

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**\*\*\*\*\***

**RELAZIONE DI STIMA RETTIFICATA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 96/2023**

**PROMOSSA DA**

**GROGU SPV S.R.L.**

**CONTRO**



**G.E. DOTT.SSA SARA FIORONI**

**C.T.U. DOTT.SSA MONICA PICILOCCHI**

---

Dott.ssa MONICA PICILOCCHI

Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com

## INDICE

PREMESSA .....	pag.	2
Capitolo 1 COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE .....	pag.	2
Capitolo 2 FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA .....	pag.	2
Capitolo 3 BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	pag.	3
Dati catastali e confini .....	pag.	3
Conformità dei dati indicati nel pignoramento .....	pag.	5
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento .....	pag.	6
Conformità degli impianti .....	pag.	15
Stato di possesso .....	pag.	15
Attestato di prestazione energetica .....	pag.	15
Calcolo delle superfici .....	pag.	15
Capitolo 4 VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA .....	pag.	19
Capitolo 5 VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE .....	pag.	21
Capitolo 6 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI .....	pag.	21
Capitolo 7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI .....	pag.	23
Capitolo 8 VALUTAZIONE .....	pag.	24
Capitolo 9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA' .....	pag.	25
Capitolo 10 RIEPILOGO .....	pag.	25
Capitolo 11 ELENCO ALLEGATI .....	pag.	30

## **PREMESSA**

La sottoscritta dr.ssa Monica Picilocchi veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed accettava l'incarico con la prestazione del giuramento di rito in data 20/06/2023.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21/06/2023, presso il proprio studio.

Con comunicazione alle Parti tramite lettera raccomandata, veniva fissato il sopralluogo per il giorno 05/07/2023, alle ore 9:40, presso i beni pignorati.

In tale occasione veniva presa visione degli immobili, ponendo particolare attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della loro valutazione e venivano scattate le foto allegate alla perizia. Sono stati quindi eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari ed urbanistici in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni è stata eseguita un'indagine per verificare il mercato di immobili analoghi a quelli oggetto della presente esecuzione, nella zona in cui questi sono ubicati. Si è infine proceduto alla stesura della presente relazione peritale.

### **Capitolo 1.**

#### **COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione depositata ex art. 567 2° comma c.p.c. risultava completa ed è stata debitamente aggiornata nel corso delle operazioni peritali.

### **Capitolo 2.**

#### **FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA**

Data la tipologia delle porzioni immobiliari in oggetto, si ritiene necessario costituire un unico lotto per la vendita, e si precisa che i confini resteranno pertanto invariati.

**Capitolo 3.**  
**BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**  
**trascritto a Perugia n. 10103/2023**

**LOTTO UNICO**

**Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 spettante** [REDACTED]

**Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 spettante** [REDACTED]

su **complesso immobiliare** in Comune di Gubbio (PG), località Montanaldo Casanova n. 20.

❖ **DATI CATASTALI E CONFINI**

- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 533 sub. 4** (A/2, classe 1, vani 5,5, sup. cat. mq 227, rendita € 355,06), Frazione Montanaldo snc, piano T;
- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 533 sub. 5** (A/2, classe 1, vani 3, sup. cat. mq 124, rendita € 193,67), Frazione Montanaldo snc, piano T;
- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 533 sub. 6** (A/2, classe 1, vani 1,5, sup. cat. mq 35, rendita € 96,84), Frazione Montanaldo snc, piano 1;
- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 533 sub. 7** (A/2, classe 1, vani 4,5, sup. cat. mq 120, rendita € 290,51), Frazione Montanaldo snc, piano 1-2;
- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 533 sub. 8** (A/2, classe 1, vani 2, sup. cat. mq 45, rendita € 129,11), Frazione Montanaldo snc, piano 1;
- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 533 sub. 9** (A/2, classe 1, vani 4,5, sup. cat. mq 137, rendita € 290,51), Frazione Montanaldo snc, piano 1-2;
- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 540** (A/3, classe 1, vani 3, sup. cat. mq 69, rendita € 151,84), Frazione Montanaldo snc, piano T-1;
- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 543** (C/2, classe 4, consistenza mq 30, dati di superficie mq 40, rendita € 61,97), Frazione Montanaldo snc, piano T;
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 71** (pascolo, cl. 1, mq 14.800, RD € 7,64, RA € 3,82);

- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 73** (pascolo arb., cl. 2, mq 3.770, RD € 1,95, RA € 1,17);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 76** (pascolo cespug., cl. 2, mq 310, RD € 0,05, RA € 0,02);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 77** (pascolo arb., cl. 2, mq 2.830, RD € 1,46, RA € 0,88);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 80** (pascolo, cl. 1, mq 930, RD € 0,48, RA € 0,24);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 81** (bosco ceduo, cl. 4, mq 4.700, RD € 1,94, RA € 0,73);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 117** (bosco misto, cl. 2, mq 810, RD € 0,42, RA € 0,17);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 118** (pascolo arb., cl. 2, mq 5.770, RD € 2,98, RA € 1,79);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 541** (fabb. rurale, superficie mq 3.617);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 542** (area rurale, superficie mq 729);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 319, p.lla 36** (fabb. rurale, superficie mq 60);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 319, p.lla 37** (seminativo, cl. 5, mq 1.180, RD € 1,83, RA € 3,35).

Tutti intestati (ad eccezione dei beni senza intestazione) a:



Si precisa che:

- l'edificio principale risulta altresì censito al **N.C.T. Fol 286, p.lla 533** (ente urbano, mq 407);
- la dependance N.C.E.U. Fol 286, p.lla 540 risulta altresì censita al **N.C.T. Fol 286, p.lla 540** (ente urbano, mq 56);
- la cappella N.C.E.U. Fol 286, p.lla 543 risulta altresì censita al **N.C.T. Fol 286, p.lla 543** (ente urbano, mq 41);
- la p.lla N.C.T. Fol 286, p.lla 541, sebbene indicata come **fabbricato rurale**, costituisce la corte circostante ed il terreno di sedime del fabbricato principale;
- la p.lla N.C.E.U **Fol 286, p.lla 533 sub. 3** (Bene comune non censibile), **sebbene non espressamente pignorata, costituisce l'ingresso dell'edificio principale e** tramite essa si accede ai subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9.
- La piscina ed i locali che si trovano al piano seminterrato, sotto di essa, e che consistono di una autorimessa con ripostiglio, un disimpegno, uno spogliatoio, un bagno, un locale tecnico ed un locale idrico, non risultano accatastati e non sono stati pertanto espressamente pignorati.

Le porzioni immobiliari in oggetto non hanno subito nel corso degli anni **VARIAZIONI CATASTALI** ad eccezione di quanto segue:

- N.C.E.U. Fol 286, p.lla 540 **ex** p.lla 543;
- N.C.T. Fol 286, p.lla 117 **ex** p.lla 46;
- N.C.T. Fol 286, p.lla 118 **ex** p.lla 72;
- N.C.T. Fol 286, p.lla 541 **ex** p.lla 78;
- N.C.T. Fol 286, p.lla 542 **ex** p.lla 79.

**Confini**: terreni censiti al fol. 286 p.lle 119, 120, 72.

(Cfr. documentazione fotografica e documentazione catastale allegati nn. 1 e 2).

#### ❖ **CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è conforme alla situazione attuale.

Si precisa che **l'immobile censito al NCEU fol. 286 p.lla 533 sub. 3 (BCNC)** non è stato espressamente pignorato, ma poiché costituisce l'ingresso dell'edificio principale verrà descritto e valutato ai fini della stima dell'immobile.

Si precisa inoltre che **la piscina ed i locali che si trovano al piano seminterrato** non risultano accatastati e non sono stati pertanto espressamente pignorati, tuttavia verranno descritti e valutati ai fini della stima dell'immobile in quanto facenti parte del complesso immobiliare e non divisibili da esso.

## ❖ **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### **Ubicazione degli immobili e descrizione della zona**

Il complesso immobiliare è sito in Comune di Gubbio (PG), località Montanaldo Casanova n. 20, in zona rurale, panoramica e tranquilla.

### **Descrizione analitica degli immobili**

Il complesso è composto da un **edificio principale**, una **dependance**, una **cappella**, una **piscina**, una **autorimessa con locali tecnici e terreni** circostanti.

Il complesso è stato edificato in epoca remota e finemente recuperato negli anni duemila mediante un sapiente restauro.

La grande attenzione posta nella scelta dei materiali, la sapiente divisione interna dell'edificio principale, la sistemazione impeccabile degli spazi esterni, la presenza della piccola chiesa oltre che della piscina e lo splendido panorama di cui si può godere, rendono il complesso una struttura molto interessante, vocata sia all'utilizzo abitativo privato che allo svolgimento di attività ricettiva di alto livello.

- ❖ **L'EDIFICIO PRINCIPALE** si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo) e comprende sei unità abitative (**p.lla 533 subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9**), alle quali si accede dal comune ingresso (**p.lla 533 sub. 3**).

#### Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in pietra;
- i solai sono in calcestruzzo armato;

- il tetto è a capanna, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in rame;
- il portone di ingresso è in legno;
- le imposte esterne sono costituite da scuri in legno.

❖ **L'INGRESSO COMUNE censito al sub. 3** si sviluppa al piano terra e primo, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 82,50. Vi si accede dal resede (NCT fol. 286 p.11 a 541).

Sebbene tale ingresso comune non sia stato indicato nell'atto di pignoramento, è stato ritenuto inscindibile dal compendio immobiliare e pertanto è stato considerato e valutato nell'ambito della presente perizia.

- La **divisione interna** è la seguente: unico vano al piano terra (dal quale si accede ai subb. 4 e 5), scale che conducono al ballatoio al primo piano (dal quale si accede ai subb. 6, 7, 8, 9).

- **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in cotto;
- le pareti sono in pietra;
- le finestre hanno infissi in legno e vetro camera, con scuri esterni in legno;
- l'impianto di riscaldamento è alimentato a GPL, con caldaia (che serve i subb. 3, 5, 6 ed 8), alloggiata in lavanderia e caloriferi in ghisa;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia è alimentato dal pozzo, e scarica nella fossa imhoff.

- **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

❖ **L'ABITAZIONE censita al sub. 4** si sviluppa al piano terra, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 169,60. Vi si accede dal comune ingresso (sub. 3).

- La **divisione interna** è la seguente: salotto, stanza tv, soggiorno, cucina, dispensa, camera e bagno.
- **Caratteristiche interne**
  - Le pavimentazioni sono in cotto;
  - le pareti sono in pietra;
  - le porte sono in legno massello;
  - le finestre hanno infissi in legno e vetro camera, con scuri esterni in legno;
  - l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a GPL, con caldaia alloggiata in dispensa e caloriferi in ghisa;
  - l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
  - l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia è alimentato dal pozzo, e scarica nella fossa imhoff.

- **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

❖ **L'ABITAZIONE censita al sub. 5** si sviluppa al piano terra, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 92,00. Vi si accede dal comune ingresso (sub. 3).

- La **divisione interna** è la seguente: disimpegno, dispensa, disimpegno, due bagni, lavanderia, cucina.
- **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione della parete del disimpegno (vano n. 11) che conduce al bagno (vano 14) ed alla lavanderia (vano 13), parete che è in posizione leggermente diversa, come evidenziato di seguito.



- **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in cotto;
- le pareti sono in pietra;
- le porte sono in legno massello;
- le finestre hanno infissi in legno e vetro camera, con scuri esterni in legno;
- l'impianto di riscaldamento è alimentato a GPL, con caldaia (che serve i subb. 3, 5, 6 ed 8), alloggiata in lavanderia e caloriferi in ghisa;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia è alimentato dal pozzo, e scarica nella fossa imhoff.

- **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

❖ **L'ABITAZIONE censita al sub. 9** si sviluppa al piano primo e sottotetto, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 115,60. Vi si accede dal comune ingresso (sub. 3).

- La **divisione interna** è la seguente: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere con soppalco, due bagni, uno studio non comunicante al quale si accede dal ballatoio comune (sub. 3)

- **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in cotto;
- Le scale che conducono ai soppalchi sono in legno;
- le pareti sono in pietra in parte intonacata;
- le porte sono in legno massello;
- le finestre hanno infissi in legno e vetro camera, con scuri esterni in legno;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a GPL, con caldaia alloggiata in soggiorno e caloriferi in ghisa;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia è alimentato dal pozzo, e scarica nella fossa imhoff.

- **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

❖ **L'ABITAZIONE censita al sub. 8** si sviluppa al piano primo e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 31,40. Vi si accede dal comune ingresso (sub. 3).

- La **divisione interna** è la seguente: disimpegno, ripostiglio, camera e bagno.

- **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in cotto;
- le pareti sono in pietra in parte intonacata;
- le porte sono in legno massello;
- le finestre hanno infissi in legno e vetro camera, con scuri esterni in legno;
- l'impianto di riscaldamento è alimentato a GPL, con caldaia (che serve i subb. 3, 5, 6 ed 8), alloggiata nella lavanderia del sub. 5 e con caloriferi in ghisa;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia è alimentato dal pozzo, e scarica nella fossa imhoff.

- **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

❖ **L'ABITAZIONE censita al sub. 7** si sviluppa al piano primo e sottotetto, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 98,40. Vi si accede dal comune ingresso (sub. 3).

- La **divisione interna** è la seguente: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera con soppalco, camera, due bagni.

- **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in cotto;
- Le scale che conducono al soppalco sono in legno;
- le pareti sono in pietra in parte intonacata;
- le porte sono in legno massello;
- le finestre hanno infissi in legno e vetro camera, con scuri esterni in legno;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a GPL, con caldaia alloggiata in soggiorno e caloriferi in ghisa;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia è alimentato dal pozzo, e scarica nella fossa imhoff.

- **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

❖ **L'ABITAZIONE censita al sub. 6** si sviluppa al piano primo e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 25,80. Vi si accede dal comune ingresso (sub. 3).

- La **divisione interna** è la seguente: camera e bagno.

- **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in cotto;

- le pareti sono in pietra in parte intonacata;
- le porte sono in legno massello;
- le finestre hanno infissi in legno e vetro camera, con scuri esterni in legno;
- l'impianto di riscaldamento è alimentato a GPL, con caldaia (che serve i subb. 3, 5, 6 ed 8), alloggiata nella lavanderia del sub. 5 e con caloriferi in ghisa;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, è alimentato dal pozzo, e scarica nella fossa imhoff.

- **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

- ❖ **La DEPENDANCE** (p.lla 540) si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo), presenta una superficie utile netta pari a circa mq 53,30, e vi si accede dal resede circostante (p.lla 541).

Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in pietra;
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è a falda singola, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in rame;
- il portone di ingresso è in legno;
- le imposte esterne sono costituite da scuri in legno.
- La **divisione interna** è la seguente: al piano terra soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scale, al primo piano una camera.
- **Caratteristiche interne**
  - Le pavimentazioni sono in cotto;
  - le pareti sono intonacate e tinteggiate;
  - le porte sono in legno massello;
  - le finestre hanno infissi in legno e vetro camera, con scuri esterni in legno;

- l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a GPL, con caldaia alloggiata in soggiorno e caloriferi in ghisa;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, è alimentato dal pozzo, e scarica nella fossa imhoff.

- **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

- ❖ **La CAPPELLA (p.lla 543)** presenta una superficie utile netta pari a circa mq 28,70, e vi si accede dal resede circostante (p.lla 542).

Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in pietra;
- il tetto è a capanna, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- il portone di ingresso è in legno.

- La **divisione interna** è la seguente: unica navata con abside.

- **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in cotto;
- le pareti sono in pietra;
- le finestre hanno infissi in legno protette da inferriate;
- l'impianto di riscaldamento è assente;
- l'impianto elettrico è fuori traccia con canaline in rame;
- l'impianto idrico-sanitario è assente.

- **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

- ❖ Vicino i forni in muratura si trova una piccola **TETTOIA** (NCT fol. 319 p.lla 36), della superficie pari a circa mq 14,00, cui si accede dal resede circostante. La struttura

portante è in pietra, il tetto è a capanna, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole.

Il livello delle finiture è buono e lo stato di conservazione ed uso è ottimo.

E' presente un impianto costituito da un **generatore fotovoltaico di potenza complessiva di 5.980 kwp** collegato in parallelo alla rete pubblica di distribuzione elettrica. Per la migliore descrizione dello stesso si rimanda alla documentazione progettuale fornita dagli uffici comunali. (Cfr allegato n. 3-D).

- ❖ **La PISCINA** presenta una vasca a forma di otto ed è realizzata in conglomerato cementizio armato.

La cubatura massima di approvvigionamento della vasca risulta essere pari a mc. 73,90, con una superficie di ingombro pari a mq 115,00.

L'approvvigionamento idrico proviene dal pozzo privato insistente nella proprietà.

(Cfr allegato n. 3-E, 3-F, 3-L).

- ❖ **L' AUTORIMESSA ed i LOCALI TECNICI SEMINTERRATI** presentano una superficie utile complessiva pari a circa mq 173,00.

I locali consistono di una autorimessa con ripostiglio, un disimpegno, uno spogliatoio, un bagno, un locale tecnico ed un locale idrico.

I locali non risultano accatastati e non sono pertanto forniti di planimetrie.

Il livello delle finiture è buono come pure lo stato di conservazione ed uso.

- ❖ **I TERRENI** che circondano l'intero complesso immobiliare presentano una superficie complessiva pari a circa mq 39.506. Sono leggermente collinari e interamente recintati. La corte, in ottimo stato di manutenzione, è ricoperta di manto erboso e sono presenti siepi, arbusti ed alberi ad alto fusto. Davanti l'ingresso dell'autorimessa è presente il

**pozzo artesiano** che fornisce acqua potabile all'intero complesso.

Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 18/09/2023.

(Cfr. allegato n. 11).

#### ❖ **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, sia **l'impianto di riscaldamento, che quello elettrico ed idrico-sanitario**, sono stati realizzati negli anni duemila, ed all'esito di un esame visivo e sommario come quello eseguito nel corso del sopralluogo sembrano essere stati realizzati nel rispetto delle normative all'epoca vigenti. Tuttavia presso i competenti uffici comunali non sono state reperite le relative Dichiarazioni di conformità.

#### ❖ **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano occupate dagli esecutati.

#### ❖ **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'edificio principale (p.lla 533) è classificato in **classe energetica F**.

La dependance (p.lla 540) è classificata in **classe energetica G**.

(Cfr. allegato n. 5).

#### ❖ **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I locali sono indicati con il numero riportato nella pianta allegata alla documentazione fotografica. (Cfr. allegato n. 1, pag. 11 e 31).

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

Destinazione	Ht media mt	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
<b>EDIFICIO PRINCIPALE</b>						
<b>INGRESSO (BCNC) p.lla 533 sub. 3</b>						
Vano n. 1 PT	4,00	ottima	50,50	71,00	1,00	71,00
Vano n. 1 Scale PT-P1	x	ottima	6,00	7,50	0,25	1,90
Vano n. 16 P1	2,70	ottima	26,00	30,00	1,00	30,00
<b>SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti</b>						<b>Mq 82,50</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>						<b>Mq 108,50</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>Mq 102,90</b>
<b>ABITAZIONE p.lla 533 sub. 4</b>						
Vano n. 2	2,90	ottima	41,60	50,00	1,00	50,00
Vano n. 3	2,90	ottima	33,00	42,00	1,00	42,00
Vano n. 4	2,90	ottima	39,80	50,80	1,00	50,80
Vano n. 5	2,90	ottima	12,80	18,30	1,00	18,30
Vano n. 6	2,90	ottima	5,30	9,00	1,00	9,00
Vano n. 7	2,90	ottima	26,80	35,20	1,00	35,20
Vano n. 8	2,90	ottima	10,30	14,40	1,00	14,40
<b>SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti</b>						<b>Mq 169,60</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>						<b>Mq 219,70</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>Mq 219,70</b>
<b>ABITAZIONE p.lla 533 sub. 5</b>						
Vano n. 9	2,70	ottima	7,60	11,00	1,00	11,00
Vano n. 10	2,70	ottima	15,20	22,10	1,00	22,10
Vano n. 11	2,70	ottima	3,60	4,80	1,00	4,80
Vano n. 12	2,70	ottima	3,20	4,70	1,00	4,70
Vano n. 13	2,70	ottima	4,60	7,70	1,00	7,70
Vano n. 14	2,70	ottima	2,30	3,30	1,00	3,30
Vano n. 15	2,70	ottima	55,50	67,00	1,00	67,00
<b>SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti</b>						<b>Mq 92,00</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>						<b>Mq 120,60</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>Mq 120,60</b>
<b>ABITAZIONE p.lla 533 sub. 9</b>						
Vano n. 17	2,70	ottima	24,50	30,30	1,00	30,30
Vano n. 18	2,70	ottima	4,30	5,30	1,00	5,30

Vano n. 19	2,70	ottima	14,70	18,00	1,00	18,00
Vano n. 20	1,70	ottima	14,00	16,50	0,30	4,90
Vano n. 21	2,70	ottima	5,00	6,40	1,00	6,40
Vano n. 22	2,70	ottima	17,00	22,00	1,00	22,00
Vano n. 23	1,70	ottima	14,00	16,50	0,30	4,90
Vano n. 24	2,70	ottima	6,10	7,60	1,00	7,60
Vano n. 25	2,70	ottima	16,00	21,60	1,00	21,60
<b>SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti</b>						<b>Mq 115,60</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>						<b>Mq 144,20</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>Mq 121,00</b>
<b>ABITAZIONE p.lla 533 sub. 8</b>						
Vano n. 26	2,70	ottima	5,90	7,80	0,50	3,90
Vano n. 27	2,70	ottima	3,10	4,80	1,00	4,80
Vano n. 28	2,70	ottima	17,00	21,60	1,00	21,60
Vano n. 29	2,70	ottima	5,40	8,80	1,00	8,80
<b>SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti</b>						<b>Mq 31,40</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>						<b>Mq 43,00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>Mq 39,10</b>
<b>ABITAZIONE p.lla 533 sub. 7</b>						
Vano n. 30	2,70	ottima	24,00	28,60	1,00	28,60
Vano n. 31	2,70	ottima	2,40	2,80	1,00	2,80
Vano n. 32	2,70	ottima	4,30	5,00	1,00	5,00
Vano n. 33	2,70	ottima	12,60	13,30	1,00	13,30
Vano n. 34	1,70	ottima	21,60	25,00	0,30	7,5
Vano n. 35	2,70	ottima	21,00	25,40	1,00	25,40
Vano n. 36	2,70	ottima	12,50	16,20	1,00	16,20
<b>SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti</b>						<b>Mq 98,40</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>						<b>Mq 116,30</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>Mq 98,80</b>
<b>ABITAZIONE p.lla 533 sub. 6</b>						
Vano n. 37	2,70	ottima	18,30	22,50	1,00	22,50
Vano n. 38	2,70	ottima	7,50	10,00	1,00	10,00
<b>SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti</b>						<b>Mq 25,80</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>						<b>Mq 32,50</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>Mq 32,50</b>

<b>SUPERFICIE UTILE TOTALE EDIFICIO PRINCIPALE</b>	<b>Mq 615,30</b>
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE EDIFICIO PRINCIPALE</b>	<b>Mq 784,80</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE EDIFICIO PRINCIPALE</b>	<b>Mq 734,60</b>

Destinazione	Ht media mt	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
<b>DEPENDANCE (p.lla 540)</b>						
Soggiorno e angolo cottura	2,70	ottima	27,80	30,50	1,00	30,50
Disimpegno	2,70	ottima	2,80	3,60	1,00	3,60
Bagno	2,70	ottima	5,00	6,40	1,00	6,40
Vano Scale	2,70	ottima	6,20	9,40	0,25	2,30
Camera P1	2,70	ottima	11,50	15,00	1,00	15,00
<b>SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti</b>						<b>Mq 53,30</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>						<b>Mq 64,90</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>Mq 57,80</b>

Destinazione	Ht media mt	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
<b>CAPPELLA (p.lla 543)</b>						
Navata unica	3,40	ottima	28,70	40,00	1,00	40,00
<b>SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti</b>						<b>Mq 28,70</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>						<b>Mq 40,00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>Mq 40,00</b>

Destinazione	Ht media mt	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
<b>TETTOIA (p.lla 37)</b>						
Tettoia	2,70	buona	14,00	16,00	1,00	16,00
<b>SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti</b>						<b>Mq 14,00</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>						<b>Mq 16,00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>Mq 16,00</b>

Destinazione	Ht media mt	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
<b>AUTORIMESSA E LOCALI TECNICI piano seminterrato</b>						
Autorimessa	2,70	buona	72,00	83,00	1,00	83,00
Ripostiglio	1,50	buona	4,00	5,00	0,30	1,50
Disimpegno	2,60	buona	9,00	13,00	1,00	13,00
Spogliatoio	2,60	buona	37,00	40,00	1,00	40,00
Bagno	2,60	buona	5,00	6,00	1,00	6,00
Locale tecnico	2,60	buona	23,00	25,00	1,00	25,00
Locale idrico	2,60	buona	23,00	25,00	1,00	25,00
<b>SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti</b>						<b>Mq 173,00</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>						<b>Mq 197,00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>Mq 193,50</b>

I **TERRENI** misurano complessivamente circa **mq 39.506**.

I criteri adottati per il computo delle superfici commerciali sono quelli indicati dalla **norma UNI 10750**.

#### **Capitolo 4.**

##### **VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA**

##### **A) ANNO DI REALIZZO, LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI ALLE VARIAZIONI E RISTRUTTURAZIONI**

Il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato in epoca remota e sono stati reperiti dai competenti uffici comunali i seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di costruire n. 6 del 04/01/2005** (Cfr. allegato n. 3-A);
- **Permesso di costruire n. 146 del 12/06/2007** (Cfr. allegato n. 3-B);
- **Permesso di costruire n. 90 del 04/05/2009** (Cfr. allegato n. 3-C);
- **Permesso di costruire n. 30 del 10/02/2011** (Cfr. allegato n. 3-D);
- **DIA prot. n. 38048 del 26/09/2007** (Cfr. allegato n. 3-E);
- **DIA prot. n. 17915 del 06/05/2008** (Cfr. allegato n. 3-F);
- **SCIA prot. n. 8832 del 12/03/2011** (Cfr. allegato n. 3-G);
- **Permesso di costruire in sanatoria n. 44 del 19/02/2009** (Cfr. allegato n. 3-H).

## B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

E' stato fornito [REDACTED] il Certificato di abitabilità-agibilità in relazione alle porzioni immobiliari in oggetto.

(Cfr. allegato n. 3-I)

## C) SANATORIA DELLE IRREGOLARITA' EDILIZIE ED URBANISTICHE RISCOstrate

La piscina e i locali che si trovano al piano seminterrato, sotto di essa, e che consistono di una autorimessa con ripostiglio, un disimpegno, uno spogliatoio, un bagno, un locale tecnico ed un locale idrico, non risultano accatastati e non è stato fornito alcun titolo abilitativo dai competenti uffici comunali.

Il responsabile dei lavori [REDACTED] ha fornito tuttavia documentazione dalla quale risulta essere in corso la regolarizzazione edilizia delle suddette porzioni immobiliari.

Da tale documentazione si evince che la piscina ed i locali sottostanti sono stati edificati in una porzione di terreno in parte costituente il sedime della strada vicinale "Di Materna". La Giunta Comunale, con Delibera n. 77 del 27/04/2022 si è espressa positivamente circa la declassificazione di tale tratto di strada e la classificazione di un nuovo tratto alternativo, come rappresentato di seguito.



Sono attualmente in corso di presentazione i documenti atti a regolarizzare la piscina, ed i locali tecnici sottostanti, che potranno essere in seguito accatastati.  
(Cfr. Allegato n. 3-L).

Si precisa che l'accesso agli atti è stato eseguito dalla scrivente richiedendo la visione di tutta la documentazione depositata presso i competenti uffici comunali in relazione agli immobili in oggetto.

A fronte della richiesta avanzata, la documentazione reperita dagli uffici suddetti è esclusivamente quella sopra indicata. Non si può comunque escludere la presenza di documentazione ulteriore non esibita dai competenti uffici comunali e conseguentemente non può essere data certezza assoluta circa la regolarità edilizia ed urbanistica del compendio immobiliare in oggetto.

## **Capitolo 5.**

### **VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI**

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da vincoli, atti di asservimento, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso.

Non risulta costituito Condominio tra le porzioni del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, né risultano esistenti vincoli od oneri di natura condominiale.

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o da usi civici.

## **Capitolo 6.**

### **PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio M. Saraceno di Gubbio del 29/06/2002, trascritto a Perugia il **12/07/2002 al n. 12134**;

contro: [REDACTED];

a favore: [REDACTED]

[REDACTED]

(Cfr. allegato n. 4).

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio G. Floridi di Roma del 04/05/2017, trascritto a Perugia il **22/05/2017 al n. 9024**;

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

Si precisa in atto che [REDACTED] si riservano il diritto di usufrutto vitalizio sugli immobili con reciproco diritto di accrescimento.

(Cfr. nota e titolo allegato n. 5).

**N.B.:**

Si precisa che, come rilevato nelle note alla relazione depositate per il creditore procedente [REDACTED] in data 05/02/2024, tale atto di compravendita trascritto a Perugia il 22/05/2017 al n. 9024 e la contestuale costituzione del diritto di usufrutto in favore [REDACTED] non sembrano opponibili al creditore ipotecario il quale ha il diritto di agire – come in effetti ha agito – contro il terzo proprietario ai sensi degli artt. 2808 e 2858 c.c. e secondo le modalità di cui agli artt. 602 ss. c.p.c..

Pertanto, sebbene le osservazioni formulate [REDACTED] abbiano ad oggetto una questione di diritto, che esula in quanto tale dalle competenze tecniche del CTU, come richiesto nelle note alla relazione di stima depositate dal creditore procedente e come sollecitato dal G.E. nel verbale di udienza del 20/02/2024, la perizia viene rettificata e l'atto di compravendita viene pertanto ritenuto inopponibile alla procedura. **Conseguentemente viene depositata una Relazione di stima rettificata, avente ad oggetto il diritto di piena proprietà del complesso immobiliare. La scrivente rimette tuttavia all'Ill.mo Giudice dell'esecuzione la valutazione finale circa la questione di diritto, ritenendosi con ciò sollevata da ogni responsabilità in merito.**

## Capitolo 7.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Perugia in data **26/05/2005 al N. 4090**;  
contro: [REDACTED]  
a favore: Banca delle Marche s.p.a..  
Gravante sugli immobili in oggetto.  
(Cfr. allegato n. 6).
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Perugia in data **15/07/2009 al N. 4290**;  
contro: [REDACTED]  
a favore: Banca delle Marche s.p.a..  
Gravante sugli immobili in oggetto.  
(Cfr. allegato n. 7).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Perugia in data **30/11/2016 al N. 4447**;  
contro: [REDACTED]  
a favore: [REDACTED]  
Gravante sugli immobili in oggetto.  
(Cfr. allegato n. 8).
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Perugia in data **19/05/2023 al N. 10103**;  
contro: [REDACTED]  
a favore: GROGU SPV s.r.l..  
Gravante sugli immobili in oggetto.  
(Cfr. allegato n. 9).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data 02/10/2023, non risultano a carico degli esecutati ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 10).

## **Capitolo 8.**

### **VALUTAZIONE**

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, **si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato, e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici**, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità.

L'indagine, volta ad individuare i più recenti valori di compravendita, è stata eseguita mediante l'acquisizione di informazioni da studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia nonché i valori agricoli medi della regione Umbria. Si è così giunti a determinare i prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in parola.

Allo scopo di meglio determinare il valore dei beni in oggetto sono stati inoltre tenuti nel debito conto l'area in cui il complesso sorge e le sue condizioni, lo stato di conservazione ed uso, le condizioni degli impianti e la commerciabilità dell'immobile.

La stima del complesso immobiliare è stata eseguita tenendo conto del particolare pregio del complesso immobiliare, che è stato fatto oggetto di un recupero di altissimo livello. La grande attenzione posta nella scelta dei materiali, la sapiente divisione interna dell'edificio principale, la sistemazione impeccabile degli spazi esterni, la presenza della piccola chiesa e della piscina e lo splendido panorama di cui si può godere, rendono il complesso una struttura molto interessante, vocata sia all'utilizzo abitativo privato che allo svolgimento di attività ricettiva di alto livello.

**La stima, svolta sia a corpo che a misura, ha determinato i seguenti valori:**

- **Edificio principale, dependance, cappella:**  
superficie commerciale complessiva mq 832,40 x 1.350 €/mq = Euro 1.123.740,00;
- **Piscina, tettoia, autorimessa e locali tecnici:**  
stimati a corpo per il valore di Euro 260.000,00;
- **Corte circostante i fabbricati (p.lla 541 e 542):**

superficie complessiva mq 4.346 x 70 €/mq = Euro 304.220,00;

**- Terreni limitrofi:**

- seminativo mq 1.180 x 15.000 €/ha = euro 1.770,00;
- pascolo mq 28.410 x 2.000 €/ha = euro 5.682,00;
- bosco mq 5.510 x 2.000 €/ha = euro 1.102,00;

**Sulla scorta di quanto sopra il valore del diritto di piena proprietà (per la quota di 1/1) del lotto è quantificato in complessivi Euro 1.696.514,00, cifra che viene arrotondata ad Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila/00).**

### **Capitolo 9.**

#### **VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'**

**Le porzioni immobiliari non risultano comodamente divisibili** allo scopo di ottenere unità immobiliari distinte, in quanto la loro superficie, distribuzione e destinazione non ne consente una divisione materiale.

### **Capitolo 10.**

#### **RIEPILOGO**

#### **LOTTO UNICO**

**Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 spettante** [REDACTED]

[REDACTED]

**Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 spettante** [REDACTED]

[REDACTED]

su **complesso immobiliare** in Comune di Gubbio (PG), località Montanaldo Casanova n. 20.

#### **❖ DATI CATASTALI E CONFINI**

- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 533 sub. 4** (A/2, classe 1, vani 5,5, sup. cat. mq 227, rendita € 355,06), Frazione Montanaldo snc, piano T;
- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 533 sub. 5** (A/2, classe 1, vani 3, sup. cat. mq 124, rendita € 193,67), Frazione Montanaldo snc, piano T;
- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 533 sub. 6** (A/2, classe 1, vani 1,5, sup. cat. mq 35, rendita € 96,84), Frazione Montanaldo snc, piano 1;
- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 533 sub. 7** (A/2, classe 1, vani 4,5, sup. cat. mq 120, rendita € 290,51), Frazione Montanaldo snc, piano 1-2;
- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 533 sub. 8** (A/2, classe 1, vani 2, sup. cat. mq 45, rendita € 129,11), Frazione Montanaldo snc, piano 1;
- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 533 sub. 9** (A/2, classe 1, vani 4,5, sup. cat. mq 137, rendita € 290,51), Frazione Montanaldo snc, piano 1-2;
- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 540** (A/3, classe 1, vani 3, sup. cat. mq 69, rendita € 151,84), Frazione Montanaldo snc, piano T-1;
- **N.C.E.U. di Gubbio, Fol 286, p.lla 543** (C/2, classe 4, consistenza mq 30, dati di superficie mq 40, rendita € 61,97), Frazione Montanaldo snc, piano T;
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 71** (pascolo, cl. 1, mq 14.800, RD € 7,64, RA € 3,82);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 73** (pascolo arb., cl. 2, mq 3.770, RD € 1,95, RA € 1,17);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 76** (pascolo cespug., cl. 2, mq 310, RD € 0,05, RA € 0,02);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 77** (pascolo arb., cl. 2, mq 2.830, RD € 1,46, RA € 0,88);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 80** (pascolo, cl. 1, mq 930, RD € 0,48, RA € 0,24);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 81** (bosco ceduo, cl. 4, mq 4.700, RD € 1,94, RA € 0,73);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 117** (bosco misto, cl. 2, mq 810, RD € 0,42, RA € 0,17);

- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 118** (pascolo arb., cl. 2, mq 5.770, RD € 2,98, RA € 1,79);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 541** (fabb. rurale, superficie mq 3.617);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 286, p.lla 542** (area rurale, superficie mq 729);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 319, p.lla 36** (fabb. rurale, superficie mq 60);
- **N.C.T. di Gubbio, Fol 319, p.lla 37** (seminativo, cl. 5, mq 1.180, RD € 1,83, RA € 3,35).

Tutti intestati (ad eccezione dei beni senza intestazione) a:



**Confini:** terreni censiti al fol. 286 p.lle 119, 120, 72.

**Descrizione:** Il complesso immobiliare è sito in Comune di Gubbio (PG), località Montanaldo Casanova n. 20, in zona rurale, panoramica e tranquilla.

Il complesso è composto da un **edificio principale**, una **dependance**, una **cappella**, una **piscina**, una **autorimessa con locali tecnici e terreni** circostanti.

Il complesso è stato edificato in epoca remota e finemente recuperato negli anni duemila mediante un sapiente restauro.

La grande attenzione posta nella scelta dei materiali, la sapiente divisione interna dell'edificio principale, la sistemazione impeccabile degli spazi esterni, la presenza della piccola chiesa oltre che della piscina e lo splendido panorama di cui si può godere, rendono il complesso una struttura molto interessante, vocata sia all'utilizzo abitativo privato che allo svolgimento di attività ricettiva di alto livello.

- ❖ **L'EDIFICIO PRINCIPALE** si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo) e comprende sei unità abitative (**p.lla 533 subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9**), alle quali si accede dal comune ingresso (**p.lla 533 sub. 3**).
- ❖ **L'INGRESSO COMUNE censito al sub. 3** si sviluppa al piano terra e primo, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 82,50.

Sebbene tale ingresso comune non sia stato indicato nell'atto di pignoramento, è stato ritenuto inscindibile dal compendio immobiliare e pertanto è stato considerato e valutato nell'ambito della presente perizia.

La divisione interna è la seguente: unico vano al piano terra (dal quale si accede ai subb. 4 e 5), scale che conducono al ballatoio al primo piano (dal quale si accede ai subb. 6, 7, 8, 9).

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

- **L'ABITAZIONE censita al sub. 4** si sviluppa al piano terra, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 169,60.

La divisione interna è la seguente: salotto, stanza tv, soggiorno, cucina, dispensa, camera e bagno.

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

- ❖ **L'ABITAZIONE censita al sub. 5** si sviluppa al piano terra, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 92,00.

La divisione interna è la seguente: disimpegno, dispensa, disimpegno, due bagni, lavanderia, cucina.

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

- ❖ **L'ABITAZIONE censita al sub. 9** si sviluppa al piano primo e sottotetto, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 115,60.

La divisione interna è la seguente: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere con soppalco, due bagni, uno studio non comunicante al quale si accede dal ballatoio comune (sub. 3)

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

- ❖ **L'ABITAZIONE censita al sub. 8** si sviluppa al piano primo e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 31,40.

La divisione interna è la seguente: disimpegno, ripostiglio, camera e bagno.

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

- ❖ **L'ABITAZIONE censita al sub. 7** si sviluppa al piano primo e sottotetto, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 98,40.

La divisione interna è la seguente: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera

con soppalco, camera, due bagni.

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

- ❖ **L'ABITAZIONE censita al sub. 6** si sviluppa al piano primo e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 25,80.

La divisione interna è la seguente: camera e bagno.

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

- ❖ **La DEPENDANCE (p.lla 540)** si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo), presenta una superficie utile netta pari a circa mq 53,30

La divisione interna è la seguente: al piano terra soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scale, al primo piano una camera.

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

- ❖ **La CAPPELLA (p.lla 543)** presenta una superficie utile netta pari a circa mq 28,70.

Il livello delle finiture è ottimo e lo stato di conservazione ed uso è eccellente.

Vicino i forni in muratura si trova una piccola **TETTOIA** (NCT fol. 319 p.lla 36), della superficie pari a circa mq 14,00, Il livello delle finiture è buono e lo stato di conservazione ed uso è ottimo.

E' presente un impianto costituito da un **generatore fotovoltaico di potenza complessiva di 5.980 kwp.**

- ❖ **La PISCINA** presenta una vasca a forma di otto ed è realizzata in conglomerato cementizio armato. La cubatura massima di approvvigionamento della vasca risulta essere pari a mc. 73,90, con una superficie di ingombro pari a mq 115,00.

L'approvvigionamento idrico proviene dal pozzo privato insistente nella proprietà.

- ❖ **L' AUTORIMESSA ed i LOCALI TECNICI SOTTO LA PISCINA** presentano una superficie utile complessiva pari a circa mq 173,00.

I locali consistono di una autorimessa con ripostiglio, un disimpegno, uno spogliatoio, un bagno, un locale tecnico ed un locale idrico.

Sia la piscina che l'autorimessa ed i locali tecnici non risultano accatastati e non sono pertanto forniti di planimetrie. Sono attualmente in corso di presentazione i documenti atti alla loro regolarizzazione.

Il livello delle finiture è buono come pure lo stato di conservazione ed uso.

❖ **I TERRENI** che circondano l'intero complesso immobiliare presentano una superficie complessiva pari a circa mq 39.506. Sono leggermente collinari e interamente recintati. La corte, in ottimo stato di manutenzione, è ricoperta di manto erboso e sono presenti siepi, arbusti ed alberi ad alto fusto. Davanti l'ingresso dell'autorimessa è presente il **pozzo artesiano** che fornisce acqua potabile all'intero complesso.

**Stato di occupazione:** alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano occupate dagli esecutati.

**APE:** L'edificio principale (p.lla 533) è classificato in **classe energetica F**.

La dependance (p.lla 540) è classificata in **classe energetica G**.

**Il valore del diritto di piena proprietà (per la quota di 1/1) del lotto è quantificato in Euro 1.700.000,00.**

## Capitolo 11.

### ELENCO ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Documentazione catastale
- 3-A Permesso di costruire n. 6 del 04/01/2005
- 3-B Permesso di costruire n. 146 del 12/06/2007
- 3-C Permesso di costruire n. 90 del 04/05/2009
- 3-D Permesso di costruire n. 30 del 10/02/2011
- 3-E DIA prot. n. 38048 del 26/09/2007
- 3-F DIA prot. n. 17915 del 06/05/2008
- 3-G SCIA prot. n. 8832 del 12/03/2011
- 3-H Permesso di costruire n. 44/2009
- 3-I Dichiarazione di Abitabilità-agibilità
- 3-L Documentazione locali in corso di regolarizzazione
- 4 Nota trascrizione 12134/2002
- 5 Nota e titolo trascrizione 9024/2017
- 6 Nota iscrizione 4090/2005
- 7 Nota iscrizione 4290/2009
- 8 Nota iscrizione 4447/2016
- 9 Nota trascrizione 10103/2023

10 Aggiornamento visure ipotecarie

11 CDU

————— ○ —————

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 21/03/2024

Il Consulente tecnico d'ufficio

dr.ssa Monica Picilocchi