

--TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Esecuzione Immobiliare n. 118/2025 Reg.Es.

promossa da:

OLYMPIA SPV srl

Avv. Luca Patalini

contro

contumace

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Sara Fioroni,

Io scrivente Dott. Daniele Polverini, agronomo libero professionista con studio in Perugia, Corso Cavour 20, nominato CTU nell'es. Imm. in oggetto, accettava l'incarico in data 8/9/2025 dovendo pertanto rispondere al seguente quesito:

<<Provveda l'esperto, verificata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti od inidonei, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio operazioni peritali, provveda:

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



catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento



e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;

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

8) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti



identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali;

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa e di stato di libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da



eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

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

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;



16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti>>.

In ottemperanza alla nuova procedura, tenuto conto della contestuale nomina dell'IVG quale custode giudiziario, lo scrivente prendeva contatto con lo stesso, concordando il prosieguo delle operazioni peritali.

OPERAZIONI PERITALI

Iniziava così le operazioni peritali con lo studio del fascicolo, verificando la natura e destinazione dei beni, la documentazione tecnica, il tutto previa comunicazione via lettera Racc. all'esecutata ed alle Parti in data 6/10/2025 nella quale fissava anche il primo sopralluogo dell'immobile (*All. n. 1: lettera via e-mail PEC 6/10/2025*).

Il giorno 13/10/2025 avveniva, come previsto, il primo sopralluogo dell'immobile esecutato concordato con l'IVG. Purtroppo, però, nessuno era presente per la Parte Esecutata. Successivamente, preso contatto telefonico con l'esecutata, si concordava un'altra data per l'accesso che avveniva, previa formale convocazione via lettera pec (*All. 2: lettera via e-mail PEC 24/11/2025*) il 15/12/2025. In quella data erano presenti oltre al sottoscritto l' ione quale

ipore della

locatario degli immobili commerciali pignorati ed il funzionario dell'IVG per la custodia giudiziaria.



Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni esegutati;
 - effettuata la richiesta di accesso atti presso il Comune di Gualdo Tadino, per verificare l'esistenza di titoli abilitativi e conseguentemente la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati;
 - acquisito l'atto di provenienza degli immobili esegutati;
 - acquisito in sede di operazioni peritali il contratto di locazione commerciale dei negozi esegutati;
 - verificata la validità del suddetto contratto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Registro di Perugia;
 - compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico estimativi;
 - effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per la verifica dell'esistenza di altre formalità pregiudizievoli a carico degli esegutati;
- lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

- 1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;**
- 2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI;**
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;**
- 4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA:**
- 5) VERIFICHE URBANISTICHE;**



6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA;

7) BANDO DI VENDITA;

8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO.

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;

Si riporta integralmente quanto contenuto nel *certificato storico ventennale* in atti, del 25/6/2025, a firma della Notaio Dott. Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni, con il quale si certifica che:

Attuale Proprietario:

Comune di Gualdo Tadino (PG) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Fabi Antonio del 27/6/2002 rep. 34620/7760 (*All. n. 3: atto Fabi Antonio rep. 34620/7760*) trascritto a Perugia in data 16/7/2002 al n. 12362 reg. part., con sede in Gualdo Tadino (PG) per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Gualdo Tadino (PG).

2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI:

a tutto il 25/6/2024 gli immobili pignorati risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sottoindicato:



Verbale di pignoramento Immobili, atto Uff. Giud. Corte d'Appello di Perugia del 3/6/2025 rep. 2616 trascr. a Perugia il 25/6/2025 al **n. 13228 rep. part.**, a favore di Olympia SPV srl con sede in Conegliano (TV) con sede in Gualdo Tadino (PG) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU foglio 40 part. 1163 sub 62, sub 63, sub 64, sub 65

A seguito dell'aggiornamento ipotecario a tutto il 12/9/2025 non sono state riscontrate ulteriori formalità pregiudizievoli a carico degli immobili (*All. n. 4: aggiornamento ipotecario a tutto il 13/2/2026*).

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Il compendio oggetto di stima è rappresentato da due immobili commerciali oggi riuniti in uno unico e relativi magazzini-fondi al piano seminterrato, il tutto ubicato nel centro commerciale/direzionale di Via flaminia Nord a Gualdo Tadino (PG).

Catastalmente gli immobili sono così identificati al CF di Gualdo Tadino:

- Foglio 40 part.lla 1163 sub 62, cat. C/2 di classe 3°, cons. 38 mq, tot. sup. cat. 40 mq, Rendita € 58,88;
- Foglio 40 part.lla 1163 sub 63, cat. C/2 di classe 3°, cons. 38 mq, tot. sup. cat. 44 mq, Rendita € 58,88;
- Foglio 40 part.lla 1163 sub 64, cat. C/1 di classe 6°, cons. 38 mq, tot. sup. cat. 40 mq, Rendita € 557,36;
- Foglio 40 part.lla 1163 sub 65, cat. C/1 di classe 6°, cons. 38 mq, tot. sup. cat. 43 mq, Rendita € 557,36;



Il tutto catastalmente intestato a proprietà 1/1 e, pertanto, i diritti indicati corrispondono a quelli effettivamente posseduti dalla
A completamento descrittivo si faccia riferimento alle visure catastali, ed all'estratto planimetrico catastale (*All. n. 5: visure catastali e vax ai terreni*).

4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati, come anticipato, da due negozi al piano rialzato di un centro commerciale/direzionale denominato "Centro Direzionale-Commerciale Via Flaminia" lungo la via Flaminia Nord, a Gualdo Tadino, Largo Trattati di Roma.

Il centro commerciale, articolato su più livelli, è stato edificato all'inizio degli anni '80 del 1900, ed è pertanto posto in una zona centrale della cittadina, dotato di grande visibilità e facilità di accesso, grazie anche ai parcheggi frontistanti e retrostanti.

Le porzioni commerciali sono disposte sul piano rialzato dell'edificio raggiungibili tramite scale esterne. È altresì presente un piano primo, ove risiedono prevalentemente uffici ed un seminterrato, raggiungibile tramite rampe dall'esterno.

Esternamente l'edificio è in parte intonacato ed apre la sua forma a ventaglio con due ali disposte lungo le direttrici viarie principali antistanti.

Internamente sono presenti molti locali per esercizi commerciali attualmente chiusi e non in attività.

Per quanto attiene alle porzioni prettamente commerciali (sub 64 e sub 65) oggetto della presente relazione peritale, sono ubicate al piano rialzato e sono dotate di una buona visibilità rispetto all'entrata. Attualmente sono locate ad una agenzia di



assicurazioni che affaccia sulla galleria interna del centro commerciale attraverso due ampie vetrate, una delle quali presenta la porta di ingresso.

È da precisare che attualmente i due negozi identificati catastalmente da due subalterni e quindi dotati di una autonomia catastale sono in realtà fusi a costituire un'unica superficie commerciale seppure scandita internamente da suddivisioni prevalentemente in cartongesso tali da creare un bagno (presente nella vigente planimetria) ma anche un vano adibito ad archivio, un vano scala, la sala d'attesa ed una sala riunioni oltre ad un'ampia porzione adibita ad ufficio *open space*.

Ciò detto, quindi, viene da sé che il fondello di separazione tra i due subalterni, riportato nelle vigenti planimetrie dei sub 64 e 65 non è più presente. Non sono altresì rilevate dalle planimetrie le varie suddivisioni funzionali all'attività svolta attualmente dall'affittuario.

Le finiture del locale commerciale sono generalmente in buono stato conservativo e manutentivo, con pavimenti in piastrelloni di gres, pareti intonacate, impianto elettrico in parte esterno, con canalette. Ambiente luminoso assicurato dalle ampie vetrate aggettanti sul corridoio porticato retrostante.

Quanto allo **stato di possesso**: le porzioni commerciali sono gravate da contratto di locazione commerciale per un canone annuo di € 4800,00, contratto regolarmente registrato c/o l'Agenza delle Entrate, con decorrenza dal 1/1/2018 e scadenza al 31/12/2029 (*All. n. 6: contratto di locazione commerciale e relativa registrazione*), e pertanto opponibile alla procedura.

Quanto ai magazzini al piano seminterrato (**sub 62 e 62)**, sono ubicati esattamente al di sotto degli immobili commerciali e sono raggiungibili attualmente tramite rampe



esterne che immettono nel corridoio comune. Gli accessi sono assicurati tramite due porte carrabili basculanti, una per ciascun subalterno.

In effetti le porzioni commerciali sarebbero collegate anche direttamente con i magazzini sottostanti tramite una scala a chiocciola, attualmente visibile al piano superiore, ma chiusa da contropareti in cartongesso al livello del piano sottostrada.

Detta scala a chiocciola, non è rappresentata in nessuna delle planimetrie attualmente vigenti.

I due subalterni, di consistenza pressoché equivalente, sono oggi divisi da una controparete in cartongesso, non del tutto completata che lascia intuire l'originaria fusione degli immobili. Prendono luce entrambi da finestre poste sul lato opposto all'entrata e sono dotati di pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico e di illuminazione a neon.

Attualmente i magazzini sono ingombri di materiali vari che non ne hanno consentito la misurazione diretta.

Quanto allo **stato di possesso**: i magazzini risultano liberi e nella disponibilità della soc. eseguita.

Le spese condominiali sono risultate sostanzialmente impagate da lungo tempo come precisato dall'Amministrazione del Condominio opportunamente contattata dallo scrivente. Il debito verso il Condominio a carico della soc. Eseguita, risulta il seguente:

- Arretrati € 3.740,00
- Insoluto anno 2024: €771,01
- Insoluto anno 2025: € 855,00



- Spese straordinarie (rifacimento della pavimentazione del centro commerciale in corso al momento del sopralluogo): € 2798,31

A completamento descrittivo si faccia riferimento alle planimetrie interne catastali (*All. n. 7: planimetrie interne*) con le difformità già evidenziate nella descrizione ed al servizio fotografico illustrativo.

La **consistenza commerciale** delle porzioni edificate oggetto del presente elaborato è stata calcolata conformemente alla metodologia adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Il computo delle superfici è stato quindi effettuato considerando il 100% delle superfici calpestabili; il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I magazzini sono invece stati ponderati al 50% della consistenza calpestabile.

La suddivisione e consistenza degli spazi risulta, in definitiva, dalla seguente *tabella 1* nella quale vengono riepilogate le consistenze commerciali, calcolate come in premessa. Le misurazioni sono state effettuate sia direttamente che sulla base delle planimetrie disponibili, senza considerare le divisioni effimere, attualmente rappresentate da fondelli prevalentemente eseguiti in cartongesso:

TAB. 1 consistenza commerciale: compendio commerciale a Gualdo Tadino

livello	destinazione	sup. calpestabile + murature (mq)	ponderazione (%)	sup. commerciale (mq)
piano rialzato	negozio sub 64	41,50	100,00%	41,50
	negozio sub 65	44,00	100,00%	44,00
	magazzino sub 62	41,50	50,00%	20,75



piano seminterrato	magazzino sub 63	44,00	50,00%	22,00
TOTALE (MQ)				128,25

In definitiva, la **consistenza commerciale** degli immobili pignorati è risultata pari a mq **128,25 circa**

5) VERIFICHE URBANISTICHE:

Dalle ricerche effettuate, anche sugli atti di provenienza, l'intero centro commerciale è stato edificato in forza della CE n. 226/A del 26/7/1977 e variante n. 427 del 30/7/1981, CE in sanatoria n. 167 rilasciata il 28/10/1983.

Quanto ai locali oggetto della presente stima, a seguito della "domanda per ottenere il permesso di abitabilità" del 13/7/1988 (a nome dei

e degli usufruttuari) è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità n 167/1983 del 20/7/1988.

E' da precisare che, tenuto conto anche delle planimetrie allegate, i due locali commerciali posti al piano rialzato ed oggi identificati dai sub 64 e 65 erano allora fusi insieme e collegati direttamente (tramite la scala a chiocciola oggi ancora visibile) ai fondi (oggi identificati ai sub 62 e 62) posti al piano interrato e anch'essi fusi in un unico fondo.

A completamento descrittivo e documentale fare riferimento all'allegato 8 (*All. n. 8: precedenti edilizi ed agibilità*).

Pertanto, stante le risultanze, l'attuale disposizione dei vani ed anche la suddivisione in 4 subalterni non appare assentita urbanisticamente e necessita della relativa pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria con il pagamento della sanzione pecuniaria



prevista di 1000 euro). Risulta altresì necessaria l'aggiornamento della planimetria catastale con fusione dei subalterni almeno quelli relativi alle porzioni commerciali del piano rialzato in quanto apparirebbero destinati e fruiti come unica unità immobiliare. Infine si renderà necessaria anche la nuova agibilità.

L'importo complessivo da sostenere per la nuova proprietà ammonterebbe (cautelativamente) a circa € 6000,00, comprensivi degli oneri sanzionatori, concessori e relativi diritti a favore del Comune, in quanto dovuti).

6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare degli immobili a destinazione commerciale da destinare ad una vendita giudiziaria, il bene verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè da una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato dei negozi immobili commerciali nel Comune di Gualdo Tadino, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;



- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione di comodi e scomodi, delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia ed oggettiva di prezzi di mercato, è stata effettuata una indagine conoscitiva tramite “asking prices” e tramite il sistema STIMATRIX CITY che consente telematicamente di:

- 1) rilevare, nella zona catastale scelta, lo stock di immobili comparabili con quello oggetto di stima;
- 2) rilevare tra gli immobili censiti, comparabili con quello oggetto di stima, quelli che hanno subito passaggi di proprietà in un periodo di riferimento di 24-30 mesi;
- 3) *consultazione dei relativi atti di compravendita, ed in particolare nell'indagine in oggetto della nota di trascrizione*, per conoscere il prezzo unitario spuntato. In particolare, è stata effettuata una indagine che si è limitata alla ricerca di compravendite nello stesso centro commerciale in cui sono ubicati gli immobili pignorati. E' stata verificata la vendita sufficientemente recente della fine del 2023 del sub 84, tramite un'asta giudiziaria, al prezzo di €52.000,00 (pari ad un prezzo unitario irrisorio).



La ricerca degli asking prices è stata sostituita dal valore di base d'asta giudiziaria di 76.000 € che ha avuto luogo il 17 c.m. (con esito asta deserta) e relativa alla vendita del sub 84, nello stesso centro commerciale. Detta asta costituisce il terzo esperimento di vendita che conferma la scarsissima appetibilità degli immobili posti nello spazio commerciale in oggetto, considerando anche un valore unitario di base d'asta inferiore ai 400 €/mq.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato poi assunto il **metro quadrato (mq)** riferito alla superficie commerciale precedentemente determinata; sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito quindi il **valore medio-ordinario unitario (€/mq)**.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario degli immobili in relazione alle reali **caratteristiche estrinseche ed intrinseche** come qui di seguito riportato:

tra le **aggiunte e comodi**:

- porzioni commerciali poste in posizione molto visibile, all'entrata della galleria del centro commerciale;
- porzioni commerciali collegate direttamente coi magazzini sottostanti, tramite scala a chiocciola che può essere facilmente ripristinata;
- porzioni commerciali attualmente locate, a conferma dell'appetibilità degli immobili, anche rispetto ad altri nello stesso centro commerciale;
- natura sia direzionale che commerciale dell'immobile di maggiori dimensioni;



- posizione centrale rispetto alle direttrici commerciale della Cittadina;
- facilità di parcheggio.

Tra le **detrazioni e scomodi**:

- centro commerciale di vecchia edificazione, surclassato da altri più recenti e limitrofi;
- struttura esterna necessitante di una ristrutturazione generale;
- presenza del contratto di locazione che esclude, per un certo periodo, la possibilità all'eventuale nuovo acquirente di utilizzare le porzioni commerciali nell'immediatezza;
- necessità della sanatoria degli spetti urbanistici e catastali risultati difformi nello stato attuale degli immobili.

Tutto ciò premesso, è stato identificato un valore unitario per gli immobili pignorati pari ad € 500,00/mq. Si riporta la stima nella seguente tabella 2:

TAB. 2 stima compendio commerciale a Gualdo Tadino

livello	destinazione	sup. commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
piano rialzato	negozio sub 64	41,50	500,00	20.750,00
	negozio sub 65	44,00	500,00	22.000,00
piano seminterrato	magazzino sub 62	20,75	500,00	10.375,00
	magazzino sub 63	22,00	500,00	11.000,00
TOTALE (MQ)				64.125,00

E pertanto il valore di stima è risultato pari ad € 64.000,00 (arrotondati).



7) BANDO DI VENDITA:

tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, rappresentati da porzioni a destinazione commerciale e relativi fondi-magazzini, i beni verranno posti in vendita in un unico lotto stante la loro indubbia complementarietà, anche se attualmente, nella contingenza dell'attuale locazione commerciale, sono fruiti separatamente:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà spettanti :

su porzioni immobiliari di natura commerciale con relativi fondi-magazzini sottostanti il tutto ubicato a Gualdo Tadino (PG) presso il "centro commerciale-direzionale Via Flaminia" e catastalmente identificati al CF del Comune di Gualdo Tadino foglio 40 part.lla 1163 sub 62, cat. C/2 di classe 3°, cons. 38 mq, tot. sup. cat. 44 mq, Rendita € 58,88; Foglio 40 part.lla 1163 sub 63, cat. C/2 di classe 3°, cons. 38 mq, tot. sup. cat. 40 mq, Rendita € 58,88; Foglio 40 part.lla 1163 sub 64, cat. C/1 di classe 6°, cons. 38 mq, tot. sup. cat. 40 mq, Rendita € 557,36; foglio 40 part.lla 1163 sub 65, cat. C/1 di classe 6°, cons. 38 mq, tot. sup. cat. 43 mq, Rendita € 557,36, oltre ai corrispondenti diritti sulle parti comuni identificate con la part.lla 1163 sub 5 (parcheggi e pertinenze esterne scoperte), sub 24 (galleria interna del centro commerciale) e sub 6 (corsia magazzini sottostrada); quanto alle unità immobiliari destinate a negozio attualmente utilizzate come unica attività suddivisa internamente in sala di attesa, ripostiglio, archivio, bagno, ufficio, sala riunioni attraverso



tramezzature in cartongesso, vetrate affaccianti sia sulla galleria interna del centro commerciale che all'esterno; il tutto con possibilità di collegamento diretto ai sottostanti magazzini-fondi con scala a chiocciola oggi interclusa e tamponata in una struttura di cartongesso. Quanto ai magazzini finestrati, accessibili da una rampa esterna e dotati entrambi di porte basculanti carrabili su corsia interna, con impianto di illuminazione. Il tutto in buone condizioni di conservazione e manutenzione seppure con difformità interne diffuse da sanare anche a livello planimetrico. Le porzioni commerciali attualmente gravate da contratto di locazione commerciale (sub 64 e sub 65) con scadenza 31/12/2029 opponibile alla procedura; i magazzini al piano seminterrato occupate con rate condominiali arretrate impagate (meglio specificate nel corpo della relazione tecnica). I sub 64 e 65 a confine con parti condominiali su più lati, part.lla 29 s.a.; I sub 62 e 63 a confine parti condominiali, sub 11 s.a.

Valore € 64.000,00

8) ELEMENTI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Si allegano le ricevute di spedizione dell'elaborato peritale alla Parte Esecutata ed al Procedente nonché al Custode giudiziario (*All. n. 9 : ricevute di spedizione*) e si sottolinea ancora una volta:



- a) la necessità di sanare urbanisticamente e catastalmente le difformità interne riscontrate e descritte, con l'esborso di quanto cautelativamente previsto (circa € 6.000,00).
- b) la presenza del contratto di locazione commerciale che grava sui subalterni 64 e 65, con scadenza il 31/12/2029;
- c) le spese condominiali insolute, che graveranno sulla nuova proprietà limitatamente a quelle ordinarie accumulate degli ultimi 2 anni.

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto.

Perugia, 28/3/2026

Allegati n1, servizio fotografico illustrativo

e bozza di bando di vendita a parte

Il CTU
Dott. Agr. Daniele Polverini



