

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili a destinazione direzionale ubicati in Comune di
Perugia, località Pian della Genna, Via G. B. Pontani n. 37-39

Committente:

PUNTOZERO S.c. a r.l. con sede in Perugia(PG)



Perugia, 1 settembre 2022

Il tecnico


A blue circular stamp of the Geometric Office of Luca Caini, Perugia, with the number 3589. The stamp is partially obscured by a handwritten signature in black ink.

PREMESSE ED ASSUNZIONI

Con determina di aggiudicazione del 24.08.2022, la Società PuntoZero S.c. a r.l. con sede in Perugia, ha conferito incarico sottoscritto Geom. Luca Caini – nato a Perugia il 01.09.1963 con studio in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia al n. 3589 – valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 e della prassi UNI/PdR 19:2016, per redigere **una perizia di congruità dell'offerta presentata dalle ditte Elleppi Srl in liquidazione, Relais Leasco Srl e Cagimm Srl, relativa agli immobili ubicati in Perugia, Via G.B. Pontani n. 37 - 39**, e pertanto per **redigere una perizia di stima avente per oggetto il più probabile valore di mercato di detti immobili.**

Sulla base degli accordi intercorsi con il committente, si ritiene opportuno evidenziare quanto segue:

- non sono stati richiesti accertamenti relativi alla titolarità e provenienza degli immobili oggetto di stima, nonché accertamenti ipotecari relativi verifica di eventuali trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli, gravanti sugli stessi immobili;
- in questa fase, in accordo con il Committente, non sono stati effettuati gli accertamenti urbanistici e catastali, pertanto i valori di seguito esposti, sono stati attribuiti ipotizzando la regolarità urbanistica amministrativa degli stessi beni;
- la valutazione è stata effettuata con sopralluogo esterno ed interno, limitato ad alcune porzioni in quanto non tutte le unità immobiliari erano ispezionabili, precisando che lo scrivente è stato esonerato dall'effettuare il rilievo metrico dell'unità immobiliare in esame;
- le consistenze che di seguito verranno indicate sono state desunte graficamente dalle planimetrie catastali depositate, previa verifica a campione di alcune misurazioni in loco.

Posto quanto precede, in ottemperanza all'incarico affidato, lo scrivente, sulla base al sopralluogo effettuato in data 25.08.2022, nonché sulla base dei dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto il presente rapporto di valutazione, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli.

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di offerta da parte della società ELLEPPI S.r.l. in liquidazione con sede in Perugia, della società RELAIS LEASCO S.r.l. con sede in Conegliano (TV) e della società CAGIMM S.r.l. con sede in Perugia, formulata in data 28.01.2022 ed integrata con ulteriore offerta del 14.06.2022 (all. 2 e 3), ubicati in **Comune di Perugia, località Pian della Genna, Via Giovanni Battista Pontani n. 37 - 39** (all. 4, 5, 6 e 7), sono costituiti da porzioni di fabbricato facenti parte di un complesso direzionale denominato “**CENTRALUX**” e precisamente:

- **NEGOZIO** al piano terra, costituito da un unico vano con accessori e servizi, per una superficie commerciale di circa **mq. 105**, oltre lastrico in proprietà esclusiva, di circa **mq. 9** (all. 8);
- **UFFICIO** al piano primo, composto da sei vani, accessori e servizi, per una superficie commerciale di circa **mq. 278**, oltre terrazze per una superficie complessiva di circa **mq. 16** (all. 9);
- **UFFICIO** al piano primo, composto da undici vani, accessori e servizi, per una superficie commerciale di circa **mq. 358**, oltre terrazze per una superficie complessiva di circa **mq. 26** (all. 10);
- **UFFICIO** al piano secondo, composto da ampio locale “open space”, quattro vani, accessori e servizi, per una superficie commerciale di circa **mq. 636** (all. 11);
- **UFFICIO** al piano terzo, composto da ampio locale “open space”, tredici vani, accessori e servizi, per una superficie commerciale di circa **mq. 636** (all. 12);
- **UFFICIO** al piano quarto, composto da cinque vani, accessori e servizi, per una superficie commerciale di circa **mq. 150** (all. 13);
- **LOCALI TECNICI** al piano quarto, per una superficie commerciale di circa **mq. 56** (all. 14);
- **TRE AUTORIMESSE** al piano primo sottostrada, della superficie complessiva di circa **mq. 284**, da realizzare in luogo di quattro posti auto, un magazzino e parte della corsia comune a tutte le unità immobiliari del piano interrato del fabbricato (3, 7, 15, 16, 17, 18 e 19).

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari sopra descritte, ultimato nel 2010, facente parte di un complesso immobiliare a destinazione direzionale – servizi (escluse residenze), denominato “CENTRALUX”, presenta caratteristiche architettoniche, costruttive e dotazioni superiori a quelle riscontrabili per altri complessi aventi analoga destinazione, caratteristiche che possono essere sintetizzate come segue:

- struttura portante in c.a.;
- solai in c.a.;
- tamponature in muratura con pareti ventilate, con finitura in parte in materiale metallico (TECU) e in parte in laterizio;
- tramezzi in muratura / cartongesso e in gran parte con pareti mobili in alluminio e vetro;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- controsoffitti in fibra;
- infissi esterni in alluminio e parte con facciate continue in alluminio e vetro;
- pavimenti galleggianti in gres/resina/laminati;
- infissi interni in alluminio/legno.

Tutte le unità immobiliari presentano le seguenti dotazioni:

- impianto termico/condizionamento centralizzato e sezionato, con pompa di calore;
- idrico sanitario;
- elettrico;
- connessione rete in fibra ottica;
- videosorveglianza esterna;
- ascensore dal piano interrato al piano terzo;
- videocitofonico.

Il complesso in stima, dotato di un'ampia corte pertinenziale destinata a parcheggi, è ubicato in una zona ottimamente servita, posta nelle immediate vicinanze dello svincolo del raccordo autostradale Perugia – Bettolle, collegata alla città dalla viabilità municipale primaria e limitrofa ai principali punti di interesse cittadini (stazione ferroviaria, stazione minimetro, parco sportivo di

Pian di Massiano, stadio, infrastrutture pubbliche e private, ecc.).

Nel comune dove è ubicato il bene oggetto di perizia ci sono 164.057 abitanti (fonte banca dati ISTAT aggiornata al 01.01.2021) e sono state effettuate 2010 transazioni nell'anno (fonte banca dati Nomisma).

Dati Catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia

Ditta intestata "**RELAIS LEASCO S.r.l. con sede in Conegliano (TV)**", foglio **250**, particelle:

- **2358 sub. 15**, Via Giovanni Battista Pontani n. 37, edificio B, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 81, superficie catastale mq. 84, rendita €. 1.589,65;
 - **2358 sub. 36**, Via Giovanni Battista Pontani n. 39, edificio B, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 10,5, superficie catastale mq. 280, rendita €. 3.823,07;
 - **2358 sub. 37**, Via Giovanni Battista Pontani n. 39, edificio B, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 15, superficie catastale mq. 348, rendita €. 5.461,53;
 - **2358 sub. 20**, Via Giovanni Battista Pontani n. 39, edificio B, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 25,5, superficie catastale mq. 645, rendita €. 9.284,60;
 - **2358 sub. 21**, Via Giovanni Battista Pontani n. 39, edificio B, piano 3, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 25,5, superficie catastale mq. 647, rendita €. 9.284,60;
 - **2358 sub. 22**, Via Giovanni Battista Pontani n. 39, edificio B, piano 4, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 151, rendita €. 2.184,61;
 - **2358 sub. 24**, Via Giovanni Battista Pontani n. 39, edificio B, piano 4, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 47, superficie catastale mq. 57, rendita €. 104,38;
- (all. 20).

Ditta intestata “**ELLEPPI S.r.l. con sede in Perugia**”, foglio **250**, particella **2358 sub. 48**, Via Giovanni Battista Pontani n. 39, edificio B, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 97, superficie catastale mq. 108, rendita €. 150,29 (all. 21).

Ditta intestata “**CAGIMM S.r.l. con sede in Perugia**”, foglio **250**, particelle:

- **2358 sub. 46**, Via Giovanni Battista Pontani n. 39, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 17, rendita €. 18,44 (all. 22);
- **2358 sub. 47**, Via Giovanni Battista Pontani n. 39, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 25, rendita €. 24,94 (all. 23);
- **2358 sub. 49/parte**, Via Giovanni Battista Pontani n. 39, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 19, rendita €. 19,52 (all. 24);
- **2358 sub. 50/parte**, Via Giovanni Battista Pontani n. 39, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 20, superficie catastale mq. 20, rendita €. 21,69 (all. 25)

Si precisa inoltre che l’offerta interessa anche la particella **2538 sub. 38/parte**, Via Giovanni Battista n. 39, piano S1, bene comune non censibile ai sub. dal 39 al 54 della stessa particella (corsia garage e locali contatori – all. 7).

Stato attuale

Sulla base dei dati forniti dalla Committente, gli immobili in esame sono occupati rispettivamente da:

- Soc. UMBRIA DIGITALE SCARL (ora PUNTOZERO SCARL) con sede in Perugia, limitatamente alle particelle 2358 sub. 20, 21, 22, 24 e 28/parte, con contratto di locazione stipulato in data 24.12.2015, durata di anni 6+6 a partire dal 01.01.2016, canone annuo originario €. 160.000,00 (all. 26);
- Soc. K-DIGITALE S.r.l. con sede in Perugia, limitatamente alle particelle 2358 sub. 15 e 37, con contratto di locazione stipulato in data 22.12.2020, registrato a Perugia il 31.12.2020 al n. 12467, durata di anni 6+6 a partire dal 01.01.2021, canone annuo originario €. 60.000,00 (all. 27).

Stato d'uso

Lo stato generale di conservazione e manutenzione degli immobili in esame può essere considerato “**buono-ottimo**” (si veda doc. fotografica).

CRITERIO DI STIMA – VALUTAZIONE

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni. In conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti standard, stato di conservazione, visibilità, vicinanza infrastrutture, ecc.).

La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) è stata determinata sulla base degli elaborati catastali prodotti, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50.

Nella fattispecie, sono stati acquisiti, come comparabili, due atti di compravendita aventi per oggetto unità immobiliari a destinazione direzionale, facenti parte dello stesso complesso immobiliare, e precisamente:

- atto di compravendita a rogito notaio Francesco Ansidei di Catrano, repertorio 3045/2088 del 18.06.2019, avente per oggetto un ufficio al piano terzo, della superficie catastale di mq. 567, cinque posti auto e quattro fondi al piano interrato, della una superficie catastale complessiva di mq. 105, per una **superficie convenzionale vendibile** (Scv) complessiva di circa **mq. 598**, alienati al prezzo di **€ 1.090.000,00**, corrispondente a circa **€/mq 1.820**; tale

prezzo unitario, riferito al primo semestre 2019, può essere considerato attendibile anche alla data odierna, in quanto nell'ultimo biennio, il mercato immobiliare è rimasto sostanzialmente invariato, anche se i dati riscontrabili da specifiche pubblicazioni (O.M.I., Nomisma, ecc.), riportano una leggera crescita post pandemia;

- atto di compravendita a rogito notaio Paolo Efsio Anedda Angioy del 02.11.2011, repertorio 184153, avente per oggetto un ufficio al piano secondo, della superficie catastale di mq. 168, un posto auto e un fondo al piano interrato, della una superficie catastale complessiva di mq. 34, per una **superficie convenzionale vendibile** (Scv) complessiva di circa **mq. 185**, alienati al prezzo di **€. 545.000,00**, corrispondente a circa **€/mq 2.945**; sulla base di specifiche pubblicazioni (O.M.I., Nomisma, ecc.), è emerso che il mercato immobiliare per immobili a destinazione terziaria, rispetto al 2011, ha subito una flessione stimabile nella misura del **35%**, pertanto, il prezzo unitario attualizzato, corrisponde a circa **€/mq 1.915,00**.

Mediando i valori dei comparabili sopra indicati, si ottiene un valore unitario comparato pari a circa **€/mq 1.870,00** (le unità immobiliari prese a comparazione, facenti parte dello stesso complesso immobiliare, hanno ovviamente analoghe caratteristiche di quelle oggetto di stima).

Inoltre, **a puro titolo indicativo**, si riportano i prezzi unitari pubblicati dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.) aggiornati al II semestre 2021 e dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria (II Trim. 2022), con la precisazione, che tali parametri medi, **non sono da ritenersi attendibili per immobili di recente realizzazione, con caratteristiche architettoniche e costruttive nettamente superiori alla media**, come nella fattispecie:

O.M.I. - zona B3 - uffici - stato normale: €/mq 990 – 1.450 (all. 28)

O.M.I. - zona B3 - negozi - stato normale: €/mq 1.100 – 1.600 (all. 29)

B.I.I.U. - Perugia - uffici - semicentro: €/mq 800 – 1.500 (all. 30)

B.I.I.U. - Perugia - negozi - semicentro: €/mq 1.000 – 2.000 (all. 30)

Sulla base di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 1.900,00**.

SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE			
DESTINAZIONE	A	D	E
negozio piano terra, sub. 15	105,00	1,10	115,50
lastrico esclusivo negozio piano terra, sub. 15	9,00	0,10	0,90
ufficio piano primo, sub. 36	278,00	1,00	278,00
terrazze ufficio piano primo, sub. 36	16,00	0,10	1,60
ufficio piano primo, sub. 37	358,00	1,00	358,00
terrazze ufficio piano primo, sub. 37	26,00	0,10	2,60
ufficio piano secondo, sub. 20	636,00	1,00	636,00
ufficio piano terzo, sub. 21	636,00	1,00	636,00
ufficio piano quarto, sub. 22	150,00	1,00	150,00
locali tecnici piano quarto, sub. 24	56,00	0,50	28,00
autorimesse piano interrato, da realizzare	284,00	0,40	113,60
Totale SCV			2.320,20
A = superficie			
B = coefficiente di ponderazione			
C = superficie convenzionale vendibile			

Posto quanto precede, eseguendo i conteggi si ottiene:

Superficie convenzionale vendibile **mq. 2.320,20**

Valore unitario acquisito **€/mq. 1.900,00**

mq. 2.320,20 x €/mq. 1.900,00.....**€. 4.408.380,00**

che arrotondato ad €. 4.400.000,00, rappresenta il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in stima

N.B.: il valore sopra ottenuto, risulta anche sostanzialmente in linea con una valutazione reddituale, effettuata sulla base dei redditi attualmente prodotti dagli immobili concessi in locazione, pari a complessivi **€. 220.000,00**, corrispondente ad una redditività lorda pari a **circa il 5%**.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, lo scrivente dichiara che l'offerta effettuata dalle società ELLEPPI S.r.l. in liquidazione con sede in Perugia, RELAIS LEASCO S.r.l. con sede in Perugia e CAGIMM S.r.l. con sede in Perugia, formulata in data 28.01.2022 ed integrata con ulteriore offerta del 14.06.2022, relativa alla vendita degli immobili oggetto della presente relazione, per un importo di €. 4.250.000,00, è da ritenersi congrua.

NOTE

L'offerta, come integrata, riguarda la realizzazione di tre autorimesse / magazzini al piano interrato, in luogo di quattro posti auto, un magazzino e parte della corsia comune a tutte le unità immobiliari del piano interrato, censita con il subalterno 38 della particella 2358 (bene comune non censibile), pertanto, nella vendita, dovranno intervenire tutti i soggetti aventi diritti su detta corsia comune.

Inoltre, in considerazione di un possibile utilizzo esclusivo del vano scala-ascensore, dal piano terra al piano quarto, sarebbe opportuno inglobare nella vendita anche il magazzino censito con la particella 2358 sub. 23.

Il presente rapporto di valutazione si compone di:

- n. 9 pagine dattiloscritte;
- n. 30 allegati;
- n. 13 foto a colori.

Perugia, 1 settembre 2022

Il tecnico



DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DEL 24.08.2022

OGGETTO: Servizio professionale per la predisposizione di perizia di stima di immobile.

Affidamento diretto ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. a) della Legge n. 120 del 2020, come modificato dall'art. 51 della Legge n. 108 del 2021. CIG Z9D377BF02 - AGGIUDICAZIONE

VISTA la proposta di determinazione contenuta nel documento istruttorio inviato per PEC in data 23/08/2022 dal Responsabile Unico del Procedimento Ing. Maria Presenza con i documenti di seguito elencati:

- ✓ Richieste di offerta inoltrate ai n. 5 professionisti;
- ✓ Capitolato Perizia;
- ✓ Documenti di offerta del fornitore Geom. Luca Caini:
 - DGUE (Allegato A);
 - Dichiarazioni integrative al DGUE (Allegato B);
 - Dichiarazione ai sensi dell'art. 3 della L. 136/2010 e s.m.i. (Allegato C);
 - Patto di Integrità (Allegato D);
 - Offerta economica;

Premesso che:

- in data 14/12/2021 è stato sottoscritto l'Atto di Fusione per Incorporazione di Umbria Digitale S.c. a r.l., in Umbria Salute e Servizi S.c. a r.l., in attuazione della L.R. n. 13/2021 "Disposizioni per la fusione per incorporazione di società regionali;
- l'efficacia della suddetta fusione decorre dal 1° gennaio 2022 e da tale data Umbria Salute e Servizi S.c.a r.l. assume la denominazione di "PuntoZero S.c. a r.l.";
- PuntoZero S.c. a r.l., società in *house providing* della Regione Umbria, delle Aziende Sanitarie regionali e dei Comuni, Agenzie e organismi pubblici in essa consorziati, opera ai sensi dell'art. 4 della L. R. Umbria del 2 agosto 2021 n. 13 quale Centrale Regionale di Acquisto e quale soggetto aggregatore unico regionale, ai sensi dell'articolo 9, commi 1 e 5 del decreto legge 24 aprile 2014, n. 66;
- PuntoZero S.c.a r.l., nel rispetto della normativa sugli appalti pubblici, effettua affidamenti di beni e servizi a terzi, necessari a soddisfare sia la gestione dei servizi affidati dagli Enti Soci, sia per soddisfare i propri fabbisogni interni;
- in data 16.12.2021 Umbria salute e Servizi s.c.ar.l. ha pubblicato un Avviso di manifestazione di interesse per la "Ricerca di un immobile da adibire a sede legale e operativa da acquisire in proprietà";
- in riscontro a tale indagine di mercato è stata ritenuta conforme la proposta pervenuta da Elleppi s.r.l. in liquidazione che, su richiesta di PuntoZero s.c.ar.l., ha provveduto a trasmettere l'aggiornamento della stessa in data 20.06.2022;
- l'Assemblea dei soci di PuntoZero s.c.a r.l., nella seduta del 12.07.2022, ha dato mandato all'Amministratore Unico di procedere con l'acquisizione di una perizia di congruità in merito all'offerta presentata dalla ditta Elleppi S.r.l. (in liquidazione) con la domanda di partecipazione all'Avviso ed aggiornata con la proposta del 20.06.2022;

- con Determinazione dell'Amministratore Unico del 16/08/2022 si è provveduto alla nomina dell'ing. Maria Presenza, dipendente di PuntoZero, quale Responsabile Unico del Procedimento di gara, ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., relativamente alla procedura da espletare per l'affidamento in oggetto;
- il RUP ha sottoscritto la dichiarazione di assenza di cause d'incompatibilità;

Considerato che per l'attività professionale in oggetto è stato stimato un importo massimo pari a € 10.000,00 oltre oneri previdenziali e iva;

Considerato inoltre che per le procedure indette entro il 30 giugno 2023, l'art. 1 comma 2 lett. a) della L.n. 120 del 2020, come modificato dall'art. 51 della L. n. 108 del 2021, prevede, per gli affidamenti di importo inferiore a € 139.000,00, la possibilità di procedere con affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici;

Ritenuto opportuno comunque consultare n. 5 operatori economici al fine di acquisire la migliore proposta economica, con PEC del 17/08/2022 è stata inoltrata richiesta di offerta ai seguenti professionisti:

1. Dott. Paolo Pizzichelli;
2. Dott. Maurizio Refrigeri;
3. Geom. Luca Caini;
4. Geom. Carlo Vittorio Giannotti;
5. Ing. Fabrizio Rossi;

Rilevato che entro la data ultima fissata alle ore 12:00 del 22/08/2022 è pervenuta n. 1 offerta economica da parte del Geom. Luca Caini con Studio professionale in via Mario Angeloni, n. 27 06124 Perugia e P.IVA 01504340546 che ha proposto per le attività in oggetto un importo di € 6.900,00 oltre oneri previdenziali (5%) e iva;

Preso atto che:

- è stata verificata l'iscrizione del professionista Luca Caini nel Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia e nell'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia;

Visti:

- il D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii;
- il Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76 recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale»;
- la Legge 11 settembre 2020, n. 120 «Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale»;
- il Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77 «Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure»;
- il «Regolamento degli Acquisti di Beni e Servizi» approvato dall'Assemblea dei Soci di Umbria Salute e Servizi (ora Punto Zero S.c. a r.l.) il 10.6.2021;

Il sottoscritto

DECIDE:

- 1) **DI APPROVARE** il documento istruttorio, cui sono allegati per costituirne parte integrante e sostanziale i documenti di seguito elencati:

- ✓ Richieste di offerta inoltrate ai n. 5 professionisti;
- ✓ Capitolato Perizia;
- ✓ Documenti di offerta del fornitore Geom. Luca Caini:
 - DGUE (Allegato A);
 - Dichiarazioni integrative al DGUE (Allegato B);
 - Dichiarazione ai sensi dell'art. 3 della L. 136/2010 e s.m.i. (Allegato C);
 - Patto di Integrità (Allegato D);
 - Offerta economica;

Il documento istruttorio con i relativi allegati resterà conservato agli atti di PuntoZero S.c.ar.l. in formato digitale al n. 7415/2022 del Protocollo aziendale;

- 2) **DI DARE ATTO** che è stata espletata una procedura ai sensi dell'art. art. 1 comma 2 lett. a) della Legge n. 120 del 2020, come modificato dall'art. 51 della legge n. 108 del 2021;
- 3) **DI AGGIUDICARE** al professionista Geom. Luca Caini con Studio in via Mario Angeloni, n. 27 06124 Perugia e P.IVA 01504340546 il servizio di predisposizione di perizia di stima di immobile di importo pari a € 6.900,00 oltre oneri previdenziali (5%) e IVA
- 4) **DI CONSERVARE** la documentazione di riferimento agli atti della Società in formato digitale ai nn. 7395/2022, 7415/2022 e 7441/2022 del Protocollo aziendale.

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Dott. Roberto Americioni

L'AMMINISTRATORE UNICO

Ing. Giancarlo Bizzarri

Documento elettronico sottoscritto mediante firma digitale



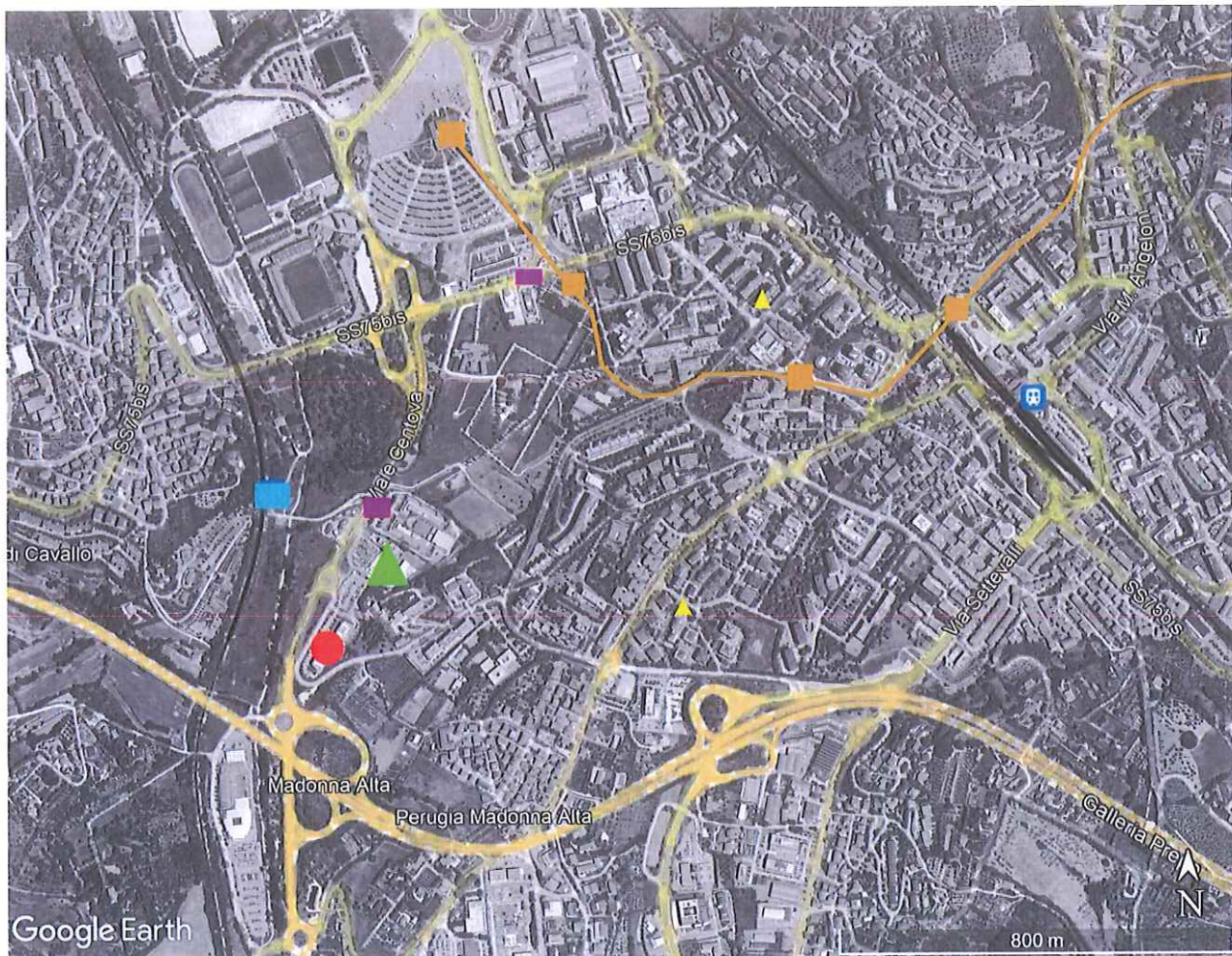
RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA***Premessa***

Con riferimento all'avviso pubblico per la ricerca di un immobile da adibire a sede legale e operativa della società "PuntoZero S.c.a.r.l.", derivante dalla fusione per incorporazione delle società "Umbria Digitale S.c.a.r.l." e "Umbria Salute e Servizi S.c.a.r.l.", la scrivente società propone in acquisto porzione dell'immobile denominato "Centralux" avente le caratteristiche di seguito descritte. L'immobile sarà disponibile come richiesto dalla data 01/07/2022, data entro cui dovrà essere stipulata la compravendita, libero da diritti reali di terzi, esente da vincoli, gravami pregiudizievoli, pesi e servitù di qualsiasi natura, libero da persone o cose, libero da ipoteche, da trascrizioni di vario genere, senza procedure di pignoramento in corso, non interessato da abusi edilizi non sanati o non condonati, privo di vincoli di incedibilità, dotato delle dichiarazioni ai fini IRPEF e IMU, privo di posizioni debitorie per mutui, utenze, tasse, imposte di condominio etc.

1. Localizzazione, contesto urbanistico ed accessibilità

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Perugia, in Via Pontani n.39, in prossimità degli svincoli "Madonna Alta" in uscita ed entrata da entrambe le direzioni del raccordo autostradale Perugia-Bettolle. La posizione è collegata con la viabilità di grande scorrimento rappresentata dalle direttrici di Viale Centova e Via Cortonese, che ricollegano i principali punti di interesse della città di Perugia rappresentati dall'area di Pian di Massiano (Questura, Polo universitario, Stadio, area verde), Fontivegge (Stazione ferroviaria, Uffici Regione Umbria, INPS, Uffici Agenzia delle Entrate), Centro storico. Nel raggio di 1000 mt sono presenti le fermate delle principali reti di trasporto pubblico, rappresentate dal servizio su gomma e dai servizi di metropolitana leggera (Minimetro ed FCU).

Nelle immediate vicinanze dell'immobile in oggetto è presente un supermercato OASI; vi sono inoltre due farmacie, una ubicata nell'area di Via Cortonese ed una in quella di Madonna Alta.



● IMMOBILE OGGETTO DI OFFERTA

▲ SUPERMERCATO

▲ FARMACIE

■ FERMATE TRASPORTO PUBBLICO SEDE PROPRIA (MINIMETRO)

■ FERMATA TRASPORTO PUBBLICO SEDE PROPRIA (FCU)

■ FERMATA TRASPORTO PUBBLICO SU GOMMA

2. Tipologia edilizia

La realizzazione dell'immobile oggetto di offerta è stata terminata nel 2010; il complesso immobiliare è costituito da tre corpi di fabbrica indipendenti l'uno dall'altro, che ospitano esclusivamente attività di tipo direzionale e servizi (no residenza).

La porzione oggetto di offerta è ubicata nel blocco centrale: le superfici disponibili occupano la quasi totalità del fabbricato cielo-terra dal piano primo al piano quarto. Il piano terra è occupato principalmente da una attività di ristorazione; la parte residua e metà del piano primo sono attualmente locate ad una società che si occupa di servizi informatici.

I piani secondo, terzo e quarto sono attualmente locati ad "Umbria Digitale S.c.a.r.l."

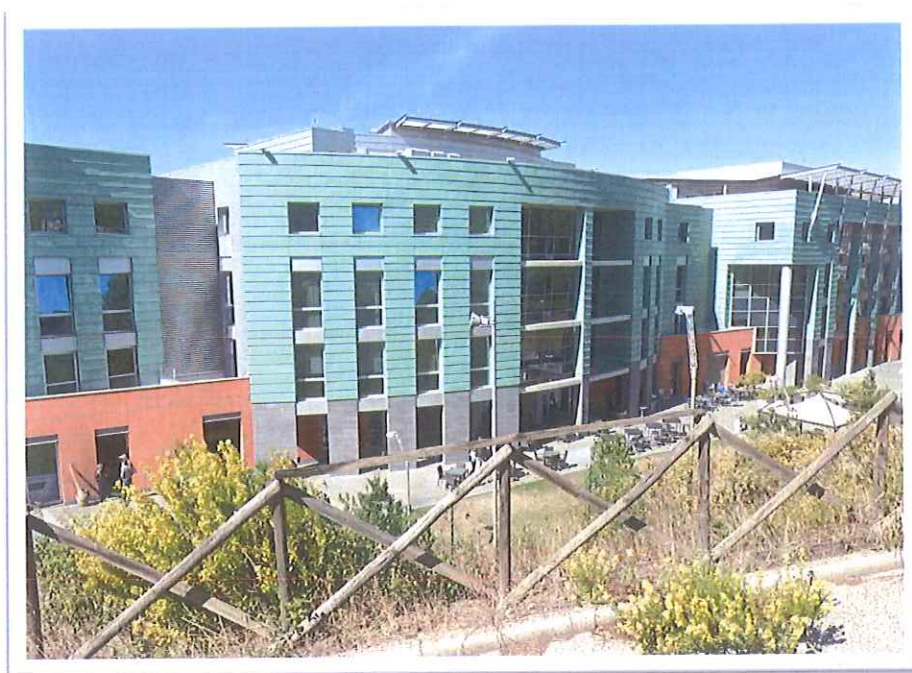
L'accesso ai locali oggetto di offerta avviene da scala condominiale condivisa unicamente con la società locataria dell'ufficio al piano primo. I vari livelli sono collegati anche da un ascensore di dimensioni idonee al trasporto di persone su sedia a ruote, e le unità immobiliari sono accessibili in ogni parte e dotate di servizi igienici dedicati ai soggetti con ridotta o impedita capacità motoria.

Il fabbricato si distingue per le caratteristiche architettoniche e costruttive di alto livello, come ad esempio l'utilizzo di pareti ventilate su tutto l'immobile, parte in materiale metallico (TECU) e parte in laterizio. Tali caratteristiche assicurano una ridotta necessità di interventi di manutenzione sulle parti esterne dell'edificio.

Le finiture interne sono anch'esse di livello medio-alto e la recente realizzazione delle stesse rende immediatamente utilizzabili sia gli spazi di lavori che i locali accessori, nel caso non si ritenesse necessaria una redistribuzione funzionale degli stessi.



Vista su fronte dell'edificio



Vista sul retro dell'edificio

3. Dimensionamento uffici

La porzione di immobile oggetto di offerta è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 250, part.IIa 2358. Le unità immobiliari oggetto di offerta, delle quali non vengono fornite le piante con le attuali tramezzature in quanto già in vostra disponibilità in quanto locatari, sono le seguenti:

- **Sub 36 - Piano primo, superficie utile complessiva di ca mq 290.**

L'unità immobiliare si sviluppa su parte de primo piano. Attualmente è suddivisa in n. 5 uffici da 1 o 2 persone, una sala riunione, due meeting room di piccole dimensioni con pareti vetrate, un archivio, un locale tecnico (server), un gruppo servizi igienici composto da antibagno, due wc ed un wc disabili.

- **Sub 20 – Piano secondo, superficie utile complessiva di ca mq 650.**

La distribuzione interna attuale prevede un grande open space ed alcuni uffici chiusi da 1 o 2 persone. Sono presenti un'area ristoro e due blocchi servizi igienici, ciascuno composto da un antibagno e tre locali wc. Uno dei locali wc è dimensionato ed accessoriatato per l'uso da parte di soggetti disabili.

- **Sub 21 – Piano terzo, superficie utile complessiva di ca mq 650.**

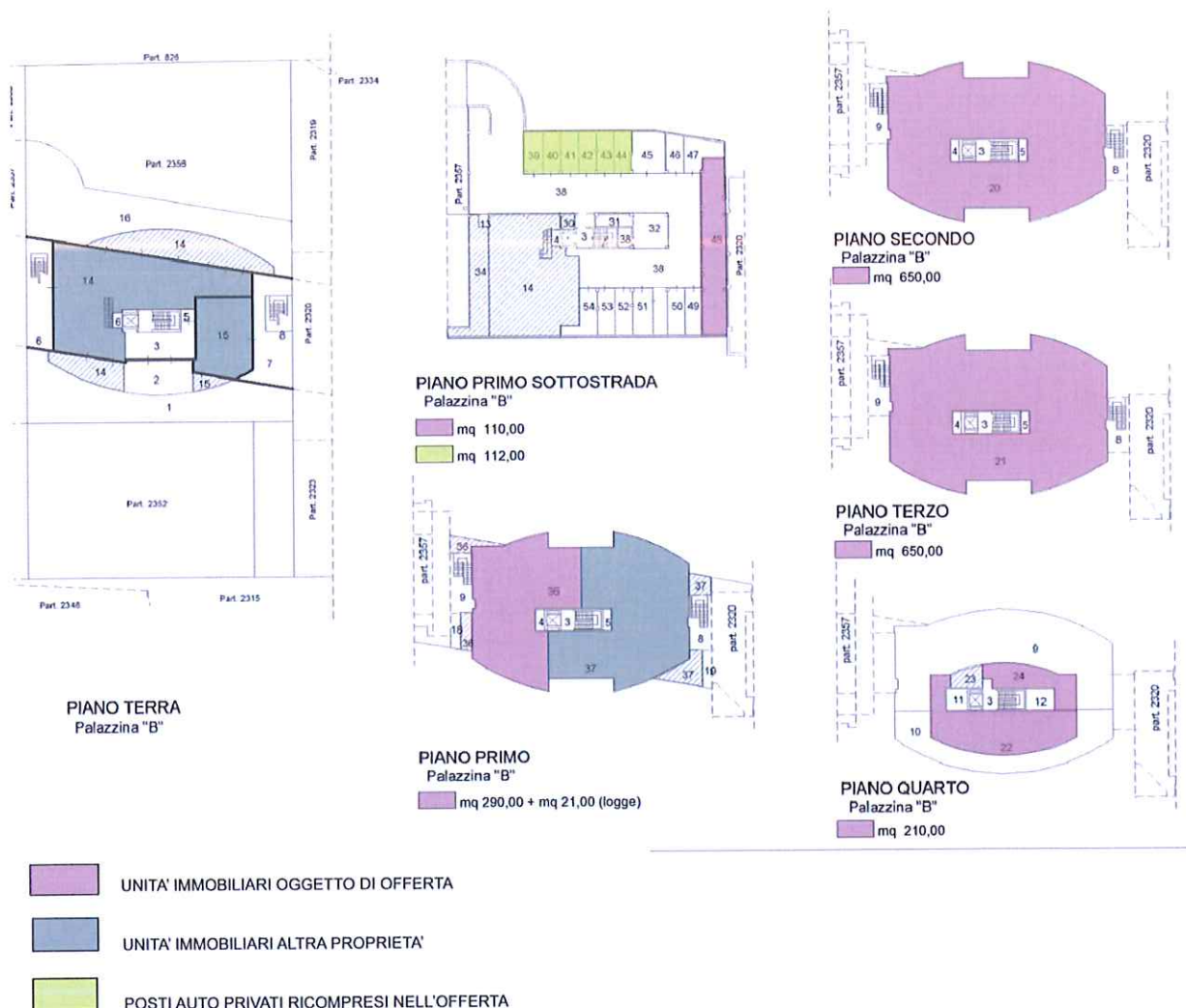
A questo livello sono presenti vari uffici di dimensioni maggiori rispetto a quelli posti al secondo piano, tre sale riunioni ed un open space. Sono presenti un'area ristoro e due blocchi servizi igienici, ciascuno composto da un antibagno e tre locali wc. Uno dei locali wc è dimensionato ed accessoriato per l'uso da parte di soggetti disabili.

- **Sub 22, 24 – Piano quarto, superficie utile complessiva di ca mq 210.**

Il piano quarto è suddiviso in due unità immobiliari delle quali quella verso il fronte dell'edificio è suddivisa in 5 uffici più un blocco servizi igienici (antibagno + due locali wc); l'altra è destinata a locale tecnico e CED.

Tutte le unità immobiliari sopra descritte sono state progettate per la destinazione d'uso "direzionale": sono pertanto soddisfatti tutti i requisiti di legge relativamente ad areazione, illuminazione e comfort ambientale.

Sono ricomprese nell'offerta alcune superfici ubicate al piano interrato del medesimo fabbricato centrale, costituite da n.6 posti auto privati e da un locale magazzino di superficie pari a ca mq 110.



La superficie afferente i posti auto, pari a circa altri mq 110, può essere adibita a magazzino. La realizzazione delle eventuali modifiche necessarie sarà a carico del soggetto venditore.

L'accesso al piano interrato avviene da una corsia comune a tutti e tre i blocchi del complesso edilizio, ma l'area di pertinenza a ciascun fabbricato è chiusa da un cancello automatico. Pertanto, la suddetta area rimane in esclusiva disponibilità dei soggetti proprietari delle unità immobiliari del blocco "B" ed è intercluso l'accesso alla stessa a soggetti non autorizzati.

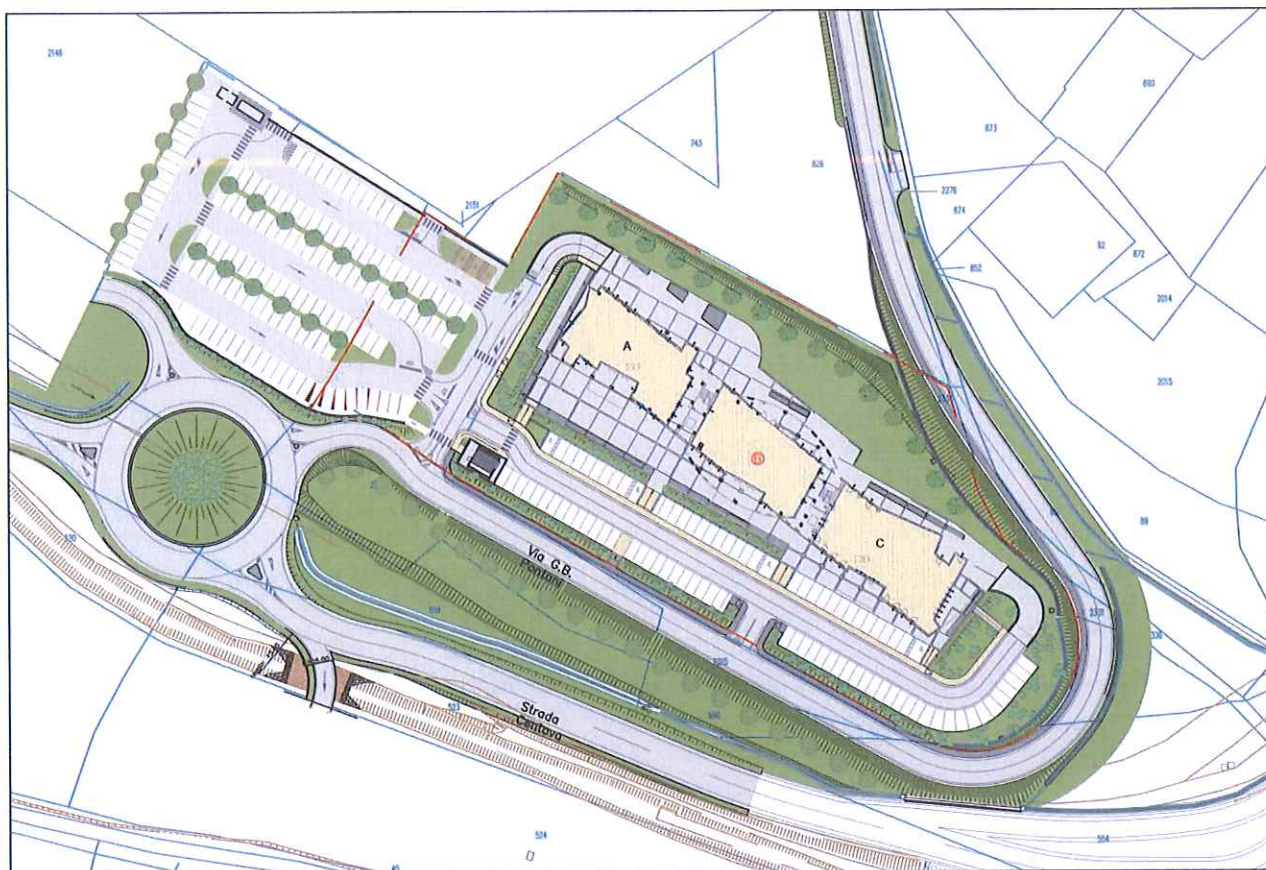
4. Efficienza energetica

Per le unità immobiliari oggetto di offerta sono state redatti i relativi Attestati di Prestazione Energetica che certificano la classe energetica "C".

Al momento della costruzione per l'intero complesso immobiliare era stata attestata la classe energetica "B".

5. Disponibilità di parcheggi

Nelle aree antistanti il complesso immobiliare e nell'area limitrofa interposta tra il fabbricato stesso ed il supermercato, sono dislocati circa 200 posti auto pubblici e di uso pubblico.



6. *Locali tecnici ed impianti*

L'unità immobiliare individuata con il sub 24 ed ubicata al piano quarto è attualmente destinata ad ospitare apparati hardware (CED). L'accesso alla stessa avviene anche dal vano scala ed è pertanto utilizzabile anche fuori orario di ufficio dal personale tecnico e /o dai fornitori. Tutto il fabbricato è dotato di sistema a "cablaggio strutturato" a supporto dei servizi telematici, di comunicazione e di elaborazione dati. La zona è servita da una rete a banda ultralarga (fibra).

L'impianto di condizionamento è autonomo e i macchinari sono posti sul lastrico solare di copertura con accesso dal vano scala condominiale.

7. *Costi di gestione*

Attualmente l'immobile non è dotato di "Libretto dell'edificio" in quanto non richiesto dalla normativa in vigore all'epoca della costruzione. È peraltro possibile dare corso alla redazione dello stesso da parte di tecnico abilitato al fine di definire gli interventi minimi di manutenzione del fabbricato ed i relativi costi di gestione.

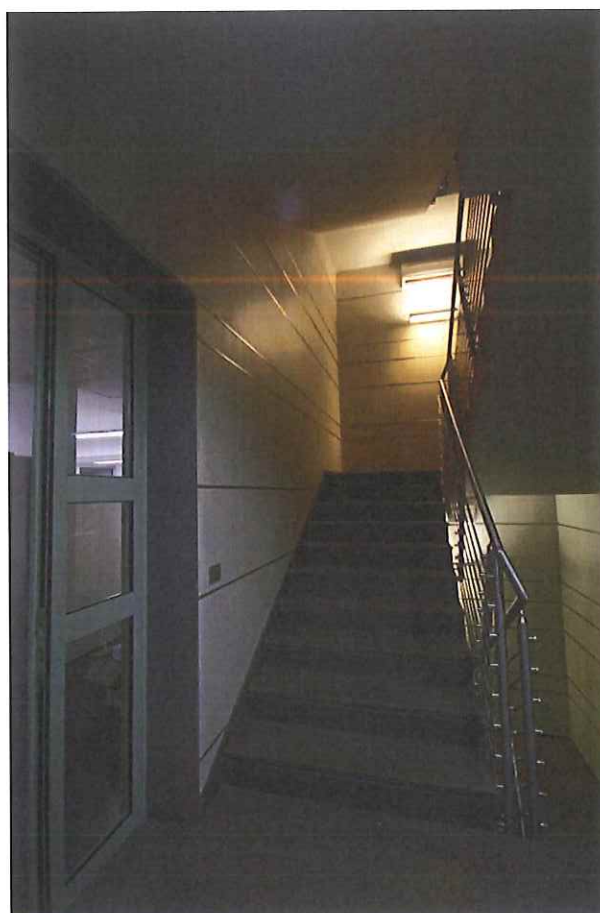
Il complesso immobiliare è dotato di piano insegne autorizzato; sarà pertanto possibile inserire negli spazi previsti eventuali insegne o loghi dell'attività al fine di rendere la sede immediatamente individuabile e riconoscibile.

Perugia, 27/01/2022

Documentazione fotografica



Scala condominiale



Scala condominiale



Uffici piano primo



Uffici piano primo



Open space piano secondo (Umbria Digitale S.c.a.r.l.)



Open space piano secondo (Umbria Digitale S.c.a.r.l.)



Uffici piano terzo



Uffici piano terzo



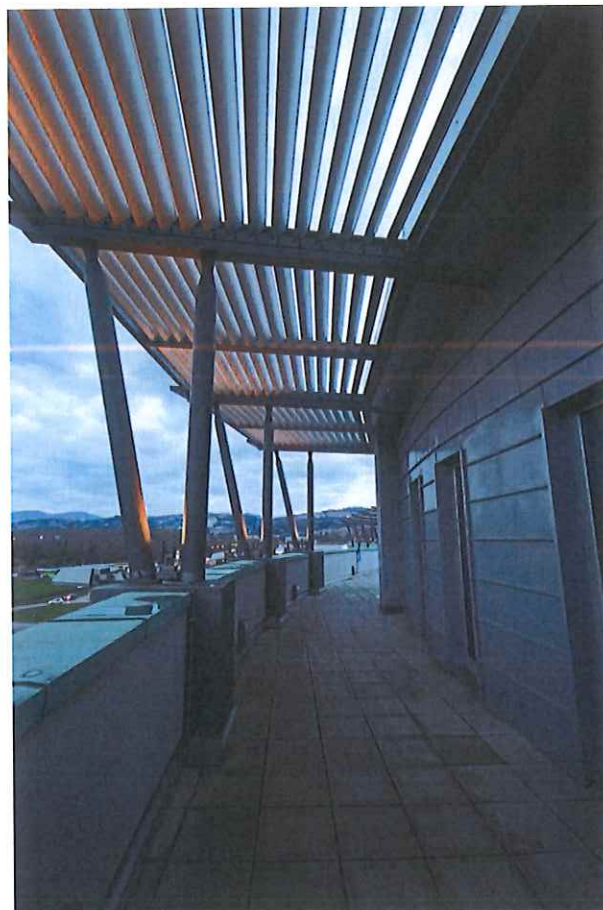
Open space piano terzo (Umbria Digitale S.c.a.r.l.)



Open space piano terzo (Umbria Digitale S.c.a.r.l.)



Terrazzo piano quarto



Terrazzo piano quarto

PROPOSTA DI VENDITA PORZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE "CENTRALUX", VI G.B.**PONTANI, PERUGIA****RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA INTEGRATIVA*****Premessa***

Con riferimento all'offerta di vendita immobiliare trasmessa dalla scrivente società in data 28/01/2022, relativa all'avviso pubblico per la ricerca di un immobile da adibire a sede legale e operativa della società "PuntoZero S.c.a.r.l.", derivante dalla fusione per incorporazione delle società "Umbria Digitale S.c.a.r.l." e "Umbria Salute e Servizi S.c.a.r.l.", la società banditrice ha dimostrato interesse per l'offerta presentata, richiedendo altresì di integrare la stessa con superfici aggiuntive.

La presente relazione tecnica descrive la consistenza e le caratteristiche di tali superfici, nonché la stima economica delle stesse.

1. Piano terra e primo

Nella precedente offerta venivano escluse due unità immobiliari ubicate al piano terra ed al piano primo attualmente locate ad una società che si occupa di servizi informatici. Tali unità immobiliari sono le seguenti:

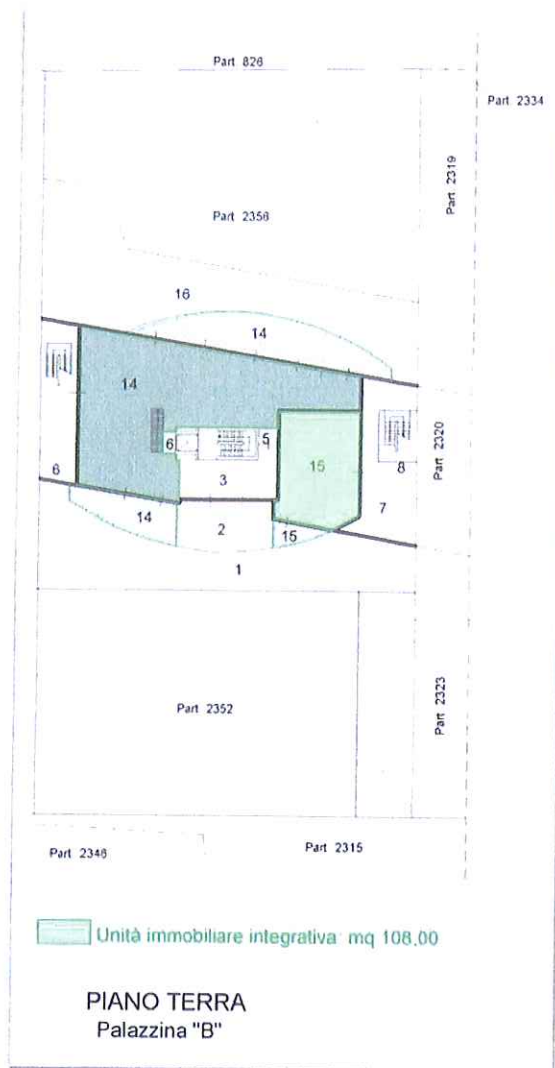
- **Sub 15- Piano terra, superficie utile complessiva di ca mq 108.**

L'unità immobiliare al piano terra ha accesso autonomo dall'esterno ed è costituita da un open space, un servizio igienico e due locali accessori.

- **Sub 37 - Piano primo, superficie utile complessiva di ca mq 364.**

L'unità al piano primo, analogamente alle altre oggetto di offerta, è costituita da vari locali ufficio e sale riunioni, due servizi igienici distinti per sesso ed uno accessibile a soggetti con ridotta o impedita capacità motoria.

Le suddette unità immobiliari verranno cedute nello stato in cui si trovano, ossia con contratto di locazione attivo. Il contratto di locazione, come al momento strutturato, assicura una redditività pari ad € 60.000/anno.

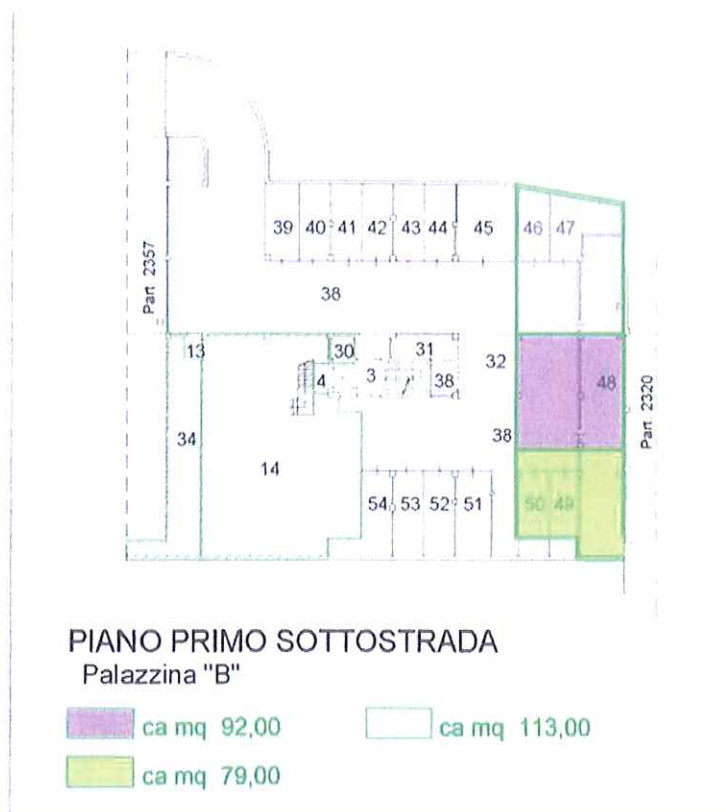


2. Piano interrato

La precedente offerta ricomprendeva un locale magazzino di circa mq 110 e n. 6 posti auto della medesima superficie. Su richiesta della società acquirente e come concordato in via ufficiosa, l'offerta per il piano interrato, come sopra descritta, viene così modificata:

- Frazionamento e fusione delle particelle 46,47,48,49,50 e di parte della 38 al fine di realizzare tre locali ad uso "autorimessa" di superfici pari a m circa mq 79,00, 92,00 e 113,00 come meglio evidenziato nel grafico allegato di seguito.

La realizzazione delle modifiche necessarie e l'aggiornamento della situazione catastale per la destinazione d'uso "autorimessa" sarà a carico dei sottoscritti soggetti venditori.



3. *Offerta economica*

Per la cessione dell'intero compendio immobiliare, come descritto nell'offerta originaria e come modificato ed integrato dalla presente offerta integrativa, si richiede un importo complessivo pari ad € 4.250.000,00 (euro quattromilioniduecentocinquantamila/00) comprensivi della permuta con l'immobile di proprietà della società acquirente ubicato in Via Fani per un importo pari ad € 610.000,00 (euro seicentodiecimila/00).

La validità della presente offerta è subordinata alla firma dell'accordo preliminare entro e non oltre il 30/06/2022.

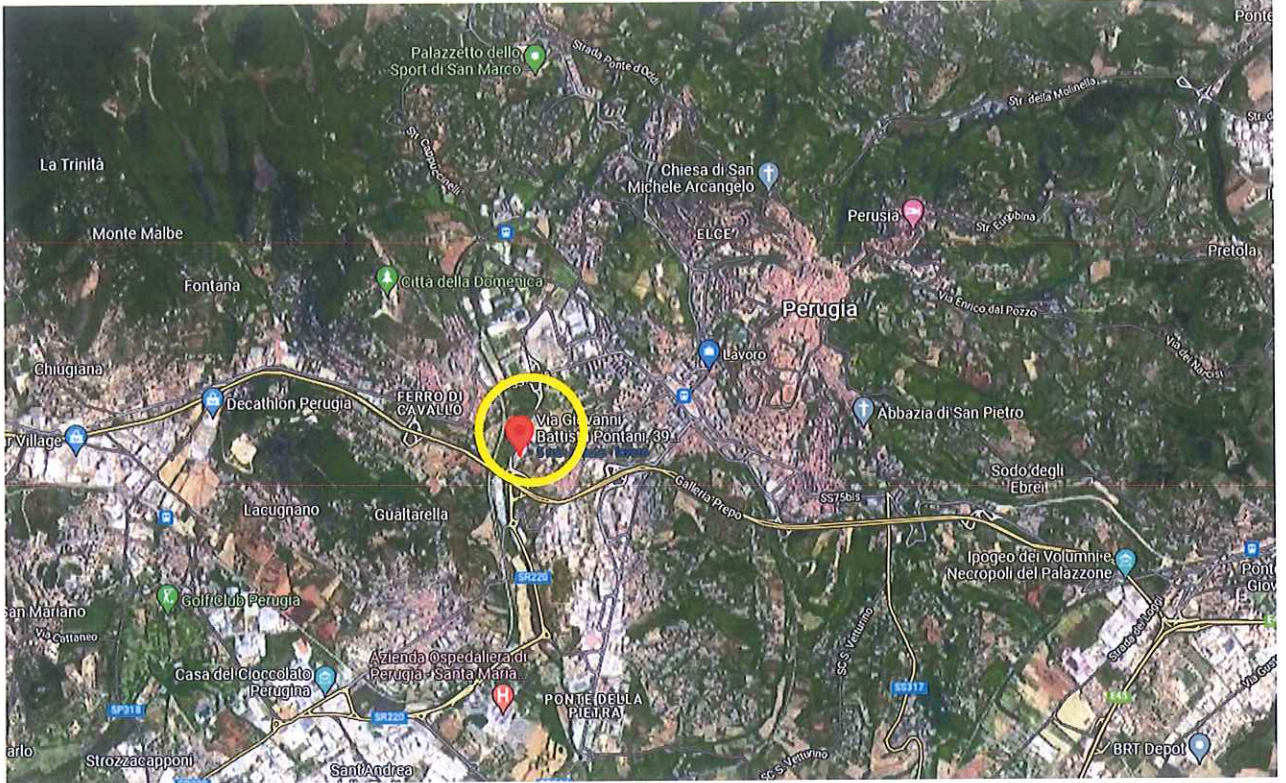
Distinti saluti

Perugia, 14/06/2022

In rappresentanza dei soggetti proponenti

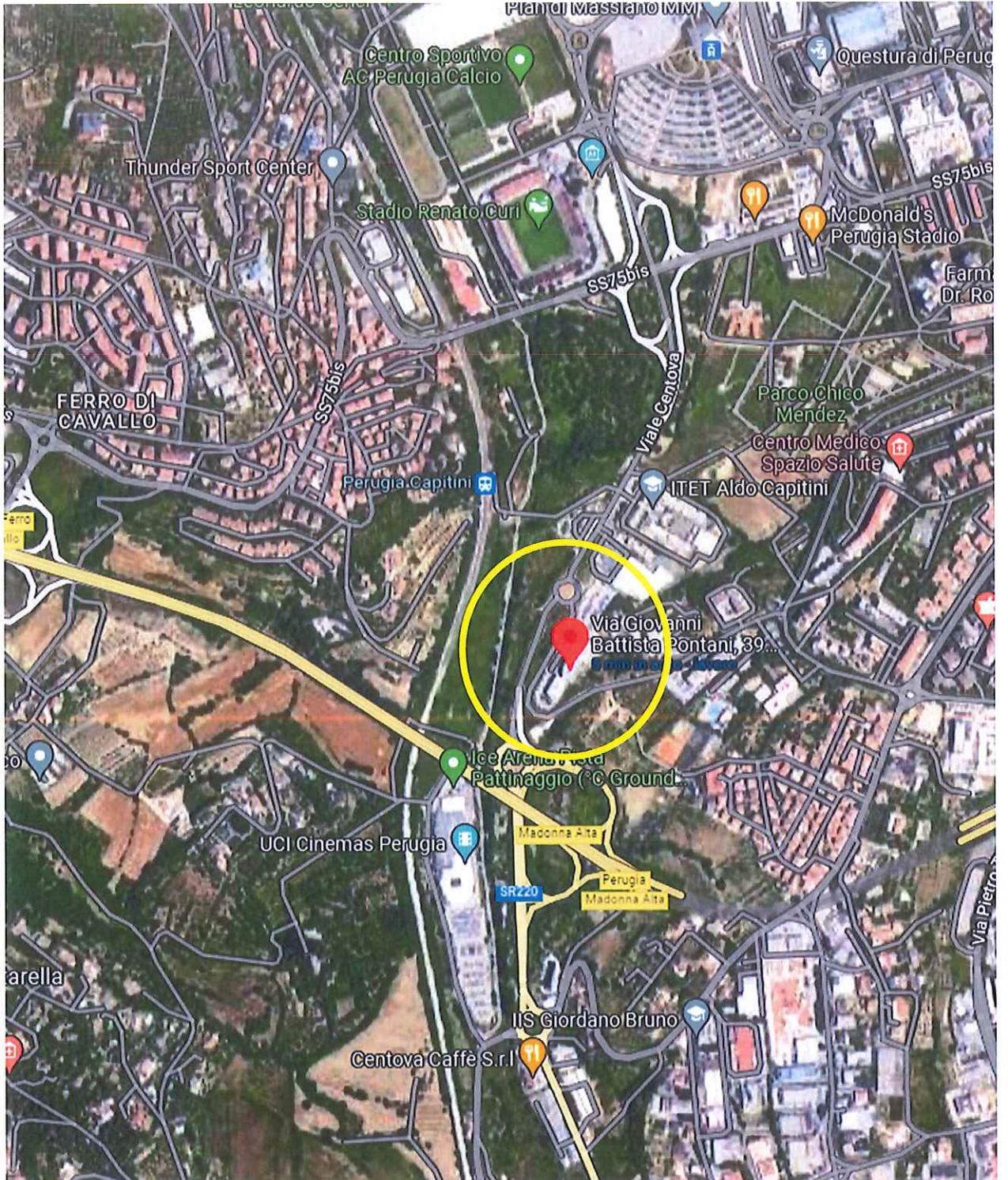
Ciro Iacone

macrolocalizzazione



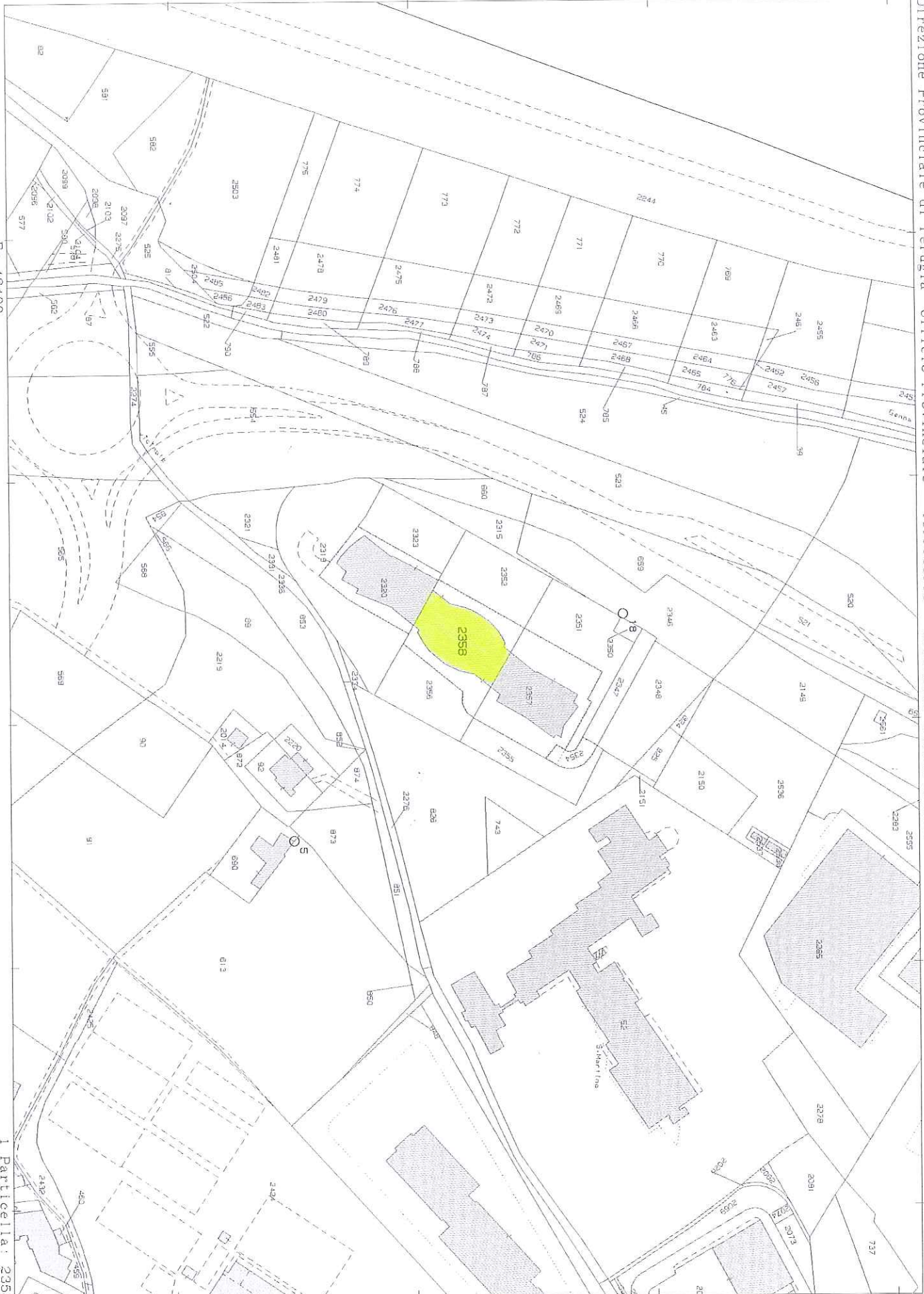
microlocalizzazione





N=200

E=-43400



I Particella: 2358

Comune: PERUGIA
Foglio: 250

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

11-Giu-2020 17:57:56
Prot. n. T360063/2020

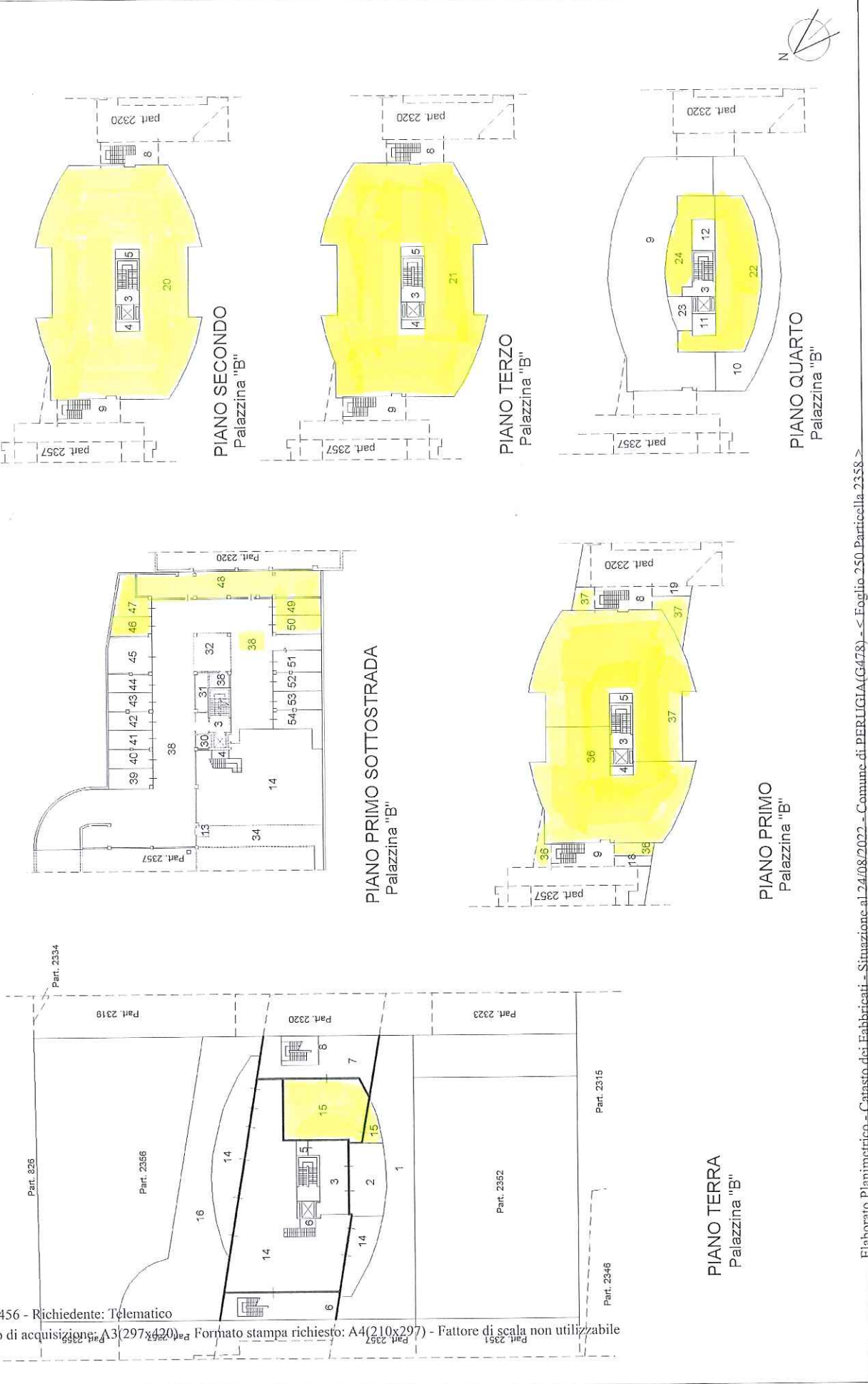
Ultima planimetria in atti

Data: 24/08/2022 - n. 123456 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Giannella Federico	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Perugia	N. 4503
Comune di Perugia	Sezione: Foglio: 250	Particella: 2358	Prp. n. 14/12/2020	del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. del				
Scala 1 : 500				

Ufficio provinciale di Perugia
Comune di Perugia
Sezione: Foglio: 250
Particella: 2358
Prp. n. 14/12/2020
del



Elaborato Planimetrico - Simulazione al 24/08/2022 - Comune di PERUGIA (G478) - Foglio 250 Particella 2358

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune PERUGIA	Sezione	Foglio 250	Particella 2352	Tipo mappale	del:
-------------------	---------	---------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	strada centova		T			AREA URBANA DI MQ. 965

Comune PERUGIA	Sezione	Foglio 250	Particella 2356	Tipo mappale	del:
-------------------	---------	---------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	strada centova		T			AREA URBANA DI MQ. 837

Comune PERUGIA	Sezione	Foglio 250	Particella 2358	Tipo mappale	del:
-------------------	---------	---------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	strada centova		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - LASTRICO - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 2358 DEL FOGLIO 250
2	strada centova		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - PORTICATO - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 2358 DEL FOGLIO 250
3	strada centova		S1-T - 1-2 - 3-4			BENE COMUNE NON CENSIBILE - ATRIO - VANO SCALE - LOCALI TECNICI - ASCENSORE - COMUNE A SUB. 17 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 DELLA PARTICELLA 2358 DEL FOGLIO 250
4	strada centova		S1-T - 1-2 - 3			BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE TECNICO - CAVEDIO - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 2358 DEL FOGLIO 250
5	strada centova		T-1 - 2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE TECNICO - CAVEDIO - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 2358 DEL FOGLIO 250

6	strada centova		T-1 - 2-3		BENE COMUNE NON CENSIBILE - LASTRICATO - PASSAGGIO - SCALA DI EMERGENZA - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 2357 DEL FOGLIO 250 - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 2358 DEL FOGLIO 250
7	strada centova		T		BENE COMUNE NON CENSIBILE - LASTRICATO - PASSAGGIO - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 2358 DEL FOLGIO 250
8	strada centova		T-1 - 2-3		BENE COMUNE NON CENSIBILE - SCALA DI EMERGENZA COMUNE AI SUBALTERNI 17 - 20 - 21 DELLA PARTICELLA 2358 DEL FOGLIO 250
9	strada centova		4		BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZA - COPERTURA PIANA - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 2358 DEL FOGLIO 250
10	strada centova		4		BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZA - COPERTURA PIANA - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 2358 DEL FOGLIO 250
11	strada centova		4		BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE TECNICO - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 2358 DEL FOGLIO 250
12	strada centova		4		BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE TECNICO - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 2358 DEL FOGLIO 250
13	strada centova		S1		BENE COMUNE NON CENSIBILE - DISIMPEGNO - COMUNE AI SUB. 14 E 34 DELLA PARTICELLA 2358 DEL FOGLIO 250
14	strada centova		S1-T		BAR RISTORANTE
15	strada centova		T		NEGOZIO
16	strada centova		T		LASTRICO SOLARE DI MQ. 303
17					SOPPRESO
18	strada centova		T		LASTRICO SOLARE DI MQ. 9
19	strada centova		1		LASTRICO SOLARE DI MQ. 8
20	strada centova		2		UFFICIO
21	strada centova		3		UFFICIO
22	strada centova		4		UFFICIO
23	strada centova		4		MAGAZZINO
24	strada centova		4		MAGAZZINO
25					SOPPRESO
26					SOPPRESO
27					SOPPRESO
28					SOPPRESO
29					SOPPRESO
30	strada centova		S1		MAGAZZINO
31	strada centova		S1		MAGAZZINO

32	strada centova		S1		POSTO AUTO COPERTO
33					SOPPRESSO
34	strada centova		S1		MAGAZZINO
35					SOPPRESSO
36	via giovanni battista pontani	39	1		UFFICIO
37	via giovanni battista pontani	39	1		UFFICIO
38	via giovanni battista pontani	39	S1		BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54 CORSIA GARAGE E LOCALE CONTATORI
39	via giovanni battista pontani	39	S1		POSTO AUTO COPERTO
40	via giovanni battista pontani	39	S1		POSTO AUTO COPERTO
41	via giovanni battista pontani	39	S1		POSTO AUTO COPERTO
42	via giovanni battista pontani	39	S1		POSTO AUTO COPERTO
43	via giovanni battista pontani	39	S1		POSTO AUTO COPERTO
44	via giovanni battista pontani	39	S1		POSTO AUTO COPERTO
45	via giovanni battista pontani	41	S1		AUTORIMESSA
46	via giovanni battista pontani	39	S1		POSTO AUTO COPERTO
47	via giovanni battista pontani	39	S1		POSTO AUTO COPERTO
48	via giovanni battista pontani	39	S1		MAGAZZINO
49	via giovanni battista pontani	39	S1		POSTO AUTO COPERTO
50	via giovanni battista pontani	39	S1		POSTO AUTO COPERTO
51	via giovanni battista pontani	39	S1		POSTO AUTO COPERTO
52	via giovanni battista pontani	39	S1		POSTO AUTO COPERTO
53	via giovanni battista pontani	39	S1		POSTO AUTO COPERTO
54	via giovanni battista pontani	39	S1		MAGAZZINO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0057619 del 03/09/2020

Comune di Perugia

Via Giovanni Battista Pontani

civ. 37

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 250

Particella: 2358

Subalterno: 15

Compilata da:
 Belluzzi Fabrizio

Iscritto all'albo:
 Ingegneri

Prov. Ancona

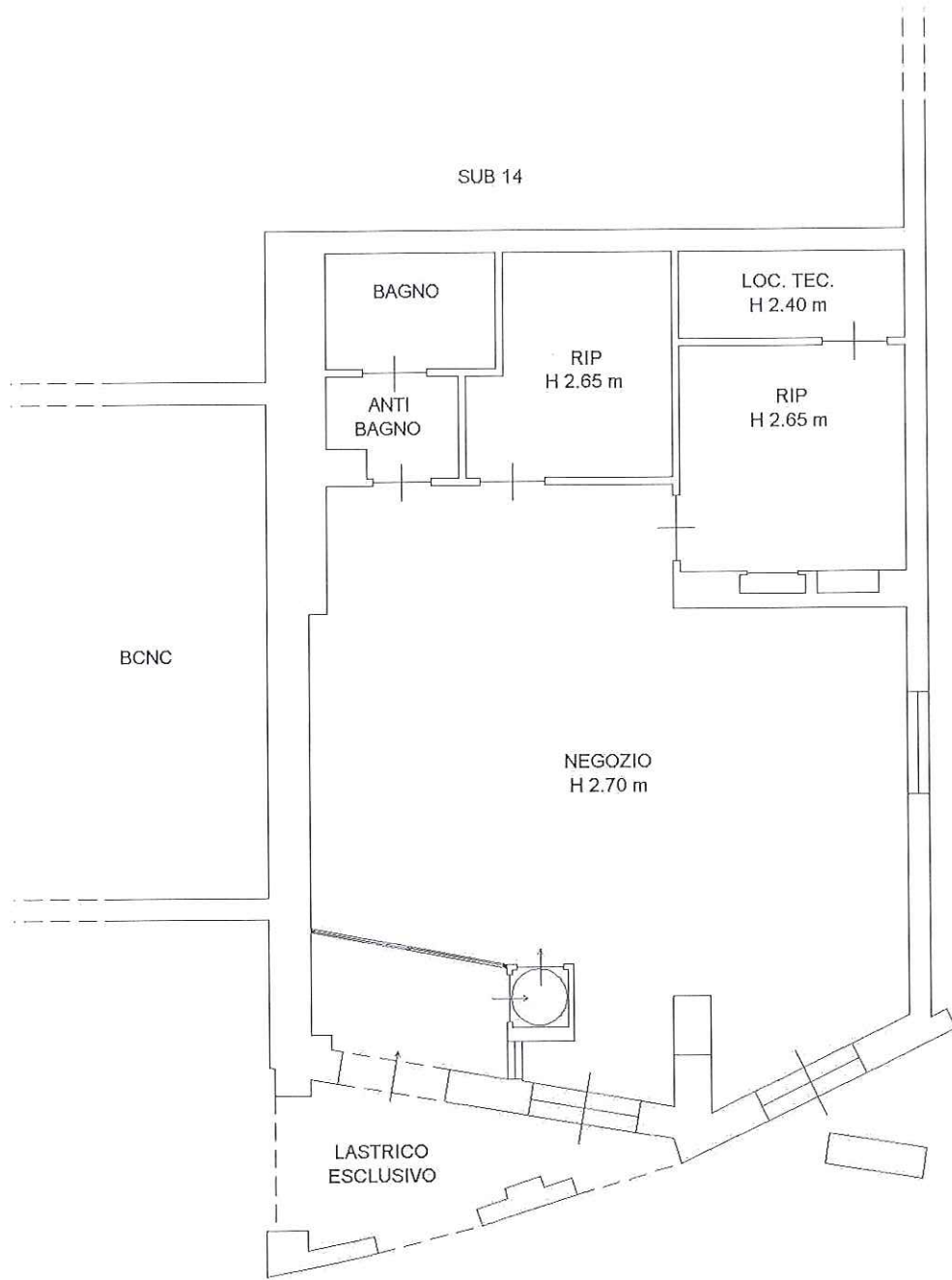
N. A3317

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2020 - Comune di PERUGIA (G478) - Foglio: 250 - Particella: 2358 - Subalterno: 15 >
 VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 37 piano T edificio R.

Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2020 - n. T27236 - Richiedente: BLLFRZ84E05E388G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0058237 del 04/09/2020

Comune di Perugia

Via Giovanni Battista Pontani

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 250

Particella: 2358

Subalterno: 36

Compilata da:

Belluzzi Fabrizio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Ancona

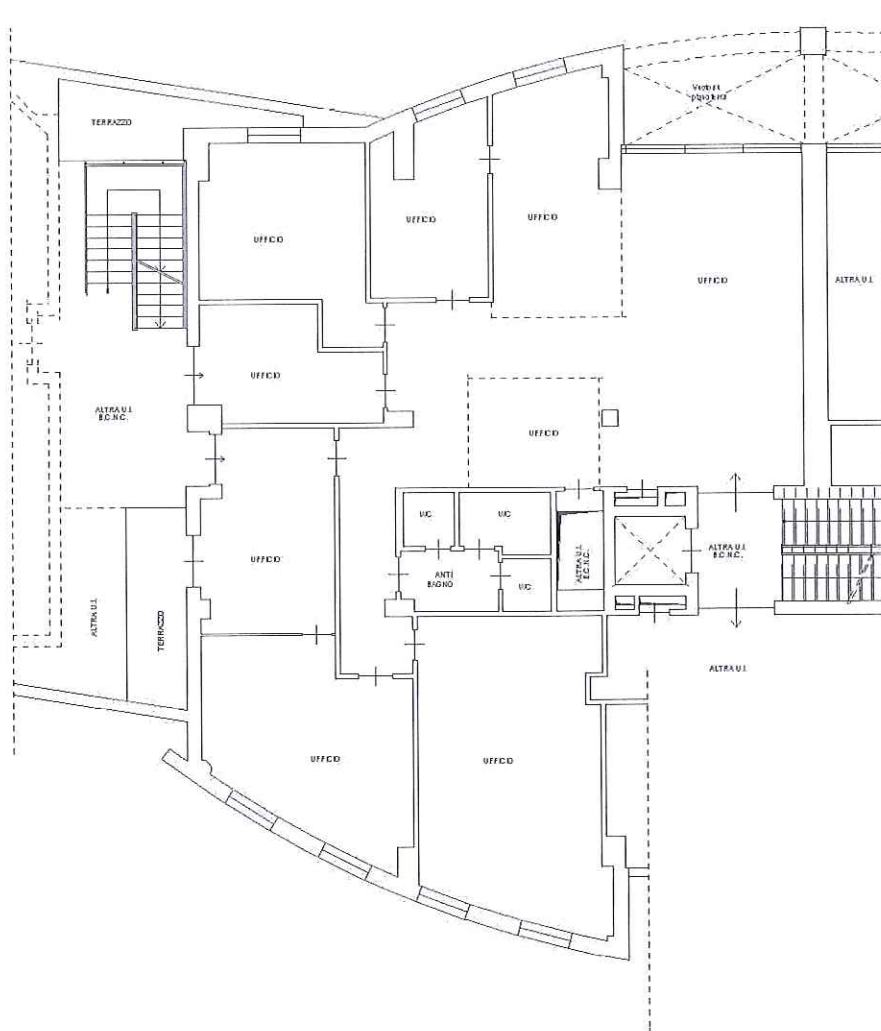
N. A3317

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
H 2.70 m



Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2020 - n. T30121 - Richiedente: BLLFRZ84E05E388G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2020 - Comune di PERUGIA (G478) - Foglio: 250 - Particella: 2358 - Subalterno: 36 >
VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 piano 1 edificio R.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0058237 del 04/09/2020

Comune di Perugia

Via Giovanni Battista Pontani

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 250

Particella: 2358

Subalterno: 37

Compilata da:
Belluzzi Fabrizio

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Ancona

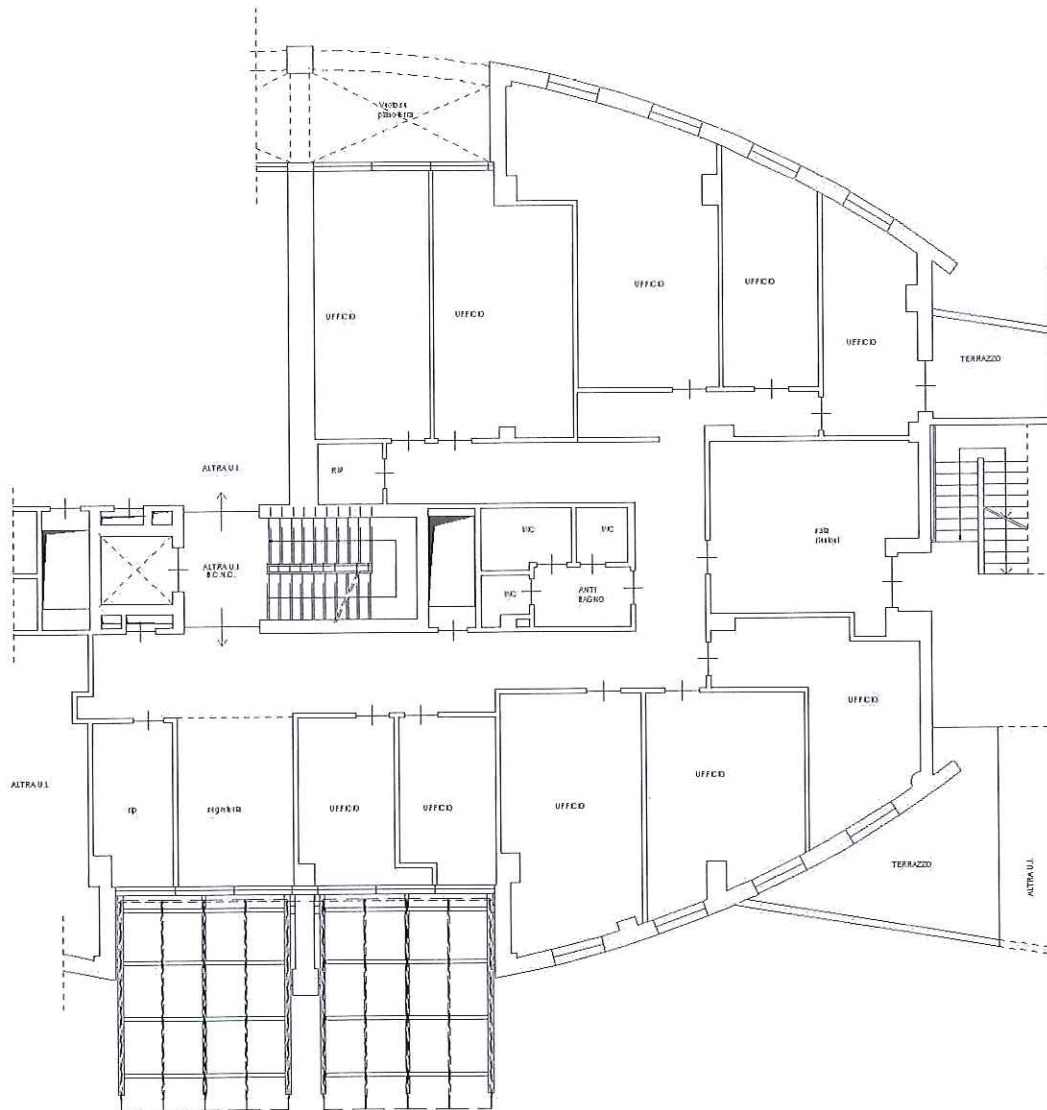
N. A3317

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
H 2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2020 - Comune di PERUGIA (G478) - < Foglio: 250 - Particella: 2358 - Subalterno: 37 >
VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 piano 1 edificio R.

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0058230 del 04/09/2020

Comune di Perugia

Via Giovanni Battista Pontani

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 250

Particella: 2358

Subalterno: 20

Compilata da:

Belluzzi Fabrizio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Ancona

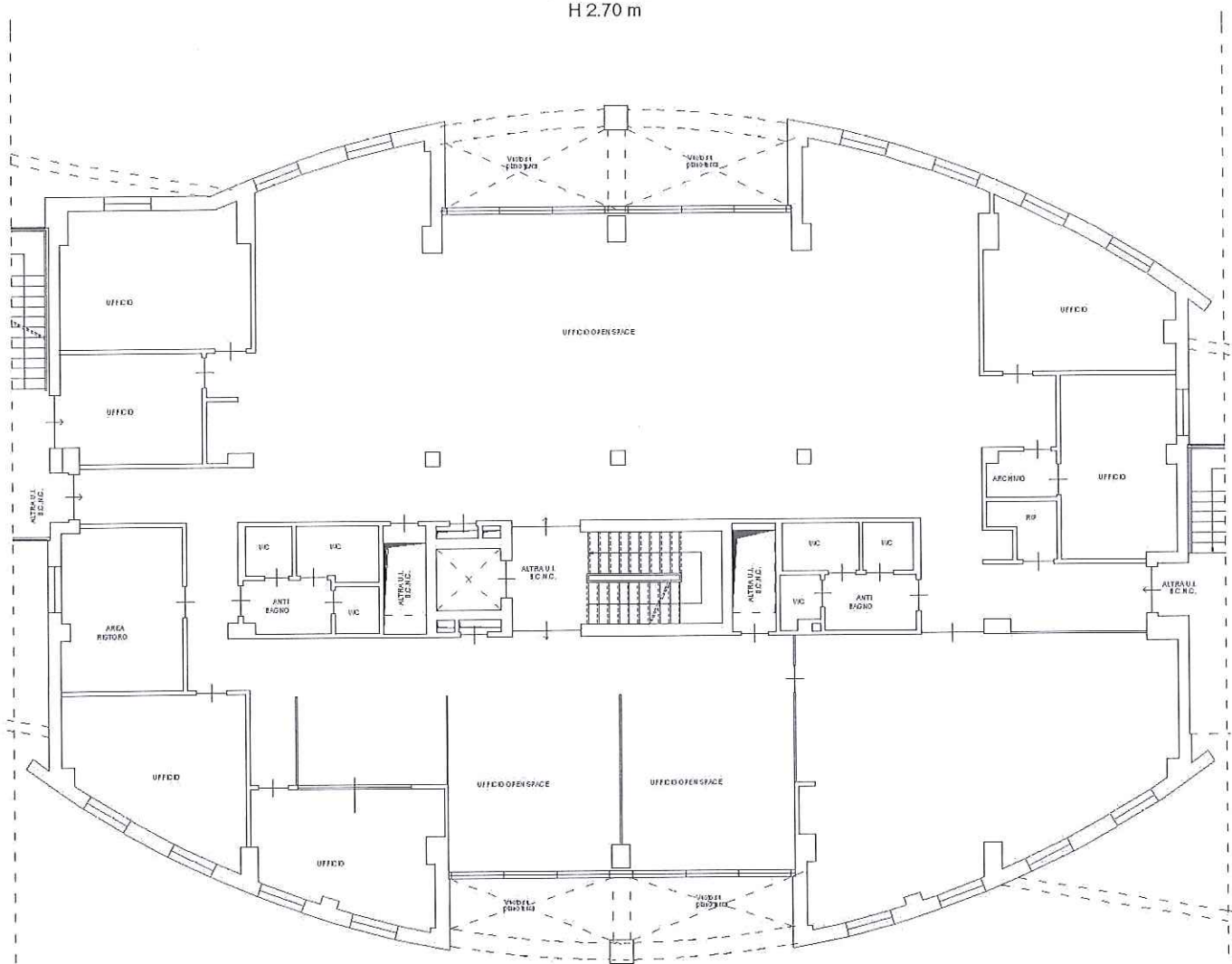
N. A3317

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO
H 2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2020 - Comune di PERUGIA (G478) - < Foglio: 250 - Particella: 2358 - Subalterno: 20 >
VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 piano: 2 edificio: B.

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0058232 del 04/09/2020

Comune di Perugia

Via Giovanni Battista Pontani

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 250

Particella: 2358

Subalterno: 21

Compilata da:

Belluzzi Fabrizio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Ancona

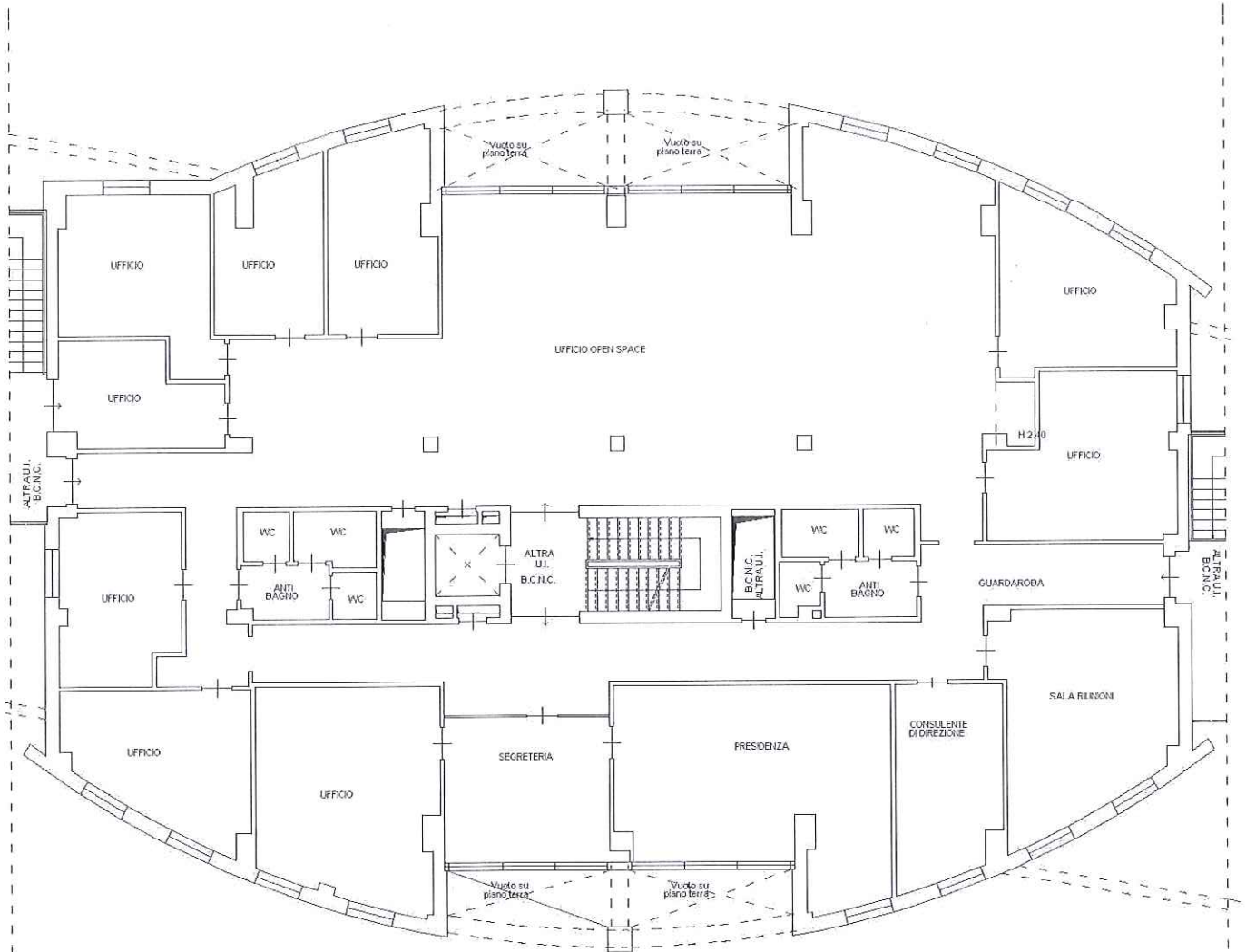
N. A3317

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO
H 2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2020 - Comune di PERUGIA (G478) - < Foglio: 250 - Particella: 2358 - Subalterno: 21 >
VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 30 piano 3 edificio R.

Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2020 - n. T27238 - Richiedente: BLLFRZ84E05E388G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0058236 del 04/09/2020

Comune di Perugia

Via Giovanni Battista Pontani

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 250

Particella: 2358

Subalterno: 22

Compilata da:
Belluzzi Fabrizio

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Ancona

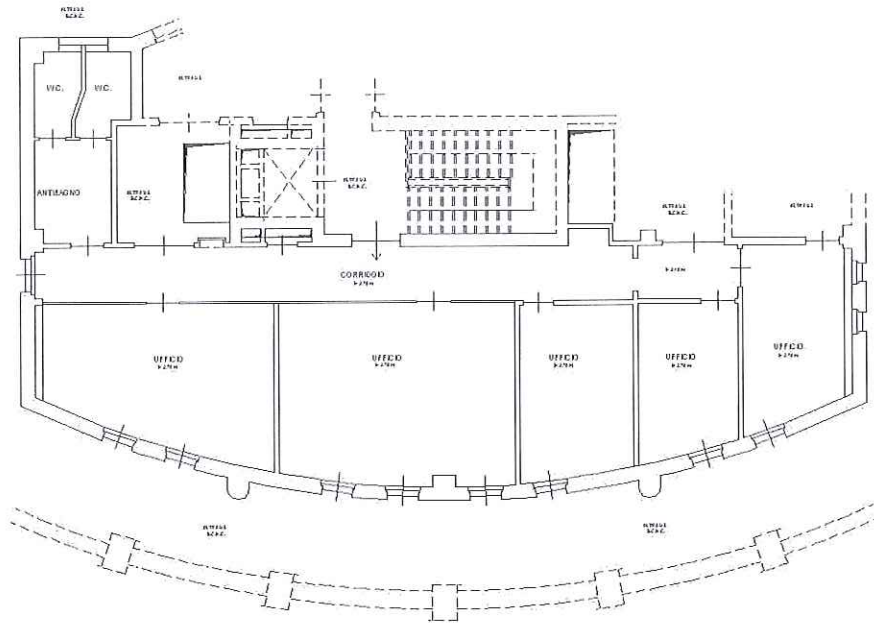
N. A3317

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO QUARTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2020 - Comune di PERUGIA (G478) - < Foglio: 250 - Particella: 2358 - Subalterno: 22 >
VIA GIOVANNI RATTISTA PONTANI n. 39 piano: 4 edificio: R.

Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2020 - n. T27239 - Richiedente: BLLFRZ84E05E388G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0058234 del 04/09/2020

Comune di Perugia

Via Giovanni Battista Pontani

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 250

Particella: 2358

Subalterno: 24

Compilata da:
Belluzzi Fabrizio

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Ancona

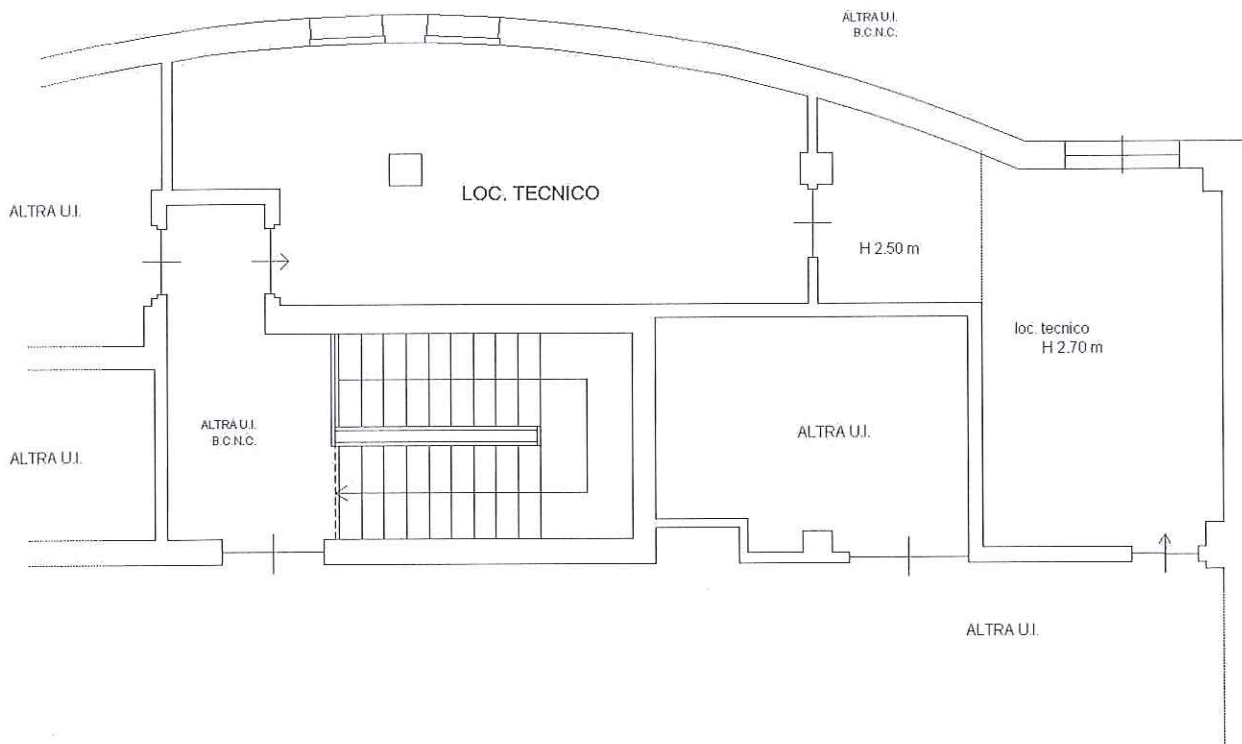
N. A3317

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO QUARTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2020 - Comune di PERUGIA (G478) - < Foglio: 250 - Particella: 2358 - Subalterno: 24 >
VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 piano 4 edificio R.

Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2020 - n. T30118 - Richiedente: BLLFRZ84E05E388G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0117024 del 14/12/2020

Comune di Perugia

Via Giovanni Battista Pontani

civ. 41

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 250

Particella: 2358

Subalterno: 46

Compilata da:
Ciurnella Federico

Iscritto all'albo:
Geometri

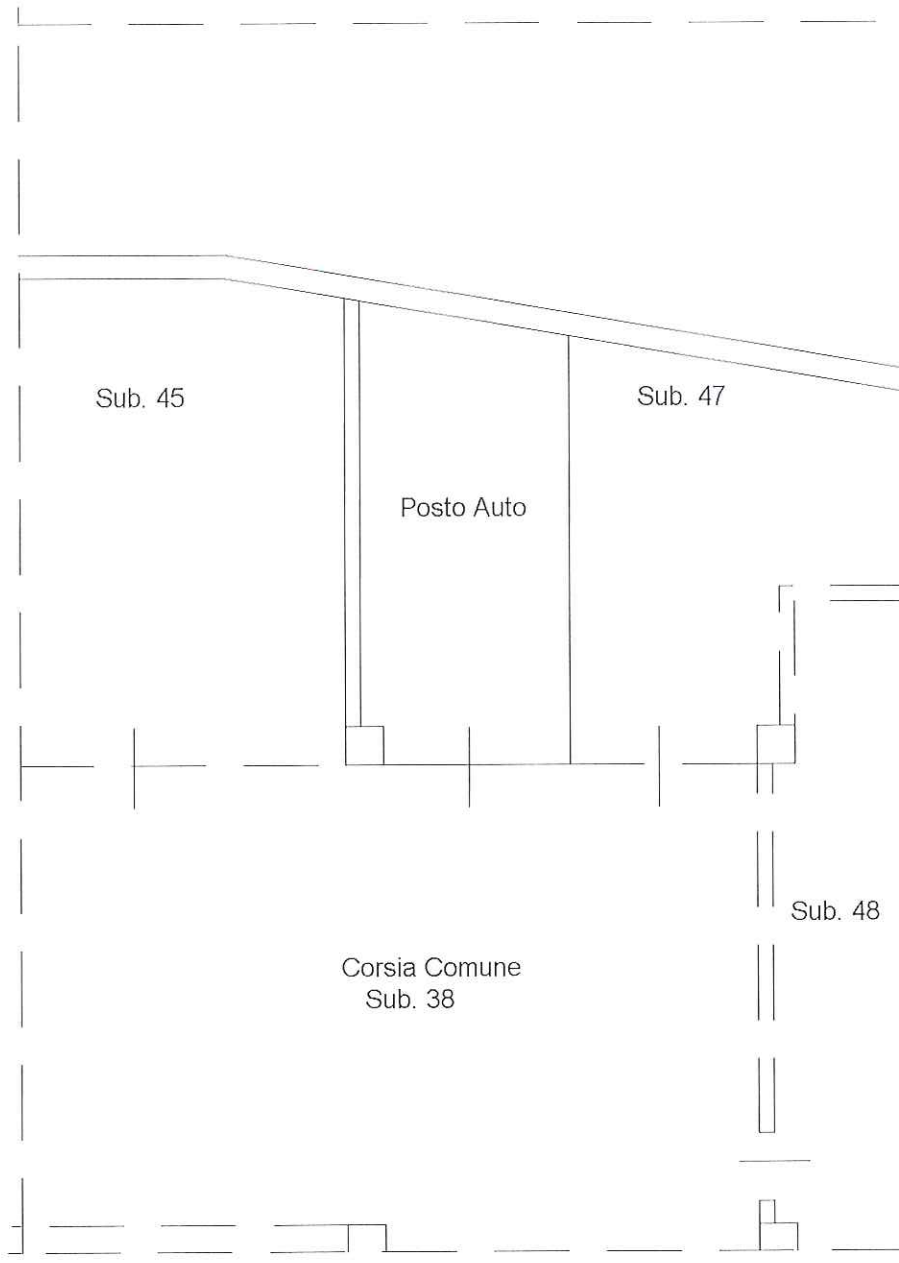
Prov. Perugia

N. 4603

Planimetria

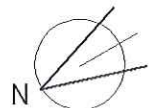
Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO SEMINTERRATO

h. 2.70 m



Ultima planimetria in atti

Data: 26/08/2022 - n. T138213 - Richiedente: 03220880540

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2022 - Comune di PERUGIA(G478) - < Foglio 250 - Particella 2358 - Subalterno 46 >
VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 20 PERUGIA (PG)

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0117024 del 14/12/2020

Comune di Perugia

Via Giovanni Battista Pontani

civ. 41

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 250

Particella: 2358

Subalterno: 47

Compilata da:
Ciurnella Federico

Iscritto all'albo:
Geometri

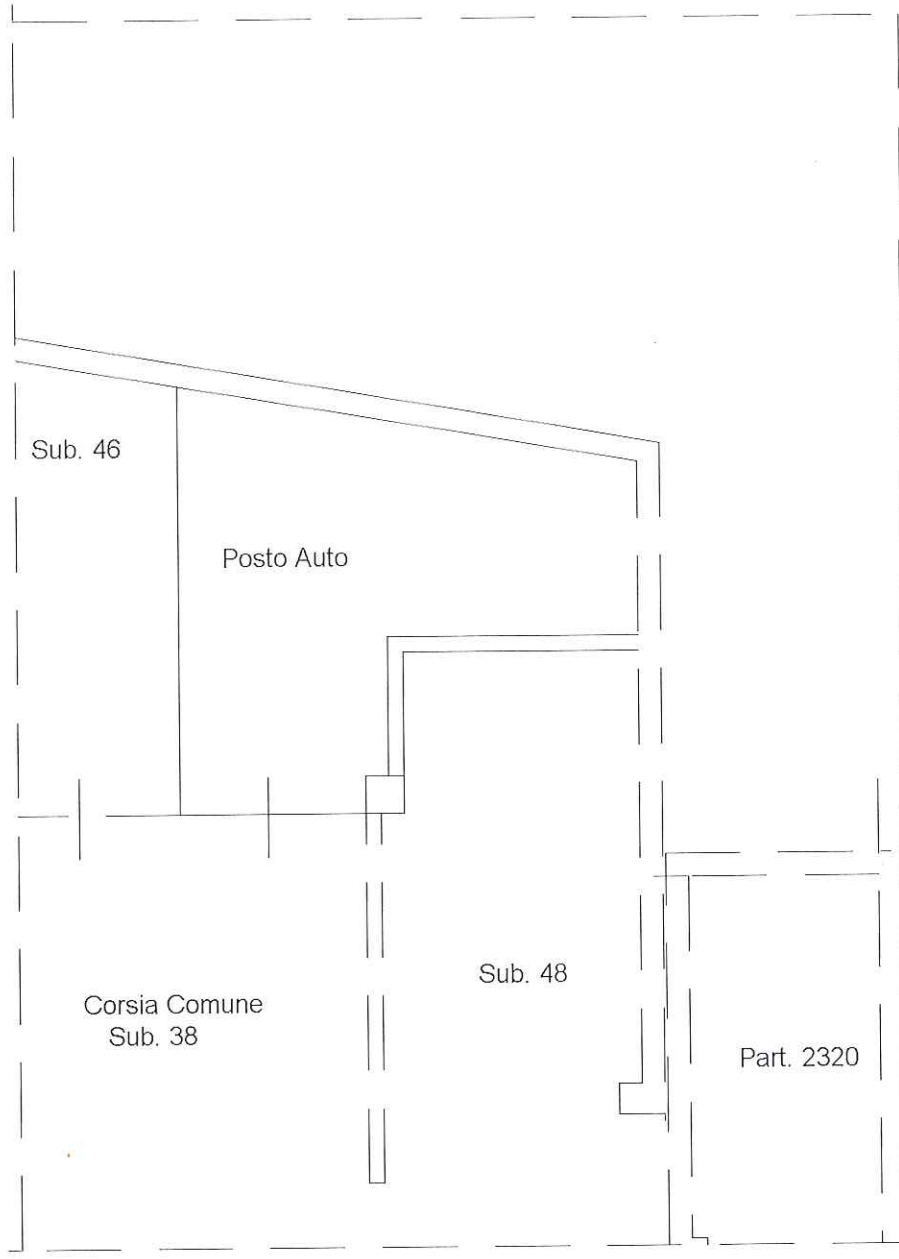
Prov. Perugia

N. 4603

Planimetria

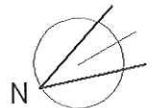
Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO SEMINTERRATO

h. 2.70 m



Ultima planimetria in atti

Data: 26/08/2022 - n. T138386 - Richiedente: 03220880540

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2022 - Comune di PERUGIA(G478) - < Foglio 250 - Particella 2358 - Subalterno 47 >
VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI s. 20 P. 4603 01

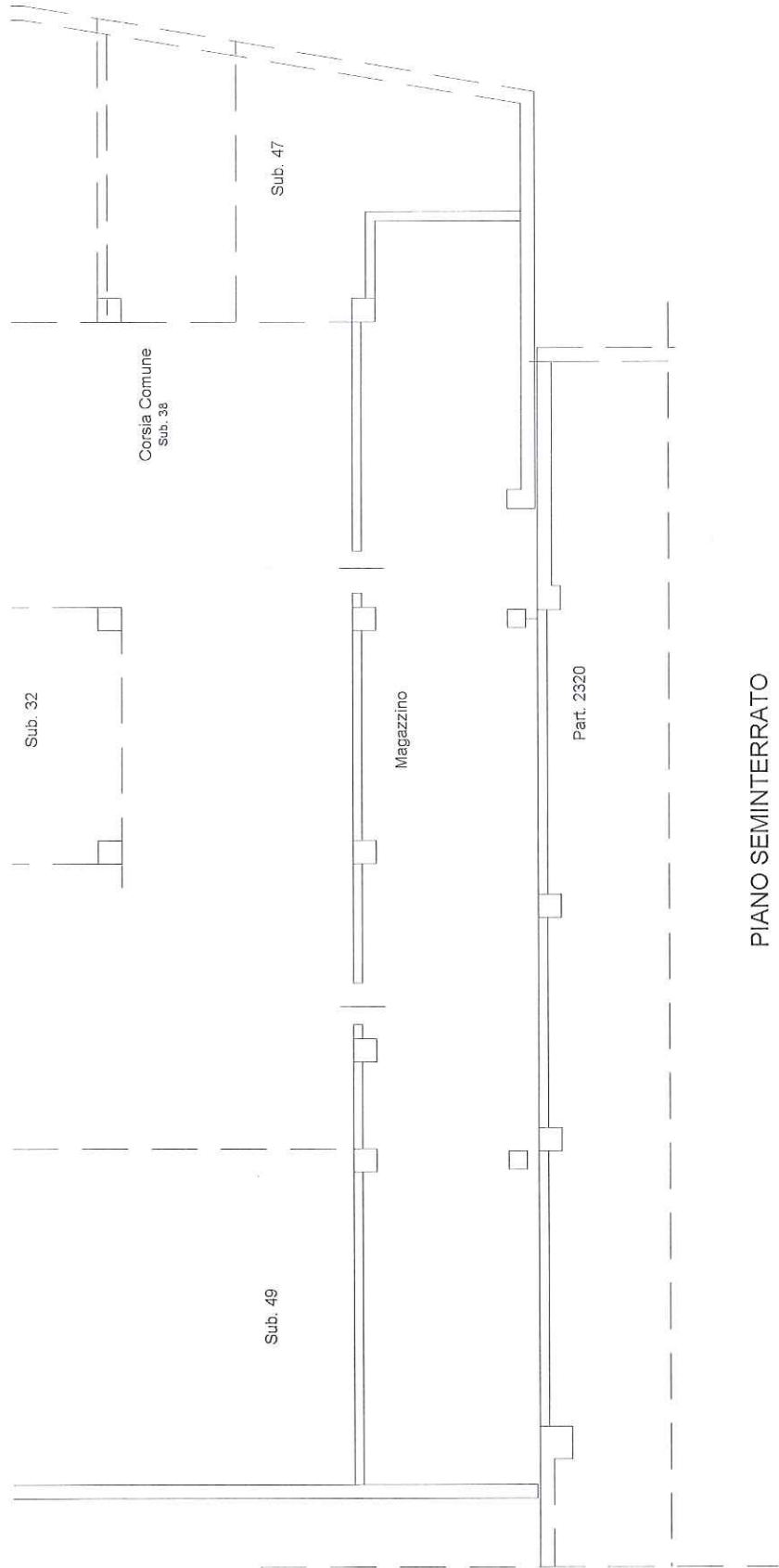
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0117024 del 14/12/2020
Comune di Perugia
Via Giovanni Battista Pontani
civ. 41

Identificativi Catastali:
Sezione: 250
Foglio: 250
Particella: 2358
Subalterno: 48

Compilata da:
Giornella Federico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia
N. 4603

Scala 1: 100



PIANO SEMINTERRATO

h. 2.70 m

Interr 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2022 - Comune di PERUGIA (G478) - < Foglio 250 - Particella 2358 - Subalterno 48 >

VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI - 06100 PERUGIA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0117024 del 14/12/2020

Comune di Perugia

Via Giovanni Battista Pontani

civ. 41

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 250

Particella: 2358

Subalterno: 50

Compilata da:
Ciurnella Federico

Iscritto all'albo:
Geometri

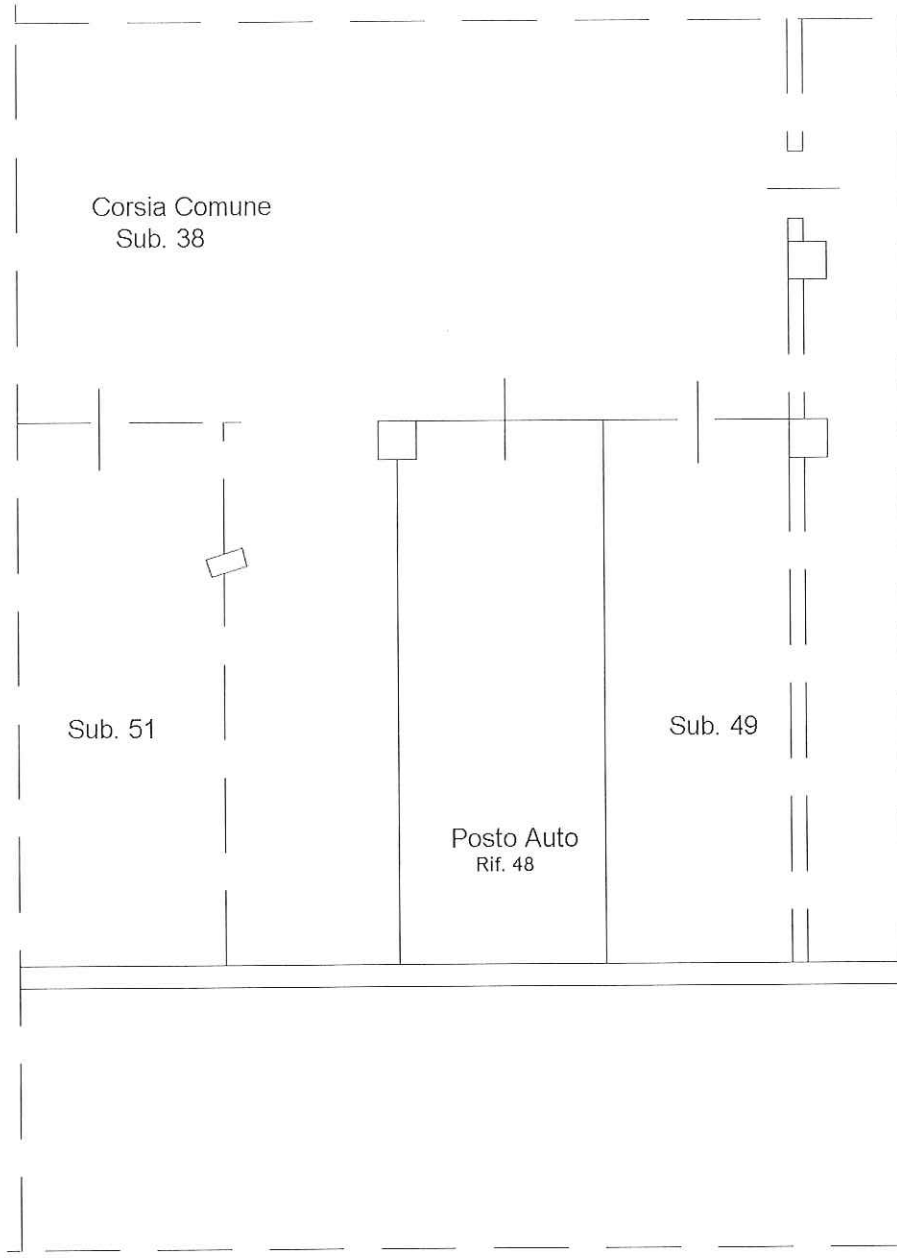
Prov. Perugia

N. 4603

Planimetria

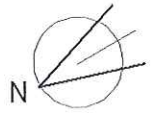
Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO SEMINTERRATO

h. 2.70 m



Ultima planimetria in atti

Data: 26/08/2022 - n. T138539 - Richiedente: 03220880540

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2022 - Comune di PERUGIA (G478) - < Foglio 250 - Particella 2358 - Subalterno 50 >
VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 41 civ. 41

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/08/2022
Ora: 10:16:50
Numero Pratica: T44413/2022
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **30/08/2022**

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di PERUGIA (G478) provincia PERUGIA - Limitata al foglio: 250



Soggetto richiesto:

RELAIS LEASCO S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) (CF: 05095970264)

Totali immobili: di catasto fabbricati 12



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2352

Indirizzo: STRADA CENTOVA Piano T

Dati di classamento: Categoria F/1^a), Consistenza 965 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PERUGIA (G478) (PG) Foglio 250 Particella 2352



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 14

Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 41 Edificio B Piano T-S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 8.251,00, Zona censuaria 2, Categoria D/2^b)

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PERUGIA (G478) (PG) Foglio 250 Particella 2358



Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 15

Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 37 Edificio B Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.589,65, Zona censuaria 2, Categoria C/1^c), Classe 8, Consistenza 81 m²

Dati di superficie: Totale: 84 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PERUGIA (G478) (PG) Foglio 250 Particella 2358



Immobile di catasto fabbricati - n.4

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 20

Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Edificio B Piano 2

Dati di classamento: Rendita: Euro 9.284,60, Zona censuaria 2, Categoria A/10^d, Classe 4, Consistenza 25,5 vani

Dati di superficie: Totale: 645 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PERUGIA (G478) (PG) Foglio 250 Particella 2358



Immobile di catasto fabbricati - n.5

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 21

Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Edificio B Piano 3

Dati di classamento: Rendita: Euro 9.284,60, Zona censuaria 2, Categoria A/10^d, Classe 4, Consistenza 25,5 vani

Dati di superficie: Totale: 647 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PERUGIA (G478) (PG) Foglio 250 Particella 2358



Immobile di catasto fabbricati - n.6

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 22

Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Edificio B Piano 4

Dati di classamento: Rendita: Euro 2.184,61, Zona censuaria 2, Categoria A/10^d, Classe 4, Consistenza 6 vani

Dati di superficie: Totale: 151 m²

Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PERUGIA (G478) (PG) Foglio 250 Particella 2358



Immobile di catasto fabbricati - n.7

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)
Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 23
Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Edificio B Piano 4
Dati di classamento: Rendita: Euro 20,14, Zona censuaria 2, Categoria C/2^{es}, Classe 4, Consistenza 13 m²
Dati di superficie: Totale: 16 m²
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PERUGIA (G478) (PG) Foglio 250 Particella 2358



Immobile di catasto fabbricati - n.8

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)
Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 24
Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Edificio B Piano 4
Dati di classamento: Rendita: Euro 104,38, Zona censuaria 2, Categoria C/2^{es}, Classe 6, Consistenza 47 m²
Dati di superficie: Totale: 57 m²
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PERUGIA (G478) (PG) Foglio 250 Particella 2358



Immobile di catasto fabbricati - n.9

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)
Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 30
Indirizzo: STRADA CENTOVA Edificio B Piano S1
Dati di classamento: Rendita: Euro 4,65, Zona censuaria 2, Categoria C/2^{es}, Classe 4, Consistenza 3 m²
Dati di superficie: Totale: 4 m²
Classamento e rendita validati
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PERUGIA (G478) (PG) Foglio 250 Particella 2358



Immobile di catasto fabbricati - n.10

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)
Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 34
Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. SNC Edificio B Piano S1
Dati di classamento: Rendita: Euro 96,06, Zona censuaria 2, Categoria C/2^{es}, Classe 4, Consistenza 62 m²

Dati di superficie: Totale: 73 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PERUGIA (G478) (PG) Foglio 250 Particella 2358



Immobile di catasto fabbricati - n.11

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 36

Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Edificio B Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 3.823,07, Zona censuaria 2, Categoria A/10^{di}, Classe 4, Consistenza 10,5 vani

Dati di superficie: Totale: 280 m²

Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PERUGIA (G478) (PG) Foglio 250 Particella 2358



Immobile di catasto fabbricati - n.12

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 37

Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Edificio B Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 5.461,53, Zona censuaria 2, Categoria A/10^{di}, Classe 4, Consistenza 15 vani

Dati di superficie: Totale: 348 m²

Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PERUGIA (G478) (PG) Foglio 250 Particella 2358

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 12 - totale righe intestati: 1

1. RELAIS LEASCO S.R.L. (CF 05095970264) sede in CONEGLIANO (TV) Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PERUGIA (G478)

Numero immobili: 12 Rendita: euro 40.104,29 Vani: 82,5 Superficie: 1171 m²

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 12 Rendita: euro 40.104,29 Vani: 82,5 Superficie: 1171 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80

Legenda

- a) F/1: Area urbana*
- b) D/2: Alberghi e pensioni*
- c) C/1: Negozi e botteghe*
- d) A/10: Uffici e studi privati*
- e) C/2: Magazzini e locali di deposito*

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/08/2022
Ora: 16:22:25
Numero Pratica: T135155/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **26/08/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/08/2022

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 48

Classamento:

Rendita: Euro 150,29

Zona censuaria 2,

Categoria C/2^a), Classe 4, Consistenza 97 m²

Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 108 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2021 Pratica n. PG0116859 in atti dal 14/12/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 116859.1/2021)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 48

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in atti dal 14/12/2020 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DEST. (n. 19656.1/2020)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358

> **Indirizzo**

VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Piano S1

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in atti dal 14/12/2020 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DEST. (n. 19656.1/2020)

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 150,29
Zona censuaria 2,
Categoria C/2^a, Classe 4, Consistenza 97 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2021
Pratica n. PG0116859 in atti dal 14/12/2021
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 116859.1/2021)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 108 m²

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in
atti dal 14/12/2020 Protocollo NSD n. FRAZ. E FUS.
CON CAMBIO DI DEST. (n. 19656.1/2020)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/12/2020, prot. n. PG0117024

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ELLEPPI S.R.L. (CF 01890890542)**
Sede in PERUGIA (PG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024
in atti dal 14/12/2020 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI
DEST. (n. 19656.1/2020)

Visura telematica esente al titolare dei diritti reali

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/08/2022
Ora: 16:34:12
Numero Pratica: T138283/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **26/08/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/08/2022

Dati identificativi: Comune di **PERUGIA (G478) (PG)**

Foglio **250** Particella **2358** Subalterno **46**

Classamento:

Rendita: Euro **18,44**

Zona censuaria **2,**

Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **17 m²**

Indirizzo: **VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Piano S1**

Dati di superficie: Totale: **17 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 14/12/2021 Pratica n. PG0116859 in atti dal 14/12/2021 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 116859.1/2021)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **PERUGIA (G478) (PG)**

Foglio **250** Particella **2358** Subalterno **46**

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in atti dal 14/12/2020 **FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DEST.** (n. 19656.1/2020)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PERUGIA (G478) (PG)**

Foglio **250** Particella **2358**

> **Indirizzo**

VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Piano S1

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in atti dal 14/12/2020 **FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DEST.** (n. 19656.1/2020)

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 18,44
Zona censuaria 2,
Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 17 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2021
Pratica n. PG0116859 in atti dal 14/12/2021
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 116859.1/2021)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 17 m²

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in
atti dal 14/12/2020 Protocollo NSD n. FRAZ. E FUS.
CON CAMBIO DI DEST. (n. 19656.1/2020)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/12/2020, prot. n. PG0117024

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CAGIMM S.R.L. (CF 03220880540)**
Sede in PERUGIA (PG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/03/2021 Pubblico ufficiale BALLETTA
FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10136
registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 6706.1/2021 Reparto PI di
PERUGIA in atti dal 07/04/2021

Visura telematica esente al titolare dei diritti reali

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al **26/08/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/08/2022

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 47

Classamento:

Rendita: Euro 24,94

Zona censuaria 2,

 Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 23 m²

Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Piano S1

 Dati di superficie: Totale: 25 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2021 Pratica n. PG0116859 in atti dal 14/12/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 116859.1/2021)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

 Comune di PERUGIA (G478) (PG)
 Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 47

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in atti dal 14/12/2020 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DEST. (n. 19656.1/2020)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

 Comune di PERUGIA (G478) (PG)
 Foglio 250 Particella 2358

> Indirizzo

VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Piano S1

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in atti dal 14/12/2020 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DEST. (n. 19656.1/2020)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 24,94
Zona censuaria 2,
Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 23 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2021
Pratica n. PG0116859 in atti dal 14/12/2021
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 116859.1/2021)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 25 m²

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in
atti dal 14/12/2020 Protocollo NSD n. FRAZ. E FUS.
CON CAMBIO DI DEST. (n. 19656.1/2020)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/12/2020, prot. n. PG0117024

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CAGIMM S.R.L. (CF 03220880540)**

Sede in PERUGIA (PG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/03/2021 Pubblico ufficiale BALLETTA
FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10136
registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 6706.1/2021 Reparto PI di
PERUGIA in atti dal 07/04/2021

Visura telematica esente al titolare dei diritti reali

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Data: 26/08/2022
 Ora: 16:34:57
 Numero Pratica: T138445/2022
 Pag: 1 - Segue

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al **26/08/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/08/2022

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 49

Classamento:

Rendita: Euro 19,52

Zona censuaria 2,

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 18 m²

Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 19 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2021 Pratica n. PG0116859 in atti dal 14/12/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 116859.1/2021)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di PERUGIA (G478) (PG)
 Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 49

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in atti dal 14/12/2020 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DEST. (n. 19656.1/2020)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PERUGIA (G478) (PG)
 Foglio 250 Particella 2358

> **Indirizzo**

VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Piano S1

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in atti dal 14/12/2020 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DEST. (n. 19656.1/2020)

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 19,52
Zona censuaria 2,
Categoria C/6^a), Classe 3, Consistenza 18 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2021
Pratica n. PG0116859 in atti dal 14/12/2021
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 116859.1/2021)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 19 m²

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in
atti dal 14/12/2020 Protocollo NSD n. FRAZ. E FUS.
CON CAMBIO DI DEST. (n. 19656.1/2020)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/12/2020, prot. n. PG0117024

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CAGIMM S.R.L. (CF 03220880540)**
Sede in PERUGIA (PG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/03/2021 Pubblico ufficiale BALLETTA
FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10136
registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 6706.1/2021 Reparto PI di
PERUGIA in atti dal 07/04/2021

Visura telematica esente al titolare dei diritti reali

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al **26/08/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/08/2022

Dati identificativi: Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 50

Classamento:

Rendita: Euro 21,69

Zona censuaria 2,

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 20 m²

Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 20 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2021 Pratica n. PG0116859 in atti dal 14/12/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 116859.1/2021)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358 Subalterno 50

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in atti dal 14/12/2020 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DEST. (n. 19656.1/2020)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PERUGIA (G478) (PG)

Foglio 250 Particella 2358

> **Indirizzo**

VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 Piano S1

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in atti dal 14/12/2020 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DEST. (n. 19656.1/2020)

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 21,69
Zona censuaria 2,
Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 20 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2021
Pratica n. PG0116859 in atti dal 14/12/2021
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 116859.1/2021)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 20 m²

VARIAZIONE del 12/12/2020 Pratica n. PG0117024 in
atti dal 14/12/2020 Protocollo NSD n. FRAZ. E FUS.
CON CAMBIO DI DEST. (n. 19656.1/2020)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/12/2020, prot. n. PG0117024

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CAGIMM S.R.L. (CF 03220880540)**
Sede in PERUGIA (PG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/03/2021 Pubblico ufficiale BALLETTA
FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10136
registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 6706.1/2021 Reparto PI di
PERUGIA in atti dal 07/04/2021

Visura telematica esente al titolare dei diritti reali

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

TRA

La società **ELLEPPI S.P.A.** con sede in Perugia, Via G.B.Pontani, n° 47 06128 Perugia, partita IVA n. 01890890542, rappresentata dall' Amministratore Sig. Iacone Ciro, munito dei necessari poteri, domiciliato per la carica ove sopra, appresso denominata brevemente anche "**Locatore**" da una parte,

E

La società **UMBRIA DIGITALE SCARL** con sede in Perugia alla Via XX Settembre 150/A partita IVA n° 03761180961, rappresentata dal Sig. Bigaroni Stefano munito dei necessari poteri, domiciliato per la carica ove sopra, appresso denominata brevemente anche "**Conduttore**" dall'altra;

PREMESSO

- che Umbria Digitale Scarl in data 18 novembre 2015 ha bandito un avviso pubblico di manifestazione di interesse per individuare un immobile da condurre in locazione, nella città di Perugia;

- che a seguito della suddetta pubblicazione, la società ELLEPPI S.P.A. è risultata l'unica ad aver presentato una proposta idonea;

- che Umbria Digitale Scarl ha manifestato la propria intenzione di procedere con la stipula del contratto di locazione;

- che la società ELLEPPI S.P.A. concorda con tale intenzione.

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 : oggetto della locazione

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, un immobile ad uso commerciale posto al piano secondo, terzo e quarto e annessi di circa mq 1800 più

ELLEPPI S.P.A.
Via G. B. Pontani 47
06128 PERUGIA
PARTITA IVA 01890890542



terrazzi e un magazzino di cui è allegata planimetria al presente contratto sotto la lettera "A", facente parte di più ampio fabbricato ad uso commerciale e direzionale denominato "Centralux", il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Perugia al foglio 250 particella 2358 sub 20-21-22-24 e 1 magazzino al foglio 250 part.2358, sub 28 – parte, come meglio specificato nella allegata planimetria in corso di frazionamento, comprensivo di ogni pertinenza, ivi inclusi i piazzali e le aree scoperte.

Articolo 2 : durata della locazione

2.1 La durata della locazione viene convenuta in anni 6 (sei) con inizio dal 01 gennaio 2016 al 31 dicembre 2021.

2.2 Il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni, qualora non intervenga la disdetta da una delle parti, da inviarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno sei mesi prima della scadenza.

2.3 In deroga a quanto indicato ai precedenti punti 2.1 e 2.2, dopo il secondo anno di locazione commerciale il Conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 392/78, anche in assenza di "gravi motivi" di cui all'ultimo comma del citato art. 27, dandone comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno/PEC, da inviarsi al Locatore con un preavviso di almeno sei mesi.

Articolo 3 : canone di locazione

3.1 Il canone di locazione è pattuito per i primi due anni in Euro 13.333,34/mese (tredicimilatrecentotrentatre/34) oltre ad eventuale I.V.A ai sensi di legge.

Il suddetto canone dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate, entro il giorno 10 (dieci) del primo mese del trimestre di riferimento mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n 5562 presso Banca Popolare di Spoleto IBAN: IT66F057040319900000005562.

3.2 Esclusivamente per il primo anno di locazione il suddetto canone decorrerà a partire del mese di febbraio 2016 e pertanto il conduttore non dovrà corrispondere il canone di locazione relativo al mese di gennaio 2016.

3.3 A Partire dalla fine del secondo anno, il canone di locazione sarà aggiornato annualmente previa comunicazione scritta da parte del Locatore in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà pari al 75% (cento per cento) della variazione dei prezzi accertata dell'indice ISTAT per l'anno precedente.

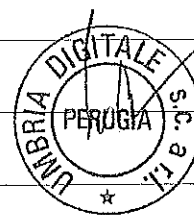
3.4 Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione e/o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Articolo 4 : utilizzo dell'immobile

4.1 Il Conduttore dichiara che utilizzerà l'immobile oggetto del presente contratto per la propria attività di commercio come risultante dai documenti depositati presso la competente CCIAA, ed in particolare ad uso uffici.

4.2 E' vietata qualsiasi forma di mutamento di destinazione d'uso.

ELLEPPI S.p.A.
Via G. B. Pontecchi, 17
06128 PERUGIA
Partita IVA 01890890542



Articolo 5 : sublocazione

E' vietata qualsiasi forma di sublocazione e cessione anche parziale, salvi i casi di affitto o cessione di azienda o rami di essa, previo accordo e accettazione da parte del locatore.

Articolo 6 : dichiarazioni del Locatore

6.1 Il Locatore dichiara che l'immobile è pienamente conforme alle norme edilizie e urbanistiche. In ogni caso il Locatore si impegna a farsi carico di ogni onere o spesa per eventuali lavori ed opere che si rendessero necessari, anche successivamente alla sottoscrizione del contratto, per il rispetto delle norme di cui sopra e collegate al D.lgs. 81/08 e successive modifiche e/o integrazioni.

6.2 Il Locatore autorizza il Conduttore, previa richiesta, ad installare e mantenere, a sue cure e spese, per tutta la durata della locazione, nel complesso immobiliare sublocato insegne pubblicitarie luminose o illuminate caratterizzanti la sua attività, negli spazi predisposti senza nulla dover corrispondere al Locatore in aggiunta al canone di locazione sopra indicato, restando comunque a suo esclusivo carico ogni imposta e/o tassa relativa. Al termine della locazione, e salva differente intesa con il Locatore, dette insegne dovranno essere rimosse a cura e spese del Conduttore.

Articolo 7 : dichiarazioni del Conduttore

7.1. Ferme restando le dichiarazioni e garanzie rese dal Locatore ai sensi del precedente articolo, il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato, di averlo trovato idoneo all'uso che si propone e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, fatto salvo il

normale degrado derivante dall'uso connesso alla locazione stessa e quanto più appresso specificato. Alla scadenza della locazione le parti si impegnano ad effettuare una verifica in contraddittorio dello stato in cui si troverà l'immobile locato, all'esito del quale verrà sottoscritto un verbale dal quale consteranno gli eventuali rilievi delle parti.

7.2 Il Conduttore si impegna a farsi carico di tutte le imposte e tasse inerenti alla propria attività (tassa rifiuti solidi urbani, tassa per passi carrai, TOSAP, etc.)

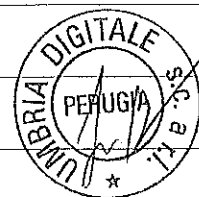
7.3 In ogni caso il Conduttore esonera il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dall'attività svolta dal Conduttore nei locali oggetto del presente contratto.

7.4 Il Conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirle per fatto di terzi e segnatamente per furti e manomissioni con o senza scasso, come pure l'eventuale scarsità o mancanza di acqua potabile, dell'energia elettrica o per mancata fornitura di qualsiasi servizio da parte di terzi.

7.5 il Conduttore si impegna ad esercitare la propria attività senza arrecare danno ai beni oggetto della locazione e senza pregiudizio o turbativa ai vicini.

7.6 Sono interamente comunque a carico del conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9 legge 392/1978, le spese per la fornitura di energia elettrica, le spese per il consumo di acqua e riscaldamento, le spese inerenti i servizi e le cose comuni e le eventuali spese di condominio, come risultanti dal piano di riparto annuale delle dette spese redatto dalla "proprietà" e/o da

ELLEPPI S.p.A.
Via G. B. Pontani, 47
06126 PERUGIA
PUBBLICITÀ 01890890542



	terzi per Essa (salvo conguaglio a consuntivo) il tutto secondo le relative	
	tabelle millesimali redatte dal Condominio.	
	Articolo 8 : manutenzioni, riparazioni, addizioni e migliorie	
8.1	Restano a carico del Conduttore, a norma, dell' art. 1609 c.c. gli interventi	
	di minuta riparazione e/o di minuta manutenzione.	
8.2	Tutte le altre riparazioni non indicate al punto precedente e le	
	manutenzioni saranno a carico del Locatore.	
8.3	Qualora fosse necessario ogni eventuale lavoro di ristrutturazione	
	all'immobile locato dovrà essere preventivamente autorizzato dal Locatore.	
8.4	Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza	
	danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà	
	essere fatta dal conduttore, senza il consenso scritto del locatore. Le	
	addizioni e/o migliorie sull'immobile locato che il conduttore avesse	
	eventualmente eseguito in corso di rapporto, anche se autorizzate con	
	scritto dal locatore, rimarranno acquisite all'immobile senza che perciò il	
	locatore debba al conduttore prezzi e/o indennizzi di sorta. A fine rapporto,	
	sarà in ogni caso in facoltà del locatore pretendere dal conduttore ripristini	
	dello stato precedente e quindi pretendere la rimozione - a cura e spese del	
	conduttore medesimo, entro un termine prefiggendo - delle migliorie e/o	
	addizioni eventualmente eseguite che il locatore non intenda ritenere.	
	Articolo 9 : responsabilità	
	Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per	
	cause a lui non imputabili o per danni diretti o indiretti che potessero pervenire al	
	Conduttore da fatto colposo di terzi.	
	Articolo 10 : diritto di ispezione dei locali	

Il Locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali affittati con un preavviso di almeno 48 ore e non più di una volta al mese. Nello svolgimento delle ispezioni il Locatore dovrà fare quanto nelle proprie possibilità onde limitare i pregiudizi all'attività commerciale svolta dal Conduttore e dovrà attenersi alle indicazioni e condizioni da questi dettate.

Articolo 11 : domicilio

Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto il Conduttore elegge il proprio domicilio presso la propria sede legale

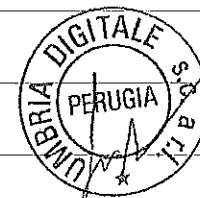
Articolo 12 : Privacy

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n. 196 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

ELLEPPI S.p.A.
Via G. B. Pontani, 47
06128 PERUGIA
Tel. 075/20189089/0542

Articolo 13 : norme fiscali

Le spese di registrazione e di bollo della presente scrittura sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali. Alla relative formalità provvederà il Locatore con diritto al recupero della quota parte a carico del Conduttore.



Il Locatore, al fine della normativa vigente, esercita l'opzione per l'assoggettamento all'IVA dei canoni di locazione, indi per cui il presente atto sarà soggetto a imposta di registro in misura fissa.

Articolo 14 : altre norme applicabili

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si fa riferimento, in quanto compatibili, alle norme di legge in materia di locazione.

Articolo 15 : modifiche al contratto

Ogni modifica al presente contratto non potrà intervenire, né essere provata, a pena di nullità, se non da atto scritto e sottoscritto dalle parti.

Articolo 16: attestato prestazione energetica

il conduttore dà atto di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica (APE) dei locali locati la cui copia si allega al presente contratto (Allegato "B").

Articolo 17 : Allegati al contratto : si allega la presente contratto a formarne parte

integrante ed essenziale :

- Allegato "A" Planimetria immobile locato

- Allegato "B" APE

* * *

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia li 24 dicembre 2015

* * *

Il Locatore

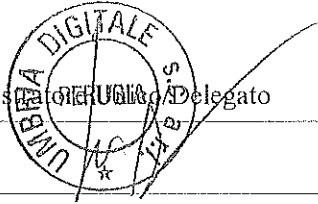
Società ELLEPPI SPA

L'Amministratore Unico/Delegato

Il Conduttore

Umbria Digitale Scarl

L'Amministratore Unico/Delegato



Le clausole del presente contratto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 sono tutte specificamente approvate perché essenziali ex art. 1341 e 1342 C.C. e per adesione e conferma delle stesse.

Perugia li 24 dicembre 2015

Il Locatore

Società ELLEPPI SPA

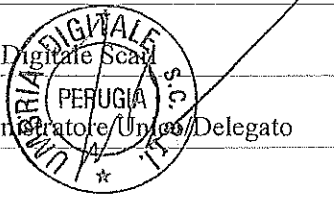
L'Amministratore Unico/Delegato

ELLEPPI S.p.A.
Via G. Pontani, 47
06100 PERUGIA
Partita IVA 02890890542

Il Conduttore

Umbria Digitale Scad

L'Amministratore Unico/Delegato



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Con la presente scrittura privata a valere a tutti gli effetti di legge, la Elleppi srl - di seguito Il Locatore - con sede legale in 06128 Perugia Via Martiri dei Lager 158, P. IVA 01890890542, in persona dell'Amministratore Unico dott. Salvatore Cacciapuoti c.f. CCC SVT 49 B 27 F 839 O, residente in 06073 Corciano, via Quintino Sella n.6, concede in locazione a K-Digitale srl, di seguito nominato "Conduttore", in persona dell'Amministratore Delegato, Massimo Sterpinetti residente in 06129 Perugia, via del Ricamo n.25, codice fiscale STR MSM 71 D 10 G 478 N, con sede legale in 06128 Perugia, via Giovanni Battista Pontani 33, codice fiscale e partita IVA 03515810541, che accetta, le seguenti porzioni di immobile: negozio piano terra sito in Perugia Giovanni Battista Pontani n°37, superficie totale mq 105, iscritto al N.C.E.U. di Perugia foglio 250, particella 2358, sub 15, cat. C1, classe 8, rendita catastale Euro 1.570,03, come meglio identificato nella planimetria allegata e l'immobile (uso ufficio) sito in Perugia Giovanni Battista Pontani n°39 piano primo, superficie totale mq 356, iscritto al N.C.E.U. di Perugia Foglio 250, particella 2358, sub 37, cat. A 10, classe 4, rendita catastale € 5.461,53.

A miglior "identificazione" di quanto forma oggetto del presente contratto si allegano planimetrie allegare sub A) e sub B) che, debitamente sottoscritte dalle parti, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Il Locatore in data odierna consegna al Conduttore copia dell'attestato di certificazione energetica e dichiara che l'immobile è classificato in classe B ai sensi dell'art. 23 bis comma 5 della L.R. 39/2005 e successive modificazioni.

Le parti prendono atto che l'immobile locato sarà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI CONDIZIONI

Art. 1 - Durata della locazione

Il contratto di locazione ha una durata di anni 6 (sei) a partire dal 01-01-2021, con scadenza il 31-12-2026. A tale scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato, secondo quanto previsto dall'art. 28 della Legge 392/78, alle condizioni tutte qui elencate, per un periodo di altri sei anni.

Art. 2 — Canone e Cauzione

Il canone annuo, viene pattuito in Euro 60.000,00 (Sessantamila/00) oltre Iva e sarà corrisposto a mezzo bonifico bancario in rate mensili anticipate di euro 5.000 (cinquemila/00) oltre IVA ciascuna, da pagarsi entro il quinto giorno di ciascun mese previo invio della fattura (o documentazione equipollente) da parte del Locatore. Il Conduttore disporrà i bonifici bancari sull'IBAN indicato in fattura.

A garanzia della puntuale esecuzione delle obbligazioni contrattuali, il Conduttore versa alla firma del presente contratto - a titolo di deposito cauzionale infruttifero - la somma di euro 15.000,00 (quindicimila/00) ~~a mezzo bonifico bancario istantaneo. Il Locatore, con la firma della presente scrittura, dà quietanza di ricevimento di detto bonifico.~~ **A MEZZO ASSEGNO CIRCOLARE**

NUMERO 7405062010-08

Art. 3 — Oneri accessori

Le parti convengono che gli oneri accessori, il costo delle manutenzioni ordinarie e della gestione delle parti comuni dell'intero fabbricato e del complesso edilizio di cui gli immobili oggetto del presente contratto fanno parte, sono a carico del Conduttore nella misura millesimale di sua competenza.

Nel canone di locazione non sono comprese le spese connesse all'uso dell'immobile che dovranno essere sostenute esclusivamente dal Conduttore (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: riscaldamento, acqua, raffrescamento, energia elettrica, etc). Per quanto riguarda consumi di acqua, riscaldamento e raffrescamento è stato installato un contabilizzatore per acqua, calorie e frigoriferie per la determinazione dei consumi dell'intero primo piano. Questi consumi vengono attualmente fatturati alla Cagimm srl (Conduttore della rimanente parte del primo piano). Al ricevimento delle fatture la

Cagimm srl rifatterà alla K-Digitale srl la quota di spese di sua competenza. La K-Digitale pagherà direttamente tale quota di spese alla Cagimm srl. Sono inoltre a carico del Conduttore tutte le spese di ordinaria manutenzione.

Art. 4 — Destinazione dei locali

I locali concessi in locazione, sono destinati ad aula formazione, consulenza e laboratorio di R&D per il piano terra e ufficio consulenza servizi digitali per il piano primo.

Art. 5 — Stato dei locali, manutenzione e riconsegna del bene

Il Conduttore ha visitato i locali e li ha ritenuti idonei all'uso su descritto.

Qualunque eventuale modifica o aggiunta potrà essere effettuata dal Conduttore solo previa espressa autorizzazione scritta da parte del Locatore.

Le eventuali aggiunte autorizzate alla fine della locazione verranno acquisite dal Locatore senza che nasca alcun obbligo di ristoro nei confronti del Conduttore.

Art. 6 — Assicurazioni

Il conduttore si obbliga a stipulare idonea polizza assicurativa per incendio e responsabilità civile.

Art. 7 — Sublocazione e cessione

È vietata la cessione del contratto a terzi e la sublocazione, anche parziale, della cosa locata.

È concessa al Conduttore la possibilità di effettuare contratti di service presso i locali concessi in locazione solo ad aziende a lui collegate e partners. Rimane fermo che l'unico obbligato e responsabile nei confronti del Locatore è il Conduttore K-Digitale.

Art. 8 — Targhe, insegne e scritte

Il Locatore autorizza il Conduttore ad esporre, sia all'interno che all'esterno dei locali oggetto del presente contratto di locazione, il marchio, l'insegna, le targhe ed altri segni distintivi della propria azienda e di collegate e partner. Per quanto riguarda le insegne queste dovranno essere posizionate in appositi spazi sulle facciate e autorizzate dal Locatore e dagli enti preposti, previa autorizzazione dell'amministratore di condominio. Gli eventuali oneri comunali e spese sono a carico del Conduttore.

Art. 9 — Esonero di responsabilità e assicurazioni

Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità verso il Conduttore per danni derivanti da eventuale sospensione, riduzione dei servizi affinenti alla cosa locata, qualora la sospensione o la riduzione dipendano da caso fortuito o da forza maggiore.

Art. 10 — Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto e per ogni comunicazione allo stesso conseguente e/o connessa, compresa la notifica degli atti esecutivi e giudiziari in genere, il Conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

Art. 11 Visita dell'immobile in caso di vendita

Fermo restando quanto previsto negli artt. 38 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, qualora il Locatore intenda alienare l'immobile concesso in locazione con il presente contratto o qualora sia stata data disdetta al presente contratto e comunque in ogni caso in cui il Locatore lo ritenga necessario, il Conduttore dovrà indicare al Locatore il giorno della settimana in cui, per una ora, da stabilirsi durante l'orario d'ufficio del Conduttore, il Locatore avrà diritto di visitare, o di far visitare l'immobile agli eventuali acquirenti o aspiranti alla locazione.

Art. 12 — Spese del contratto

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del Locatore e del Conduttore nella misura di metà per ciascuno. Ogni incombenza relativa alla registrazione del contratto, così come le

registrazioni successive, spetta al Locatore il quale si impegna a trasmettere tempestivamente copia al Conduttore, che provvederà al rimborso di dette spese di propria competenza al primo pagamento successivo alla ricezione di detta comunicazione di spesa.

Art. 13 — Regime fiscale

Il presente contratto è assoggettato a iva, attualmente al 22%.

Art. 14 — Impianti a norma di legge, pacifico godimento e oneri di manutenzione

Il Locatore dichiara e garantisce che tutti gli impianti sono stati eseguiti e mantenuti a norma di legge.

Art. 15 — Aggiornamento del canone

Il canone di locazione a partire dal secondo anno di locazione sarà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione del costo della vita delle famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT.

Art. 16 Recesso unilaterale

Il Conduttore potrà recedere dal presente contratto dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata a/r o pec con almeno 6 (sei) mesi di anticipo.

Art. 17 — Rinvio a disposizioni di legge

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno espressamente rinvio alle disposizioni previste dal Codice civile in materia di locazioni.

Art. 18 — Modifiche al contratto

Ogni modifica al presente contratto avrà validità soltanto se effettuata in forma scritta.

Art. 19 — Risoluzione di controversie

Le parti concordemente stabiliscono che per tutte le controversie che tra loro dovessero insorgere a seguito dell'esecuzione delle prestazioni di questo contratto, si obbligano ad esperire un preliminare tentativo di composizione bonaria delle medesime.

Art. 20 — Foro competente

Per ogni controversia nascente o inerente il presente contratto sarà in via esclusiva competente il foro di Perugia.

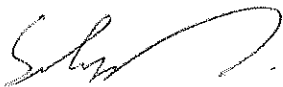
Art. 21 — Trattamento dei dati

Le parti si autorizzano vicendevolmente, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, e al Regolamento Europeo 2016/679 – GDPR, al trattamento dei dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Letto, firmato e sottoscritto in Perugia il 22/12/2020

Il Locatore

ELLEPPI SRL



Il Conduttore

K-DIGITALE SRL



Data: 16/10/2020 - n. T235777 - Richiedente: CSTRHL69E45H501W

Dichiarazione protocollo n. PG0057619 del 03/09/2020

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Comune di Perugia

Via Giovanni Battista Pontani

cat. 37

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 250

Particella: 2358

Subalterno: 15

Compilata da:
Belluzzi Fabrizio

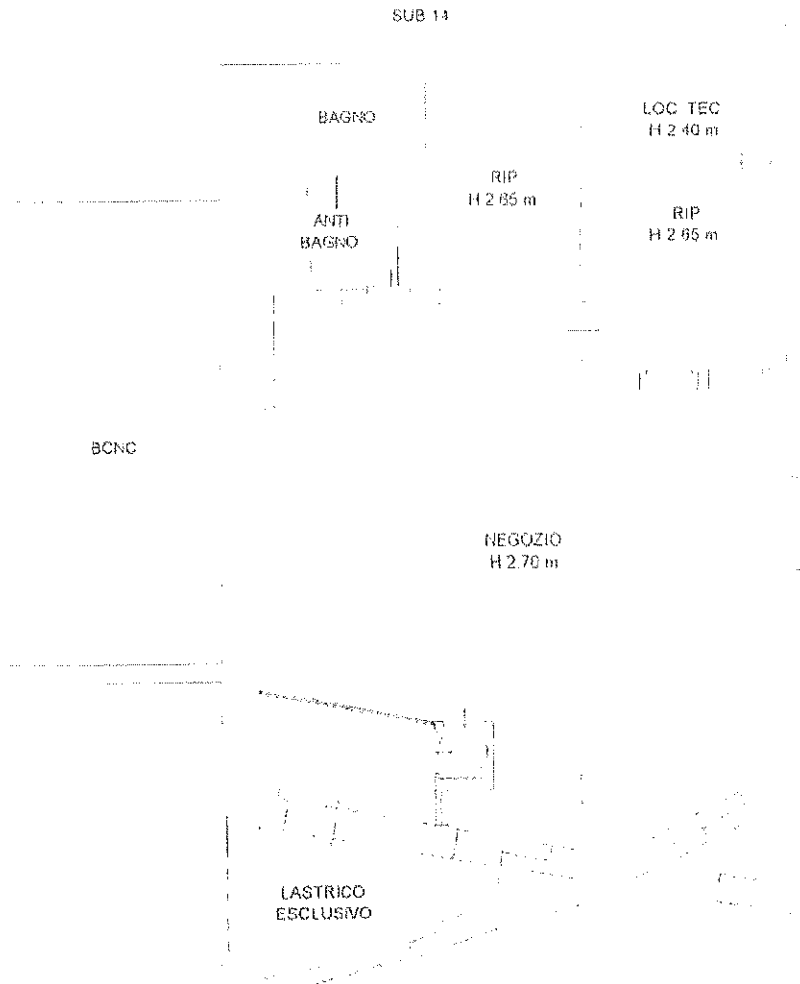
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Ancona

N. 43317

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2020 - Comune di PERUGIA (G478) - < Foglio: 250 - Particella: 2358 - Subalterno: 15 >
VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 37 piano. I edificio. B.

Ultima planimetria in atti

Data: 16/10/2020 - n. T235777 - Richiedente: CSTRHL69E45H501W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollob n° PG0058237 del 04/09/2020

Comune di Perugia
Via Giovanni Battista Pontani

civ. 39

Identificativa Catastale:
Sezione:
Foglio: 250
Particella: 2358
Subalterno: 37

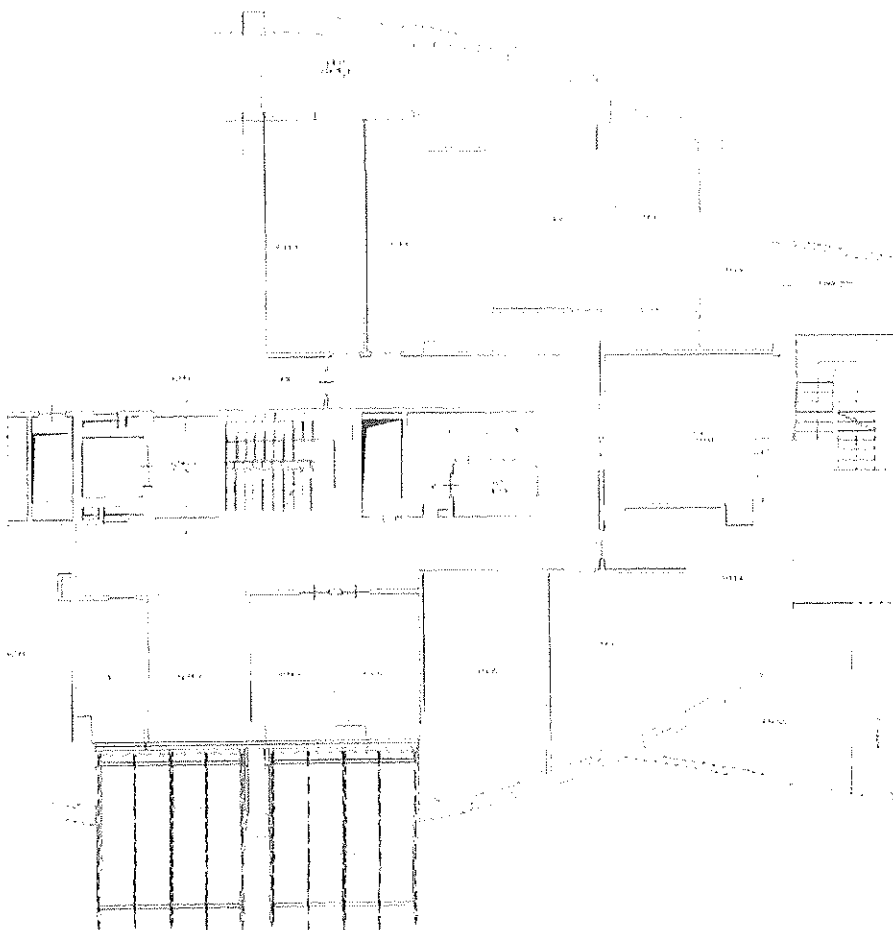
Compilata da:
Belluzzi Fabrizio
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Ancona

N. A3317

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
H 2,70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2020 - Comune di PERUGIA (6478) - Foglio: 250 - Particella: 2358 - Subalterno: 37 -
VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI n. 39 piano: 1 edificio: B:

Ultima planimetria in atti

Data: 16/10/2020 - n. T264131 - Richiedente: CSTRHL69E45H501W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di PERUGIA
Codice Identificativo del contratto T3H20T012467000NE

In data 31/12/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 20123133460557578 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 01890890542

Il contratto e' stato registrato il 31/12/2020 al n. 012467-serie 3T
e codice identificativo T3H20T012467000NE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : ELLEPPIKDIGITALE
Durata dal 01/01/2021 al 30/11/2026 Data di stipula 22/12/2020
Importo del canone 60.000,00 n.pagine 3 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO
001 01890890542 A 001 03515810541 B
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 618,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 600,00 Imposta di bollo 18,00

Risultano dichiarati 2 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 1570,03
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di PERUGIA Prov. .PG
VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI 37
-N.progr. 002 Categoria cat. A10 Rendita cat. 5461,53
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di PERUGIA Prov. PG
VIA GIOVANNI BATTISTA PONTANI 39

Codice di riscontro del documento:
95B775DAB5748D0D75AF109E4402E6FAB82D4B23
Codice di riscontro della presente ricevuta:
3A550D236D8E25A623012AF4C6422131B873F027
Li, 31/12/2020



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PERUGIA

Comune: PERUGIA

Fascia/zona: Centrale/MADONNA ALTA,CASE BRUCIATE, PALLOTTA, ELCE, S. LUCI,
AN GALIGANO, RIMBOCCHI,CORTONESE.

Codice zona: B3

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

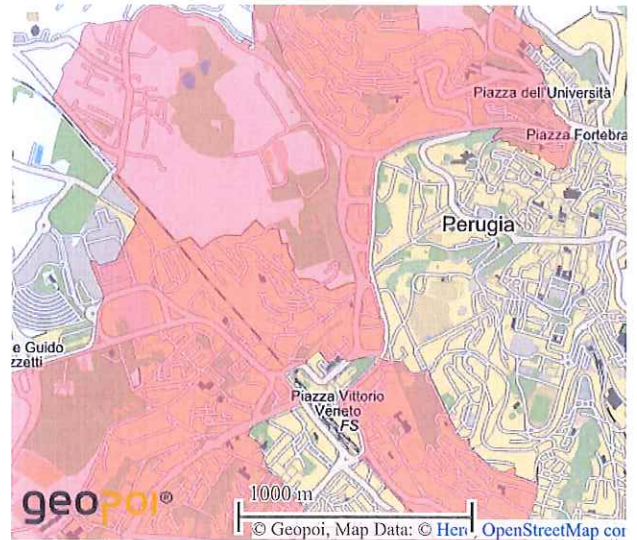
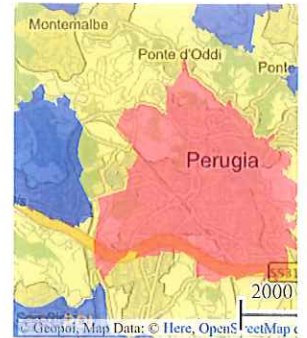
Nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	990	1450	L	4,4	6,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PERUGIA

Comune: PERUGIA

Fascia/zona: Centrale/MADONNA ALTA,CASE BRUCIATE, PALLOTTA, ELCE, S. LUCIA,
 AN GALIGANO, RIMBOCCHI,CORTONESE.

Codice zona: B3

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

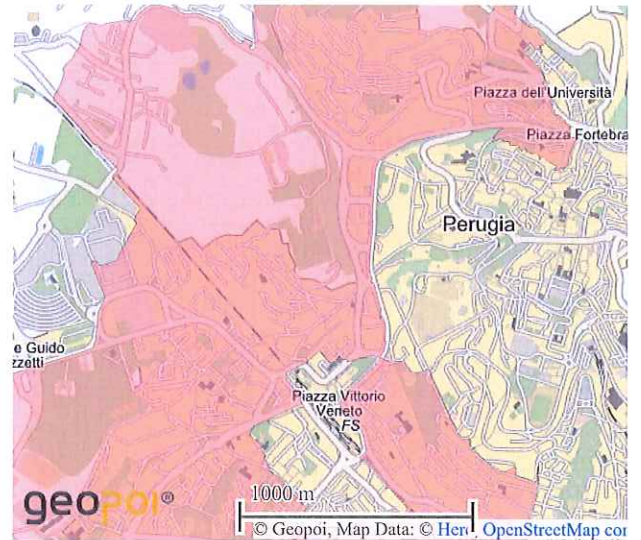
Nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	1100	1500	L	6	9,1	L
Magazzini	Normale	520	760	L	2,1	2,9	L
Negozi	Normale	1100	1600	L	5,2	7,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



PERUGIA		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico di pregio	-	-	1.900	2.500	1.000	1.600	800	1.200
	Centro storico	-	-	1.300	2.300	1.200	1.500	800	1.200
	Semicentro	1.400	2.400	1.000	1.500	900	1.300	750	1.000
	Semiperiferia	1.000	1.900	800	1.200	700	1.100	500	800
	Periferia	900	1.750	800	1.000	600	800	300	600
	Zona agricola	900	1.400	600	800	500	800	300	600
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico di pregio	2.800				4.200			
	Centro storico	1.200				2.400			
	Semicentro	1.000				2.000			
	Semiperiferia	900				1.600			
	Periferia	700				1.100			
UFFICI	Centro storico di pregio	1.500				2.000			
	Centro storico	1.200				1.800			
	Semicentro	800				1.500			
	Semiperiferia	700				1.200			
	Periferia	600				900			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	400	700	300	400	200	300		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		25/m ³				110/m ³			
TERRENI AGRICOLI		2.000/Ha				23.000/Ha			

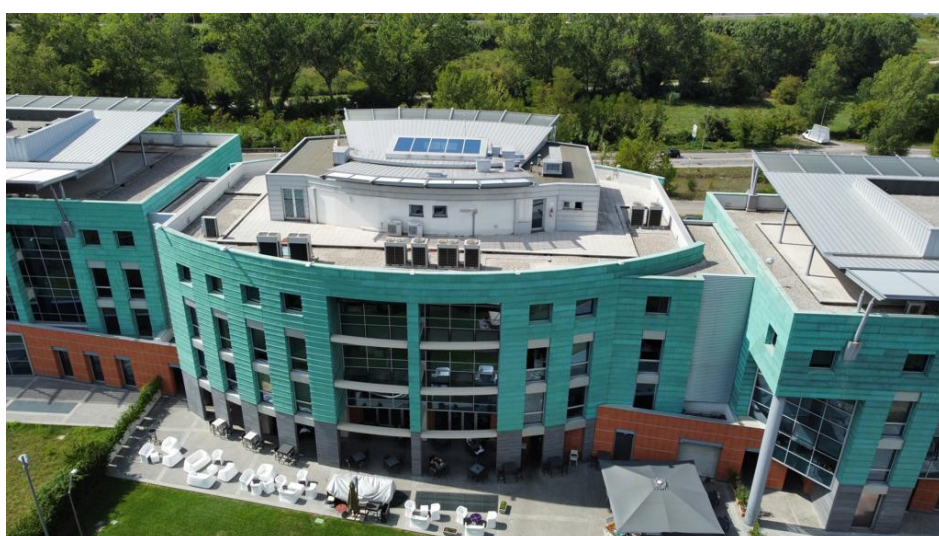
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Geom. LUCA CAINI



Geom. LUCA CAINI



Geom. LUCA CAINI



Geom. LUCA CAINI

