettore è posizionato all’interno dello spogliatoio mentre i corpi scaldanti, ancor oggi visibili, sono costituiti da radiatori in alluminio verniciati.

L'impianto elettrico, completo di quadro generale, citofono e cronotermostato (i primi due collocati all'interno dell'ufficio e l'altro all'interno dello spogliatoio), presenta punti luce, comando, prese, ecc. in numero adeguato e sufficiente per la migliore funzionalità di un'attività commerciale.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento attiene ad una pompa di calore con unità esterna (già presente in copertura) ed unità interne già costituite da split (oggi inesistenti).

L'impianto di allarme (anche a servizio della UIU nella circostanza trattata), è posizionato all'interno dell'unità a destinazione direzionale di proprietà della "omissis." (UIU particella *omissis* sub *omissis*), e precisamente all'interno del locale "magazzino". Lo stesso risulta altresì "non attivato" sia per questa unità che per le altre in estimazione, fatta eccezione per la Tabaccheria al piano terra (UIU particella *omissis* sub *omissis*).

Nel merito di quanto sopra relazionato, è bene precisare che essendo presente al sopralluogo anche il sig. *omissis*, nell'occasione lo stesso riferiva al sottoscritto che gli infissi di porta interni, l'unità esterna e gli split nonché la caldaia, non erano stati installati dalla "omissis", ma da terzi.

Per concludere, a parere dello scrivente, l'immobile trattato si presenta, nel complesso, in **discreto** stato di conservazione per ciò che concerne finiture ed impianti, fatta eccezione per i controsoffitti ove, per infiltrazioni d'acqua provenienti presumibilmente dalla copertura, si sono manifestate sia delle efflorescenze sui pannelli in fibra minerale, sia un distacco parziale di questi con inevitabile rottura dovuta alla caduta a terra.

Per tutto quanto sopra esposto, per ciò che concerne le finiture interne dell'immobile nella circostanza trattata (UIU particella *omissis* sub *omissis*), si rimanda

alla **documentazione fotografica** allegata.

===== ° =====

## **PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE**

### **Certificato di Destinazione Urbanistica**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 30.04.2024 (**rif. ALL.8/8**) dal Responsabile del Servizio; preso atto dell'art. 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e ss.mm.ii; dell'art. 42, comma 4 e art. 113, comma 3 lett. c) della L.R. n°1/2015; del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Panicale

#### CERTIFICA

che i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Panicale al Foglio *omissis*, particelle *omissis* e *omissis*, sono inseriti nella Tavola "PO-6 Olmini" della Parte Operativa in scala 1:2000, classificato con la simbologia "D3" (ARTIGIANALI-COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO), sottoposte a tutela paesaggistica e ambientale di cui al D.Lgs 42/2004 – istituita con Delibera della Giunta Regionale 11 febbraio 2013, N.ro 92, pubblicata nel B.U.R. N°14 DEL 13 MARZO 2013 – S.O. n°2 relativa all'approvazione finale della perimetrazione della zona oggetto di tutela paesaggistica, per le quali valgono le discipline delle Norme tecniche di Attuazione – Parte Operativa – sotto riportate:

- Art. 23 – ZONE PRODUTTIVE – D
- Art. 24 – DISCIPLINA DELLE ZONE PRODUTTIVE – D, D1, D2, D3, D4
- b) – ZONE D2, D3
- Tabella Zone D
- Art. 26 – Disposizioni particolari nelle zone produttive

**N.B.:** per i dettagli relativi ai cinque punti di cui sopra, si rimanda al CDU rilasciato.

**N.B.:** preso atto che il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data

30.04.2024 è scaduto (validità anni 1), il sottoscritto tecnico ha provveduto a verificare la sussistenza di eventuali modifiche apportate al P.R.G.: dall'accertamento eseguito è emerso che nulla è variato rispetto al CDU rilasciato. Pertanto, in accordo con il Curatore, al momento dell'eventuale trasferimento del bene, verrà richiesto, se necessario, un "nuovo" CDU.

===== ° =====

## **INDAGINI URBANISTICHE**

### **Autorizzazioni amministrative**

Questi i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Panicale:

- **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Prot. n°894 del 16.03.1973**, rilasciata a *omissis*, avente per oggetto l'autorizzazione a costruire "*fabbricato ad uso industriale*", in Loc. Panicale, Via Olmini, Foglio *omissis*, mappale *omissis - omissis - omissis* (rif. ALL.8/9);
- **Licenza per Esecuzione Lavori Edili, Pratica n°14, Prot. n°3219 del 25.11.1975**, rilasciata a *omissis*, avente per oggetto lavori di "*modifiche architettoniche al fabbricato principale ed ampliamento del capannone industriale*", in Loc. Panicale, Via Olmini, Foglio *omissis*, mappale *omissis - omissis - omissis* (rif. ALL.8/10);
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n°2121 di Prot. del 12.02.2007**, intestata a *omissis* (Legale rappresentante della Soc. *omissis*), avente per oggetto lavori di "*ristrutturazione edilizia per l'esecuzione di divisori al piano terra e la trasformazione in locali destinati ad uffici di una porzione del piano primo, di un capannone industriale destinato a magazzino, esposizione e vendita*", in Panicale, Via Olmini, 6, Foglio *omissis*, particella *omissis* (rif. ALL.8/11);
- **DIA Prot. n°9835 del 12.07.2007**, intestata a *omissis* (Legale rappresentante della Soc. *omissis*), avente per oggetto "*richiesta di autorizzazione per lo spostamento di*

*un passo d'accesso esistente e realizzazione di uno nuovo con modifiche alla recinzione esistente da realizzare lungo la S.P. n°306 "Castiglione" a servizio di un'attività commerciale in Località Olmini (dal Km. 6+957 al Km. 7+024, lato Dx)", in Comune di Panicale, Loc. Olmini, Foglio omissis, mappale omissis, omissis (rif. ALL.8/12);*

- **Permesso di Costruire n°3641 di Prot. del 03.09.2007**, rilasciato alla Soc. omissis, avente per oggetto lavori di: *"ristrutturazione di parte di immobile artigianale/industriale con cambio di destinazione d'uso"*, in Panicale, Via Olmini, 6, sull'area identificata a catasto al foglio omissis, mappali nn° omissis e omissis (rif. ALL.8/13);
- **Permesso di Costruire n°17645 di Prot. del 16.04.2008**, rilasciato a omissis, avente per oggetto l'esecuzione di lavori edili di *"ristrutturazione di immobile artigianale/industriale con cambio destinazione d'uso – Variante alla DIA n°2121 di Prot. del 12.02.2007 e successivo Permesso di Costruire n°3641 del 03.09.2007"*, in Panicale, Via Olmini, Foglio omissis, mappale omissis (rif. ALL.8/14);
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n°15971 di Prot. del 05.11.2008**, intestata a omissis (Legale rappresentante della Soc. omissis), avente per oggetto lavori di *"ristrutturazione di parte di immobile artigianale/industriale con cambio di destinazione d'uso"*, sull'immobile sito in Via Olmini, 6 – catastalmente censito al Foglio omissis, particella n° omissis /parte (rif. ALL.8/15);
- **Permesso in Sanatoria n°1791 di Prot. del 14.12.2010**, rilasciato a omissis), avente per oggetto: *"Accertamento di Conformità – art. 17 della L.R. 21/2004 – relativo alla costruzione di recinzioni e di cisterna interrata per la raccolta delle acque piovane eseguite in assenza di titolo e nuovo Permesso di Costruire per la costruzione di un muro di contenimento e recinzione a sostegno di terrapieno*

*artificiale*”, in Via Olmini, 6, Foglio *omissis*, mappali *omissis* e *omissis* (rif. ALL.8/16);

- **Permesso in Sanatoria n°1790 di Prot. del 05.09.2011**, rilasciato a *omissis*, avente per oggetto: “*Accertamento di Conformità – ai sensi dell’art. 17 della L.R. 21/2004 – per la costruzione di una tettoia a copertura dei parcheggi, eseguita in assenza di titolo*”, in Via Olmini, 6, Foglio *omissis*, mappali *omissis* e *omissis* (rif. ALL.8/17);
- **Comunicazione degli Interventi ai sensi dell’art. 7, commi 2 e 3, della L.R. n°1/2004 – Prot. n°9277 del 05.07.2013**, intestata a *omissis* (Legale rappresentante della Soc. *omissis*.), avente per oggetto lavori di: “*manutenzione straordinaria in un edificio artigianale e commerciale in Loc. Olmini*”, sull’immobile censito al N.C.T. al Foglio *omissis*, mappale *omissis*, attinente il seguente tipo d’intervento: “*riparazione e impermeabilizzazione di copertura del tratto riguardante il prospetto sud a causa di infiltrazioni d’acqua nel fabbricato; riparazione e manutenzione degli infissi delle finestre; revisione di gronde e dei discendenti pluviali*” (rif. ALL.8/18);
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività n°14075 di Protocollo del 13.10.2014**, intestata a *omissis* (Legale rappresentante della Soc. *omissis*), avente per oggetto: “*cambio di destinazione d’uso da studio medico a locale commerciale di una unità immobiliare posta in un fabbricato ubicato in Via Olmini, 6*”, nell’immobile censito al N.C.E.U. al Foglio *omissis*, mappale n° *omissis*, subalterno *omissis* (rif. ALL.8/19);
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. Prot. n°21429 del 13.12.2016**, Riferimenti pratica: Pratica Edilizia 14, Verbale 1, Anno 2008, intestata a *omissis*, avente per oggetto: “*variante in corso d’opera al cambio di destinazione d’uso da studio medico a locale commerciale di una unità immobiliare posta in un*

*fabbricato ubicato in Voc. Olmini, 6'' – Catasto Terreni: Foglio omissis, particella omissis / Catasto Fabbricati: Foglio omissis, particella omissis sub omissis (rif. ALL.8/20).*

===== ° =====

### **Abitabilità/Agibilità**

Questi i Certificati di Agibilità rilasciati dal Comune di Panicale:

**Certificato di Agibilità (parziale) n°6040 del 15.12.2008 (rif. ALL.8/21)**, rilasciato a *omissis* a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n°2121 di Prot. del 12.02.2007;
- Permesso di Costruire n°3641 di Prot. del 03.09.2007;
- Permesso di Costruire n°17645 di Prot. del 16.04.2008 in variante al Permesso di Costruire n°3641 di Prot. del 03.09.2007

per le seguenti n°4 unità immobiliari, situate in Via Olmini, 6 – Panicale:

- UIU distinta al Foglio *omissis*, particella *omissis sub omissis*, Cat. C/2 – magazzino al piano terra;
- UIU distinta al Foglio *omissis*, particella *omissis sub omissis*, Cat. A/10 – uffici al piano primo (oggi di proprietà di altra ditta);
- UIU distinta al Foglio *omissis*, particella *omissis sub omissis*, Cat. C/1 – locale commerciale (uso estetista) al piano primo;
- UIU distinta al Foglio *omissis*, particella *omissis sub omissis*, Cat. A/10 – uffici al piano primo.

**Certificato di Agibilità (parziale) n°244 del 06.02.2009 (rif. ALL.8/22)**, rilasciato a *omissis* a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n°2121 di Prot. del 12.02.2007;
- Permesso di Costruire n°3641 di Prot. del 03.09.2007;

- Permesso di Costruire n°17645 di Prot. del 16.04.2008 in variante al Permesso di Costruire n°3641 di Prot. del 03.09.2007;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n°15971 di Prot. del 05.11.2008 in variante al P.d.C. 3641/2007

per le seguenti n°3 unità immobiliari, situate in Via Olmini, 6 – Panicale:

- UIU distinta al Foglio *omissis*, particella *omissis sub omissis*, Cat. A/10 – uffici al piano primo;
- UIU distinta al Foglio *omissis*, particella *omissis sub omissis*, Cat. A/10 – ufficio al piano primo;
- UIU distinta al Foglio *omissis*, particella *omissis sub omissis*, Cat. C/1 – locale commerciale (bar) al piano terra.

**Certificato di Agibilità (parziale) n°16355 del 22.01.2010 (rif. ALL.8/23)**, rilasciato a

*omissis* a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Protocollo n°2121 del 12.02.2007;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Protocollo n°9835 del 12.07.2007;
- Permesso di Costruire n°3641 del 03.09.2007;
- Permesso di Costruire n°17645 del 16.04.2008;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n°15971 del 05.11.2008

per la seguente unità immobiliare, situata in Via Olmini, 6 – Panicale:

- UIU distinta al Foglio *omissis*, particella *omissis (ex sub omissis)*, Cat. A/10 – direzionale (studio dentistico) al piano terra.

**Agibilità (parziale) Prot. n°1931 del 06.02.2017 (rif. ALL.8/24)**, acquisita da *omissis*

a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n°14075 di Protocollo del 13.10.2014;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n°21429 di Protocollo del 13.12.2016

per la seguente unità immobiliare, situata in Via Olmini, 6 – Panicale:

- UIU distinta al Foglio *omissis*, particella *omissis* **sub** *omissis*, Cat. C/1 – locale commerciale (negozi) al piano terra.

===== ° =====

### **Parte strutturale**

In riferimento al sub-capitolo in questione, dal **Certificato di Agibilità (parziale) n°6040 del 15.12.2008** interessante la UIU in questione (particella *omissis* sub *omissis*), si evince che la documentazione presentata è comprensiva dei documenti di cui ai punti 4) e 5) richiamati nel suddetto certificato, facenti capo rispettivamente a:

- **4) Certificato di collaudo statico, con l’attestazione dell’avvenuto deposito presso il competente ufficio provinciale;**
- **5) Dichiarazione di conformità ai sensi dell’art. 4 della L.R. n°25/82 a cura del Direttore dei Lavori.**

===== ° =====

### **Regolarità edilizia**

Dal raffronto eseguito tra il grafico progettuale assentito – di cui al rilascio del PdC n°17645 di Prot. del 16.04.2008 e lo stato dei luoghi, è stata riscontrata una difformità legata ad una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto, a differenza di quanto rappresentato nel grafico progettuale assentito, i tre locali denominati “lettino (solarium)” – “rip.” (con riferimento a quello di maggior dimensione) e “doccia (solarium)” (tra loro adiacenti), formano, in realtà, un unico vano, causa la mancata presenza di due divisori interni, mantenendo un’unica apertura per l’accesso al locale con relativa chiusura degli altri due vani porta. Per il secondo w.c., graficamente privo di anti, è stato realizzato un anti previa realizzazione di un tramezzo divisorio completo di infisso di porta.

===== ° =====

### **Regolarizzazione edilizia**

L'intervento proposto consisterà in una "RIMESSA IN PRISTINO" dello stato dei luoghi, riconducibile sia al grafico progettuale assentito, sia alla planimetria catastale ultima in atti. Detta "Rimessa in Pristino" verrà descritta e quantificata nel capitolo a seguire, con l'ausilio di una rielaborazione grafica "STATO DI RILIEVO" redatta dal sottoscritto (ALL.10/3).

Sarà comunque compito dell'eventuale aggiudicatario, a propria cura e spese, e secondo le proprie esigenze, dare esecuzione a quanto sopra.

===== ° =====

**QUANTIFICAZIONE – a corpo – del costo dell'intervento finalizzato alla "rimessa in pristino" dello stato dei luoghi**, riconducibile al grafico progettuale assentito di cui al PdC n°17645 di Prot. del 16.04.2008.

- Rimozione di parte della parete in cartongesso per successiva installazione dei due infissi di porta interni, oltre alle necessarie opere accessorie;
- fornitura e posa in opera di due infissi di porta interni, ad anta unica, comprensivi di controtelai, telai, coprifili e maniglie, oltre alle necessarie opere accessorie;
- realizzazione dei due divisori in cartongesso, completi di rasatura e tinteggiatura, oltre alle necessarie opere accessorie;
- modifica ed integrazione impianto elettrico per installazione di interruttori e punti luce;
- rimozione del divisorio in cartongesso, atto alla separazione tra l'anti-w.c. creato ed il w.c., oltre alle necessarie opere accessorie;
- eventuali imprevisti ricondotti agli interventi di cui sopra.

In considerazione del fatto che le suddette voci vengono intese dallo scrivente

**comprehensive dell'incidenza di oneri e costi derivanti dallo smaltimento differenziato dei materiali di risulta presso discariche autorizzate, l'intervento in oggetto viene quantificato in un**

**(A) Importo complessivo "a corpo" pari ad € 4.500,00**, che verrà poi detratto dal valore finale del bene.

Preso atto del mancato rinvenimento sia della caldaia (già posizionata all'interno del vano ripostiglio) sia delle unità interne (split) dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, per l'assenza di detti elementi viene quantificato un

**(B) Importo complessivo "a corpo" pari ad € 3.500,00**, che verrà, a sua volta, detratto dal valore finale del bene.

Riepilogando, si avrà:

**Importo complessivo "a corpo" (A) + (B) \_\_\_\_\_ €      8.000,00**

Infine, nel merito della problematica riscontrata per i controsoffitti ove, per infiltrazioni d'acqua provenienti presumibilmente dalla copertura, si sono manifestate sia delle efflorescenze sui pannelli in fibra minerale, sia un parziale distacco di questi con inevitabile rottura dovuta alla caduta a terra, si terrà conto nel punto "stato conservativo in cui versa l'immobile in estimazione" del capitolo "CONSIDERAZIONI FINALI".

### **GRAVAMI**

Dalle risultanze del Certificato Notarile Ipo-Catastale **facente riferimento ai LOTTI NN°8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 e 14 (rif. ALL.8/1)**, rilasciato in data 04.07.2025 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, viene certificato che alla data del 01.07.2025, non sussistono gravami o trascrizioni pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri immobiliari, eccezion fatta per:

- L'ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 12.04.2007 al r.p. n°3283, per €

3.600.000,00, a garanzia di mutuo concesso per atto a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 06.04.2007, Rep. n°50574, Racc. n°16497, regolarmente registrato; detta ipoteca risulta iscritta in favore di BANCA TRASIMENO ORVIETANO – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA (con sede in Città della Pieve, C.F.: 02494190545), gravante, tra gli altri, sui beni di cui ai LOTTI NN°8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 e 14.

- L'ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 06.08.2009 al r.p. n°4839, per € 1.500.000,00, a garanzia di mutuo concesso per atto a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 05.08.2009, Rep. n°53693, Racc. n°18635, regolarmente registrato; detta ipoteca risulta iscritta in favore di AGRILEASING – BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO – CASSE RURALI E ARTIGIANE S.P.A. (con sede in Roma, C.F.: 02820100580), gravante sui beni di cui ai LOTTI NN°8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 e 14 e sulla particella *omissis* del Foglio *omissis* del Catasto Terreni del Comune di Panicale. Relativamente a tale formalità si rinviene annotata a Perugia al r.p. n°1828 in data 02.09.2014, una proroga della durata dell'ammortamento, in forza di atto a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 27.05.2014, Rep. n°58485, Racc. n°22044.
- L'ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 13.06.2011 al r.p. n°2730, per € 2.000.000,00, a garanzia di mutuo concesso per atto a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 07.06.2011, Rep. n°55697, Racc. n°20081, regolarmente registrato; detta ipoteca risulta iscritta in favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA (con sede in Città della Pieve, C.F.: 02494190545), gravante, tra gli altri, sui beni di cui ai LOTTI NN°8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 e 14.
- Il verbale di pignoramento immobili trascritto a Perugia il 05.05.2020 al r.p.

n°6141, gravante sui beni di cui ai LOTTI NN°8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 e 14, a favore di ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A. (con sede in Roma, C.F.: 02820100580).

- La Sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale depositata presso il Tribunale di Perugia in data 30.06.2023, Rep. n°41 e trascritta a Perugia il 16.01.2024 al r.p. n°1200.

===== ° =====

### **CRITERIO ESTIMATIVO E METODO DI STIMA ASSUNTO**

In relazione alla tipologia dell'unità a destinazione commerciale trattata, il metodo di stima che lo scrivente ha ritenuto più opportuno adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dello stesso, è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta il bene in estimazione, con le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quello nella circostanza trattato, possibilmente oggetto di recenti valutazioni. Tale procedimento, consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, effettuando comunque un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni/valutazioni peritali/offerte immobiliari di beni assimilabili a quello in oggetto.

Al fine di conseguire una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio, riferita, in particolare, alla zona ove è ubicato il bene oggetto di stima; dopodiché detta indagine veniva estesa e completata (solo a carattere informativo), con un accertamento atto ad analizzare anche le risultanze derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, aggiornate al II° Semestre 2024.

Lo scrivente provvederà inoltre, se necessario, ad adeguare i valori ordinari

apportando a questi dei correttivi – in più o in meno – in percentuale, applicati discrezionalmente dal sottoscritto in base alla propria esperienza professionale, resi noti nel capitolo “CONSIDERAZIONI FINALI”.

Infine, in relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto anche dell’attuale situazione in cui versa il mercato immobiliare.

===== ° =====

Per quanto sopra, al fine di attribuire un valore unitario alla UIU a destinazione commerciale nella circostanza trattata (particella *omissis* sub *omissis*), lo scrivente svolgeva una ricerca sul sito di “astalegale.net” del Tribunale di Perugia, sia su siti online di Agenzie Immobiliari al fine di reperire delle “comparabili” attendibili per effettuare un confronto di mercato tra il bene trattato con altri simili. Rivelatasi infruttuosa la prima ricerca, il sottoscritto, analizzando i siti online di Agenzie Immobiliari, reperiva una comparabile giudicata “sostanzialmente attendibile” per poter effettuare tale confronto, scelta secondo una preventiva selezione attraverso la quale venivano presi a riferimento immobili simili (locali a destinazione commerciale), per i quali i beni dovevano:

- secondo gli annunci, essere soggetti alla sola vendita;
- sempre secondo gli annunci, essere (in merito alla disponibilità) “liberi”;
- ricadere in zona Panicale o località limitrofe sempre all’interno del Comune;
- essere preferibilmente ubicati al piano terra;
- ricadere preferibilmente all’interno di un complesso edilizio realizzato tra il 2000 e 2010, ovvero di recente costruzione.

===== ° =====

**Indagini finalizzate all’attribuzione del valore unitario all’immobile trattato secondo le risultanze derivanti dalla comparabile prescelta**

Per quanto sopra, queste le risultanze derivanti dall'esame della comparabile prescelta, come detto estrapolate da un annuncio derivante da un sito online di Agenzia Immobiliare:

**La comparabile** prescelta, fa riferimento ad un annuncio riguardante la vendita, a Tavernelle, di un locale commerciale (negozi), ubicato in un complesso di recente costruzione.

Descrizione (dati estrapolati dall'annuncio): *Il negozio si trova al piano terra, in posizione centrale e strategica, affacciandosi su una piazza in cui si trovano altri negozi. Misura circa 145 mq., dotato di bagno e ripostiglio. L'immobile è in buone condizioni, dotato di riscaldamento a metano, infissi moderni in legno con doppi vetri e possibilità di installare l'aria condizionata. Gli impianti sono a norma e funzionanti e le utenze allacciate. Potenzialità d'uso: l'immobile si presta benissimo come studio, negozio per qualsiasi tipo di attività.*

Altri dati – Aggiornamento Annuncio al 11.01.2025 / precedente Annuncio del 20.11.2024 / successivo Annuncio cancellato il 27.02.2025 in quanto l'immobile non era più disponibile – Contratto: vendita – Tipologia: locale commerciale – Superficie commerciale: 144 mq. – Locali: 3 locali, 1 bagno – Piano: piano terra – Totale Piani Edificio: 4 piani – Classe Energetica: G – Anno di costruzione: 2005.

Prezzo: € 125.000,00

Valore unitario (€/mq.) derivante dall'annuncio \_\_\_\_\_ €/mq. 868,00

===== ° =====

Per praticità, le “schede-comparabili” in questione non verranno allegate, ma saranno comunque a disposizione per eventuali consultazioni.

===== ° =====

In relazione alla cancellazione dell'annuncio in data 27.02.2025, il sottoscritto

reputa opportuno puntualizzare quanto segue.

Preso atto che

- ai fini del deposito telematico effettuato dal sottoscritto in data 18.12.2024 delle due Relazioni Peritali di Stima – II° Stralcio – aventi per oggetto rispettivamente la:
  - determinazione della congruità del canone di affitto di ramo di azienda per la UIU distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Panicale al Foglio *omissis* particella *omissis* sub *omissis* (bar e portico);
  - e la
  - determinazione della congruità del canone di locazione commerciale per la UIU distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Panicale al Foglio *omissis* particella *omissis* sub *omissis* (tabaccheria),

per entrambi i “punti” di cui sopra è stato necessario, per poter addivenire alla quantificazione del più probabile valore locativo annuo, **definire preventivamente il più probabile valore di mercato per i suddetti immobili commerciali** (UIU particella *omissis* sub *omissis* e UIU particella *omissis* sub *omissis*), **considerando gli stessi liberi da vincoli locativi**.

Ciò detto, riguardo alla valutazione del più probabile valore di mercato della UIU particella *omissis* sub *omissis* (bar e portico), quella attribuita dal sottoscritto si attestava in € **168.300,00**, mentre in riferimento alla valutazione del più probabile valore di mercato della UIU particella *omissis* sub *omissis* (tabaccheria), quella attribuita dal sottoscritto si attestava in € **37.000,00**.

A questo punto è di fondamentale importanza sottolineare che per poter addivenire alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili di cui sopra, **considerandoli entrambi liberi da vincoli locativi**, il sottoscritto prendeva anzitutto a riferimento la comparabile prescelta utilizzando per entrambi i beni, come

valore unitario-base di riferimento adottato **alla data del 18.12.2024**, un valore unitario pari ad **€/mq. 868,00** che poi, con le decurtazioni via via apportate, si riduceva definitivamente ad **€/mq. 760,00**, poi applicato sia per la **UIU particella *omissis sub omissis* (bar e portico)** che per la **UIU particella *omissis sub omissis* (tabaccheria)**.

Pertanto, per le ragioni sopra esposte, si reputa opportuno **mantenere invariato** sia per la **UIU particella *omissis sub omissis* (bar e portico)** che per la **UIU particella *omissis sub omissis* (tabaccheria)**, il valore unitario-base di riferimento adottato alla data del 18.12.2024, pari ad **€/mq. 868,00**.

Lo stesso principio verrà utilizzato anche per la **UIU particella *omissis sub omissis* (immobile a destinazione commerciale – attività già adibita al servizio della persona)**, a tutt’oggi **“libera” da vincoli locativi**, per la quale, pur prendendo atto che la valutazione è fatta ad oggi e non alla data del 18.12.2024, anche in questo caso si ritiene appropriato **mantenere invariato** per questa UIU (**particella *omissis sub omissis***), il valore unitario-base di riferimento adottato alla data del 18.12.2024 (**€/mq. 868,00**) che, assoggettato alle decurtazioni via via apportate, si attesta in **€/mq. 577,00**.

===== ° =====

Per quanto sopra, analizzando la comparabile prescelta ne è derivato un valore unitario pari ad **€/mq. 868,00** che, come sopra relazionato, si reputa opportuno adottarlo **come valore unitario-base di riferimento**, al fine di poter addivenire poi ad una obiettiva quantificazione del valore unitario del bene in estimazione. Detto valore (€/mq. 868,00) sarà, come già in precedenza menzionato, assoggettato ad un adeguamento derivante dall’apporto di un correttivo (in più o in meno) a percentuale, applicato discrezionalmente dallo scrivente in base alla propria esperienza professionale: il tutto così come risultante nel capitolo a seguire “**CONSIDERAZIONI FINALI**”.

===== ° =====

## CONSIDERAZIONI FINALI

Prima di dar corso alla trattazione del capitolo in questione, si reputa opportuno premettere quanto segue.

Tenuto conto della crisi che sta attraversando il Mercato Immobiliare, con particolare riferimento agli immobili a destinazione commerciale, l'ipotetico margine di trattativa viene individuato in un 15% ca. che riconduce il valore unitario-base preso a riferimento (€/mq. 868,00) ad €/mq. 737,80, arrotondati ad €/mq. 738,00.

Altresì, **tenendo conto dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, il più probabile prezzo unitario sopra individuato (€/mq. 738,00) sarà ancora assoggettato ad un abbattimento in percentuale nella misura di un 15%, che riconurrà il predetto valore unitario ad €/mq. 627,30, arrotondato ad €/mq. 627,00.

Ciò premesso, si ritiene appropriato, a questo punto, prima di addivenire alla determinazione del valore unitario finale da assumere, effettuare le considerazioni finali (in positivo o in negativo) a seguire, scaturite da una sommaria comparazione tra il bene oggetto di stima (UIU particella *omissis* sub *omissis*) con quello in comparazione preso a riferimento.

Rispetto

- alla ubicazione: – 2,0%, in quanto l'edificio, di cui il bene in estimazione è parte, pur risultando di facile individuazione in quanto ubicato lungo la Via Olmini (SP 306), non presenta certo un'ubicazione strategica come la comparabile assunta;
- alla posizione: – 1,0%, in quanto l'immobile in estimazione non risulta visibile in quanto collocato lungo il fronte retro del fabbricato;
- all'ubicazione secondo l'altezza di piano: – 1,0%, in quanto l'immobile in

estimazione, posto al piano primo (rispetto al bene riferito alla comparabile assunta posta al piano terra), potrebbe essere appetibile per lo svolgimento di particolari attività, come ad esempio quella ultima esercitata legata al servizio della persona: da non sottovalutare, in questo caso, che per il raggiungimento del predetto livello di piano, è presente un ascensore anche se ad oggi in stato di inutilizzo;

- allo stato conservativo in cui versa l'immobile in estimazione: - 5,0%, in quanto lo stesso, oltre ad essere da tempo inutilizzato, presenta la già citata problematica riferita ai controsoffitti ove, per infiltrazioni d'acqua provenienti presumibilmente dalla copertura, si sono manifestate sia delle efflorescenze sui pannelli in fibra minerale, sia il distacco di questi con inevitabile rottura dovuta alla caduta a terra;
- allo stato di occupazione/disponibilità essere "libero": 0,00%, in quanto l'immobile in estimazione è "libero" da vincoli locativi, così come dovrebbe apparentemente risultare il bene comparabile prescelto;
- alla presenza di parcheggi/aree di sosta: + 1,0%, in quanto l'area di corte pertinenziale del fabbricato (comune a tutte le UIU presenti al suo interno) è talmente vasta che consente comodamente il parcheggio di autoveicoli sia personali che per la clientela nonché il parcheggio/sosta per automezzi pesanti.

Pertanto, secondo le risultanze derivanti, si procederà con un ulteriore abbattimento in percentuale del valore unitario sopra scaturito (€/mq. 627,00), nella misura di un 8%, che ricondurrà il predetto valore unitario ad €/mq. 576,84, arrotondato ad €/mq. 577,00.

Il valore del bene che ne deriverà, sarà poi assoggettato ad un abbattimento derivante dall'incidenza dell'intervento (A) + (B), pari ad € 8.000,00.

===== ° =====

**Solo ed esclusivamente per portare a conoscenza chi legge, e solo a carattere**

**informativo**, è giusto che lo scrivente riferisca che le indagini compiute venivano concluse con un accertamento atto ad analizzare le risultanze derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, aggiornate al II° Semestre 2024, riferite a “Negozzi”, ricompresi nella Fascia/zona Suburbana/Frazione di Tavernelle, ove è ubicato l’immobile in comparazione, nonché nella Fascia/zona Centrale di Panicale, ove è ubicato l’immobile in estimazione. Detto ciò, questi i valori unitari derivanti dall’indagine OMI compiuta.

Destinazione \_\_\_\_\_ Negozi

Secondo la destinazione commerciale per immobili ricompresi nella Fascia/zona Suburbana/Frazione di Tavernelle, viene espresso un valore unitario minimo pari ad €/mq. 550 ed uno massimo di €/mq. 800.

Secondo la destinazione commerciale per immobili ricompresi nella Fascia/zona Centrale di Panicale, viene espresso un valore unitario minimo pari ad €/mq. 610 ed uno massimo di €/mq. 880.

In entrambi i casi, i valori derivanti prevedono un “normale” stato conservativo (per “normale”, il sottoscritto intende definire il “bene” come “agibile e con grado di finitura di tipo ordinario”).

===== ° =====

### **CRITERIO DI MISURAZIONE ADOTTATO**

Premesso che come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq.) per ciò che concerne il criterio di misurazione adottato, si precisa che la superficie commerciale menzionata nel capitolo “IDENTIFICAZIONE DEL BENE”, è stata accertata (previe misurazioni/controlli dimensionali effettuati in loco) e determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 rimodulata secondo le

consuetudini locali, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), adottando i seguenti criteri:

- a.) \_\_\_ il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) \_\_\_ il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- c.) \_\_\_ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (tra le varie UIU) sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

===== ° =====

Relativamente al criterio adottato per la computazione della superficie commerciale, per quanto concerne l'unità immobiliare a destinazione commerciale in estimazione (UIU particella *omissis* sub *omissis*), questo prevedrà il 100% di quella commerciale.

Altro aspetto fondamentale di cui tener conto, sempre per ciò che concerne la determinazione della superficie commerciale, è che secondo la norma, la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare il 10% della superficie lorda interna (superficie utile calpestabile + superficie divisorie interni non portanti).

===== ° =====

### **GIUDIZIO DI STIMA**

La formulazione del valore di stima, sarà effettuata prendendo atto della costituzione del Lotto formato, considerando lo stato di possesso, le diverse caratteristiche intrinseche e la circostanza che il bene risulta completamente indipendente in ordine alle utenze (fatta eccezione per l'impianto di allarme), senza però dimenticare il periodo di contrazione in cui versa ancor oggi il Mercato Immobiliare.

Per concludere, il bene, vista l'ubicazione e le caratteristiche estrinseche ed

intrinseche, a parere dello scrivente potrebbe anche essere in grado di offrire validi elementi positivi tali da attirare l'attenzione di potenziali acquirenti, pur tenendo in debita considerazione la congiuntura economica attuale.

===== ° =====

### **ATTRIBUZIONE DEL VALORE UNITARIO FINALE**

Il valore unitario finale attribuito per la UIU particella *omissis* sub *omissis* a destinazione commerciale, è pari ad €/mq. 577,00.

===== ° =====

### **SUPERFICI**

- Locale commerciale al piano 1 (UIU particella *omissis* sub *omissis*) \_\_\_mq. 125,45

===== ° =====

### **VALUTAZIONE PREVENTIVA**

Eseguendo i conteggi, si avrà:

|                           |                        |           |
|---------------------------|------------------------|-----------|
| mq. 125,45 x €/mq. 577,00 | _____ €                | 72.384,65 |
|                           | Arrotondati ad _____ € | 72.400,00 |

A questo punto va comunque esaminata la situazione che induce inevitabilmente il sottoscritto ad apportare un abbattimento al valore scaturito (€ 72.400,00), ovvero lo scrivente non può non tenere conto

- dell'importo complessivo "a corpo" derivante dagli interventi (A) + (B), attinenti sia quello riferito alla "rimessa in pristino", sia quello riguardante la fornitura e posa in opera della caldaia e delle unità interne (split) dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, pari a complessivi € 8.000,00.

===== ° =====

### **VALUTAZIONE DEFINITIVA**

Pertanto, eseguendo i conteggi, si avrà:

€ 72.400,00 – € 8.000,00 \_\_\_\_\_ € **64.400,00**

**(diconsi Euro Sessantaquattromilaquattrocento/00)**, riferiti al valore del bene stimato (**LOTTO N°10**), che ricomprendono il valore delle ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni (particella *omissis* sub *omissis* del Foglio *omissis* del Catasto Fabbricati), nonché il valore dei diritti di piena proprietà, in ragione di 1/7 dell'intero, sull'area contigua al fabbricato, distinta al Catasto Terreni al Foglio *omissis*, particella *omissis* della superficie catastale di mq. 1270.

===== ° =====

Perugia, 17 luglio 2025

Il CTU

geom. Andrea Soldato

### **Il presente VII° Stralcio di Relazione Peritale**

**di Stima (LOTTO N°10), si compone di:**

- Pagine Dattiloscritte \_\_\_\_\_ n°38
- Allegati Alfanumerici \_\_\_\_\_ n°3
- Documentazione Fotografica (Foto a colori) \_\_\_\_\_ n°36