

Perugia, 24.03.2015

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

N. 339/2006 riunita alla N. 23/2012 R.G. Es.

GIUDICE delle ESECUZIONI  
Dr.ssa FRANCESCA ALTRUI

PROMOSSA DA:  
IMPRESA EDILE AMANTINI VALFRANCO srl  
SANREMO SpA IN L.C.A.

CONTRO: ~~ANON~~ OMIS SISA ~~ANON~~

**RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA**

CON ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IL CONSULENTE TECNICO  
GEOM. VITTORIO SPORTOLETTI



## SOMMARIO DELL'ELABORATO PERITALE

DATI DEL C.T.U. ....	PAG. 01
NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO .....	PAG. 01
QUESITO POSTO DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI AL C.T.U. INCARICATO .....	PAG. 01
NOTE E PRECISAZIONI ALLA C. A. DEL SIGNOR GIUDICE .....	PAG. 04
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI .....	PAG. 05
DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILI .....	PAG. 05
FORMAZIONE DEI LOTTI CON DESCRIZIONE SINTETICA .....	PAG. 05
<b>LOTTO DUE</b>	
DIRITTI IN CAPO ALL'ESECUTATO (E AD EVENTUALI TERZI) .....	PAG. 05
STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AI SENSI DELLA LEGGE n. 151/75 .....	PAG. 06
PASSAGGI DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI NELL'ULTIMO VENTENNIO.....	PAG. 06
DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI .....	PAG. 06
SITUAZIONE CONDOMINIALE AGGIORNATA .....	PAG. 07
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI .....	PAG. 07
CONFINI DEI BENI IMMOBILI DESCRITTI .....	PAG. 07
STATO DI OCCUPAZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI .....	PAG. 07
TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI GRAVANTI .....	PAG. 07
PRESENZA DI VINCOLI E/O SERVITU' .....	PAG. 08
REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA .....	PAG. 08
SANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI .....	PAG. 08
DESTINAZIONE URBANISTICA .....	PAG. 08
CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO .....	PAG. 08
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI .....	PAG. 09
SCENARIO .....	PAG. 09
ORDINANZA DI VENDITA .....	PAG. 12
RIEPILOGO DEGLI ELABORATI DI STIMA .....	PAG. 12
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	A SEGUIRE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	A SEGUIRE



### DATI DEL C.T.U.

La presente relazione tecnica è stata redatta dal Geom. Vittorio Sportoletti, nato a Perugia il 21/10/1961 ed ivi residente, per la professione in Via Torosano Albinoni n. 30, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia.

### NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO

Con Ordinanza del 29/10/2007 (Allegato 1) il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha disposto la nomina del sovrascritto C.T.U. il quale, all'udienza del 19/11/2007, di fronte al G. E., ha prestato il giuramento di rito, assumendo l'incarico di rispondere con relazione scritta al seguente quesito.

### QUESITO POSTO DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI AL C.T.U. INCARICATO

Il Giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; Successivamente



PROVVEDA

l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:**

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;
- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);
- 6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
  - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - d. eventuali cause in corso;
- 7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;
- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità, ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;



9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [(un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc. ) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.,) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica, da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura, limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

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

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

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

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

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

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





Mappale) che introduce il sub 3 al Catasto Fabbricati risale all'agosto del 2013, come si può evincere dalla stessa visura (Allegato 2) "...n. 164131.2/2013 in atti dal 30/08/2013 (protocollo n. PG0164131) presentato il 28/08/2013" mentre la perizia è stata esperita nel febbraio del 2013, cioè prima della presentazione della suddetta variazione catastale.

Detto questo, nella procedura in oggetto rimangono completamente valide le considerazioni e le valutazioni redatte per tutti gli altri beni colpiti dalla procedura esecutiva, a cui deve essere aggiunto **questa integrazione**, la cui descrizione, identificazione e valutazione, alla luce di quanto enunciato, **andrà a costituire il Lotto 2 dell'Ordinanza di Vendita**, essendo individuati con il Lotto 1 tutti i beni descritti, identificati e valutati nella precedente relazione di stima.

## RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

### **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

Si constata la completezza della documentazione della pratica, necessaria per l'adempimento dell'incarico, fatte salve le considerazioni sopra espresse. In ottemperanza al compito assegnato, il sottoscritto ha esaminato i beni di cui alla presente integrazione peritale e, sulla base dei dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione di stima.

### **DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILI**

L'unità immobiliare colpita nella presente procedura non è divisibile, in quanto, nello stato in cui si trova e secondo la propria destinazione, perderebbe la sua potenziale autonomia, funzionalità e capacità di reddito. Infatti, se anche teoricamente la suddivisione in più unità immobiliari distinte sia possibile, non esistono al momento i presupposti funzionali, in termini di analisi di costi e benefici, per cui tale ipotesi sia praticabile.

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, il **C.T.U. ritiene** opportuno di ripartire detti beni nei seguenti lotti:

**LOTTO UNO:** Fabbricato rurale ad uso abitativo, fabbricato secondario ad uso stalla e magazzino ed ad altro piccolo manufatto ad uso ricovero di animali di bassa corte, entro stante a terreno agricolo, destinato in parte a corte pertinenziale dei suddetti fabbricati ed in parte a pascolo. Vari appezzamenti di terreno agricolo, tutti ricadenti in Frazione Morena del comune di Gubbio, a destinazione agricola e boschiva.

*(in pratica tutti i beni valutati nella precedente relazione)*

**LOTTO DUE:** Porzione di Fabbricato abitativo, che si sviluppa su tre livelli e che costituisce un'unica unità immobiliare residenziale, sita in Frazione Morena del comune di Gubbio.

*(il bene valutato nella presente relazione)*

## LOTTO DUE

### **DIRITTI IN CAPO AGLI ESECUTATI (E AD EVENTUALI TERZI)**

Contrariamente a quanto indicato negli atti di pignoramento, vengono posti in vendita i diritti pari alla **piena proprietà in capo all'esecutata.**



## STATO CIVILE DEGL'ESECUTATO AI SENSI DELLA LEGGE n. 151/75

Ai sensi della citata Legge, l'esecutata risulta essere coniugata in regime di comunione dei beni con il Sig. Sauro Fiorucci. Tuttavia, i diritti reali vantati risultano essere di pertinenza esclusiva, essendo stati acquisiti in parte per successione legittima, parte per compravendita a favore, stipulata quando l'esecutata era ancora nubile, infine l'ultima parte per riunione di usufrutto. Per i particolari dei passaggi di proprietà si veda il seguente paragrafo.

## PASSAGGI DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI NELL'ULTIMO VENTENNIO

Nel periodo ultraventennale che va dal marzo del 1968 ad oggi, l'insieme degli immobili oggetto del presente lotto sono pervenuti all'esecutata come segue:

- \* Per i diritti dei 4/9 della piena proprietà e dei 2/9 della nuda proprietà, tramite successione legittima, per morte di **ONISSIS** (padre), avvenuta in data 20.03.1968, a cui è seguita denuncia di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 23.03.1978 al n. 4717 di registro particolare;
- \* Per i rimanenti 3/9 della piena proprietà, tramite compravendita da potere di **ONISSIS** stipulata a rogito Notaio Filippo Marchetti di Gubbio in data 04.05.1978, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 29.05.1978 al n. 7325 di registro particolare;
- \* In data 23.03.2009 si registra il decesso dell'usufruttuaria Sig.ra **ONISSIS** (madre), che vantava i diritti di usufrutto sui 2/9 dell'intera proprietà. Con il trapasso della citata Signora, l'esecutata ha riunito l'estinto usufrutto alla nuda proprietà, assumendo i diritti di piena proprietà sull'intero comparto dei beni appresso descritti.

## DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI

In Comune di Gubbio, Frazione Morena senza numero civico, si riscontra il seguente immobile (allegato 1):

- \* **Porzione di Fabbricato ad uso abitazione**, elevato di tre piani da terra a sottotetto, così composto: **piano terra**, con ingresso su vano scala, soggiorno con caminetto, cucina abitabile, bagno con finestra e vasca e, scendendo di 4 gradini, locale ripostiglio, che dispone di porta di servizio che si affaccia sul retro del fabbricato; l'altezza dei vani varia da m. 2,40 fino a m. 3,20 del locale ripostiglio; la superficie commerciale del piano è pari a mq. 99 circa; **piano primo**, con piccolo disimpegno da cui si accede, a sinistra ad un'ampia camera a 2 letti, su cui si affacciano 2 camere matrimoniali ed un bagno con doccia; ciascun locale dispone di finestra; l'altezza dei vani varia da m. 2,40 fino a m. 2,60; la superficie commerciale del piano è pari a mq. 80 circa; proseguendo tramite la scala interna, si giunge al **piano secondo sottotetto**, che si compone di 3 vani: un locale a giorno, una camera ed un ripostiglio, oltre ad un bagno, che dispone di vasca e doccia; tutti i locali hanno almeno 1 finestra tranne il bagno, che dispone solo di un lucernaio a tetto. In questo piano l'altezza utile massima riscontrata è di m. 3,17, quella minima è di m. 1,65 sulla parte frontale del fabbricato e di 1,88 nella parte retro; la superficie commerciale del piano è pari a mq. 87 circa. (allegato 3)
- \* **Nota importante: l'ingresso ed il vano scala risultano in comune con porzioni di fabbricato di proprietà di terzi. Allo stato attuale la divisione delle proprietà è costituita solo da porte. In buona sostanza, risulta abbastanza difficile poter suddividere l'accesso ai piani primo e sottotetto, senza dover eseguire un oneroso lavoro di ristrutturazione del fabbricato. Una possibile soluzione potrebbe essere quella di installare una scala esterna, dietro regolare autorizzazione comunale. Al momento attuale, stante anche la situazione di parentela tra gli abitanti del fabbricato, questa particolare condizione non sembra generare alcun problema di carattere pratico.**
- \* **Cantina o magazzino**, al **piano terra**, della superficie commerciale pari a mq. 17 circa, dotata di accesso indipendente diretto sulla corte esterna,
- \* **Ragioni di comproprietà**, che alla suddetta unità immobiliare competono, su tutte le parti del fabbricato e delle corti che per Legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni, ed in genere su tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari stesse.



\* La superficie dei fabbricati è stata desunta dalla misurazione delle planimetrie catastali depositate presso l'U.T.E. e verificate, per tramite di riscontri di misurazione a campione, al momento del sopralluogo presso gli immobili; il sistema di rilevamento delle quantità è conforme alle Norme UNI 10750 in vigore (articolo 4.4.2.1).

L'ubicazione dell'unità immobiliare è remota e scomoda da raggiungere, collocandosi a circa 72 km da Perugia, 32 Km da Gubbio e 11 Km da Pietralunga, che è il centro abitato più vicino. I pochi fabbricati che compongono la Frazione Morena di Gubbio, che si trova a quasi 700 m. s.l.m. nell'Appennino Umbro Marchigiano, si collocano lungo le strette e a volte, sterrate, strade comunali della zona.

L'esposizione della facciata principale del fabbricato è rivolta verso sud-ovest.

La struttura portante del fabbricati è mista, di pietra e laterizi, con interventi di cemento armato; i solai sono realizzati in latero cemento, così come le coperture, con manto esterno in tegole o coppi.

L'immobile risulta essere edificato in tempi assai remoti (prima metà del secolo scorso), ma l'intervento di ristrutturazione è abbastanza recente, poiché realizzato nei primi anni del 2000.

Lo stato di uso e manutenzione può definirsi sufficiente, sebbene si noti qualche segno di umidità, probabilmente causato da un'insufficiente aerazione dei locali. Quanto agli impianti presenti, nell'abitazione si notano l'impianto elettrico e quello idrico sanitario, il riscaldamento è alimentato parte a legno, tramite termo caminetto e parte a gas, con serbatoio esterno; gli infissi interni ed esterni si presentano in buono stato di conservazione; il portone di ingresso è in legno massello non blindato ad una sola anta; le porte interne in legno, le finestre in legno con vetrocamera, alcune dispongono di scuri interni, tutte hanno persiane esterne in PVC. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti della zona giorno sono in gres porcellanato, nella zona notte (piano primo) le camere hanno pavimento in parquet, i bagni e la cucina dispongono di pavimento e rivestimento in ceramica. La cantina dispone di pavimento in gres porcellanato, impianto elettrico, intonaco tinteggiato alle pareti.

Per una migliore comprensione di quanto descritto, si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

#### SITUAZIONE CONDOMINIALE AGGIORNATA

Non risulta esserci condominio tra i comproprietari del fabbricato, nella sua interezza.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Catasto dei Fabbricati del Comune di Gubbio

Foglio 5 – particella 171 – subalterno 3 – categoria A/2 – classe 1 – vani 9 – Rendita € 581,01 (Allegato 2)

#### CONFINI

La porzione di fabbricato in oggetto confina con cortile stessa proprietà su due lati, via pubblica sul fronte, OMISSIS ed Eredi OMISSIS su di un lato, salvo se altri.

#### STATO DI OCCUPAZIONE ATTUALE

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa è risultata occupata dall'esecutata e dai propri figli.

#### TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI GRAVANTI

Sono state eseguite visure presso l'Ufficio del Territorio di Perugia, dalle quali è risultato che i beni in oggetto sono gravati come segue:

##### Trascrizioni pregiudizievoli

\* **Pignoramento**, in favore di Impresa Edile Amantini Valfranco s.r.l., con sede in Città di Castello (PG), trascritto in data 10/11/2006, al numero di formalità particolare 22659 – N.B.: colpisce la p.lla 171 sub 3, del Catasto Terreni, ora soppressa;



- \* **Pignoramento**, in favore di Sanremo SpA, con sede in Roma, trascritto in data 05/03/2012, al numero di formalità particolare 4183 – N.B.: Colpisce la p.lla 171 (senza citare subalterno) del Catasto Terreni;

**Iscrizioni ipotecarie**

- \* **Non risultano iscritte ipoteche**

**PRESENZA DI VINCOLI E/O SERVITU'**

La zona ove ricade l'immobile è contrassegnata come "area a rischio idrogeologico medio...".

In tutta la nostra Regione inoltre è in vigore il vincolo sismico (Legge 02.02.1974 N. 64). Si precisa inoltre che l'area di sedime dei fabbricati e tutto il loro intorno, soggiace ad un vincolo di inedificabilità, poiché compresa all'interno della zona di rispetto del cimitero di Morena, situato a poche decine di metri.

**REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA**

In base agli accertamenti eseguiti presso gli uffici del Comune di Gubbio, nulla è stato reperito in merito al fabbricato descritto, nella sua interezza, per quanto concerne la prima edificazione.

In merito alla specifica unità immobiliare risulta invece presentata una D.I.A. repertoriata al n. 002593, del 18 gennaio 2006, che definiva in sanatoria le difformità rilevate rispetto al Permesso a costruire n. 194/2005 rilasciato in data 12 luglio 2005.

Allo stato attuale le planimetrie catastali corrispondono con la divisione interna dell'unità immobiliare, ma in alcuni vani è errata la destinazione d'uso, mentre le piante dell'ultimo progetto approvato, depositate in Comune, sono difformi.

In particolare si riscontrano:

- \* al piano terra: la chiusura di una finestra ed il cambio di destinazione d'uso dei locali definiti come legnaia e centrale termica; al loro posto sono presenti un bagno ed un ripostiglio, oltre all'esistenza di una apertura tra il vano cucina (definito come "sala" nelle planimetrie catastali e sul progetto) ed il ripostiglio citato;
- \* al piano primo: una lieve differenza nella conformazione del bagno e della camera sul lato sinistro;
- \* al piano secondo sottotetto: la divisione di un vano soffitta (di fronte alla scala) che in realtà è posseduto solo per la parte ora adibita a bagno (nelle planimetrie catastali indicato come "soffitta").

Non è stato riscontrato alcun certificato di agibilità.

**SANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI**

Le difformità elencate, a parere dello scrivente sono sanabili, tramite presentazione di una S.C.I.A., procedendo ad un riallineamento delle piante depositate in Comune ed alla semplice correzione delle definizioni sulle planimetrie catastali, tramite Denuncia di Variazione. Il costo previsto per la presentazione della pratica e degli oneri connessi si potrebbe aggirare intorno ad € 1.800,00 oltre Iva e contributo integrativo previdenziale. Detto prezzo sarà detratto dal valore lordo di stima.

Lo scrivente si mette a disposizione del Signor Giudice al fine di allineare allo stato attuale le planimetrie depositate in Comune ed in Catasto.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

In buona sostanza nulla è variato rispetto alla situazione descritta nel certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di perizia, che è stato prodotto nella precedente relazione.

**CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO**

I principi di stima adottati nella presente Relazione Tecnica Valutativa sono conformi al vigente "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito dal Comitato Scientifico di Tecnoborsa, società consortile per azioni,



emanazione delle Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, fondata nel 1997 per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza del mercato immobiliare italiano.

Detta società svolge attività di studio e ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale e si conforma a livello europeo con altri Standard per la valutazione immobiliare in Europa, stabiliti dall'I.V.S.C. (International Valuation Standards Committee), che pubblica il cosiddetto "White Book"; da T.E.G.o.V.A. (The European Group of Valuers Associations), che pubblica il cosiddetto "Blue Book"; da R.I.C.S. (Royal Institution of Chartered Surveyors), che pubblica "The Appraisal and Valuation Manual" detto anche "Red Book"; nonché dall'International Accounting Standards Board (I.A.S.B.) che pubblica "The International Accounting Standard for Investment Property", che sono i codici tecnici e deontologici a cui ci si deve conformare per eseguire una perizia riconosciuta come tale a livello internazionale.

Ciò detto, il criterio di misurazione adottato (come già indicato) si conforma il più possibile alla realtà del mercato immobiliare italiano, assumendo infatti la regolamentazione dettata dalla Norma UNI 10750 (articolo 4.4.2.1), che parla specificamente di "SUPERFICIE COMMERCIALE" ed in questa fattispecie particolare, il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili oggetto di stima è quello "sintetico-comparativo".

Con tale metodo si effettua un raffronto tra il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a questo, che sono recentemente stati oggetto di valutazione o di compravendita nella zona di riferimento. Nel suddetto raffronto si tiene conto di parametri di paragone atti a formulare un giudizio oggettivo, sulla base di alcuni fattori, tra cui:

- Posizione logistica dell'immobile;
- Consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- Anno di costruzione/ristrutturazione;
- Impianti ed accessori presenti (o assenti);
- Stato di conservazione e manutenzione;
- Conformità alle Norme edilizie;
- Valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- Fattori contingenti che influiscono sulla valutazione;

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, **nella seguente valutazione si tiene conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.**

Inoltre, data la ragione per la quale si sta procedendo alla valutazione in corso, si è avuto particolare riguardo all'andamento delle aste giudiziarie svolte nell'ambito di competenza del Tribunale Civile di Perugia.

Appare di conseguenza evidente che, se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta, almeno sino a quando il prezzo di offerta non assuma un valore che i partecipanti ritengano verosimile e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo base d'asta, dovrebbe perciò sollecitare il maggior numero possibile di aspiranti acquirenti alla partecipazione alla gara d'asta, al fine di poter assegnare il bene sin dal primo tentativo. Il valore di assegnazione ottenuto potrà comunque essere corretto, attraverso lo strumento dell'aumento del quinto.

## SCENARIO

Gubbio è un comune di 32.985, con un vasto territorio comunale (superficie di 525,08 km<sup>2</sup>), quindi una bassa densità di popolazione (62,80 abitanti per km<sup>2</sup> circa). Gli abitanti del comune di Gubbio si concentrano per lo più nel capoluogo e nelle Frazioni vicine, lungo la viabilità principale, rappresentata dalla SS219 (da Umbertide a Branca). La zona dove si colloca l'immobile è invece molto distante e malamente



collegata, trovandosi praticamente al confine con la regione Marche, in un punto privo di strade importanti. In questo contesto occorre rilevare che oltre il 75% della popolazione residente vive in abitazioni di proprietà, tra l'altro la gran parte delle quali edificate in tempi abbastanza recenti (1975-2000).

Nel mese di Febbraio 2015 per gli immobili residenziali in vendita il prezzo medio richiesto è stato di € 1.500 a mq., contro i € 1.580 registrati l'anno prima (Febbraio 2014 - diminuzione del 5,33% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Gubbio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2013, con un valore di € 1.720 al mq., mentre il prezzo più basso richiesto si è registrato nel Novembre 2013, con € 1.430 a mq.

Considerando che lo scarto minimo riscontrato negli ultimi 24 mesi, tra il prezzo richiesto ed il reale prezzo di vendita, si attesta ad una media del 16,7%, si può affermare che il prezzo medio di vendita a mq. effettivo, per l'intero comune, sia di € (1.720 +1.430): 2 x (100-16)%= € 1.323,00 (fonte dati attinta da: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.tecnoborsa.it](http://www.tecnoborsa.it); [www.hil.it](http://www.hil.it), ed altri simili, oltre ad indagini in loco).

Occorre inoltre operare una decurtazione percentuale, che possa andare a definire la sostanziale differenza tra la media del prezzo a mq. del Comune, dove prevalgono il capoluogo e le Frazioni più comode e vicine, rispetto alla scomoda posizione ed alla zona montana ed isolata dove è sito il fabbricato in stima.

Detta decurtazione, a parere dello scrivente, è pari al 25%, per cui avremo € (1.323,00 x -25%) € 992,25, cifra arrotondabile ad € 990,00.

**PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:**

Si valuta pari ad 1,00 il coefficiente di valutazione unitario per locali aventi altezza regolare (oltre 2,70 m.), mentre per i locali sottotetto si applicherà un coefficiente minore ed adeguato alla specifica caratteristica dei locali. Si ricorda inoltre che l'arrotondamento delle cifre decimali consiste nel prendere, tra i due valori possibili, quello più prossimo al valore originale, arrotondando per difetto i decimali da 0 a 4 e per eccesso quelli da 5 a 9.

Fabbricato ad uso abitazione (superfici commerciali da rilievo planimetrico)

Piano terra (cantina)	mq. 17 x coeff. 0,40 x euro/mq.	990,00 = €	6.732,00
Piano terra (abitazione)	mq. 99 x coeff. 1,00 x euro/mq.	990,00 = €	98.010,00
Piano primo (abitazione)	mq. 80 x coeff. 1,00 x euro/mq.	990,00 = €	79.200,00
Piano secondo (abitazione sottotetto)	mq. 87 x coeff. 0,70 x euro/mq.	990,00 = €	60.291,00
		Sommamo Euro €	244.233,00

A tale somma occorre detrarre la cifra necessaria alla regolarizzazione urbanistica e catastale (€ 1.800,00 + iva 22% + c.i.p. 4%), e cioè € (244.233,00 - 2.268,00)= € 241.965,00

A questo punto occorre praticare un ulteriore abbattimento, data la situazione evidenziata di condivisione della scala di accesso ai piani primo e secondo, nonché dell'accesso principale, con terzi proprietari della porzione di fabbricato adiacente a quella in corso di stima, divisione peraltro difficile da risolvere fisicamente, quindi la percentuale di abbattimento, in questo caso, sarà pari al 25% del valore calcolato:

€ (241.965,00 x - 25%) = € 181.473,75 cifra arrotondabile per difetto ad € 181.000,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che

**Il valore di Euro 181.000,00 (euro cento ottantuno mila e zero centesimi) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al lotto 2, che verrà indicato nel bando di vendita.**



### **ORDINANZA DI VENDITA**

Si veda il documento a parte, fornito contestualmente alla presente relazione.

### **ALLEGATI**

Si veda il paragrafo successivo alla relazione peritale.

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Si veda al termine del paragrafo dei documenti Allegati.

### **RIEPILOGO DEGLI ELABORATI DI STIMA**

La presente relazione tecnica estimativa si compone di

- 12 pagine editate su computer;
- 3 documenti allegati;
- 35 fotografie digitali a colori stampate su carta;

Realizzata ed elaborata in Perugia, il 24.03.2015

Il CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
GEOMETRA VITTORIO SPORTOLETTI

