



**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**  
**Dipartimento per l'impresa e l'internazionalizzazione**

Direzione Generale per le piccole e medie imprese

e gli enti cooperativi



Liquidazione Coatta Amministrativa

di

“

**Soc. Coop. a r.l. in liquidazione”**

o o o o o o o o o o

**Commissario Liquidatore Dott.ssa Bugiardi Susanna**

=====

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**

=====



Il sottoscritto Geom. Enzo Tonzani, nato a Perugia il 15 ottobre 1954, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Perugia con il n. 1.756, nonché all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Perugia al n. 257 del ruolo generale; valutatore Immobiliare in accordo ai requisiti della norma UNI 11558/2014, della prassi UNI/PdR 19/2016 e dello schema PG-PRS-VI Schema Valutatore Immobiliare – Reg. numero 0124-VI, con studio in Perugia al civico n. 21 di Via del Macello; incaricato dalla Dott.ssa

geom. enzo tonzani



Bugiardi Susanna, Commissario Liquidatore della Soc. Coop.

“Soc.

Coop. a r.l. in liquidazione” (giusta sua nomina del Ministero dello Sviluppo Economico in data 14 maggio 2021 n. 126/2021) della presente relazione risponde qui di seguito ai seguenti quesiti tecnici:

**PROVVEDA L'ESPERTO:**

1. ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DI PROPRIETÀ DELLA COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DELL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE, INDICANDO TUTTI GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'ATTO DI TRASFERIMENTO;
2. AD UNA SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI; DEGLI ACCESSI, DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, DELLE EVENTUALI

geom. enzo tonzani

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 O DI ALTRI DIRITTI PARZIALI;
4. AD INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DAL PROPRIETARIO O DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA DICHIARAZIONE DI AMMINISTRAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA E ALLA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, OVVERO ALLA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONTROVERSIE PENDENTI E ALL'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA;
5. AD INDIVIDUARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, GRAVANTI SUL BENE DISTINGUENDO TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (AD ES. DOMANDE

geom. enzo tonzani



GIUDIZIALI, ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA, PESI O LIMITAZIONI D'USO, ONERI REALI, OBBLIGAZIONI *PROPTER REM*, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA, VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO ARTISTICO), E QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA OVVERO RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIE, DIFFORMITÀ CATASTALI);

- 6. A FORNIRE ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, CONCERNENTI:
- 7. AD INDIVIDUARE I PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ELENANDO CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE);
- 8. ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA

geom. enzo tonzani



ACQUISIZIONE 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 NN. 47/85 E 724/94 E DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 06 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA, CHE POTRANNO ESSERE CONSIDERATI NELLA STIMA DEL PREZZO; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO

geom. enzo tonzani

DELL'ARTICOLO 46, COMMA QUINTO DEL  
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA  
DEL 06 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL  
COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN  
SANATORIA; ASSUMENDO LE OPPORTUNE  
INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI  
COMPETENTI; TUTTI I COSTI IPOTIZZABILI PER  
LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,  
EDILIZIA O CATASTALE SARANNO QUINDI  
INDICATI DAL PERITO E CONSIDERATI AI FINI  
DELLA STIMA;

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 (PREFERIBILMENTE IL MINOR NUMERO  
POSSIBILE, IN MODO DA CONTENERE COSTI ED  
OPERAZIONI). NEL CASO IN CUI LA  
FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI COMPORTI  
ATTIVITÀ NECESSARIE PER IL  
FRAZIONAMENTO, IL PERITO INDICHERÀ  
COMUNQUE NELLA PERIZIA IL VALORE DI UN  
LOTTO COMPRENSIVO DEGLI IMMOBILI NON  
FRAZIONATI, NEL CASO CHIEDENDO  
AUTORIZZAZIONE AL COMMISSARIO

geom. enzo tonzani

LIQUIDATORE DI PROCEDERE AD EFFETTUARE  
IL FRAZIONAMENTO NECESSARIO PER  
FORMARE PIÙ LOTTI ED ALLEGANDO ALLA  
RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE  
APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

10.A DESCRIVERE ANALITICAMENTE CIASCUNO  
DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO [UN  
PARAGRAFO PER CIASCUN IMMOBILE,  
CIASCUNO DI ESSI INTITOLATO DESCRIZIONE  
ANALITICA DEL (APPARTAMENTO, CAPANNONE  
ECC.) CON RIFERIMENTO ALLA LETTERA CHE  
CONTRADDISTINGUE L'IMMOBILE NEL  
PARAGRAFO "IDENTIFICAZIONE DEI BENI  
OGGETTO DELLA STIMA" DI CUI SUB. 2)]; AD  
INDICARE LA TIPOLOGIA DEL BENE, L'ALTEZZA  
INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA;  
AD INDICARE IN FORMATO TABELLARE, PER  
CIASCUN LOCALE, LA SUPERFICIE NETTA, IL  
COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA  
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE  
COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE  
MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI  
MANUTENZIONE; AD INDICARE NEI MEDESIMI  
PARAGRAFI ALTRESÌ LE CARATTERISTICHE  
STRUTTURALI DEL BENE E LE

geom. enzo tonzani

CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONI, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO ECC.) 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;

11.A VERIFICARE CHE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

12.ACCERTARE, CON ADEGUATA MOTIVAZIONE, IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO, ANCHE IN RELAZIONE AD EVENTUALE INCIDENZA SUL VALORE DELLO STESSO DELLA CONDIZIONE DI REGOLARITÀ (O MENO) AMMINISTRATIVA, E DI STATO LIBERO O MENO ESPONENDO ALTRESÌ ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA,

geom. enzo tonzani



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, LA NECESSITÀ DI BONIFICA  
DA EVENTUALI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI;  
ALTRI ONERI O PESI;

13. AD ALLEGARE ALLA RELAZIONE DI STIMA  
ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE  
E ALMENO DUE INTERNE, NONCHÉ LA  
PLANIMETRIA DEL BENE, VISURA CATASTALE  
ATTUALE, COPIA DELLA CONCESSIONE O  
LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA E LA  
RESTANTE DOCUMENTAZIONE NECESSARIA; IN  
PARTICOLARE, A DEPOSITARE, COPIA  
DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE E COPIA  
DELL'EVENTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE E  
VERBALE DELLE DICHIARAZIONI DEL TERZO  
OCCUPANTE;

14.A PROCEDERE AD ACCESSO FORZOSO,  
AUTORIZZANDO SIN DA ORA, CON AUSILIO  
DELLA FORZA PUBBLICA E DI UN FABBRO, NEL  
CASO IN CUI GLI OCCUPANTI, SIANO  
IRREPERIBILI O NON COLLABORINO, AI FINI

geom. enzo tonzani





rilievi planimetrici, nonché alla raccolta dei dati utili alla valutazione.

In precedenza, erano già state fatte le visure catastali per le indagini circa l'esatta individuazione delle proprietà oggetto di perizia.

Le indagini proseguivano poi all'Agenzia delle Entrate di Perugia (servizio pubblicità immobiliare) per l'accertamento della provenienza e dei gravami, successivamente, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Cattaneo si provvedeva ad accertare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi e del certificato di agibilità.

Elaborati i dati estimativi raccolti sul luogo in ordine anche all'andamento di mercato in materia di compravendita di immobili nella zona in questione e nei suoi immediati dintorni; lo scrivente si ritiene ora essere in grado di riassumere, qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura di valutazione, nella seguente relazione peritale.

In essa, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, si ritiene opportuno trattare gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, distinguendo la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- **Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale.**
- **Cap. n. 2 – Descrizione.**
- **Cap. n. 3 – Coerenze.**

geom. enzo tonzani

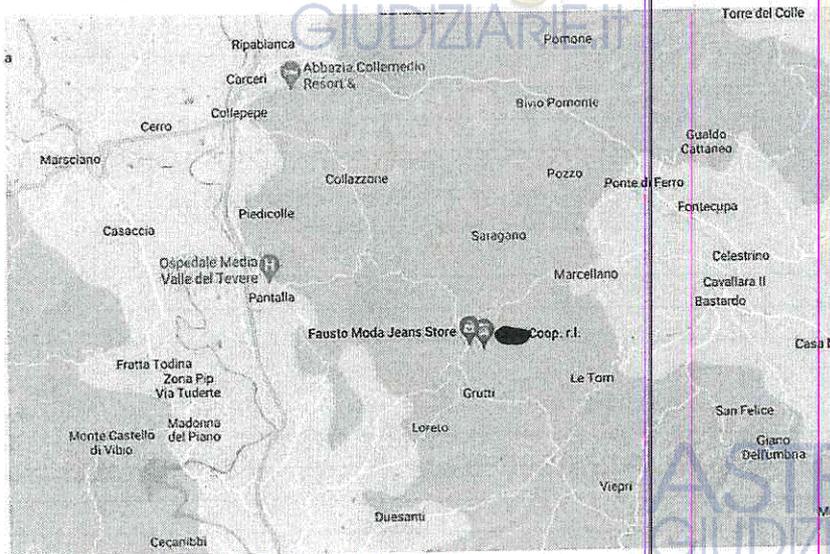
- Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.
- Cap. n. 5 – Gravami.
- Cap. n. 6 – Formazione dei lotti.
- Cap. n. 7 – Valutazione.

come qui di seguito:

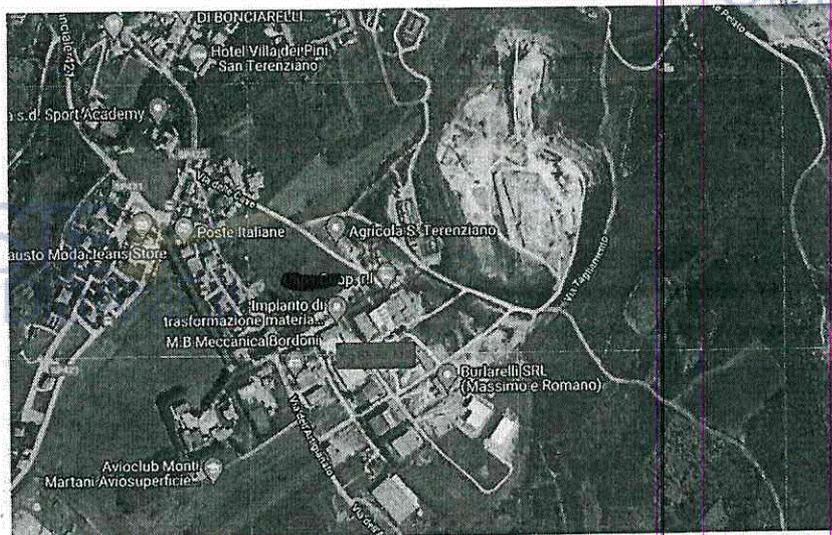
## RELAZIONE PERITALE

### • Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale.

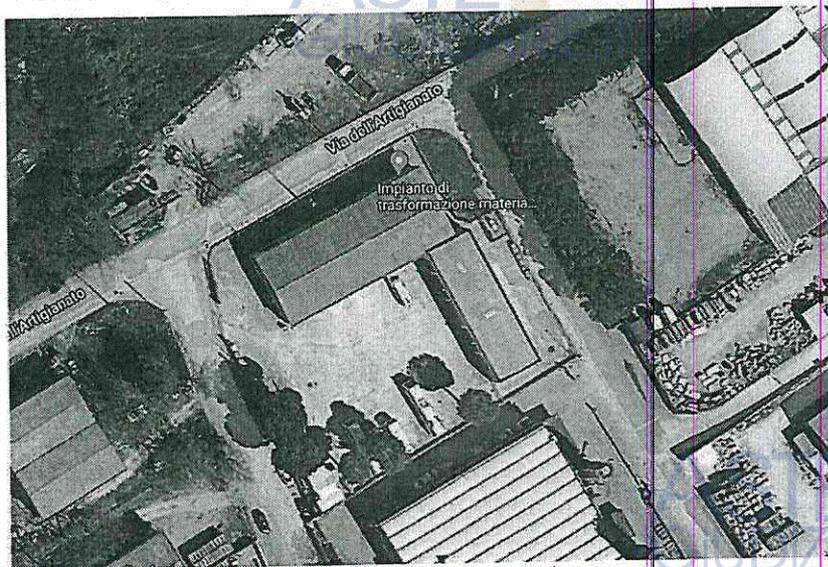
Gli immobili esaminati nel presente elaborato peritale, di proprietà “  
), a r.l. in liquidazione”  
(Cod. Fisc. ( ), sono ubicati in comune di Gualdo Cattaneo (PG), in frazione San Terenziano lungo la Via dell’Artigianato, al momento s.n.c..



geom. enzo tonzani



Si tratta di un complesso immobiliare composto di due corpi di fabbrica realizzati, in due distinti periodi (fine anni settanta il primo e fine anni novanta il secondo). Due capannoni prefabbricati in aderenza tra di loro all'interno di un lotto di terreno completamente delimitato da recinzione.



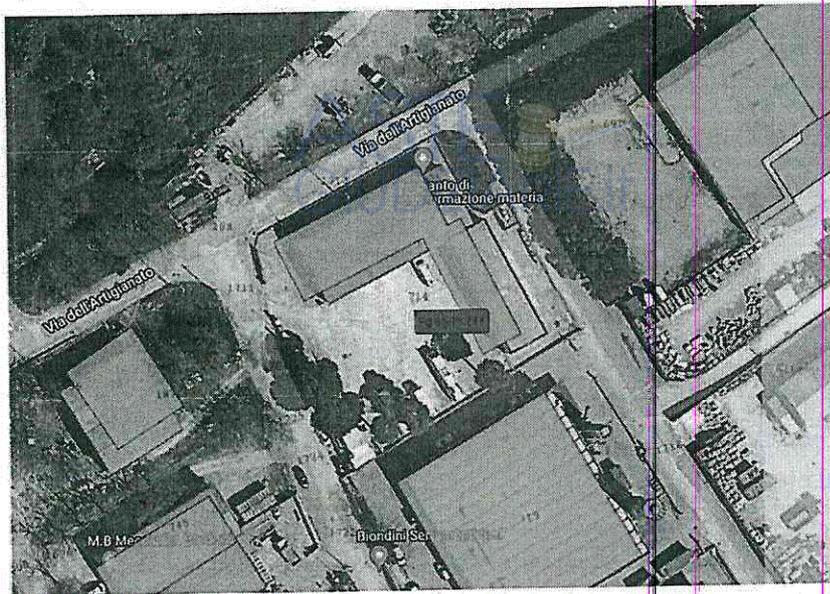
geom. enzo tonzani

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, Servizi Catastali, la proprietà di cui sopra, che è intestata ad \_\_\_\_\_ (proprietaria per la quota di 1000/1000), è individuata come qui di seguito:

**Catasto Fabbricati di Gualdo Cattaneo**

- **Fog. n. 65 part. n. 714** - (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)  
Via dell'Artigianato - Piani terra e primo, categoria D/7 e rendita di €. 4.416,00.

Il tutto giusta variazione toponomastica n. 57651/1/2014 del 08 aprile 2014 in atti pari data con prot. n. PG0111805.



geom. ~~enzo tonzani~~

Denuncia di nuova costruzione precedente all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987. Variazione del 20

dicembre 1996 in atti dalla stessa data n. 30762.1/1996 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni. Variazione del 16 ottobre 2007, pratica n. PG0499350 in atti dalla stessa data n. 16319.1/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni

Tipo mappale del 05 dicembre 1996 in atti dal 10 dicembre 1996 n. 6431.1/1996.

Al catasto terreni di Gualdo Cattaneo l'area ove sorge l'edificio e la relativa corte è individuata nel foglio n. 65 con il numero di particella 714 (qualità ente urbano di are 32.40, priva di redditi). Il tutto giusto frazionamento n. 546297.1/2002 approvato in data 28 febbraio 2002 ed in atti in pari data con il prot. n. 223182.

L'attuale intestazione catastale in quanto la Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa realizza in proprio quanto sopra descritto su appezzamento di terreno acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Carlo Giubbini Ferroni di Perugia in data 06 aprile 1979, rep. n. 1052, registrato a Perugia il 18 dicembre 1979 al n. 49781.

LA VOLTURA (n. 49781 in atti dal 24 febbraio 1982) ALL'ATTUALE INTESTAZIONE CATASTALE É STATA REGOLARMENTE ESEGUITA.

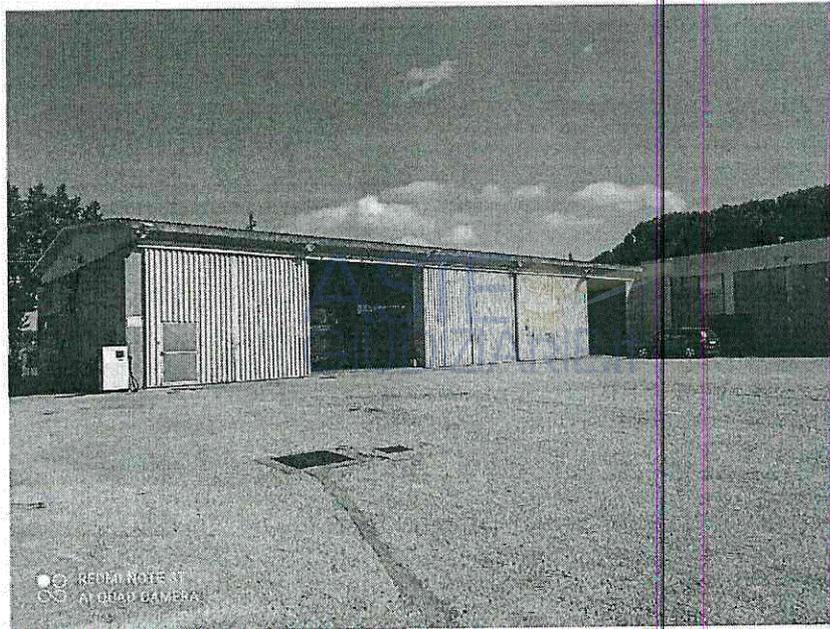
\* o \*

• **Cap. n. 2 – Descrizione.**

I beni di proprietà della Cooperativa in liquidazione coatta sono rappresentati dalla quota intera di un

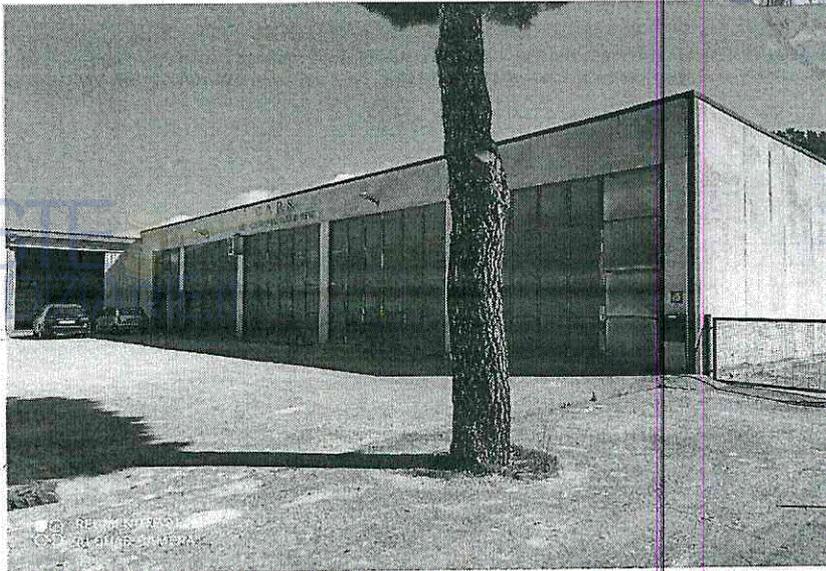
geom. enzo tonzani

compleso immobiliare realizzato per una prima parte nell'anno 1977, poi ampliato, una prima volta nell'anno 1996 e successivamente nell'anno 2007 (opificio industriale – due capannoni industriali in aderenza tra di loro a formare planimetricamente una forma ad “L” - rimesse automezzi), in area completamente recintata e provvista di un ampio accesso carrabile. Il tutto è ubicato nella zona industriale di San Terenziano, in Comune di Gualdo Cattaneo, senza numero civico in Via dell'Artigianato.

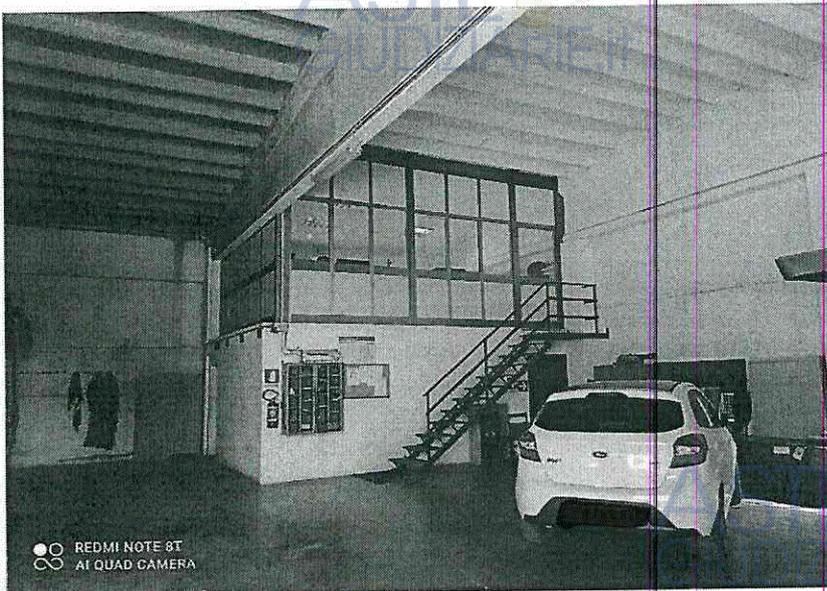


geom. enzo tonzani

L'edificio (nella sostanza due capannoni posti tra di loro in aderenza) è stato realizzato con struttura portante costituita da telai (travi e pilastri) prefabbricati; come pure prefabbricati sono i pannelli di tamponatura e gli elementi che compongono la copertura.



Soltanto una piccola parte del complesso immobiliare si articola su due piani (piccolo ufficio e servizi igienici al piano terra ed ufficio al piano primo), tra di loro collegati da una scala a rampa unica in ferro.



geom. enzo tonzani

Il solaio che separa i due piani è in laterocemento. Nella porzione di più recente costruzione il solaio di copertura è dotato di controsoffittatura.

Gli infissi di finestra e quelli di porta per il collegamento con le aree esterne, sono stati realizzati in lamiera e vetri non sono di tipo termico.

Area completamente recintata (muretto in cemento e rete metallica sorretta da paletti in ferro) con grande accesso carrabile delimitato da cancello in ferro di tipo a scorrimento meccanico.

Presenza di pompa per l'erogazione di gasolio con cisterna interrata, di bombolone esterno per lo stoccaggio del GPL e di impianto antincendio.

Le caratteristiche tecniche ed architettoniche proprie del complesso immobiliare sono qualitativamente rispondenti a quelle dell'insediamento produttivo di buona fattura anche estetica. La sua ubicazione, molto vicina all'abitato della frazione di San Terenziano, consente di poter usufruire di servizi primari anche senza l'ausilio di mezzi pubblici e/o privati.

Buona anche la sua collocazione rispetto alla viabilità di primaria importanza regionale.

La superficie commerciale è costituita da:

OPIFICIO INDUSTRIALE

- Primo intervento edilizio

geom. enzo tonzani

Rimessa automezzi	mq. 518,00	altezza ml. 5,20
Ufficio e servizi P. terra	mq. 33,00	altezza ml. 2,50
Ufficio P. Primo	mq. 33,00	altezza ml. 2,50
• Ampliamento		
Rimessa automezzi	mq. 281,00	altezza ml. 5,20

CORTE

- Escluso sedime edifici
- Verde e viabilità mq. 2.600,00 altezza ml. 0,00

Al momento del sopralluogo il complesso immobiliare, in virtù di un contratto di locazione commerciale, sottoscritto in Gualdo Cattaneo il 20 luglio 2019 e registrato a Foligno il 30 luglio 2019 al n. 1.677 (serie 3T) ed al n. 903 (serie 3), è occupato dalla Società “ ” con sede in Spoleto (PG), frazione Petrognano s.n.c. (Codice Fiscale n.

La locazione, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e con divieto di mutamento di destinazione, ha durata di sei anni, con inizio il 20 luglio 2019 e termine il 19 luglio 2025 (nel contratto è scritto “fino al 30 giugno 2025”).

Con la stessa “ ”, la proprietà ha stipulato un contratto di affitto di ramo di azienda in data 08 maggio 2019. Rogito Dott. Fabio di Russo, Notaio in Spoleto, repertorio n. 33.262, raccolta n. 14.944, registrato a Perugia il 16 maggio 2019 al n. 10.717. Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (tre) con decorrenza dal 09 maggio 2019 e rinnovo automatico di tre anni in tre anni salvo disdetta da comunicarsi almeno sei

geom. enzo tonzani 

mesi prima della scadenza.

Con il contratto del 08 maggio 2019 “viene attribuito alla parte affittuaria il diritto di opzione per l’acquisto del ramo di azienda affittato ..... al corrispettivo di complessivi Euro 95.000,00 ..... da esercitarsi entro la scadenza del contratto di affitto ..... con imputazione dell’80% di ciascun canone mensile pagato per l’affitto (pari ad Euro 800,00 ..... Mensili) in conto prezzo di acquisto”.

La documentazione fotografica che si allega illustra più nel dettaglio l’aspetto esteriore del complesso immobiliare.

Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che i pavimenti sono di tipo industriale su tutte le superfici del complesso industriale; sono invece in monocottura negli altri locali ed in gres porcellanato nei servizi igienici; il battiscopa è in legno; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con vernice a tempera in tutti i locali non utilizzati a rimessa degli automezzi. Nei servizi igienici le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica forte.

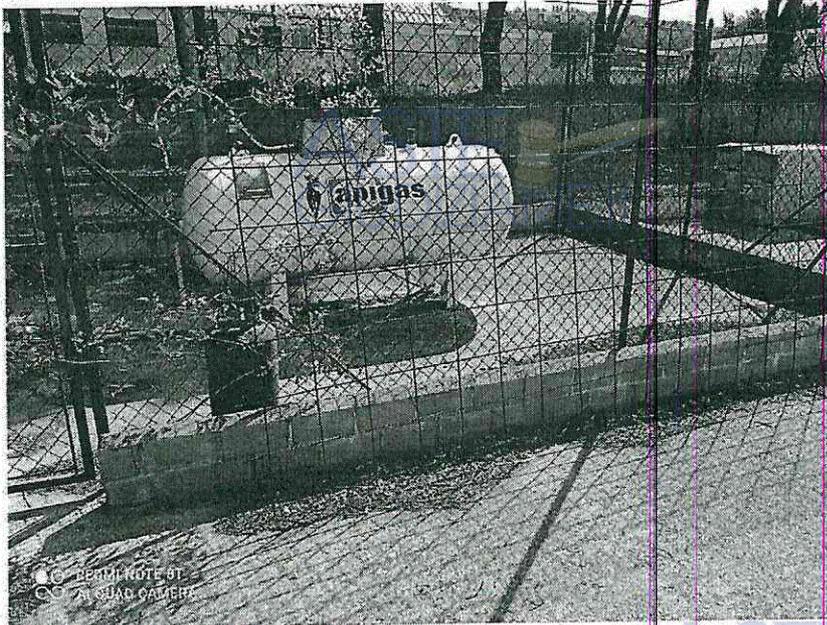
Gli infissi di porta sono in legno tamburato verniciato.

Oltre l’impianto antincendio, l’opificio è dotato del solo impianto elettrico (funzionante e realizzato nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza). Nei due uffici l’impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentate a G.P.L..

Il complesso immobiliare non fa parte un condominio.

geom. enzo tonzani

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA A BOLLO €16,00  
 SEDICI/00  
 00001830 0100778A W0J0R001  
 00216543 28/04/2022 10:20:04  
 4575-00088 35F060BAF3230C48  
 IDENTIFICATIVO: 01210244205035  
 0 31 21 024420 503 5



geom. enzo tonzani

\* \* \* \* \*

• Cap. n. 3 – Coerenze.

ASTE GIUDIZIARIE.it

studio tecnico geom. enzo tonzani – via del macello n. 21 – 06128 perugia tonzanienzo@tiscali.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'intera proprietà, delimitata da recinzione confina con Via dell'Artigianato, con due traverse di Via dell'Artigianato (viabilità di lottizzazione)

salvo se altri.

\* \* \* \* \*

**Cap. n. 4 - Regolarità edilizie.**

Dagli accertamenti fatti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Cattaneo (PG) si è potuto accertare che l'intero complesso immobiliare, nella sua attuale consistenza, è stato così autorizzato:

- 1) Concessione per esecuzione di lavori edili (costruzione di un capannone) prot. n. 945/77 del 11 maggio 1977, pratica n. 1.322;
- 2) Autorizzazione n. 2.996 del 20 agosto 1985 (realizzazione di una rampa per sollevamento - n. 2 muri paralleli da utilizzarsi come rampa di sollevamento automezzi);
- 3) Concessione edilizia n. 41 del 11 giugno 1996, pratica n. 482/94 (realizzazione rimessa pullman e recinzione), parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 08 agosto 1995;
- 4) Permesso di costruire in sanatoria n. 222 del 07 giugno 2007 (ampliamento fabbricato artigianale ad uso autorimessa in difformità dalla Concessione Edilizia e spostamento nel lotto del fabbricato rispetto alla posizione assentita ed opere di modifica delle aperture). Progressivo modello R n.

geom. enzo tonzani

179150602, pratica n. 181 presentata in data 28 marzo 1986, prot. n. 2.143;

- 5) Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 0005771/A del 18 giugno 2007 (intervento di manutenzione straordinaria che riguarda la demolizione di una tamponatura esterna per la creazione di una porta e la realizzazione di tramezzature interne al piano terra), pratica edilizia n. 2871/07 – ultimazione lavori in data 14 settembre 2007 (prot. n. 0008570/A del 18 settembre 2007) – certificato di collaudo finale attestante la conformità dell’opera al progetto presentato sottoscritto dal direttore dei lavori, il Dott. Ing. \_\_\_\_\_, in data 17 settembre 2007.

Dopo aver raffronto i grafici allegati ai titoli autorizzativi rilasciati dall’Amministrazione Comunale, in particolare con quelli allegati all’ultimo in ordine temporale (D.I.A. prot. n. 5771/A del 18 giugno 2007, pratica edilizia n. 2871/07) con lo stato dei luoghi, si può affermare che L’IMMOBILE È CONFORME.

Anche la rampa di sollevamento automezzi è conforme al titolo autorizzativo.

Il certificato di agibilità per il secondo intervento edilizio (quello autorizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 41 del 11 giugno 1996) è stato rilasciato in data 03 febbraio 1997 con il n. 482/94. Tale certificato è ancora valido in quanto le autorizzazioni successivamente rilasciate hanno riguardato

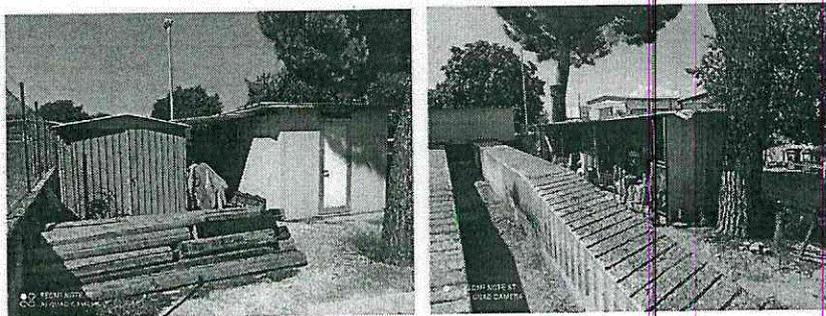
geom. enzo tonzani

elementi di marginale importanza (modifiche prospettiche).

Nell'archivio dell'Amministrazione Comunale di Gualdo Cattaneo, nulla è stato reperito per quanto concerne il primo intervento edilizio (quello autorizzato in data 11 maggio 1977 n. 945/77 – pratica n. 1322).

Dal momento che il Permesso in sanatoria (n. 222 del 19 giugno 2007) riguarda solo ed esclusivamente il primo immobile realizzato (ampliamento, spostamento nel lotto, modifica aperture) e che lo stesso è interessato anche dalla D.I.A. del 18 giugno 2007, prot. n. 5771/A, pratica edilizia n. 2871/07, il Certificato di agibilità deve essere, comunque, richiesto (ciò anche se nel passato fosse stato già rilasciato).

All'interno della proprietà insistono anche alcuni piccoli manufatti realizzati in assenza di titolo autorizzativo e quindi abusivi (due prefabbricati, di cui uno in lamiera, unita da una tettoia, ed una seconda tettoia, anche esse in lamiera e ferro).



Soltanto uno dei due prefabbricati è necessario alla attività

geom. enzo tonzani



aziendale, quello ove sono ubicate le macchine per il funzionamento dell'impianto di lavaggio.

Tutto il resto dovrà essere rimosso (la cosa richiede un modesto impegno temporale) e quindi non preso in considerazione ai fini valutativi.

\* o \*

• **Cap. n. 5 – Gravami.**

L'indagine, fatta presso l'Agenzia delle Entrate (servizio pubblicità immobiliare) della provincia di Perugia, con registri aggiornati alla data del 17 gennaio 2023 per le trascrizioni e per le iscrizioni, ha evidenziato quanto segue:

• **Trascrizioni pregiudizievoli**

1. Nessuna.

• **Iscrizioni ipotecarie**

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di €. 900.000,00 ed a favore di M.P.S. Capital Service Banca per le Imprese S.p.a. con sede in Firenze, trascritta il 15 aprile 2008 al n. 455 del registro particolare ed al n. 1.940 del registro generale.

2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di €. 400.000,00 ed a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a. con sede in Spoleto, trascritta il 03 marzo 2010 al n. 218 del registro particolare ed al n. 1.116 del registro generale.

3. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di

geom. enzo tonzani

muto fondiario per la somma di €. 200.000,00 ed a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, trascritta il 03 marzo 2010 al n. 219 del registro particolare ed al n. 1.116 del registro generale.

\* o \*

• **Cap. n. 6 – Formazione dei lotti.**

Dopo aver attentamente esaminato i beni immobili in oggetto, allo scopo di facilitarne l'alienazione e di ottenere il maggior realizzo possibile, si è ritenuto opportuno **FORMARE UN LOTTO UNICO.**

\* o \*

• **Cap. n. 7 – Valutazione.**

Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore venale degli immobili in esame adottando il criterio di stima per "comparazione"; parametro scelto il metro quadrato di superficie commerciale.

In pratica la proprietà, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

Le indagini sono stata svolta consultando Agenzie Immobiliari, Studi Notarili, Studi Tecnici ed Imprese costruttrici, di comprovata "serietà" ed affidabilità, presenti, e/o che operano, nella zona ove si trovano gli immobili in esame.

geom. enzo tonzani

I dati raccolti sono stati anche confrontati e rapportati con quelli pubblicati nel “bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell’Umbria” ed accertati presso la borsa immobiliare (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni – presi quale riferimento Comuni di analoghe caratteristiche in quanto non presente quello di Gualdo Cattaneo); nonché con quelli dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall’Agenzia delle Entrate.

Dal momento che i parametri tecnici definiti sono frutto di rilievo sommario e fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle planimetrie catastali (riscontrate tutte sostanzialmente corrette), **la valutazione dei beni deve essere considerate a corpo e non a misura.**

Si è tenuto altresì conto dei costi attuali di costruzione, di quelli delle aree e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, giungendo alle seguenti conclusioni:

RAGGUAGLIO SUPERFICI

OPIFICIO INDUSTRIALE

- Primo intervento edilizio
 

Rimessa automezzi	mq.	518,00 x 1,00 =	mq. 518,00
Ufficio e servizi			
P. terra	mq.	33,00 x 1,00 =	mq. 33,00
Ufficio P. Primo	mq.	33,00 x 1,10 =	mq. 36,30
- Ampliamento
 

Rimessa automezzi	mq.	281,00 x 1,10 =	mq. 239,80
-------------------	-----	-----------------	------------

geom. enzo tonzani



CORTE

- Escluso sedime edifici

Verde e viabilità mq. 2.600,00 x 0,05 = mq. 130,00

Sup. convenzionale mq. 957,10

Mq. 957,10 x € 250,00 = € 239.275,00

Tale valore, arrotondato ad € 240.000,00 (euro duecentoquarantamila/00), rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato e andrà indicato nell'eventuale bando di vendita.

Il compendio immobiliare è stato stimato ad un valore non superiore al valore di mercato. Pertanto, tale valore è pari all'importo al quale il lotto verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

\* o \*

Io, geom. Enzo Tonzani, ritengo con la presente relazione, che si compone di numero ventotto pagine dattiloscritte e parte della ventinovesima (oltre agli allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto.

Si resta in ogni caso a disposizione del Sig. Commissario

geom. ~~enzo tonzani~~

liquidatore per qualsiasi chiarimento ritenga necessario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia 27 maggio 2023



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



il consulente tecnico

Geom. Enzo Tonzani

Una firma manoscritta in nero, che corrisponde al nome "Geom. Enzo Tonzani" stampato accanto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

10388/23 RUG  
7368/23 Aca

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

L'anno duemilaventitre, il giorno 20 del mese di ~~giugno~~ <sup>DECEMBRE</sup>, in Perugia, negli uffici del su intestato Tribunale, avanti al sottoscritto Cancelliere, è comparso il Geom. Enzo Tonzani, nato a Perugia il 15 ottobre 1954 ed ivi residente, con studio in via del Macello n. 21, iscritto all'albo dei professionisti della provincia di Perugia con il n. 1.756 identificato mediante Patente n. U13P53065G, rilasciata da MIT-UCO il 24 ottobre 2019, che ha chiesto di asseverare con giuramento la perizia di stima redatto per conto della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa di “

in liquidazione – Commissario Liquidatore la Dott.ssa Susanna Bugiardi. Ammonito il perito suddetto ai sensi di legge sulla importanza morale del giuramento, sulle pene dalla legge comminate contro i falsi ed i reticenti, stando in piedi ed a capo scoperto, ha giurato nella forma di rito ripetendo "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA".

Letto, confermato e sottoscritto.

il tecnico  
geom. Enzo Tonzani  
  


IL CANCELLIERE

