

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 206/2022**

PROMOSSA DA

- **INTRUM ITALY S.P.A.** (quale mandataria di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**),  
con Sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19  
(Avv. Grifoni Maurizio, Avv. Areni Danilo)

CONTRO

- (*omissis*), residente in Gubbio (PG), 06024,  
(*omissis*)

**“RELAZIONE DEL CONSULENTE  
TECNICO D’UFFICIO”**

**G.E. – Dott.ssa Stramaccioni Elena**

Assisi, li 3 Giugno 2023

Il C.T.U.

*Dott.ssa Agr. Laura Rosati*

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Relazione del C.T.U. nella Procedura n. **206/2022** R.G. Esecuzioni Immobiliari

PROMOSSA DA

- **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**, (già “Società per la Gestione di Attività - S.G.A. S.p.A.”), con sede in Napoli, Via Santa Brigida n. 39, Codice Fiscale e Partita IVA 05828330638, **e per essa, quale procuratrice speciale, INTRUM ITALY S.p.A.**, con sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19, Codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10311000961, iscritta al REA al numero MI-2521466, giusta procura speciale conferita con scrittura privata autenticata per Notaio (*omissis*) in Milano del 4 Febbraio 2021, Rep. 49791 Racc. 22941, in persona del Procuratore Dott. (*omissis*), nato a (*omissis*) (NA) il (*omissis*), a tanto abilitato in virtù di procura conferita all’Amministratore Delegato di Intrum Italy S.p.A. Dott. (*omissis*), con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. (*omissis*), Notaio in Milano in data (*omissis*), Rep. 6077 Racc. 1716, rappresentato e difeso, in virtù della procura speciale in calce all’atto di precetto del 9 Luglio 2022, dall’**Avv. Maurizio Grifoni**, il quale, in forza delle facoltà conferitegli con la predetta procura elegge domicilio in **Perugia, Via XIV Settembre n. 73**, presso lo studio dell’**Avv. Danilo Areni**,

**CONTRO**

- Sig. (*omissis*), nato a Gubbio (PG) il (*omissis*), Codice Fiscale (*omissis*), residente in Gubbio (PG), Via (*omissis*).

Ill.ma Dott.ssa **Stramaccioni Elena**, G.I. dell'Esecuzione,

## PREMESSO CHE

- La sottoscritta Dott.ssa Agr. Laura Rosati, residente in Assisi, Fraz. Costa di Trex n. 13, con studio in Via Todi, n. 34, Bastia Umbra (PG), in data **13/02/2023** è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio/**Esperto stimatore** nel presente procedimento, notificato alla PEC in data **13/02/2023**;

- In data **20/02/2023** la scrivente trasmetteva con la modalità telematica l'atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento con il giuramento di rito, sottoscritto con firma digitale.

**Il G.E. FORMULA il Quesito a cui l'Esperto dovrà rispondere:**

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'**inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;
- 3) Provveda quindi
  - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno

spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- 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 e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun **immobile con una lettera dell'alfabeto** e gli **accessori della medesima lettera con un numero progressivo**;

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

- 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;

- 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);

- 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;

- 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;**

- 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**, della **possibilità di sanatoria** ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e **gli eventuali costi della stessa**, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, **specificando il costo** per il conseguimento del **titolo in sanatoria**; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; **Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;**

- 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;

- 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.)

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso

civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- 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 delle condizioni 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 la **assenza di garanzia per vizi occulti** nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le **tre diverse ipotesi** in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti **siano assunti dalla procedura** ovvero **siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale**, ovvero siano **lasciati interamente a carico dell'acquirente**;

Consideri, a tale fine, anche la **assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente**; Dovrà essere indicato il **valore di ciascun cespite**, **anche in caso siano compresi nello stesso lotto.**

- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i **comproprietari** e a **valutare 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; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinaria divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- 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;

- a procedere ad accesso forzoso, **autorizzandolo sin da ora**, con **ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro**, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano **irreperibili o non collaborino**, ai fini del sopralluogo, dopo l'**invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno**, **previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere**

**all'accesso forzoso.**

- 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 **(con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.)**;

- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e **comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga** del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

**DISPONE**

Che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria – versi al **Perito Stimatore** a titolo di **acconto spese future**, la somma di **€ 600,00** rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il **fondo spese** da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per

le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E.

### **ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA**

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento** ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (**al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore**) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi **e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;**

**Nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento,** il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei **seguenti atti:**

- **quale atto principale**, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- **in allegato**, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "**Perizia**" in formato *word* contenente la relazione peritale;
- **in allegato**, un'ulteriore copia della perizia denominata "**Copia perizia Privacy**" con *omissis* dei *dati personali* del *debitore* ed eventuali *terzi* (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- gli **allegati alla perizia** quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);

- quale ulteriore **eventuale allegato**, in formato **word**, **bozza di ordinanza di vendita** in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati:

la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno *esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).*

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la documentazione tecnica in suo possesso e **una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente**, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali**, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

### **SI AUTORIZZA**

Il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'**atto di provenienza** e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche **copia semplice**, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza

altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

### **DISPONE**

***che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.;***

*avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;*

*ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

*autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;*

*avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.*

\*\*\*\*\*

**Il G.E. rinviava l'udienza al 06/07/2023, ore 13:00.**

- Accettato l'incarico il CTU verificava la documentazione tecnica presente nel Fascicolo della Procedura, come previsto ai sensi dell'art. 567, co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, ritenendola completa;

La sottoscritta Dott.ssa Agr. Laura Rosati, redige la Perizia estimativa degli immobili eseguiti ai fini di una possibile vendita dei medesimi.

\*\*\*\*\*

La presente Relazione di Stima si articola nelle parti e relativi punti di seguito indicati:

- **OPERAZIONI PERITALI**
- **RISPOSTA AL QUESITO**

1. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI	pag. 18
2. SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	pag. 20
3. TITOLO DI PROPRIETÀ	pag. 23
4. STATO DI POSSESSO	pag. 27
5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	pag. 27
6. ALTRE INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI, EVENTUALI CAUSE IN CORSO	pag. 34
7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	pag. 34
8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, AGIBILITÀ	pag. 35
9. FORMAZIONE DEI LOTTI E CONFINI	pag. 44
10. DESCRIZIONE ANALITICA	pag. 46
11. ALTRE VERIFICHE (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)	pag. 55
12. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI	pag. 55
13. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA	pag. 55

<i>14. INDIVIDUAZIONE DEI COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITÀ</i>	<i>pag. 63</i>
<i>15. ALLEGATI</i>	<i>pag. 63</i>
<i>16. ACCESSO ALL'IMMOBILE</i>	<i>pag. 68</i>
<i>17. EVENTUALE RICHIESTA DI SOSPENSIONE</i>	<i>pag. 69</i>
<i>18. EVENTUALE ISTANZA DI RINVIO DELL'UDIENZA</i>	<i>pag. 69</i>
<i>19. RIEPILOGO LOTTI IN VENDITA</i>	<i>pag. 69</i>

• ***OPERAZIONI PERITALI***

- In data **20/02/2023** la sottoscritta comunicava via PEC al G.E. la dichiarazione di accettazione dell'incarico assegnato dalla S.V. con Quesito di Stima in data **13/02/2023**, notificato a mezzo PEC nella stessa datata 13/02/2023 (Vds. Allegati nn. 1/a e 1/b);

- In data **25/02/2023** la sottoscritta, in accordo con il Custode Giudiziario, IVG, comunicava a tutte le parti la data dell'inizio delle operazioni peritali sul posto, mediante PEC agli Avv. Grifoni e Areni e al Custode Giudiziario, IVG, a mezzo Raccomandata A.R. all'Esecutato, Sig. (*omissis*), residente in (*omissis*) (PG), Via (*omissis*) 06024, fissata per il giorno 10/03/2023, ore 16:00, sul posto, ove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, Via Francesco Borromini, Comune di Gubbio (PG), 06024 (Vds. Allegati nn. 1/c, 1/d, 1/e);

- In data **07/03/2023** il CTU riceveva l'Avviso di ricevimento del 01/03/2023 relativo alla Raccomandata A.R. n. 200702410885 inviata all'Esecutato, contenente la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali sul posto (Vds. Allegato n. 1/f);

- In data **07/03/2023** e successivamente in data **01/05/2023**, la scrivente richiedeva presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali di Perugia, l’estratto di mappa, l’elaborato planimetrico, le visure storiche e attuali per immobile, l’elenco dei subalterni assegnati (accertamento della proprietà immobiliare urbana), presso il Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Gubbio;

- In data **10/03/2023**, il CTU si recava nel giorno e all’ora stabilita presso gli immobili eseguiti, Via Francesco Borromini, Comune di Gubbio.

Erano presenti l’Esecutato, accompagnato dal (*omissis*) e dal Dott. (*omissis*), il Custode Giudiziario, IVG.

Il Perito stimatore procedeva quindi a visionare e a rilevare gli immobili, svolgendo tutte le operazioni peritali ritenute necessarie; eseguiva fotografie dell’esterno e dell’interno dei beni, parte delle quali è allegata alla presente Relazione di Stima per fornire una migliore visione degli immobili.

L’incaricato IVG relazionava quanto di sua competenza, il cui Verbale veniva sottoscritto anche dalla scrivente;

- In data **16/03/2023**, il CTU effettuava, mediante PEC, un’Istanza per l’Accesso ai Documenti amministrativi presso l’Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica del Comune di Gubbio (SUAPE), al fine di prendere visione e richiedere copia di eventuali Licenze edilizie, Concessione Edilizie, Permessi di Costruire, DIA, SCIA..., pratiche di agibilità, eventuali pratiche di Condonò ai sensi della Legge n. 45/85, Legge n. 724/94 e Art. 36 D.P.R. n. 380/2001 relative ai beni immobili oggetto di pignoramento (Vds. Allegato n. 1/g);

- In data **21/03/2023**, il CTU richiedeva mediante PEC, presso il Settore Territorio-

Ambiente, Servizio Urbanistica, il Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Vds. Allegato n. 1/h);

- In data **29/03/2023**, il C.T.U. riceveva mediante PEC dal Comune di Gubbio, Settore Territorio-Ambiente, Servizio Urbanistica, il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in data 21/03/2023;

- In data **06/04/2023** e **24/04/2023** il C.T.U. effettuava ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per verificare eventuali formalità, aggiornando la situazione al 05/04/2023; dalla verifica **non** sono risultate formalità successive a quelle presenti negli Atti depositati nel Fascicolo della Procedura di Esecuzione Immobiliare (Vedasi Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, a cura della Dott.ssa (*omissis*), Notaio in (*omissis*), datata 24 Novembre 2022).

Il C.T.U. effettuava inoltre alcune ispezioni telematiche e visionava, analizzava e prendeva nota dei **Titoli** necessari ai fini della corretta Relazione di stima, tra i quali il **Titolo cartaceo di provenienza degli immobili** eseguiti, come richiesto nel Quesito del G.E.:

- In data **21/04/2023**, il CTU riceveva mediante PEC dal Comune di Gubbio, SUAPE, Ufficio Edilizia-Urbanistica, copia digitalizzata dei documenti (titoli autorizzativi) richiesti.

Chiedeva inoltre, in merito alle pratiche rintracciate, chiarimenti e delucidazioni presso gli stessi Tecnici Geometri del Servizio SUAPE del Comune di Gubbio.

\*\*\*\*\*

Sulla base di quanto rilevato il CTU è in grado di redigere la presente

Relazione di Stima, che per chiarezza, si articola nei punti di seguito riportati,

quale Risposta al Quesito formulato dal G.E.

\*\*\*\*\*

## • **RISPOSTA AL QUESITO**

### ***1. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI***

I **beni immobili** oggetto di Esecuzione Immobiliare indicati nell'**Atto di Pignoramento Immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia ai nn. 33128/**23466** del 10/11/2022, **a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli (NA), Via Santa Brigida n. 39, Codice Fiscale e P. IVA n. 05828330638, e per essa, quale procuratrice speciale, INTRUM ITALY S.P.A., con sede in Milano alla Via Bastioni di Porta Nuova n. 19,

**contro**

(*omissis*) nato a Gubbio (PG), il (*omissis*), Codice Fiscale (*omissis*), residente in Gubbio (PG), Via (*omissis*),

**per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,**

sono **censiti al Catasto Fabbricati** di:

- Comune di **Gubbio** (PG), Catasto **Fabbricati**, Foglio n. **196**, Particella n. **7011**, Sub **1**, Categoria **F/1 (Area Urbana)**, Consistenza **420 mq**,

**Indirizzo:** Via Filippo Brunelleschi, Piano T;

- Comune di **Gubbio** (PG), Catasto **Fabbricati**, Foglio n. **196**, Particella n. **7011**, Sub **2**, Categoria **F/3 (Unità in corso di costruzione)**, Consistenza: / mq,

**Indirizzo:** Via Filippo Brunelleschi, Piano S1-T-1-2;

**per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,**

sono **censiti** al **Catasto Terreni** di:

- Comune di **Gubbio** (PG), Catasto **Terreni**, Foglio n. **196**, Particella n. **7011**, Qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **2530 mq** (Aree di Enti Urbani e Promiscui);

**il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti.**

Al **Catasto Fabbricati** risultano individuati con i seguenti identificativi:

<b>Intestati a (omissis), nato a Gubbio (PG) il (omissis) ((omissis)), Diritto di: Proprietà per 1/1</b>							
<b>Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio (PG)</b>							
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza (mq)	Rendita
A	196	7011	2	F/3	-	-	-
Indirizzo: <b>Unità in corso di costruzione</b> , Via Filippo Brunelleschi, Piano: S1-T-1-2							
<b>Intestati a (omissis), nato a Gubbio (PG) il (omissis) ((omissis)), Diritto di: Proprietà per 1/1</b>							
<b>Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio (PG)</b>							
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza (mq)	Rendita
B	196	7011	1	F/1	-	420	-
Indirizzo: <b>Area Urbana</b> , Via Filippo Brunelleschi, Piano: T							

Al **Catasto Terreni** l'intera superficie, **distinta al Foglio n. 196, Part. n. 7011**,  
risulta individuata con i seguenti identificativi:

<b>Catasto Terreni del Comune di Gubbio (PG) – ENTE URBANO</b>						
	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Superficie (mq)	Rendita
	196	7011		ENTE URBANO	2.530	
Indirizzo: <b>Aree di enti urbani e promiscui</b> , Via Filippo Brunelleschi						

**Vedasi Allegati:** Comune di Gubbio, Catasto Fabbricati, Estratto di mappa, Foglio n. 196, Part. n. 7011, Allegato n. 2/a; Comune di Gubbio, Catasto Fabbricati, visura storica per immobile, Foglio n. 196, Part. n. 7011, Sub 2, Unità in corso di

costruzione, Allegato n. 2/b; Comune di Gubbio, Catasto Fabbricati, visura storica per immobile, Foglio n. 196, Part. n. 7011, Sub 1, Area Urbana, Allegato n. 2/c; Comune di Gubbio, Catasto Terreni, visura storica per immobile, Foglio n. 196, Part n. 7011, Aree di enti urbani e promiscui, Allegato n. 2/d;

Comune di Gubbio, Catasto Fabbricati, Elaborato planimetrico, Foglio n. 196, Part. n. 7011 (Protocollo n. PG0026012 del 10/02/2016, Tipo Mappale del 04/02/2016), Allegato n. 2/e; Comune di Gubbio, Catasto Fabbricati, Accertamento della proprietà immobiliare urbana - Elenco dei subalterni assegnati, Allegato n. 2/f.

Si precisa che i fabbricati cui appartengono i beni oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare sono introdotti in mappa al Catasto Terreni ed accatastati al Catasto Fabbricati quali, rispettivamente, “*Unità in corso di costruzione*” (Rif. Immobile A), ed “*Area Urbana*” (Rif. Immobile B)

## ***2. SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI***

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da un compendio immobiliare costituito da:

**Rif. Immobile A)** Un **Fabbricato uso artigianale**, in corso di costruzione che si eleva su quattro piani: piano primo sottostrada, piano terra, piano primo, piano secondo sottotetto ed area di sedime e pertinenziale graffata;

**Rif. Immobile B)** Un’**Area Urbana**, che attualmente si presenta come rata di terreno ricoperta da piante erbacee spontanee attigua all’area del punto A, tale da formare un unico accorpamento.

I beni eseguiti, nell’insieme, rappresentano un **unico compendio immobiliare**, ubicato nella periferia ovest del centro storico del Comune di Gubbio, nell’ambito di un’area classificata nel PRG - Parte Operativa del Comune di Gubbio, Carta

coordinata alla variante 30, “*Carta delle Macroaree*”, come “*Ambiti da riorganizzare*”, in espansione dal punto di vista artigianale e commerciale, con presenza anche di edifici a destinazione d’uso residenziale.

Il compendio immobiliare in oggetto risulta, di fatto, il completamento di un’area artigianale esistente, in adiacenza ad altri fabbricati di recente edificazione.

Gli immobili pignorati distano circa 1,5 km dal centro storico e sono raggiungibili, provenendo dal Capoluogo di Regione, tramite SS3bis e SS219 o SS318 e SS219, dal cui svincolo (Gubbio nord/Fano) distano circa 2 chilometri.

Le **unità immobiliari** oggetto di pignoramento sono rappresentate **catastralmente** da:

**A) Fabbricato in corso di costruzione**, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio, Foglio n. 196, Part. n. 7011, Sub 2, Categoria **F/3**.

**Indirizzo:** Via Filippo Brunelleschi, Piano S1-T-1-2 (di fatto, sul posto, Via Francesco Borromini).

Si tratta di un fabbricato realizzato su area a destinazione d’uso artigianale a seguito del rilascio del P.d.C. n. 516 del 28/12/2004, attualmente indicata nel PRG vigente – Parte Operativa del Comune di Gubbio, “*Carta delle Macroaree*”, come “*Ambiti da riorganizzare*”

(Vds. Allegato n. 5/a “*Certificato di destinazione urbanistica n. 68/2023*”).

L’edificio è costituito da tre piani fuori terra e da un piano interrato, cui si accede tramite una rampa carrabile posta sul lato ovest dello stesso, per la quale allo stato attuale risulta soltanto il modellamento del terreno dal piano campagna al piano interrato senza opere edilizie per la realizzazione della medesima.

Ad oggi il fabbricato, la cui costruzione è iniziata nel 2006, risulta ancora al grezzo.

Esposizione prevalente (lato lungo dell’edificio): Nord-Sud.

È compresa con detta sub-unità la superficie graffata, relativa alla maggior parte della Particella n. 7011, che comprende sia l'area di sedime del fabbricato in corso di costruzione, che la rata di terreno attualmente incolto circostante al fabbricato e con esso graffata, senza opere strutturali su di essa realizzate, quali marciapiedi o quanto altro.

Si tratta, per quanto concerne la superficie non interessata dall'area di sedime del fabbricato in corso di costruzione, di un terreno incolto, ricoperto di specie erbacee spontanee, occupato dal cantiere attualmente fermo e che sarà destinato, a lavori ultimati, sulla base del progetto P.d.C. n. 516 del 28/12/2004 e successiva variante al P.d.C., S.C.I.A. n. 1125/2015, Prot. N. 42838 presentata al SUAPE di Gubbio in data 17/11/2015, per la maggior parte della superficie a parcheggio auto e relativi spazi per manovre (lato nord) e parzialmente a verde ornamentale (lato nord-sud), il tutto recintato perimetralmente unitamente all'Unità B.

(Vds. Allegato n. 5, “*Documentazione Edilizia*”).

Esposizione prevalente: Nord-Sud.

**B) Area Urbana**, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio, Foglio n. 196, Part. n. 7011, Sub 1, Categoria **F/1**, Consistenza: **420 mq.**

**Indirizzo:** Via Filippo Brunelleschi, Piano T (di fatto, sul posto, Via Francesco Borromini).

Si tratta di una rata di terreno attualmente incolto, recintato unitamente all'Unità A sopra descritta, con opportuna recinzione a protezione del cantiere attualmente fermo.

L'area in oggetto, sulla base del progetto P.d.C. n. 516 del 28/12/2004 e successiva variante al P.d.C., S.C.I.A. n. 1125/2015, Prot. N. 42838 presentata al SUAPE di Gubbio in data 17/11/2015, sarà destinata, una volta ultimati i lavori, a parcheggio

(Vds. Allegato n. 5, “*Documentazione Edilizia*”).

Esposizione prevalente: Est.

**Nota:** Tutta l’area che ha permesso la realizzazione dell’edificio artigianale allo stato attuale al grezzo, distinta al Catasto Terreni del Comune di Gubbio, Foglio n. 196, Part. n. 7011, Qualità: Ente Urbano - Aree di Enti Urbani e Promiscui, presenta la Consistenza di **2.530 mq**;

**Indirizzo:** Via Filippo Brunelleschi (di fatto, sul posto, Via Francesco Borromini).

### **3. TITOLO DI PROPRIETÀ**

La consistenza immobiliare descritta al Capitolo 1 (“*Esatta individuazione dei beni*”), oggetto di Esecuzione Immobiliare, risulta di **piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1** di:

- (*omissis*), nato a Gubbio (PG) il (*omissis*), Cod. Fisc.: (*omissis*)

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/11/2022 al numero Registro Generale n. 33128, Registro Particolare n. 23466, Numero di Repertorio 3876 del 05/10/2022, è sottoposta ad **Esecuzione Immobiliare**

**a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli (NA), Via Santa Brigida n. 39, Cod. Fisc. e Partita IVA 05828330638,

la **piena proprietà dei diritti per la quota di 1/1** sugli immobili:

#### **Unità negoziale n. 1:**

##### *Immobile n. 1*

Comune: Gubbio (PG), Catasto: Fabbricati, Foglio n. 196, Particella n. 7011 Sub 1, Categoria F/1 (AREA URBANA), Consistenza 420 mq, Indirizzo Via Filippo Brunelleschi, Piano T

##### *Immobile n. 2*

Comune: Gubbio (PG), Catasto: Fabbricati, Foglio n. 196, Particella n. 7011 Sub 2,  
Categoria F/3 (Unità in corso di costruzione), Consistenza / mq, Indirizzo Via  
Filippo Brunelleschi, Piano S1-T-1-2

*Immobile n. 3*

Comune: Gubbio (PG), Catasto: Terreni, Foglio n. 196, Particella n. 7011, Qualità  
ENTE URBANO (Aree di enti urbani e promiscui), Superficie: 2.530 mq,  
Indirizzo Via Filippo Brunelleschi,

**contro (omissis), nato a Gubbio (PG) il (omissis), Cod. Fisc.: (omissis), residente  
in Gubbio (PG), Via (omissis);**

- **Al Sig. (omissis), nato a Gubbio (PG) il (omissis), Cod. Fisc.: (omissis), la piena  
proprietà degli immobili** sopra indicati, distinti al Foglio n. 196, ex Part. n. 1182,  
soppressa che ha generato il terreno riportato in NCT al Foglio n. 196, Part. n. 7011  
di cui alla Procedura in oggetto e su cui sono stati costituiti gli immobili riportati in  
NCEU al Foglio n. 196, Part. 7011 Sub 1 e Sub 2 di cui alla Procedura,

**è pervenuta per ATTO di COMPRAVENDITA** del Notaio (omissis) del  
23/06/1984, Rep. n. 81617/22744, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di  
Pubblicità Immobiliare di Perugia in data **19/07/1984** al numero di **Reg. Part.  
11129** e numero di Reg. Gen. 14875, **da (omissis), nato a Gubbio (PG) in data  
(omissis), Cod. Fisc.: (omissis), titolare dei diritti pari a 1/1 di piena proprietà**  
degli immobili siti nel Comune di Gubbio (PG) di cui alla Procedura.

Il CTU, presso l'Ufficio provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità  
Immobiliare, ha preso visione e nota dell'**Atto di Provenienza degli immobili**  
pignorati, trascrivendo alcune parti del medesimo Titolo cartaceo, che di seguito si  
riportano, per maggiore completezza di indagine:

*“L'anno millenovecentoottantaquattro il giorno ventitrè del mese di Giugno*

*(omissis) in Gubbio e nel mio studio in Corso Garibaldi, 70, innanzi a me Dott.*

*(omissis) Notaio in Gubbio, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Perugia,  
previa rinunzia alla assistenza dei testimoni (omissis) sono presenti i signori:*

*1) (omissis), nato a Gubbio il (omissis), domiciliato in Gubbio, località Fontevole,  
pensionato (C.F. (omissis)).*

*2) (omissis), nato a Gubbio il (omissis), imprenditore edile (C.F. (omissis)) e  
P.IVA.*

*3) (omissis) in (omissis), nata a Gubbio il (omissis), artigiana (C.F. (omissis)),  
entrambi domiciliati in Gubbio, Via (omissis) (omissis)*

*I) Il signor (omissis) dichiara di vendere al Signor (omissis) che dichiara di  
acquistare:*

*i seguenti terreni in Gubbio, Voc. Fontevole e precisamente:*

*1) terreno classificato **artigianale** dal Piano Regolatore Generale del Comune di  
Gubbio, annotato al Catasto Terreni alla Partita 8053, da distinguersi al foglio  
196, con la particella 1182 (già 5/c), della superficie di are 25.30*

*Confinanti: rimanenze del venditore ((omissis)), (omissis), fosso, strada  
realizzanda, (omissis), salvo altri*

*2) terreno ove sopra, classificato residenziale “C4” dal detto Piano e dal Piano  
Particolareggiato Esecutivo, annotato al Catasto Terreni alla detta Partita 8053  
(già 5/b) di are 3.30, 1183 (già 1012/b), di are / ca 15, per una superficie  
complessiva di are 3.45*

*Confinanti: Cooperativa edilizia, strade e Piazze di Piano Particolareggiato,  
(omissis), salvo altri*

*II) Il compratore si dichiara a perfetta conoscenza dei Piani, subentrando,  
proporzionalmente, pro-quota, in tutti i relativi diritti ed oneri, anche per quanto*

*riguarda accessi, servitù, opere di urbanizzazione e quanto altro.*

**III) Dichiaro il venditore che quanto venduto è di sua proprietà, libero da vincoli, ipoteche e diritti di terzi in genere e come tale lo garantisce e trasferisce, con azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, a corpo, come goduto e posseduto e come pervenuto, quanto ad 1/3, in dipendenza dell'atto di divisione da me Notaio ricevuto dal Notaio (omissis) di Gubbio in data (omissis), registrato il 28 succ. al n. 689, Vol. 86, trascritto il 14/04/1964 al n. 2867**

*-quanto a 2/3, in dipendenza dell'atto di Donazione dalla madre (omissis), ricevuto dal detto Notaio in data 11/03/1964, registrato a Gubbio il 28/03/1964 al n. 690, Vol. 86, trascritto il 14 succ. al n. 2868*

**IV) Prezzo: Lire 60.000.000,00**

**- Lire 40.000,00 terreno artigianale**

*- Lire 20.000,00 terreno residenziale*

**V) Agli effetti della Legge 19/05/1975, n. 151, dichiaro il venditore di essere in regime di comunione legale di beni tra coniugi ma che l'immobile in oggetto è escluso da tale comunione, in quanto pervenuto al medesimo prima dell'entrata in vigore di detta legge.**

**Dichiaro il compratore di essere in regime di comunione legale di beni con la propria consorte ma che l'acquisto in oggetto deve intendersi escluso da tale comunione in quanto destinato al servizio della propria impresa edile.**

*Interviene al presente atti la di lui consorte (omissis) in (omissis), la quale dichiara di confermare quanto sopra (omissis)".*

#### **4. STATO DI POSSESSO**

**Il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, costituito da un fabbricato indipendente a destinazione d'uso**

**artigianale**, attualmente **allo stato grezzo (unità in corso di costruzione, Categ. Catastale F/3) compreso il terreno di sedime e pertinenziale**, e da **una rata di terreno attigua Categ. Catastale F1**, tale da formare un unico accorpamento, occupato da attrezzature/macchine varie da cantiere (alla data del primo sopralluogo è presente una gru edile) e delimitato su tutti i lati da idonea recinzione da cantiere, allo stato attuale non attivo, **non risulta occupato da alcuno**.

All'interno dell'immobile, al piano Terra, Primo e Secondo sono presenti alcuni pacchi di mattoni pieni e forati, del cui valore non si terrà conto nella presente Relazione di Stima in quanto entità mobili.

Vedasi Documentazione Fotografica allegata alla Perizia (Allegato n. 6/a).

#### **5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**

Dalla documentazione agli atti del Fascicolo della Procedura di Es. Imm. n. 206/2022, Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, a cura della Dott.ssa (*omissis*), Notaio in Palermo iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, validata al 10/11/2022 e sulla base delle successive ispezioni ordinarie (aggiornamento delle formalità al 05/04/2023), a cura del CTU, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti **formalità**:

#### **Trascrizioni**

- **n. 25153 del 30/12/2004**, Registro Generale n. 40830, Repertorio n. 68578 del 13/12/2004, **COSTITUZIONE DI VINCOLO**

*A favore di*: Comune di Gubbio (PG) con sede in Gubbio (PG), Cod. Fisc. 00334990546,

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

*Contro:* (omissis), nato a Gubbio (PG) il (omissis), Cod. Fisc. (omissis),  
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in  
regime di comunione legale

*Titolo:* Atto tra vivi – Costituzione di vincolo

*Grava:* la piena proprietà delle **unità immobiliari** di seguito riportate:

**Unità negoziale n. 1:**

*Immobile n. 1*

Comune: Gubbio (PG), Catasto: Terreni, Foglio n. **196**, Part. n. **1182**,

Consistenza: /

(l'immobile riportato in NCT al Foglio n. 196, Part. n. 1182 è soppresso ed ha generato il terreno riportato in NCT al Foglio n. **196**, Part. n. **7011**, di cui alla procedura in oggetto, e su cui sono stati costituiti gli immobili riportati in NCEU al Foglio n. 196, Part. 7011 Sub 1 e Sub 2, oggetto del presente pignoramento immobiliare).

*Ulteriori informazioni:* “Il Signor (omissis) ha premesso che: **1. Per gli immobili della presente nota, ha avanzato istanza per l'acquisizione del titolo abitativo (Permesso di costruire) ai sensi dell'art. 13 comma “A” della Legge Regionale 18 febbraio 2004, n. 1, per la realizzazione di edificio artigianale; a fronte delle previste destinazioni (laboratori artigianali) vanno individuate le necessarie aree per standard urbanistici, in misura non inferiore a quanto stabilito dall'art. 61, comma della Legge Regionale 14 marzo 2000, n. 27; 2. A fronte delle previste destinazioni commerciali, vanno individuate le necessarie aree per standard urbanistici in misura non inferiore a quanto stabilito dall'art. 26, commi 1 e 2 della Legge Regionale 21 ottobre 1997 n. 31; 3. Ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 2, della Legge Regionale 18 febbraio 2004 n. 1, il rilascio del titolo abitativo è subordinato**

*alla esistenza delle OO.UU. primaria, ovvero all'impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime; 4. In attuazione di quanto disposto al precedente punto 3 e riferendosi alla verifica effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 19 aprile 2004 in merito alla sussistenza delle OO.UU. primaria, si precisa che tali opere risultano essere esistenti ed adeguate alle esigenze del nuovo edificio. Il medesimo si è obbligato irrevocabilmente per sé ed aventi causa nei confronti del Comune di Gubbio a quanto segue: 5. A realizzare e cedere gratuitamente le aree per standard al servizio della destinazione artigianale produttiva, individuate nell'elaborato progettuale TAV. n. 1, allegato all'istanza di Permesso di Costruire, contestualmente alla data di ultimazione dei lavori e comunque prima del rilascio del Decreto di agibilità, tali aree sono quantificate nella misura di mq 112 per parcheggio pubblico e mq 56 per verde ornamentale, da cedere al Comune di Gubbio, nelle forme previste all'articolo 61, comma 5 della Legge Regionale n. 27/2000. Tutte le spese di tipo tecnico e amministrativo derivanti dalla progettazione e cessione delle opere per la realizzazione degli standard, sono a carico del richiedente. Il richiedente si è obbligato a provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria alle opere di cui sopra; 6. In alternativa a dette cessioni, qualora l'amministrazione emanasse disposizioni ai sensi dell'art. 61 comma 7 della L.R. n. 27/2000, la scrivente si riserva la facoltà di accedere alle eventuali sopraggiunte modalità compensative sostituendo alla cessione o adeguati servizi ed infrastrutture, poste anche all'esterno della zona oggetto di intervento, o la monetizzazione del valore delle aree. 7. A realizzare ed adibire ad uso pubblico le aree per standard al servizio della destinazione commerciale, individuate nell'elaborato progettuale TAV. N. 1 allegato all'istanza di Permesso di Costruire, contestualmente e comunque prima del*

*rilascio del decreto di agibilità, tali aree sono quantificate nella misura di mq 216 per parcheggio pubblico e mq 54 per verde ornamentale. 8. A mantenere la destinazione a parcheggio per le aree costituenti tale standard urbanistico a servizio della destinazione commerciale, per tutta la durata dell'esercizio commerciale, secondo quanto previsto dall'articolo 25, comma 2 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31; il rapporto pertinenziale così costituito permarrà fino a quando non interverranno norme diverse, in virtù di eventuali sopravvenute modificazioni nella normativa urbanistico-edilizia. 9. A garanzia delle obbligazioni assunte il richiedente ha costituito cauzione mediante polizza fideiussoria n. 96/40090782 rilasciata dalla "Aurora assicurazioni S.p.A.", per l'importo di euro 4.560,55 corrispondente al costo delle opere di realizzazione degli standard, come da computo metrico allegato all'atto sotto la lettera "A", comprensivo di IVA e spese tecniche. 10. A far riferimento all'atto d'obbligo negli eventuali atti preliminari e definitivi di vendita dell'immobile interessato dal progetto per il subentro degli acquirenti in tutti gli obblighi fissati nella scrittura; qualora l'istanza di rilascio del titolo abitativo non venisse accolta dal Comune di Gubbio, l'atto è da intendersi risolto contestualmente alla emissione della relativa decisione negativa, rimanendo a carico del richiedente, in virtù della scrittura, le spese già effettuate".*

(Vds. Allegato n. 3/e)

- **n. 23466 del 10/11/2022**, Registro Generale n. 33128, Repertorio n. 3876 del 05/10/2022, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A favore di: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede in Napoli (NA), Cod. Fisc. 05828330638, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

*Contro:* (omissis), nato a Gubbio (PG) il (omissis), Cod. Fisc. (omissis), relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

*Titolo:* Verbale di Pignoramento immobili, Atto Uff. Giud. UNEP presso Corte d'Appello di Perugia del 05/10/2022, Repertorio n. 3876 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 10/11/2022

*Grava:* la piena proprietà delle **unità immobiliari** di seguito riportate:

**Unità negoziale n. 1:**

*Immobile n. 1*

Comune: Gubbio (PG), Catasto: Fabbricati, Foglio n. 196, Particella n. 7011 Sub 1, Categoria F/1 (Area Urbana), Consistenza 420 mq

*Immobile n. 2*

Comune: Gubbio (PG), Catasto: Fabbricati, Foglio n. 196, Particella n. 7011 Sub 2, Categoria F/3 (Unità in corso di costruzione), Consistenza: /

*Immobile n. 3*

Comune: Gubbio (PG), Catasto: Terreni, Foglio n. 196, Particella n. 7011, Consistenza: /

*Ulteriori informazioni:* Si precisa quanto segue: - “*Gli immobili, meglio descritti nella sezione B – immobili della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti come per legge. – Il pignoramento viene trascritto per euro 671.564,22 oltre interessi e spese fino al soddisfo. – AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (già S. G.A. S.P.A.), con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, e per essa, quale procuratrice speciale INTRUM ITALY S.P.A., con sede in Milano alla Via Bastioni di Porta Nuova n. 19, rappresentata e difesa dall'Avv. Maurizio Grifoni (omissis), il quale elegge domicilio in Perugia,*

*alla Via XIV Settembre n. 73, presso lo studio dell'Avv. Danilo Areni"*

(Vds. Allegato n. 3/f).

### **Iscrizioni**

- **n. 5193 del 29/06/2006**, Registro Generale n. 22591, Repertorio n. 77805/10224 del 26/06/2006, IPOTECA VOLONTARIA, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

*A favore di:* Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena (SI), Cod. Fisc. 00884060526, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

*Contro:* (omissis), nato il (omissis) a Gubbio (PG), Cod. Fisc. (omissis), relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

*Titolo:* IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/06/2006, Rep. 77805/10224, Notaio (omissis) con sede in Gubbio (PG);

*Grava:* la piena proprietà delle **unità immobiliari** di seguito riportate:

#### **Unità negoziale n. 1:**

*Immobile n. 1*

Comune: Gubbio (PG), Catasto: Terreni, Foglio n. **196**, Particella n. **1182**

Consistenza: /

(l'immobile riportato in NCT al Foglio n. 196, Part. n. 1182 è soppresso ed ha generato il terreno riportato in NCT al Foglio n. **196**, Part. n. **7011**, di cui alla procedura in oggetto, e su cui sono stati costituiti gli immobili riportati in NCEU al Foglio n. 196, Part. 7011 Sub 1 e Sub 2, oggetto del presente pignoramento immobiliare).

*Ulteriori informazioni:* Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di

mutuo fondiario, Atto Notaio (*omissis*) del 26 giugno 2006, Repertorio n. 77805/10224 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 29 giugno 2006 al numero Generale 22591 e al numero Particolare 5193 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, Cod. Fisc. 00884060526, per capitale di € 1.400.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.800.000,00, durata 10 anni per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su riportato in NCT al Foglio 196, Part. n. 1182.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 31 agosto 2006 al n. 5264 di erogazione parziale
- In data 4 maggio 2007 al n. 2190 di erogazione parziale
- In data 6 settembre 2007 al n. 5086 di erogazione parziale

(Vds. Allegato n. 3/g).

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite dal CTU in data 06/04/2023, si evince che fino al 05/04/2023 **non** risultano formalità successive a quelle riportate nella Certificazione Notarile allegata agli atti, **validata** alla data del **10/11/2022**, a cura della Dott.ssa (*omissis*), Notaio in Palermo

(Vds. Allegati nn. 3/a, 3/b, 3/c, 3/d, 3/e, 3/f, 3/g).

#### **6. ALTRE INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI, EVENTUALI CAUSE IN CORSO**

Gli immobili esegutati non costituiscono Condominio.

#### **7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Si delinea, di seguito, il quadro sinottico della **provenienza nel ventennio** del **compendio immobiliare** oggetto di pignoramento per i **diritti di piena proprietà pari ad 1/1 a carico del Sig.** (*omissis*), nato a Gubbio (PG) il (*omissis*), Cod. Fisc.

(*omissis*);

- Al Sig. (*omissis*), nato a Gubbio (PG) in data (*omissis*), Cod. Fisc. (*omissis*) l'immobile riportato in NCT al Foglio n. 196, Part. n. 1182, soppresso, che genera il terreno riportato in NCT al Foglio n. 196, Part. n. 7011 di cui alla procedura in oggetto e su cui sono stati costituiti gli immobili riportati in NCEU al Foglio n. 196, Part. n. 7011 Sub 1 e Sub 2 di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del **Notaio (*omissis*) del 23/06/1984, Repertorio n. 81617/22744 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 19/07/1984 al numero di Registro Generale 14875 e numero di Registro Particolare 11129**

da (*omissis*) nato a Gubbio (PG) in data (*omissis*) **per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà**, Cod. Fisc. (*omissis*) degli immobili siti nel Comune di Gubbio (PG) di cui alla procedura.

(Vds. Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, a cura della Dott.ssa (*omissis*), Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, datata 24/11/2022 e valida al 10/11/2022 (Vds. Allegato n. 4/a).

## **8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITÀ**

- In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare ed alla relativa presenza di Agibilità degli stessi, il CTU ha prodotto, mediante PEC, un'istanza di accesso civico ai documenti amministrativi presso lo Sportello Unico, SUAPE, del Comune di Gubbio (PG), Ufficio Edilizia – Urbanistica, Prot. di ricevimento del Comune di Gubbio n. 0013588 del 16/03/2023, al fine del reperimento, visione ed analisi dei documenti necessari per

la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di pignoramento (Licenza edilizia, Concessione edilizia, Permesso di Costruire, D.I.A., S.C.I.A...), nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi e in caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante, della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

- Il CTU, in data 21/03/2023, ha inoltrato, mediante PEC, presso lo Sportello Unico, SUAPE del Comune di Gubbio (PG), Ufficio Edilizia – Urbanistica, richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), Prot. Rif. di ricevimento Comune di Gubbio n. 0014361.

- In data 29/03/2023, mediante PEC, il Comune di Gubbio (Servizio SUAPE-Settore Territorio - Ambiente, Ufficio Piano Regolatore) inoltra il CDU richiesto, Prot. n. 0015876/2023, Rif. Prot. n. 0014361/2023 – rilascio CDU n. 68/2023.

Da tale Certificato si evince che *“il terreno sito in Gubbio, identificato al C.T. al Foglio 196, mappale 7011 (cfr. planimetria allegata), è classificato, dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali, come di seguito indicato;*

***PRG - Parte strutturale***

*“Città Consolidata” - SPAZIO URBANO, di cui al TITOLO VI, Capo III - ove ogni intervento è regolato dalle NTA/PRG, parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n. 197 del 24/10/2007.*

### **PRG - Parte operativa**

*“ambiti da riorganizzare di tipo II” - prevalentemente per attività - macroarea di Gubbio ovest - “MACROAREE” di cui al TITOLO V, Capo I, disciplinati dagli artt. 58ter e ss. delle NTA/PRG parte operativa, così come approvato con D.C.C. n. 39 del 17/03/2008.*

*- L'area di cui sopra non risulta essere stata percorsa da fuoco.*

*Il presente certificato limita i suoi aspetti alla sola certificazione del PRG vigente, ma non certifica eventuali vincoli derivanti da norme o provvedimenti amministrativi, per i quali occorre effettuare apposita certificazione.*

*La certificazione non si estende ad eventuali cessioni di volumetrie od asservimenti. Il presente certificato, ha validità di anni uno, salvo che in questo periodo non vengano modificati gli Strumenti Urbanistici Comunali” (Vds. Allegato n. 5/a).*

*- In data 21/04/2023, mediante PEC, il Comune di Gubbio (Servizio SUAPE-Settore Edilizia-Urbanistica) inoltra la documentazione richiesta mediante PEC dal C.T.U., con Prot. n. 0019828/2023, Rif. Prot. n. 0013588/2023 relativa a:*

- **P.d.C. n. 516 del 28/12/2004**, con il quale il Comune di Gubbio **rilascia al Sig. (omissis), Cod. Fisc. (omissis)**, nato a Gubbio il (omissis) e residente in Gubbio Via S. (omissis), CAP 06024, vista la domanda presentata in data 17/04/2003, Proto. n. 14100, con allegato il progetto a cura del Geom. (omissis), con studio in Gubbio, Via (omissis), **per la realizzazione di edificio artigianale in area CAI, da eseguirsi sull'area sita in Gubbio, P.zza Bernini, identificato al C.T., al Foglio 196, mappale 1182.**

*“ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.e ii.,*

*il **Permesso di Costruire** per la realizzazione degli interventi indicati negli elaborati allegati, fatti salvi i diritti dei terzi e nel rispetto delle seguenti condizioni*

(Vds. Allegato n. 5/g):

*-L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio del presente permesso di costruire, pena la decadenza del titolo stesso;*

*-Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori;*

*- Entrambi i termini citati, possono essere prorogati, con provvedimento motivato per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire;*

*- Decorsi tali termini si applicano le disposizioni dell'art. 15, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;*

*- Il presente provvedimento si intenderà decaduto con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data della comunicazione di inizio*

***Prescrizioni Generali (omissis)***

***Prescrizioni Particolari***

*- la **tamponatura esterna** dovrà essere realizzata in **mattoni a faccia vista**;*

*-attenersi alle prescrizioni contenute nel parere di conformità favorevole del Comando Provinciale Vigili del Fuoco della Provincia di Perugia del 15/11/2004 Prot. 67228/3954 (Vds. Allegato n. 5/d);*

*-attenersi alle prescrizioni contenute nel parere igienico-sanitario rilasciato dalla competente Azienda Sanitaria Locale, Dipartimento di Prevenzione – Spsal, del 02/12/2004 GDP/2179, copia del quale si allega (Vds. Allegato n. 5/e);*

*-attenersi alle prescrizioni contenute nel nulla-osta del Settore Servizi Pubblici Manutentivi ed Ambiente – Unità Organizzativa Servizio Pianificazione delle Manutenzioni, del Comune di Gubbio Prot. del 08/04/2004, copia del quale si allega (Vds. Allegato n. 5/f);*

*-attenersi a quanto contenuto nell'attuale **atto unilaterale d'obbligo**, rogito Notaio (omissis) del 13/12/2004, Rep. 68578*

(Vds. Allegato n. 3/e ed Allegati nn. 5/b, n. 5/c);

- **Relazione tecnica descrittiva e relativa Tav. 1 “Progetto architettonico” allegata a cura del progettista Tecnico Geom. (omissis)**

Il progetto prevede la **realizzazione di edificio artigianale** in Gubbio, Piazza Bernini su terreno di cui al Foglio n. 196, Part. n. 1182.

*“Il fabbricato di cui all’oggetto verrà realizzato su terreno classificato CAI dal P.R.G. vigente (omissis), facente parte di area in forte espansione dal punto di vista artigianale e commerciale.*

*In particolare il lotto in questione risulterebbe il completamento di area artigianale esistente, in adiacenza ad altri edifici di recente costruzione.*

#### **Conformazione planimetrica**

*L’ingombro del nuovo edificio è dettato dalla conformazione della particella su cui verrà realizzato dopo aver eseguito i distacchi minimi relativamente alle strade, ai confini di proprietà ed ai fabbricati adiacenti.*

*Da ciò ne è derivata una forma allungata con “scalettature” sul lato nord.*

#### **Valutazione urbanistica**

*La superficie della particella 1182 del foglio n. 196 è di **mq 2530** che permette la realizzazione di una superficie coperta di mq 1012 pari al 0,4 di densità edilizia come previsto dall’art. 7, comma 3 delle N.T.A. con un’**altezza massima di m 8,40** per una **volumetria max ammissibile di mc 8500,80***

*L’edificio in progetto avrà una **superficie massima di mq 949** ed un volume fuori terra di **mc 7967** circa, inferiori a quelli massimi ammessi.*

### **Composizione del fabbricato**

*Il fabbricato sarà costituito da n. 2 piani fuori terra oltre il sottotetto ed un piano interrato così composti.*

***Piano interrato:** adibito a **garage** della superficie di mq 513,30, da due locali tecnici della superficie complessiva di mq 22,90 e da n. 5 locali uso magazzino e disimpegno della superficie complessiva di mq 305,95*

***Piano terra:** Si prevede la realizzazione di n. 5 **laboratori artigianali** con relativi servizi e antistanti locali uso negozi per la vendita dei prodotti artigianali, aventi le seguenti superfici: (omissis)*

***Piano primo:** Si prevede la realizzazione di n. 3 **laboratori** e relativi accessori, n. 2 **uffici** e servizi ed un **appartamento** ubicato sulla parte est del fabbricato; tali unità avranno le seguenti superfici: (omissis)*

***Piano secondo sottotetto:** n. 6 locali adibiti a **soffitta** e disimpegni per una superficie complessiva di mq 846,10.*

*L'accesso ai vari piani sarà garantito dalla scala ubicata centralmente e da ascensore che garantirà anche l'accessibilità ai sensi della L. 13/89 all'intero edificio.*

*Al fine di realizzare tale impianto di sollevamento necessita la realizzazione di piccola torretta oltre il piano di copertura per l'arrivo della cabina sino al piano sottotetto.*

### **Struttura portante**

*L'edificio sarà realizzato con struttura portante in cemento armato gettato in loco poggiante su fondazioni continue a travi rovesce, le tamponature saranno realizzate a cassa vuota con interposto materiale isolante, tutti i solai saranno in latero-cemento;*

*In corrispondenza delle pareti verticali interrato in C.A. sarà realizzato un drenaggio con muro a secco in laterizio, guaina impermeabilizzante e barriera a vapore, oppure sarà disposto un adeguato strato di materiale di cava appositamente dimensionato per drenaggi.*

*Nei punti più bassi delle pavimentazioni esterne saranno collocate delle caditoie per la raccolta delle acque piovane successivamente convogliate nella rete delle acque chiare.*

### **Finiture interne**

*Internamente verranno realizzati intonaci civili tinteggiati a tempera, le pavimentazioni saranno in monocottura per i piani terra e primo, al quarzo per la parte interrata. Le pedate e le alzate delle scale saranno realizzate con lastre di trani o travertino come pure le soglie delle aperture esterne.*

### **Finiture esterne**

*Esternamente le pareti saranno intonacate e colorate con tinta sulla scala delle terre e travature e pilastri in c.a. a vista; copertura in coppo-tegola, canale e discendenti in rame, infissi esterni in alluminio con avvolgibili in plastica.*

### **Sistemazione esterna**

*La superficie non occupata dal fabbricato sarà asfaltata previa delimitazione della proprietà con cordolo in c.a.p. sul lato sud e da muretto in c.a. e sovrastante rete metallica plastificata, sul lato nord della particella 1182.*

*Sul lato ovest verrà realizzata rampa carrabile di accesso al piano interrato.*

*Ai sensi della Legge 122/89 la superficie interrata adibita a garage (mq 512,30) è sufficiente a garantire gli standard relativi all'intero fabbricato.*

*Per quanto riguarda le porzioni di unità adibite ad uso commerciale, si prevede la realizzazione, sulla corte esterna, di area uso parcheggio di mq 216 (omissis) e mq*

*54 di verde (omissis) il tutto da utilizzare ad uso pubblico.*

*Per la superficie artigianale si prevede la realizzazione sulla parte est della particella 1182 di una superficie a parcheggio pari al 10% della detta superficie ed una zona a verde pari al 5% della stessa.*

*Tutti gli impianti tecnologici saranno realizzati a regola d'arte in conformità alle vigenti norme in materia...*

*Relativamente al progetto di cui all'oggetto si precisa che il fabbricato è ad uso artigianale con presenza di laboratori e relativi negozi ed uffici, ma che allo stato attuale non si conoscono le attività che vi verranno effettivamente svolte.*

*A destinazione conosciuta verrà presentata nuova richiesta di parere igienico-sanitario al fine dello svolgimento delle future attività.*

*Locali al piano interrano uso magazzino saranno utilizzati solamente per il deposito di materiale; all'interno non si prevede lo svolgimento di alcuna attività lavorativa.*

*Inoltre si prevede che tutti i bagni e gli antibagni non dotati di illuminazione naturale ed areazione diretta tramite finestre esterne saranno dotati di estrattore d'aria (omissis)”*

(Vds. Allegato n. 5/c, Relazione tecnica descrittiva relativa al P.d.C. n. 516/2004);

- In data 21/04/2023, mediante PEC, il Comune di Gubbio (Servizio SUAPE-Settore Edilizia-Urbanistica) inoltrava la documentazione richiesta mediante PEC dal C.T.U., con Prot. n. 0019825/2023, Rif. Prot. n. 0013588/2023 relativa alla **SCIA 1125/2015, Prot. N. 42838 presentata al SUAPE di Gubbio in data 17/11/2015**

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività per completamento opere, cambio di destinazione d'uso e variante al P.d.C. n. 516/2004 relativo ad**

**immobile in Gubbio Piazza Bernini di cui al Foglio n. 196, Part. n. 1182 – Proprietà (omissis) (tipologia intervento edilizio: non residenziale).**

Al punto n. 7 della SCIA, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, il proprietario dell'immobile oggetto della presente segnalazione attesta *“che per le opere oggetto della segnalazione, le somme relative al contributo di costruzione come quantificate nel prospetto allegato alla allegata dichiarazione asseverata dal progettista verranno corrisposte in modo rateale, nei termini previsti dalle vigenti norme in materia. (In questo caso sono allegati: gli impegni alla rateizzazione; la eventuale ricevuta di avvenuto pagamento dell'acconto; la fideiussione a garanzia delle somme rateizzate)”*.

(Vds. Allegati nn. 5/h, 5/i, 5/l)

- **Relazione tecnica illustrativa della SCIA 1125/2015, Prot. N. 42838 presentata al SUAPE di Gubbio in data 17/11/2015 avente ad oggetto *“Variante e rinnovo al P.d.C. n. 516 del 28/12/2004 con cambio di destinazione d'uso ed altre modifiche relative ad edificio in Gubbio Via Brunelleschi di cui al Foglio n. 196, Part. n. 1182”* (Tecnico progettista: Geom. (omissis)).**

**La presente SCIA ha per oggetto il fabbricato sopra identificato realizzato su area a destinazione artigianale a seguito del rilascio del P.d.C. n. 516/2004.**

*“Tale titolo abilitativo prevedeva la realizzazione di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato così composti:*

*Piano Interrato: Garage ed accessori*

*Piano Terra: n. 5 Laboratori artigianali con relativi punti vendita ed accessori*

*Piano Primo: n. 2 Uffici, n. 3 Laboratori, n. 1 Abitazione*

*Piano secondo sottotetto: n. 6 unità uso soffitta.*

***Allo stato attuale il fabbricato risulta essere ancora allo stato grezzo come risulta***

*dalla allegata documentazione fotografica.*

*Con la presente, si intende **portare a completamento il suddetto fabbricato apportando modifiche a quello già autorizzato.***

*In particolare, si richiede il cambio di destinazione d'uso del piano terra e del piano secondo sottotetto ai sensi della L.R. 1/2015 come di seguito indicato:*

**Piano terra: trasformazione dell'intero piano da artigianale a commerciale come di seguito riportato (omissis)**

**Piano secondo sottotetto: trasformazione dell'intero piano in abitativo come di seguito riportato (omissis)**

*Relativamente al piano primo rimangono invariate le destinazioni d'uso assentite con **modifiche dal punto di vista distributivo.***

*Dal lato architettonico all'esterno del fabbricato si prevede una diversa **distribuzione delle aperture, anche sul piano di copertura (velux).***

*Il fabbricato sarà **tamponato con mattone a faccia vista** lasciando le **travature ed i pilastri rifiniti ad intonaco colorato sulla scala delle terre.***

*Infissi in alluminio, canale di gronda e discendenti in alluminio.*

*Relativamente agli standard urbanistici ai sensi del R.R. 2/2015 artt. 86 e 87 gli stessi sono così determinati (omissis)".*

(Vds. Allegato n. 5/m, 5/n, 5/o, Relazione tecnica illustrativa, Documentazione fotografica e Tavola dei grafici allegata alla SCIA 1125/2015, Prot. 42838 del 17/11/2015, Comune di Gubbio - SUAPE).

Per tutto quanto espresso sopra, sulla base delle ricerche effettuate presso il SUAPE Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Gubbio, dopo avere analizzato la documentazione progettuale (P.d.C. n. 516 del 28/12/2004 e relativa

SCIA n. 1125/2015, variante del P.d.C. n. 516/2004), dopo avere visionato e rilevato, a seguito di sopralluogo effettuato in data 10/03/2023, gli **immobili oggetto di pignoramento**, attualmente allo **stato grezzo**, sono da ritenersi **regolari** dal punto di vista **edilizio, urbanistico e catastale**.

### **9. FORMAZIONE DEI LOTTI E CONFINI**

In considerazione del fatto che i beni oggetto di stima sono composti da un

**unico compendio immobiliare** costituito da:

**A) *Fabbricato ad uso artigianale (UNITÁ IN CORSO DI COSTRUZIONE)***, attualmente allo **stato grezzo**, posto su quattro piani, un piano interrato e tre piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto, per il quale con S.C.I.A. n. 1125/2015, è stato chiesto cambio di destinazione d'uso, V.D.U. al piano sottotetto (da soffitta ad uso abitativo) e V.D.U. al piano terra (da uso artigianale a destinazione d'uso commerciale), il piano primo con destinazione d'uso artigianale, con presenza di uffici ed un appartamento, il piano interrato con destinazione d'uso garage e magazzini; **compresa l'area di sedime e l'area pertinenziale circostante graffata** al fabbricato (Censito al Comune di Gubbio, Catasto Fabbricati, Foglio n. 196, Part. n. 7011, Sub 2, Categ. F3);

**B) *Terreno (AREA URBANA) attigua all'area su cui sorge il fabbricato, sul lato est del medesimo***, attualmente superficie incolta con specie erbacee spontanee, che sulla base del P.d.C. n. 516/2004 e variante del medesimo S.C.I.A. n. 1125/2015 del 17/11/2015, sarà destinato a parcheggio

(Censito al Comune di Gubbio, Catasto Fabbricati, Foglio n. 196, Part. n. 7011, Sub 1, Categ. F1);

Al **Catasto Terreni** tutta l'area dei due subalterni risulta **ENTE URBANO**, attualmente, salvo la superficie coperta, incolta e perimetralmente recintata

**con apposita recinzione di cantiere.**

(Comune di Gubbio, Catasto Terreni, Foglio n. 196, Part. n. 7011, mq 2.530).

Il CTU prevede la vendita in **un unico lotto**, così formato:

**LOTTO N. 1**

<b>A) DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1 spettante al Sig. (omissis), nato a Gubbio (PG) il (omissis), C.F. (omissis), su un fabbricato (Unità in corso di costruzione) ad uso artigianale, attualmente allo stato grezzo, compresa l'area di sedime e pertinenziale, il tutto così distinto:</b>								
<b><u>Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio (PG)</u></b>								
Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza (mq)	Rendita (€)	
A	196	7011	2	F/3	-	-	-	
Via Filippo Brunelleschi, Piano: S1-T-1-2								
<b>B) DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1 spettante al Sig. (omissis), nato a Gubbio (PG) il (omissis), C.F. (omissis), su un terreno (Area urbana) il tutto così distinto:</b>								
<b><u>Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio (PG)</u></b>								
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita (€)
B	196	7011	1	F/1		420		
Via Filippo Brunelleschi, Piano: T								
<b>Al Catasto Terreni risulta:</b>								
<b><u>Catasto Terreni del Comune di Gubbio (PG) ENTE URBANO</u></b>								
	Foglio	Part.	Qualità	Cl.	Superficie (mq)	Rendita (€)		
	196	7011	ENTE URBANO		2.530			
Via Filippo Brunelleschi								

Sul posto di fatto risulta in Via Francesco Borromini (agli atti risulta invece Via Filippo Brunelleschi).

**CONFINI:** Via Francesco Borromini, Via Bramante, (*omissis*) e (*omissis*), (*omissis*), salvo se altri.

#### **10. DESCRIZIONE ANALITICA**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

**A) Fabbricato ad uso artigianale (UNITÁ IN CORSO DI COSTRUZIONE), distinto al Comune di Gubbio (PG), Foglio n. 196, Particella n. 7011, Sub 2, Categoria F/3 (Unità in corso di costruzione), con area di sedime e pertinenziale graffata.**

**Indirizzo: Via Filippo Brunelleschi, Piano: S1-T-1-2**

**B) Terreno (AREA URBANA), distinto al Comune di Gubbio (PG), Foglio n. 196, Particella n. 7011, Sub 1, Categoria: F/1, Consistenza 420 mq, Terreno adiacente al Sub 2**

**Indirizzo: Via Filippo Brunelleschi, Piano: T**

**Di fatto è rappresentato da un lotto di terreno edificabile Censito al Catasto Terreni, Ente Urbano, mq 2.530, sul quale è stato costruito un fabbricato artigianale attualmente allo stato grezzo.**

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO N. 1**

Il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura di Esecuzione forzata mediante pignoramento, riguarda un fabbricato in corso di costruzione, ubicato nella periferia “Gubbio Ovest” del Comune di Gubbio, con relativo terreno (Area urbana), circostante. Gli immobili pignorati distano circa 1,5 km dal centro storico e sono raggiungibili, provenendo dal Capoluogo di Regione, tramite SS3bis e SS219 o SS318 e SS219, dal cui svincolo (Gubbio nord/Fano) distano circa 2 chilometri.

Tale immobile, edificato a partire dal 2006, **attualmente allo stato grezzo, insiste su un lotto di terreno di completamento di area artigianale esistente, in adiacenza ad altri edifici di recente costruzione.**

I beni eseguiti, nell'insieme, rappresentano un **unico compendio immobiliare**, posto nell'ambito del PRG - Parte Operativa del Comune di Gubbio, Carta coordinata alla variante 30, "*Carta delle Macroaree*", come "*Ambiti da riorganizzare*" (arII 20), disciplinati dagli artt. 58ter e ss. delle NTA/PRG parte operativa, così come approvato con D.C.C. n. 39 del 17/03/2008, in espansione dal punto di vista artigianale e commerciale, con presenza di edifici a destinazione d'uso residenziale. Il compendio immobiliare in oggetto risulta, di fatto, il completamento di un'area artigianale esistente, in adiacenza ad altri fabbricati di recente edificazione.

La superficie della particella n. 7011 (Catasto Terreni), Foglio n. 196 è di 2530 mq. L'ingombro dell'edificio è derivato dalla conformazione della particella su cui insiste, dopo avere eseguito i distacchi minimi relativamente alle strade, ai confini di proprietà ed ai fabbricati adiacenti.

Ciò ha determinato una forma allungata dello stesso con scalettature sul lato nord.

Il tutto posto nella periferica suburbana del Comune di Gubbio, equidistante dal centro storico del medesimo e dall'uscita Gubbio nord/Fano della SS219.

#### Descrizione

**A): Fabbricato ad uso artigianale (UNITÁ IN CORSO DI COSTRUZIONE), distinto al Comune di Gubbio (PG), Foglio n. 196, Particella n. 7011, Sub 2, Categoria F/3 (Unità in corso di costruzione) compresa l'area di sedime e pertinenziale graffata.**

**Indirizzo: Via Filippo Brunelleschi, Piano: S1-T-1-2**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si sviluppa su tre livelli sopra terra: piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto) ed un piano interrato cui si accede da rampa carrabile, allo stato attuale ancora non realizzata, ma rappresentata da terreno incolto caratterizzato dalla congrua pendenza per l'accesso direttamente dalla Via Francesco Borromini al piano interrato, che sarà destinato, una volta ultimata la costruzione dell'edificio, a garages.

L'edificio è caratterizzato da struttura portante in cemento armato gettato in loco poggiante su fondazioni continue a trave rovescia, le tamponature (muratura esterna) sono realizzate a cassa vuota, tramite mattone pieno esterno, lana di roccia e mattone forato interno.

**Il fabbricato** si trova allo **stato grezzo**, sono state pressoché ultimate le finiture esterne, realizzate con mattoni a faccia vista, lasciando le travature ed i pilastri rifiniti ad intonaco a sughero colorato sulla scala delle terre.

La copertura presenta una conformazione varia.

Sotto questo aspetto (copertura), l'edificio può essere suddiviso in quattro corpi, caratterizzati da differenti dimensioni, con relativi tetti a due falde aventi stessa direzione dell'asse principale per quanto concerne i primi tre corpi di fabbrica, l'ultimo, con esposizione ad est, presenta invece asse principale orientato ortogonalmente rispetto ai tre precedenti.

Al fine di realizzare all'interno del vano scala, ubicato in posizione baricentrica rispetto all'edificio nel suo complesso, l'impianto di sollevamento/ascensore che permetterà l'accessibilità all'intero edificio, è stata costruita una piccola torretta, centrale rispetto al fabbricato, oltre il piano di copertura per l'arrivo della cabina fino al piano sottotetto.

Non sono presenti finiture interne, fatto salvo per infissi di tipo velux presenti al

piano secondo sottotetto.

### **Piano Interrato (S1):**

È caratterizzato da struttura portante in c.a., visibili le fondazioni continue a travi rovesce. Il vano unico, non suddiviso da pareti interne presenta imponenti pilastri in c.a. e travi ribassate in c.a.

È visibile la chiusura orizzontale inferiore dell'edificio, costituita dal pavimento del piano più basso del medesimo, del quale, allo stato attuale, è stato realizzato il solo vespaio. Questo ultimo è un sistema di isolamento dall'umidità dal suolo del piano terreno realizzato con uno strato dello spessore di 50-60 cm di ghiaia vagliata e lavata, contenuta tra i cordoli di fondazione, su cui deve essere ancora realizzato il pavimento del piano interrato, non ultimato, mediante apposizione di rete armata e realizzazione di sovrastante soletta in c.a.

Le pareti verticali sono in cemento armato, presenza delle opportune bocche di lupo per l'arieggiamento.

Dal piano interrato si raggiunge il piano terra mediante un vano scala, posto in posizione baricentrica rispetto alla pianta dell'edificio.

All'interno del vano scala è collocato l'ingombro per la realizzazione dell'ascensore, che garantirà l'accessibilità all'intero edificio, per i quattro piani presenti.

Dal piano interrato si accede esternamente al piano terra tramite rampa carrabile, non ancora realizzata, di fatto sul posto rata di terreno incolto caratterizzato dalla pendenza per l'accesso al livello del piano stradale (Via Francesco Borromini), per il quale è stato ottenuto passo di accesso carrabile con Prot. 16008 del 8 aprile 2004, allegato al P.d.C. n. 516 del 28 dicembre 2004, Comune di Gubbio, Settore Servizi Pubblici Manutentivi ed Ambiente (Vds. Allegato n. 5/f).

Il piano interrato risulta allo stato grezzo, da terminare la realizzazione del pavimento mediante apposizione di rete armata e sovrastante soletta in c.a.

Pareti verticali non intonacate, nè tinteggiate, assenza della realizzazione e suddivisione nei vani di progetto (garages, locale tecnico...), sulla base del P.d.C. n. 516/2004 e variante del medesimo, S.C.I.A. n. 1125/2015 del 17/11/2015;

Assenza di tutti gli infissi e dei relativi serramenti.

Assenti gli impianti tecnologici elettrici, idrici e termici.

-Superficie commerciale piano S1: 948,375 mq

-Altezza utile piano S1: 3,50 m

-Esposizione prevalente piano S1: nord-sud

-Stato di manutenzione/conservazione piano S1: buono (il piano interrato si trova allo **stato grezzo**)

#### **Piano terra (PT):**

Si accede al piano terra dell'edificio direttamente dall'esterno tramite ingresso principale, privo di infissi e serramenti, come del resto tutte le aperture del fabbricato.

È possibile accedere allo stesso, dall'interno, tramite vano scala, posto in posizione baricentrica rispetto alla pianta del fabbricato ad uso artigianale, commerciale e residenziale, che collega i quattro piani caratterizzanti l'edificio.

Il piano terra è formato da **un vano unico, non ancora suddiviso da muri divisorii di tamponatura interni**; sono visibili imponenti pilastri in c.a. e travi ribassate in c.a.

I solai, a vista, non tinteggiati, né intonacati, sono in latero-cemento.

Le pareti verticali esterne non sono internamente tinteggiate, né intonacate. Si tratta di pareti pluristrato in cui l'isolamento termico è concentrato in uno strato isolante

intermedio (a cassa vuota).

(Vds. Documentazione fotografica, Allegato n. 6/a).

Il piano terra risulta allo stato **grezzo**. Assente pavimentazione.

Assenza di tutti gli infissi e dei relativi serramenti, porte interne, portoni esterni.

Presenza, per alcune aperture, di soglie e davanzali in travertino.

Assenti gli impianti tecnologici: elettrici, idrici-sanitari, termici, di ascensore.

-Superficie commerciale PT: 923,375 mq

-Altezza utile PT: 3,30 m

-Esposizione prevalente PT: nord-sud

-Stato di manutenzione/conservazione PT: buono (il piano terra si trova allo **stato grezzo**)

### **Piano primo (P1):**

Si accede al piano primo tramite vano scala, posto in posizione baricentrica rispetto alla pianta del fabbricato ad uso artigianale, commerciale e residenziale, che collega i quattro piani caratterizzanti l'edificio.

Il piano primo è formato da **un vano unico, non ancora suddiviso da muri divisorii di tamponatura interni**; sono visibili imponenti pilastri in c.a. e travi ribassate in c.a.

I solai, a vista, non tinteggiati, né intonacati, sono in latero-cemento.

Le pareti verticali esterne non sono internamente tinteggiate, né intonacate.

Si tratta di pareti pluristrato in cui l'isolamento termico è concentrato in uno strato isolante intermedio (a cassa vuota).

(Vds. Documentazione fotografica, Allegato n. 6/a).

Il piano primo risulta allo stato **grezzo**. Assente pavimentazione.

È dotato di n. 5 terrazzi, n. 4 con affaccio sul lato sud, caratterizzati dallo stesso

sviluppo longitudinale, in corrispondenza dei tre corpi di fabbrica che costituiscono l'edificio artigianale, con tetto a due falde ed asse longitudinale con direzione nord-sud, il quinto, più lungo, con affaccio sul lato ovest.

I terrazzi sono dotati di parapetto in c.a. non tinteggiato, assente il pavimento dei medesimi.

Assenza di tutti gli infissi e dei relativi serramenti.

Le aperture sono dotate di soglie e davanzali in travertino.

Assenti gli impianti tecnologici: elettrici, idrici-sanitari, termici, di ascensore.

-Superficie commerciale P1: 923,375 mq

-Altezza utile P1: 2,80 m

-Esposizione prevalente P1: nord-sud

-Stato di manutenzione/conservazione P1: buono (il piano primo si trova allo **stato grezzo**)

#### **Piano secondo sottotetto (P2):**

Si accede al piano secondo tramite vano scala, posto in posizione baricentrica rispetto alla pianta del fabbricato ad uso artigianale, commerciale e residenziale, che collega i quattro piani caratterizzanti l'edificio.

Il piano secondo è formato da **un vano unico, non ancora suddiviso da muri divisorii di tamponatura interni**; si tratta del piano sottotetto, caratterizzato da altezza massima al colmo della copertura pari a m 4,00 che, data la conformazione del tetto costituito nel complesso da diversi orientamenti delle due falde della copertura a capanna circa l'intero corpo di fabbrica dell'edificio, presenta differenti altezze del piano in gronda (Vds. Allegato nn. 5/g, 5/o ed Allegato n. 6/a).

Le pareti verticali esterne non sono internamente tinteggiate, né intonacate. Si tratta di pareti pluristrato in cui l'isolamento termico è concentrato in uno strato isolante

intermedio (a cassa vuota).

I solai, a vista, non tinteggiati, né intonacati, sono in latero-cemento.

(Vds. Documentazione fotografica, Allegato n. 6/a).

Il piano sottotetto è caratterizzato da aperture/lucernari dotate di velux con infissi in alluminio.

L'intero piano secondo sottotetto risulta allo **stato grezzo** come del resto l'**intero edificio**.

Il piano secondo non è pavimentato, le pareti verticali non sono internamente tinteggiate, né intonacate. Non sono presenti finiture interne, fatto salvo per gli infissi dei lucernari che hanno impedito, negli anni (la data di inizio della costruzione del manufatto risale al 2006) l'ingresso dell'acqua nel fabbricato.

Sono presenti soglie e davanzali alle finestre in travertino.

Assenza di tutti gli infissi e dei relativi serramenti, porte interne e portoni.

Le aperture sono dotate di soglie e davanzali in travertino.

Assenti gli impianti tecnologici: elettrici, idrici-sanitari, termici, di ascensore.

-Superficie commerciale P2: 923,375 mq

-Altezza al colmo P2: 4,00 m

-Esposizione prevalente P2: nord-sud

-Stato di manutenzione/conservazione P2: buono (il piano secondo sottotetto si trova allo **stato grezzo**).

Superficie commerciale fabbricato ad uso artigianale, commerciale e residenziale in base a quanto in Variante al P.d.C. n. 516/2004, SCIA n. 1125/2015 Prot. n. 42838 del 17/11/2015): **3718,5 mq**

(Vds. Allegati nn. 5/h, 5/i, 5/l, 5/m)

Altezza alla gronda fabbricato ad uso artigianale, commerciale e residenziale: 8,40

m.

Il terreno di pertinenza del fabbricato ad esso graffato, salvo la superficie coperta, si presenta come superficie incolta, con presenza di vegetazione erbacea spontanea sovrastante e di attrezzature ed elementi mobili di cantiere (quale gru edile).

**Il tutto in stato di manutenzione e conservazione buono**, considerando che il fabbricato in corso di costruzione si trova attualmente allo **stato grezzo**.

(Vds. Documentazione Fotografica, Allegato n. 6/a).

**B): Terreno (AREA URBANA), distinto al Comune di Gubbio (PG), Foglio n. 196, Particella n. 7011, Sub 1, Categoria: F/1, Consistenza 420 mq, Indirizzo: Via Filippo Brunelleschi, Piano: T**

Si tratta di una rata di terreno posta in adiacenza alla superficie del subalterno 2 sopra descritto che a seguito dell'inserimento in mappa del fabbricato in costruzione è stata staccata al fine di creare due subalterni.

Si tratta di terreno pressoché pianeggiante di forma trapezoidale, attualmente incolto, con vegetazione erbacea spontanea sovrastante e presenza di alcune attrezzature ed elementi mobili di cantiere.

La superficie catastale è di 420 mq.

Tale area, sulla base del P.d.C. n. 516/2004 e successiva variante del medesimo, SCIA n. 1125/2015 Prot. n. 42838 del 17/11/2015, sarà destinata a parcheggi delle attività artigianali e commerciali previste in progetto e per la quali è stato rilasciato titolo abilitativo, **attualmente scaduto e da rinnovare**.

**Il tutto in stato di manutenzione e conservazione**, nel complesso, **buono**.

(Vds. Documentazione Fotografica, Allegato n. 6/a).

**Al Catasto Terreni, tutta l'area del sub. 2 e sub. 1, risulta distinta al Foglio n. 196, Particella n. 7011, Qualità ENTE URBANO, Superficie 2.530 mq.**

Si tratta di terreno pressoché pianeggiante di forma trapezoidale, su parte del quale insiste il fabbricato in corso di costruzione (Sub 2) con destinazione d'uso artigianale, commerciale e residenziale. La superficie catastale è di 2.530 mq.

L'intera area è recintata con recinzione di cantiere.

(Vds. Documentazione Fotografica, Allegato n. 6/a).

### **11. ALTRE VERIFICE (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)**

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

### **12. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI**

Il compendio immobiliare esecutato non costituisce Condominio, pertanto non vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

### **13. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA**

Per la stima degli immobili il Tecnico ha applicato l'Aspetto economico di stima del **Valore di Costo, procedendo in maniera sintetica**, relativamente all'**Edificio in costruzione**, al grezzo, determinando il costo unitario di costruzione per lo stato di avanzamento dei lavori in cui si trova l'edificio in base al **confronto diretto** con i costi di costruzione sostenuti per edificare fabbricati simili nella zona, assumendo informazioni presso Imprenditori (ditte) Edili che esercitano nella zona, **tecnici e pubblicazioni specializzate**.

Si è fatto inoltre riferimento alla stima **Sintetico Comparativa** del valore di mercato per quanto concerne la stima dell'**Area edificabile**, acquisendo i valori di riferimento presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), 2° semestre 2022 e al Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, Borsa Immobiliare Umbria della Camera di Commercio, 4° Trimestre 2022, a informazioni reperite presso imprenditori edili della zona, tecnici e

pubblicazioni specializzate ed ai valori periodicamente emessi dal Comune ai fini IMU.

Nella determinazione di tali valori unitari di costruzione dell'edificio si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni eseguiti descritti in precedenza.

Si è tenuto conto della consistenza complessiva, espressa mediante il parametro di confronto tecnico utilizzato per la stima del valore di costo della superficie lorda di pavimento, del grado di finitura, dello stato di conservazione, dell'età e della stabilità della costruzione, del pregio architettonico, della dotazione di servizi (previsti), dell'ubicazione, della **conformità alle normative edilizie, urbanistiche, paesaggistiche e catastali**, dei vincoli urbanistici, della disponibilità, della destinazione d'uso.

**Si tiene inoltre conto nella stima dell'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni stimati a tutela dell'acquirente, applicando la correzione in percentuale sul valore di stima del compendio pignorato.**

Si precisa che il prezzo unitario del fabbricato è riferito alla superficie commerciale; nella determinazione della superficie i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, ascensore sono **computati** una sola volta in misura pari alla **loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.**

\* \* \*

Come detto in premessa del presente capitolo, il CTU in base alle indagini eseguite ha constatato che **non esiste un mercato di beni simili al fine di poter applicare**

**la stima Sintetico Comparativa per confronto diretto riguardo al fabbricato in costruzione**, pertanto gli unici aspetti economici di stima applicabili in situazioni simili sono due:

- 1. Più probabile Valore di Costo**
- 2. Più probabile Valore di Trasformazione**

Di questi due aspetti economici la scrivente ritiene opportuno stimare il compendio oggetto di pignoramento secondo **il più probabile Valore di Costo** sulla base delle seguenti motivazioni:

**1)** L'edificio oggetto di pignoramento immobiliare (Rif. Immobile A, unità in corso di costruzione) si trova attualmente allo **stato grezzo**; non sono state ancora realizzate le opere di finitura interne (intonaci, infissi, tramezzature, pavimentazione, serramenti, porte di ingresso, impianto idrico, elettrico e termico, rivestimenti delle scale interne, ascensore e quanto altro per rendere l'edificio funzionale)

**2)** Occorre inoltre considerare che il titolo abilitativo in virtù del quale l'immobile pignorato è stato edificato, P.d.C. n. 516/2004 con il quale si autorizza la realizzazione di un *edificio a destinazione di uso artigianale in area CAI* da eseguirsi sull'area sita in Gubbio, Piazza Bernini, Foglio n. 196, Part. n. 1182, ha subito una successiva variante e rinnovo mediante SCIA n. 1125/2015 Prot. n. 42838 del 17/11/2015, per **completamento opere, cambio di destinazione d'uso ed altre modifiche** relative ad edificio in Gubbio via Brunelleschi di cui al Foglio n. 196, Part. n. 1182, con la quale si chiede la **trasformazione dell'intero piano terra da artigianale a commerciale e la trasformazione dell'intero piano secondo sottotetto da soffitta ad abitativo.**

Attualmente tale titolo abilitativo risulta **scaduto e da rinnovare**;

**il fabbricato così come autorizzato e per il quale risultano interamente pagati gli oneri di costruzione per quanto concerne il P.d.C. n. 516/2004 e parzialmente pagati gli oneri di costruzione per edilizia residenziale ed edilizia commerciale direzionale per quanto concerne la SCIA n. 1125/2015**

(Vds. Allegati nn. 5/i e 5/l).

Per i motivi sopra esposti, in base alle informazioni in possesso da parte del CTU, non risulta pertanto applicabile nemmeno il criterio di stima del più probabile **Valore di Trasformazione**, che per la sua applicazione richiede la conoscenza del Valore di Mercato ordinario dell'immobile trasformato (**definito nella sua destinazione d'uso**) e quindi completato, la cui **valutazione**, data l'esigenza di presentare nuovamente i progetti ormai scaduti e non rinnovati (SCIA n.1125/2015, Prot. 42838 datata 17/11/2015), soprattutto al fine di verificare le possibili destinazioni di uso in base al PRG vigente dell'immobile in corso di costruzione, risulterebbe incerta, difficoltosa ed imprecisa; infatti questo criterio di stima si determina sottraendo al Valore di Mercato (Vm) dell'immobile finito, il Costo di trasformazione (K), cioè delle spese ancora da sostenere ( $V_t = V_m - K$ ).

### **Valutazione del compendio**

Per tutto quanto sopra, la scrivente determinerà il valore del compendio sommando al **Valore del fabbricato in costruzione nello stato in cui si trova il Valore dell'Area edificabile**, applicando quindi per la stima del **fabbricato al grezzo** l'aspetto economico del **Valore di Costo**.

#### **a) Valore del fabbricato nello stato in cui si trova**

Il costo totale di costruzione comprende due tipi di spesa:

- il costo secco di cantiere
- le spese generali

La stima del valore di costo costruzione è basata sul confronto con i costi sostenuti per edificare fabbricati simili e quindi sulla equazione:

$$\sum V_k : \sum p = V_k : p$$

da cui:

$$V_k = ( \sum V_k / \sum p ) p$$

dove:

- $\sum V_k$  = sommatoria dei costi di costruzione sostenuti di recente per edificare fabbricati simili (**esclusa l'area**)
- $\sum p$  = sommatoria dei parametri di confronto relativi ai fabbricati simili (**superficie lorda di pavimento**)
- $V_k$  = valore di costo del fabbricato oggetto di stima
- $p$  = parametro relativo alla consistenza del fabbricato oggetto di stima

Con procedimento sintetico, il dato iniziale per la stima è il **valore unitario di costo** ottenuto, in base all'equazione, dal rapporto tra i costi di costruzione sostenuti per edificare fabbricati simili e il relativo parametro (€/mq):

I costi di costruzione sostenuti per edificare fabbricati simili edificati di recente nella zona considerata, sono stati determinati assumendo informazioni presso Imprenditori (ditte) Edili che esercitano nella zona, tecnici progettisti, nonché la valutazione storica del medesimo fabbricato e pubblicazioni specializzate.

Pertanto, il **valore unitario di costo ( $K_u$ )** è dato:

$$K_u = \sum V_k / \sum p$$

In base alle varie indagini eseguite si assume un **costo unitario di costruzione ( $K_u$ ) per la realizzazione di un fabbricato allo stato grezzo (privo cioè di tutte le opere di finitura, privo degli impianti elettrici, idrici, termici etc e delle sistemazioni esterne)**

- $K_u = 250 \text{ €/mq}$  di superficie lorda di pavimento
- Superficie lorda di pavimento ( $p$ ) = **3.718,5 mq**

(la superficie degli elementi di collegamento verticale, vano scale, pari a mq 25,00, è computata una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati)

### **Valutazione del fabbricato**

$$V_k = 250 \text{ €/mq} * 3.718,5 \text{ mq} = 929.625,00 \text{ €}$$

(Valore del fabbricato in corso di costruzione, nello stato grezzo in cui si trova, determinato in base al costo, Comune di Gubbio, Foglio n. 196, Part. n. 7011, Sub 2, esclusa l'area di sedime e pertinenziale graffata)

**b) Valore dell'Area edificabile** (censita al Catasto Fabbricati, parte al Sub 2 rappresentata dall'area di sedime e pertinenziale del fabbricato al quale è graffata e parte al Sub 1), tutta l'area al Catasto Terreni risulta **mq 2.530**.

Si tratta dell'area edificabile che ha permesso la realizzazione del fabbricato sopra stimato, è stata già descritta nei precedenti capitoli, ai fini della stima si evidenziano i seguenti aspetti:

- Procedimento di stima applicato: Valore di mercato per via **sintetico-comparativa**. Anche l'area edificabile potrebbe essere stimata in base al valore di Trasformazione:  $V_{tae} = V_m - K$  (sottraendo al valore di mercato del fabbricato realizzabile il suo costo di costruzione), ma, per quanto sopra esposto circa la difficile determinazione del valore di mercato del fabbricato "finito", si ritiene un aspetto di stima di scarsa attendibilità.

Per questo, pur nelle sue limitazioni, si ritiene più corretto applicare il procedimento di stima Sintetico-Comparativo.

I valori delle aree simili vengono assunti facendo riferimento alla Banca dati delle

quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI), 2° semestre 2022 e al Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell’Umbria, Borsa Immobiliare Umbria della Camera di Commercio, 4° Trimestre 2022, da informazioni reperite presso imprenditori edili della zona, tecnici e pubblicazioni specializzate ed ai Valori delle aree edificabili ai fini degli accertamenti fiscali emessi periodicamente dal Comune di Gubbio, opportunamente adeguati alla situazione di mercato attuale. Gli elementi tecnici dei quali si tiene conto nella sua stima sono: la destinazione d’uso del fabbricato realizzabile, l’ubicazione, le dimensioni, la zonizzazione, la cubatura edificabile, il rapporto di copertura; inoltre di altre caratteristiche, quali la forma, la pendenza, la possibilità di effettuare piani interrati, la natura del terreno sotto l’aspetto geologico e geotecnico, la giacitura, l’entità del fronte strada, la presenza delle opere di urbanizzazione secondarie e della derivazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Riguardo al **parametro di confronto** con aree simili si usa il mc edificabile.

A seguito delle indagini effettuate, si assume un valore unitario di **€ 30/mc** di edificio realizzabile.

**Volumetria massima ammissibile: 8.500,80 mc**

#### **Valutazione dell’area**

**$V_{ae} = mc \ 8.500,80 \times \text{€}/mc \ 30 = \quad \text{€ } 255.024,00 \text{ €}$**

La stima viene eseguita senza beni mobili.

Di seguito si riporta la **Tabella riepilogativa** dei beni stimati, valori unitari, diritti di proprietà, valore del Lotto, quale base d’asta:

**LOTTO N. 1 (Via Francesco Borromini-Gubbio)**

*Stima eseguita in base al Valore di Costo relativa al fabbricato in costruzione e Sintetico-comparativa relativa al Terreno edificabile.*

<b>DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1 spettante al Sig. (omissis), nato a Gubbio (PG) il (omissis), C.F. (omissis), su un compendio formato da un fabbricato artigianale in corso di costruzione ed area edificabile</b>							
<b>Comune di Gubbio – Via Filippo Brunelleschi</b>							
-Fabbricato artigianale, in corso di costruzione, censito al Catasto Fabbricati al f. 196, part. 7011, sub 2, categ. F/3, p. S1-T-1-2, (esclusa l'area di sedime e pertinenziale graffiata, stimata separatamente)	€/mq	250,00	x	mq	3718,5	=	€ <b>929.625,00</b>
-Terreno edificabile censito al Catasto Fabbricati, f. n. 196, part. n. 7011, sub 1, categ. F/1, mq 420, oltre al terreno dell'area di sedime e pertinenziale del fabbricato f. 196, part. 7011, sub 2 (Cat. F/3). Complessivamente censita al Catasto Terreni, f. n. 196, Part. n. 7011, Ente Urbano, mq 2.530. (stimato a mc realizzabile)	€/mc	30,00	x	mc	8.500,80	=	€ <b>255.024,00</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO intero compendio pignorato</b>							<b>1.184.649,00</b>
Riduzione per assenza di garanzia per vizi occulti dei beni stimati a tutela dell'acquirente, applicando la correzione in percentuale sul valore di stima del compendio pignorato	<b>5% del valore totale del compendio</b>						<b>- 59.232,45</b>
<b>TOTALE VALORE CORRETTO</b>							<b>1.125.416,55</b>
<b>Totale valore lotto n. 1</b>							<b>€ 1.125.416,55</b>

**VALORE LOTTO N. 1: € 1.125.400,00arrotondato**

**Prezzo base d'asta: € 1.125.400,00**

**(Euro unmilionecentoventicinquemilaquattrocento/00)**

#### **14. INDIVIDUAZIONE DEI COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITÀ**

Il pignoramento del compendio immobiliare oggetto della presente Relazione di Stima costituito dagli immobili identificati nella medesima **A** (*Fabbricato ad uso artigianale con area di pertinenza e con la lettera B* (*Terreno - AREA URBANA*), grava esclusivamente sui **diritti di piena proprietà per la quota di 1/1** spettanti a (*omissis*), **nato a Gubbio (PG) il** (*omissis*), **C.F.** (*omissis*), pertanto non si evidenziano situazioni di divisibilità.

#### **15. ALLEGATI**

##### **n. 1) Comunicazioni e richieste atti**

1/a – Nomina del GE con Quesito di Stima in data 13/02/2023

1/b – Accettazione incarico del 20/02/2023

1/c – CTU, PEC del 25/02/2022, comunicazione inizio operazioni peritali all'Avv. Grifoni e Avv. Areni, fissate per il 10/03/2023

1/d – C.T.U., PEC del 25/02/2025, comunicazione inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario, IVG, fissate per il 10/03/2023

1/e – C.T.U., Raccomandata A.R. n. 200702410885 del 25/02/2023, comunicazione al Sig. (*omissis*) relativa all'inizio delle operazioni peritali fissate per il 10/03/2023

1/f – C.T.U., Avviso di Ricevimento della Raccomandata A.R. n. 200702410885 del 25/02/2023 tornato al CTU (mittente)

1/g – C.T.U., Istanza trasmessa mediante PEC presso l'Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica del Comune di Gubbio (SUAPE) al fine dell'Accesso ai Documenti amministrativi

1/h – C.T.U., Istanza trasmessa mediante PEC presso Comune di Gubbio – Settore Territorio – Ambiente, Servizio Urbanistica, per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380

**n. 2) Documentazione Catastale**

2/a – Comune di Gubbio, Catasto Terreni, Estratto di mappa, Foglio n. 196, Part. n. 7011

2/b – Comune di Gubbio, Catasto Fabbricati, visura storica per immobile, Foglio n. 196, Part. n. 7011, Sub 1 (Area Urbana)

2/c – Comune di Gubbio, Catasto Fabbricati, visura storica per immobile, Foglio n. 196, Part. n. 7011, Sub 2 (Fabbricato artigianale in corso di costruzione)

2/d – Comune di Gubbio, Catasto Terreni, visura storica per immobile, Foglio n. 196, Part. n. 7011 (Ente Urbano, aree di enti urbani e promiscui)

2/e – Comune di Gubbio, Catasto Fabbricati, Elaborato Planimetrico (Protocollo n. PG0026012 del 10/02/2016, Tipo Mappale n. 15669 del 04/02/2016) Foglio n. 196, Part. n. 7011

2/f – Comune di Gubbio, Accertamento della proprietà immobiliare urbana, Elenco dei subalterni assegnati

**n. 3) Documentazione Ipotecaria**

3/a – Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ordinaria Comune di Gubbio (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 196, Part. n. 1182 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 05/04/2023*)

3/b – Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ordinaria Comune di Gubbio (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 196, Part. n. 7011, Sub 1 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 05/04/2023*)

3/c – Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di

Pubblicità Immobiliare, Ispezione telematica Comune di Gubbio (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 196, Part. n. 7011, Sub 2 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 05/04/2023*)

3/d – Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ordinaria Comune di Gubbio (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 196, Part. n. 7011 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 05/04/2023*)

3/e – Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ipotecaria ordinaria, *Nota di trascrizione* Registro Generale n. 40830, Registro Particolare n. 25153 del 30/12/2004, Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, descrizione “*Costituzione di vincolo*”, Notaio (*omissis*), Comune di Gubbio, Catasto Terreni, Foglio n. 196, Part. n. 1182

3/f – Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Nota di trascrizione* Registro Generale n. 33128, Registro Particolare n. 23466 del 10/11/2022, Atto giudiziario, descrizione “*Verbale di pignoramento immobili*”, Uff. Giudiziario UNEP presso Corte d’Appello di Perugia, Comune di Gubbio, Catasto Fabbricati, Foglio n. 196, Part. n. 7011 Sub 1, Foglio n. 196, Part. n. 7011 Sub 2, Catasto Terreni, Foglio n. 196, Part. n. 7011

3/g – Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ipotecaria ordinaria, *Nota di trascrizione* Registro Generale n. 22591, Registro Particolare n. 5193 del 29/06/2006, Atto notarile pubblico, descrizione “*Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario*”, Notaio (*omissis*), Comune di Gubbio, Catasto Terreni, Foglio n. 196, Part. n. 1182

#### **n. 4) Certificato Notarile**

4/a – Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, a cura della Dott.ssa (*omissis*), Notaio in Palermo, iscritta al Collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, datata 24/11/2022 e validata al 10/11/2022

#### **n. 5) Documentazione Edilizia**

5/a – Comune di Gubbio – Settore Territorio – Ambiente, Servizio Urbanistica, inoltro del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 68/2023

5/b – Comune di Gubbio – Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica (SUAPE), trasmissione mediante PEC di copia del Permesso di Costruire n. 516/2004 (Protocollo Comune di Gubbio n. 0019828/2023, Rif. n. 0013588/2023)

5/c – Comune di Gubbio – Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica (SUAPE), trasmissione mediante PEC di copia della Relazione Tecnica descrittiva

5/d – Comune di Gubbio – Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica (SUAPE), trasmissione mediante PEC di copia del Parere di Conformità favorevole del Comando Provinciale Vigili del Fuoco della Provincia di Perugia 15/11/2004 Prot. 67228/3954

5/e – Comune di Gubbio – Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica (SUAPE), trasmissione mediante PEC di copia del Parere Igienico-Sanitario a P.d.C. n. 516/2004 “Realizzazione edificio artigianale” rilasciato dalla competente ASL dipartimento di Prevenzione – Spsal del 02/12/2004, GDP/2179

5/f – Comune di Gubbio – Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica (SUAPE), trasmissione mediante PEC di copia del Parere (nulla-osta) del Settore Servizi Pubblici Manutentivi ed Ambiente – Unità Organizzativa Servizio Pianificazione delle Manutenzioni, del Comune di Gubbio Prot. 16008 del

08/04/2004 (realizzazione di passo di accesso carrabile)

5/g – Comune di Gubbio – Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica (SUAPE), trasmissione mediante PEC di copia della Tavola n. 1 (Progetto architettonico) relativa al P.d.C. n. 516/2004

5/h – Comune di Gubbio – Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica (SUAPE), trasmissione mediante PEC di copia della SCIA n. 1125/2015, per completamento opere, cambio di destinazione d'uso e variante al P.d.C. n. 516/2004 di proprietà del Sig. *(omissis)* (Protocollo Comune di Gubbio n. 0019825/2023, Rif. n. 0013588/2023)

5/i – Comune di Gubbio – Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica (SUAPE), trasmissione mediante PEC di copia della determinazione del costo di costruzione e del relativo contributo in riferimento alla SCIA n. 1125/2015 per edilizia residenziale ed edilizia commerciale e direzionale

5/l – Comune di Gubbio – Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica (SUAPE), trasmissione mediante PEC di copia della rateizzazione del contributo sul costo di costruzione e rateizzazione del contributo per opere di urbanizzazione (copia Polizza Fidejussoria e copia bonifico della 1° rata rateizzazione contributo per opere di urbanizzazione e costo di costruzione a nome del Sig. *(omissis)*)

5/m – Comune di Gubbio – Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica (SUAPE), trasmissione mediante PEC di copia della Relazione Tecnica descrittiva allegata alla SCIA n. 1125/2015 Prot. n. 42838 del 17/11/2015 avente ad oggetto “*Variante e rinnovo al PdC n. 516 del 28/12/2004 con cambio di destinazione d'uso ed altre modifiche relative ad edificio in Gubbio Via Brunelleschi di cui al Foglio n. 196, Part. n. 1182*”

5/n – Comune di Gubbio – Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica

(SUAPE), trasmissione mediante PEC di copia della Documentazione Fotografia allegata alla SCIA n. 1125/2015 Prot. n. 42838 del 17/11/2015 per completamento opere, cambio di destinazione d'uso e variante al P.d.C. n. 516/2004

5/o – Comune di Gubbio – Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica (SUAPE), trasmissione mediante PEC di copia dei Grafici di progetto, Tav. n. 1 (piante, prospetti, sezione e sistemazione esterna), Foglio n. 196, Part. n. 1182

#### **n. 6) Documentazione fotografica**

6/a – Numero 22 fotografie a colori dell'esterno e dell'interno degli immobili pignorati, che nell'insieme costituiscono un unico compendio immobiliare, indicati con le lettere **A**: *Fabbricato ad uso artigianale – Unità in corso di costruzione ed area pertinenziale (Foglio n. 196, Part. n. 7011, Sub 2 e Foglio n. 196, Part. n. 7011)* e **B**: *Terreno – Area Urbana adiacente (Foglio n. 196, Part. n. 7011, Sub 1)*

#### **16. ACCESSO ALL'IMMOBILE**

Il CTU ha effettuato l'accesso agli immobili pignorati e contestuale inizio delle operazioni peritali in data 10/03/2023, alla presenza dell'incaricato IVG, Custode Giudiziario, dell'Esecutato e dei tecnici che accompagnavano questo ultimo.

Il CTU, in tale data, identificava i beni immobili oggetto di esecuzione forzata mediante pignoramento e prendeva visione dell'esterno e dell'interno dei medesimi, effettuando gli opportuni rilievi ed eseguendo fotografie degli immobili medesimi, al fine della elaborazione della presente Relazione di Stima.

#### **17. EVENTUALE RICHIESTA DI SOSPENSIONE**

Non è stata effettuata richiesta di sospensione al G.E. da parte del CTU.

#### **18. EVENTUALE RICHIESTA DI RINVIO DELL'UDIENZA**

Non è stata effettuata istanza di rinvio dell'udienza al G.E. da parte del CTU.

## **19. RIEPILOGO LOTTI IN VENDITA**

### **LOTTO N. 1**

#### **Diritti posti in vendita**

**Diritti di 1/1 di piena proprietà** a favore di (*omissis*), nato a Gubbio (PG) il (*omissis*), Cod. Fisc. (*omissis*), su un compendio immobiliare sito in Gubbio (PG), catastalmente individuato in Via Filippo Brunelleschi, di fatto, sul posto, Via Francesco Borromini, composto da un **Fabbricato ad uso artigianale in corso di costruzione compresa l'area di sedime e pertinenziale, oltre ad un'Area Urbana adiacente.**

#### **Descrizione dell'immobile**

I beni eseguiti, nell'insieme, rappresentano un **unico compendio immobiliare**, ubicato nella periferia ovest del centro storico del Comune di Gubbio, nell'ambito di un'area classificata nell'ambito del PRG - Parte Operativa del Comune di Gubbio, Carta coordinata alla variante 30, Città consolidata, “*Carta delle Macroaree*”, come “*Ambiti da riorganizzare*”, arII 20 (Ambiti da Riorganizzare) in espansione dal punto di vista artigianale e commerciale, con presenza anche di edifici a destinazione d'uso residenziale, provvista di tutte le opere e le infrastrutture lineari di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il compendio immobiliare in oggetto risulta, di fatto, il completamento di un'area artigianale esistente, urbanizzato, in adiacenza ad altri fabbricati di recente edificazione.

Gli immobili pignorati distano circa 1,5 km dal centro storico e sono raggiungibili, provenendo dal Capoluogo di Regione, tramite SS3bis e SS219 o SS318 e SS219, dal cui svincolo (Gubbio nord/Fano) distano circa 2 chilometri.

Si tratta di un fabbricato attualmente **allo stato grezzo, non completato** per quanto

concerne tutte le opere di finitura e sistemazioni esterne su un'area a destinazione d'uso artigianale a seguito del rilascio del P.d.C. n. 516 del 28/12/2004, e successiva variante del medesimo SCIA n. 1125/2015, area attualmente indicata nel PRG vigente – Parte Operativa del Comune di Gubbio, “*Carta delle Macroaree*”, come “*Ambiti da riorganizzare*”, arII.

### **A) Edificio ed area pertinenziale:**

#### Edificio

L'edificio, realizzato a partire dall'anno 2006, è costituito da tre piani fuori terra, compreso il piano sottotetto, e da un piano interrato, cui si accede tramite una rampa carrabile posta sul lato ovest dello stesso, per la quale allo stato attuale risulta soltanto il modellamento del terreno dal piano campagna al piano interrato senza opere edilizie necessarie per la realizzazione della medesima.

La struttura portante del fabbricato è in c.a. poggiante su fondazioni continue a travi rovesce, tamponature esterne a cassa vuota con interposto materiale isolante, tutti i solai in latero cemento.

La tamponatura esterna è realizzata in mattoni a faccia vista, lasciando pilastri e travature rifiniti con intonaco a sughero spruzzato.

Canali di gronda e discendenti in rame, copertura in coppo-tegola.

Ad oggi il fabbricato, la cui costruzione è iniziata nel 2006, risulta ancora al grezzo.

Tutti i piani dell'edificio sopra terra (piano terra, primo e secondo) si presentano come un unico vano al cui centro della pianta vi è il vano scala, che permette l'accesso dall'interno a tutti i piani del fabbricato a partire dal piano interrato.

È presente inoltre nello stesso ambito della scala il vano ascensore, che giunge fino al piano sottotetto.

Il fabbricato si trova allo stato grezzo, sono state pressoché ultimate le finiture

esterne, non sono presenti finiture interne, fatto salvo per infissi di tipo velux presenti al piano secondo sottotetto.

**Piano Interrato:** È caratterizzato da struttura portante in c.a., visibili le fondazioni continue a travi rovesce. Il vano unico, non suddiviso da pareti interne presenta imponenti pilastri in c.a. e travi ribassate in c.a.

È visibile la chiusura orizzontale inferiore dell'edificio, costituita dal pavimento del piano più basso del medesimo, del quale, allo stato attuale, è stato realizzato il solo vespaio. Questo ultimo è un sistema di isolamento dall'umidità dal suolo del piano terreno realizzato con uno strato dello spessore di 50-60 cm di ghiaia vagliata e lavata, contenuta tra i cordoli di fondazione, su cui deve essere ancora realizzato il pavimento del piano interrato, non ultimato, mediante apposizione di rete armata e realizzazione di sovrastante soletta in c.a.

Le pareti verticali sono in cemento armato, presenza delle opportune bocche di lupo per l'arieggiamento.

Dal piano interrato si raggiunge il piano terra mediante un vano scala, posto in posizione baricentrica rispetto alla pianta dell'edificio. All'interno del vano scala è collocato l'ingombro per la realizzazione dell'ascensore, che garantirà l'accessibilità all'intero edificio, per i quattro piani presenti.

Dal piano interrato si accede esternamente al piano terra tramite rampa carrabile, non ancora realizzata, di fatto sul posto è stato modellato il terreno con pendenza per l'accesso al livello del piano stradale (Via Francesco Borromini), per il quale è stato ottenuto passo di accesso carrabile con Prot. 16008 del 8 aprile 2004, allegato al P.d.C. n. 516 del 28 dicembre 2004, Comune di Gubbio, Settore Servizi Pubblici Manutentivi ed Ambiente.

Pareti verticali non intonacate, nè tinteggiate, assenza della realizzazione e

suddivisione nei vani di progetto (garages, locale tecnico...), sulla base del P.d.C. n. 516/2004 e variante del medesimo, S.C.I.A. n. 1125/2015 del 17/11/2015;

Assenza di tutti gli infissi e dei relativi serramenti.

Assenti gli impianti tecnologici elettrici, idrici e termici.

-Superficie commerciale piano S1: 948,375 mq

-Altezza utile piano S1: 3,50 m

-Esposizione prevalente piano S1: nord-sud

-Stato di manutenzione/conservazione piano S1: buono (il piano interrato si trova allo stato grezzo)

**Piano terra:** Si accede al piano terra dell'edificio direttamente dall'esterno tramite ingresso principale, privo di infissi e serramenti, come del resto tutte le aperture del fabbricato.

È possibile accedere allo stesso, dall'interno, tramite vano scala, posto in posizione baricentrica rispetto alla pianta del fabbricato ad uso artigianale, commerciale e residenziale, che collega i quattro piani caratterizzanti l'edificio.

Il piano terra è formato da un vano unico, non ancora suddiviso da muri divisorii di tamponatura interni; sono visibili imponenti pilastri in c.a. e travi ribassate in c.a.

I solai, a vista, non tinteggiati, né intonacati, sono in latero-cemento.

Le pareti verticali esterne non sono internamente tinteggiate, né intonacate. Si tratta di pareti pluristrato in cui l'isolamento termico è concentrato in uno strato isolante intermedio (a cassa vuota).

Il piano terra risulta allo stato grezzo. Assente pavimentazione.

Assenza di tutti gli infissi e dei relativi serramenti, porte interne, portoni esterni.

Presenza, per alcune aperture, di soglie e davanzali in travertino.

Assenti gli impianti tecnologici: elettrici, idrici-sanitari, termici, di ascensore.

-Superficie commerciale PT: 923,375 mq

-Altezza utile PT: 3,30 m

-Esposizione prevalente PT: nord-sud

-Stato di manutenzione/conservazione PT: buono (il piano terra si trova allo stato grezzo)

**Piano primo:** Si accede al piano primo tramite vano scala, posto in posizione baricentrica rispetto alla pianta del fabbricato ad uso artigianale, commerciale e residenziale, che collega i quattro piani caratterizzanti l'edificio.

Il piano primo è formato da un vano unico, non ancora suddiviso da muri divisorii di tamponatura interni; sono visibili imponenti pilastri in c.a. e travi ribassate in c.a.

I solai, a vista, non tinteggiati, né intonacati, sono in latero-cemento.

Le pareti verticali esterne non sono internamente tinteggiate, né intonacate.

Si tratta di pareti pluristrato in cui l'isolamento termico è concentrato in uno strato isolante intermedio (a cassa vuota).

Il piano primo risulta allo stato **grezzo**. Assente pavimentazione.

È dotato di n. 5 terrazzi, n. 4 con affaccio sul lato sud, caratterizzati dallo stesso sviluppo longitudinale, in corrispondenza dei tre corpi di fabbrica che costituiscono l'edificio artigianale, con tetto a due falde ed asse longitudinale con direzione nord-sud, il quinto, più lungo, con affaccio sul lato ovest.

I terrazzi sono dotati di parapetto in c.a. non tinteggiato, assente il pavimento dei medesimi.

Assenza di tutti gli infissi e dei relativi serramenti.

Le aperture sono dotate di soglie e davanzali in travertino.

Assenti gli impianti tecnologici: elettrici, idrici-sanitari, termici, di ascensore.

-Superficie commerciale P1: 923,375 mq

-Altezza utile P1: 2,80 m

-Esposizione prevalente P1: nord-sud

-Stato di manutenzione/conservazione P1: buono (il piano primo si trova allo stato grezzo)

**Piano secondo sottotetto:** Si accede al piano secondo tramite vano scala, posto in posizione baricentrica rispetto alla pianta del fabbricato ad uso artigianale, commerciale e residenziale, che collega i quattro piani caratterizzanti l'edificio.

Il piano secondo è formato da un vano unico, non ancora suddiviso da muri divisorii di tamponatura interni; si tratta del piano sottotetto, caratterizzato da altezza massima al colmo della copertura pari a m 4,00 che, data la conformazione del tetto costituito nel complesso da diversi orientamenti delle due falde della copertura a capanna circa l'intero corpo di fabbrica dell'edificio, presenta differenti altezze del piano in gronda.

Le pareti verticali esterne non sono internamente tinteggiate, né intonacate. Si tratta di pareti pluristrato in cui l'isolamento termico è concentrato in uno strato isolante intermedio (a cassa vuota).

I solai, a vista, non tinteggiati, né intonacati, sono in latero-cemento.

Il piano sottotetto è caratterizzato da aperture/lucernari dotate di velux con infissi in alluminio.

L'intero piano secondo sottotetto risulta allo stato grezzo come del resto l'intero edificio.

Il piano secondo non è pavimentato, le pareti verticali non sono internamente tinteggiate, né intonacate. Non sono presenti finiture interne, fatto salvo per gli infissi dei lucernari che hanno impedito, negli anni (la data di inizio della costruzione del manufatto risale al 2006) l'ingresso della pioggia nel fabbricato.

Sono presenti soglie e davanzali alle finestre in travertino.

Assenza di tutti gli infissi e dei relativi serramenti, porte interne e portoni.

Le aperture sono dotate di soglie e davanzali in travertino.

Assenti gli impianti tecnologici: elettrici, idrici-sanitari, termici, di ascensore.

-Superficie commerciale P2: 923,375 mq

-Altezza al colmo P2: 4,00 m

-Esposizione prevalente P2: nord-sud

-Stato di manutenzione/conservazione P2: buono (il piano secondo sottotetto si trova allo stato grezzo).

Superficie commerciale fabbricato ad uso artigianale, commerciale e residenziale in base a quanto in Variante al P.d.C. n. 516/2004, SCIA n. 1125/2015 Prot. n. 42838 del 17/11/2015): **3.718,5 mq**

Altezza complessiva alla gronda fabbricato ad uso artigianale, commerciale e residenziale: 8,40 m.

**Il tutto in stato di manutenzione e conservazione, nel complesso, buono.**

#### Area pertinenziale

Il fabbricato è dotato oltre che dell'area di sedime del medesimo, di circa mille mq di superficie pertinenziale circostante ad esso graffiato.

Si tratta di un terreno pianeggiante delimitato su due lati dalla rete viaria (Via Borromini e Via Bramante) di forma regolare, poligonale che circonda su tutti i lati il fabbricato in corso di realizzazione. Allo stato attuale risulta terreno incolto, con sovrastanti attrezzature da cantiere.

Tale area, sulla base del P.d.C. n. 516/2004 e successiva variante del medesimo, SCIA n. 1125/2015 Prot. n. 42838 del 17/11/2015, sarà destinata a verde ornamentale e a parcheggi delle attività artigianali e commerciali previste in

progetto e per la quali è stato rilasciato titolo abilitativo, **attualmente scaduto e da rinnovare.**

**B) Area urbana:**

Si tratta di una rata di terreno posta in adiacenza alla superficie del subalterno 2 sopra descritto che, a seguito dell'inserimento in mappa del fabbricato in costruzione è stata staccata al fine di creare due subalterni.

Si tratta di terreno pressoché pianeggiante di forma trapezoidale, attualmente incolto, con vegetazione erbacea spontanea sovrastante e presenza di alcune attrezzature ed elementi mobili di cantiere.

La superficie catastale è di 420 mq.

Tale area, sulla base del P.d.C. n. 516/2004 e successiva variante del medesimo, SCIA n. 1125/2015 Prot. n. 42838 del 17/11/2015, sarà destinata a parcheggi delle attività artigianali e commerciali previste in progetto e per la quali è stato rilasciato titolo abilitativo, **attualmente scaduto e da rinnovare.**

**Il tutto in stato di manutenzione e conservazione, nel complesso, buono.**

**Individuazione catastale:**

Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al foglio di mappa n. 196, part. 7011, Sub 2, Categ. F/3, Piano: S1-T-1-2, Via Filippo Brunelleschi; Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al foglio di mappa n. 196, part. 7011, Sub 1, Categ. F/1, Piano: T, AREA URBANA, Consistenza mq. 420, Via Filippo Brunelleschi.

Corrisponde al Catasto Terreni del Comune di Gubbio al Foglio di mappa n. 196, Part. 7011, qualità: Area di Enti Urbani e Promiscui- Partita 1, Superficie mq 2.530.

**Stato occupazionale:** l'immobile risulta libero.

**CONFINI:** Via Francesco Borromini, Via Bramante, (*omissis*) e (*omissis*),  
(*omissis*), salvo se altri.

**Prezzo base d'asta: € 1.125.400,00**

**(Euro unmilione centoventicinquemilaquattrocento/00)**

Tanto si doveva riferire ad evasione del mandato ricevuto.

Assisi, li 03/06/2023

IL C. T. U.

*Dr. Agr. Laura Rosati*