

---

# TRIBUNALE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

R.G. Es. N. 72/2023

Promossa da:

**Organa SPV S.r.l.**

(Avv. Stefano Menghini, Avv. Giulia Galati, Avv. Marco Troisi)

Contro:

**[REDACTED]**

**Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni**

## Elaborato Peritale

**Tecnico incaricato: Dott. Agr. Andrea Battaglini**

*iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Perugia al n. 685*

*iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1.329*

*Codice Fiscale: BTTNDR64A23G478K - Partita IVA: 03767320546*

Con Studio in Via Cesare Balbo n. 3 - 06121 Perugia

Telefono 075.33159 - Fax 075.6975793 - Cellulare 348.96.93.155

E-mail: [battaglini@agronomiassociati.it](mailto:battaglini@agronomiassociati.it) - PEC: [a.battaglini@epap.conafpec.it](mailto:a.battaglini@epap.conafpec.it)

---



## PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Andrea Battaglini, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 ed all'Albo dei C.T.U./Periti del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo 3, in data 07.06.2023 veniva nominato "Esperto" nel Procedimento in oggetto ed invitato a provvedere all'accettazione dell'incarico mediante atto telematico prestando giuramento di rito.

Assolte dette formalità, allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

*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 al Giudice quelli mancanti o inadeguati; 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.*

## PROVVEDA

1. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, 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;*

*2. ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

*3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza degli 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 esegutati;*

*4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; ... omissis ...*

*5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso -*



*oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);*

*6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

*a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

*c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali cause in corso;*

*7. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;*

*8. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 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 l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, a fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto 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;

9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla



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

11. 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;

12. 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;

13. 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 tal 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.

14. 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; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15. 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 definita 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;

16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'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 GE, della intenzione di procedere all' accesso forzoso;

17. a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto pertanto al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

18. 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 alle notifiche alle parti; ...  
omissis ...

## **1. OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, previa rituale comunicazione alle parti dell'inizio delle





operazioni peritali, esaminava gli atti del procedimento per verificarne

la completezza ed eseguiva tutte le operazioni ritenute necessarie per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- acquisire informazioni utili per l'acquirente;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in riferimento ai beni e ai soggetti colpiti dalla procedura.

In particolare in data 19.06.2023 accedeva al sistema telematico "SISTER", acquisendo le visure storiche per soggetto, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali in riferimento alle porzioni immobiliari oggetto di stima.

In pari data inoltrava istanza all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali atti registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento ed accedeva all'Archivio notarile di Perugia per richiedere gli atti di provenienza.

In data 20.06.2023, inoltrava istanza al Comune di Gubbio, finalizzata all'accesso agli atti amministrativi, poi eseguito in data 04.07.2023.

In data 21.06.2023, inviava ai Debitori, a mezzo Raccomandata A/R, formale comunicazione di inizio operazioni peritali mediante sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 04.07.2023.

In tale data lo scrivente, unitamente al Funzionario di IVG custodie, effettuava l'accesso presso gli immobili pignorati, alla presenza del Sig. ██████████, comproprietario dell'immobile, che consentiva l'accesso all'interno dei locali, procedendo all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi e provvedendo altresì ad



eseguire un'accurata ricognizione interna delle unità immobiliari in oggetto, accompagnata dalle necessarie riprese fotografiche.

In data 3.10.2023 inviava al G.E. istanza di proroga a causa del mancato reperimento della documentazione tecnica ed amministrativa richiesta al Comune di Gubbio, proroga concessa fino al 4.01.2024.

Stanti le numerose difformità urbanistiche e catastali emerse durante il primo sopralluogo, in data 4.11.2023 lo scrivente effettuava un ulteriore sopralluogo, sempre alla presenza del sig. [REDACTED]

In data 30.11.2023 esperiva ulteriore accesso presso il Comune di Gubbio onde reperire documentazione amministrativa aggiuntiva; in data 8.01.2024 accedeva nuovamente agli uffici tecnici comunali per attingere nuove informazioni, in relazione agli abusi riscontrati.

In data 29.12.2023 inviava al G.E. ulteriore istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, concessa fino al 12.04.2024.

Il sottoscritto, espletati gli adempimenti di cui sopra, ritenendo di avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, provvedeva alla stesura dello stesso articolandolo come segue.

## **2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

### **2.1. Individuazione secondo le risultanze dei Pubblici RR. II.**

Dall'esame della Certificazione Notarile rilasciata dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 10.05.2023, la Procedura Esecutiva n. **72/2023** R.G. Es., promossa in virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Perugia in data 21.04.2023 al n. 8080 di formalità a carico dei Signori

██████████, nato in ██████ il ██████ C.F.

██████████ e ██████████, nato in ██████ il

██████████, C.F. ██████████, in ragione di 1/2 ciascuno,

risulta colpire le unità immobiliari poste nel Comune di Gubbio, Fraz.

Monteluiano, censite nel **Catasto Terreni:**

- Foglio 253, Particella 123, terreno, di Are 2;

- Foglio 253, Particella 124, terreno, di Are 88 Ca 80;

- Foglio 253, Particella 125, terreno, di Are 24 Ca 80;

- Foglio 253, Particella 156, terreno, di Ca 50;

- Foglio 253, Particella 160, terreno, di Ca 60;

e nel **Catasto Fabbricati** al:

- Foglio 253, Particella 167, Cat. A/3 di vani 5.

Mappali terreni correlati:

- Foglio 253, Particella 167.

## 2.2. Identificazione catastale

I beni oggetto di esecuzione risultano catastalmente censiti nel

Comune di **Gubbio (Codice: E256)** come segue:

### CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
253	167	-	A/3	4	5 vani	m <sup>2</sup> 67	€ 413,17

### Intestazione degli immobili:

██████████, nato in ██████ il ██████ C.F. ██████████ - Diritto di proprietà per 1/2

██████████, nato in ██████ il ██████ C.F. ██████████ - Diritto di proprietà per 1/2

### CATASTO TERRENI



FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
253	123	Seminativo	5	m <sup>2</sup> 200	€ 0,31	€ 0,57
253	124	Seminativo	5	m <sup>2</sup> 8.845	€ 13,70	€ 25,12
253	125	Bosco ceduo	3	m <sup>2</sup> 2.480	€ 1,28	€ 0,38
253	156	Bosco ceduo	3	m <sup>2</sup> 50	€ 0,03	€ 0,01
253	160	Pasc. cespug.	1	m <sup>2</sup> 60	€ 0,01	€ 0,01

**Intestazione degli immobili:**

██████████, nato in ████████ il ████████ C.F. ██████████ - Diritto di proprietà per ½

██████████, nato in ████████ il ████████ C.F. ██████████ - Diritto di proprietà per ½

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
253	508	Ente Urbano		m <sup>2</sup> 455	-	-

Dall'analisi della documentazione presente in atti, emerge piena corrispondenza tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento, ad eccezione del fatto che nella relazione notarile si legge: "Mappali terreni correlati: Foglio 253 p.lla 167" mentre la Particella identificata con il n. 167 al Catasto Fabbricati corrisponde al Catasto Terreni alla Particella n. 508 (Ente Urbano di m<sup>2</sup> 455), peraltro non riportata nell'atto di pignoramento.

**2.3. Localizzazione territoriale**

Il compendio immobiliare oggetto di stima, sito in Comune di Gubbio, Località Monteluisano - Vococabolo Caselle, è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra con annessi terreni pertinenziali di complessivi m<sup>2</sup> 12.090 (tra superficie coperta e scoperta), su cui insistono due piccoli manufatti adibiti a rimessa.



Il lotto è raggiungibile dalla Strada Provinciale 206 tramite la strada vicinale di Caselle. La zona, a prevalente destinazione agricola, può definirsi a densità abitativa bassa; i servizi primari e secondari (scuole, negozi, istituti di credito, cinema, ristoranti, ecc.), sono situati a circa 10 km.

#### **2.4. Descrizione sintetica**

##### ***A. Fabbricato di civile abitazione con terreni pertinenziali e annessi (Foglio 253, Partt. 167/508-123-124-125-156-160)***

Il compendio immobiliare in oggetto è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione ubicato in Comune di Gubbio (PG), Frazione Monteluisano Vocabolo Caselle, oltre a due annessi e terreni agricoli pertinenziali. L'accesso al lotto è consentito tramite strada vicinale che conduce all'area pertinenziale dell'edificio, accessibile tramite cancello carrabile metallico ad apertura manuale.

Il fabbricato si eleva su due piani fuori terra ed è realizzato in cemento armato e tamponature in laterizio, con facciate intonacate e tinteggiate.

L'abitazione ha una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 166 circa (comprensiva dell'ampliamento di cui a seguire), e si compone di soggiorno-cucina al piano terra e soggiorno, due camere, disimpegno e bagno al piano primo.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a metri 2,65; quella del piano primo varia da un minimo di metri 2,70 ad un massimo di metri 3,50. Le finiture sono di qualità mediocre, come pure mediocre è lo stato conservativo / manutentivo.

Si evidenzia che al piano terra è stato realizzato un ampliamento su tre



lati del fabbricato, che include anche la scala originariamente esterna;

detto ampliamento deve ritenersi abusivo, in quanto realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi, in totale difformità agli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo assentito (C.E. 40 del 31.01.77).

Sulla particella n. 124, in posizione nord-ovest rispetto all'abitazione, insistono due manufatti, anche questi non autorizzati né accatastati, realizzati in parte in muratura ed in parte in legno, di superficie commerciale pari a m<sup>2</sup> 15 circa e m<sup>2</sup> 18 circa e altezza interna utile variabile rispettivamente da metri 1,52 a metri 2,26 il primo e da metri 2,07 a metri 2,45 il secondo. Entrambi si presentano in mediocre stato manutentivo / conservativo.

I terreni agricoli sono rappresentati per lo più da superfici boscate che si sviluppano per complessivi m<sup>2</sup> 12.090 - tra coperto e scoperto - sulla porzione sud-est del lotto, con pendenza più o meno accentuata.

Il compendio immobiliare confina con: Part. 122 catastalmente intestato a [REDACTED], Partt. 154-157-129-158-131-159-155 catastalmente intestate a [REDACTED] salvo altri.

### 3. PROPRIETÀ E DIRITTI

Dall'esame comparato dell'atto di provenienza, reperito dallo scrivente, con la Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. Tiecco in data 10.05.2023, risulta quanto esposto nel paragrafo che segue.

#### 3.1. Titolari di diritti nel ventennio

- Gli immobili colpiti dalla presente Procedura espropriativa risultano di proprietà dei Signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED] X e [REDACTED] nato a [REDACTED]



[redacted] (Figliola) il 21.01.1976, C.F. [redacted] in ragione di 1/2 ciascuno, per essere pervenuti loro a mezzo atto di vendita a rogito Notaio Adriana Riganò di Gubbio in data 3 marzo 2004 - Repertorio 4375, trascritto presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 04.03.2004 al n. 4320 di formalità, da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata nelle [redacted] il [redacted]

- Ante ventennio erano pervenuti alla parte venditrice con atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino del 16.10.1998, repertorio n. 11366, trascritto presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 6.11.1998 al numero 14531 di formalità, da [redacted], nata a [redacted] (PG) il [redacted], codice fiscale [redacted]

#### 4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ

##### 4.1. Stato di occupazione degli immobili

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, registrati in data antecedente al pignoramento (21.04.2023), eseguita presso l' Agenzia delle Entrate di Perugia, dava esito **negativo** in riferimento ai cespiti sub-stima.

Dall'esame del Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia e del Certificato di Residenza Storico, trasmessi dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Gubbio in data 21.06.2023, risultava che:

- il Sig. [redacted] e la sig.ra [redacted] risiedono in [redacted]



- il Sig. ██████████, residente in ██████████ dal 15.09.2004, è stato cancellato dall'Anagrafe della Popolazione Residente il 14.10.2019 per irreperibilità.

Allo stato, pertanto, le unità immobiliari in parola risulterebbero nella disponibilità della parte esecutata, non avente titolo opponibile alla procedura.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. Niccolò Tiecco in data 10.05.2023, i beni immobili sopra descritti, hanno formato oggetto delle seguenti formalità.

### 5.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non rilevati, fatta eccezione per quanto riportato al successivo § 6.2 (Servitù attive e passive).

### 5.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 1487 del 04.03.2004: **ipoteca volontaria** a favore di Bancapulia S.p.A. con sede in San Severo, contro ██████████ ██████████ per Euro 420.000,00 di cui Euro 140.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Adriana Riganò del 03.03.2004, rep. n. 4376.

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- N. 8080 del 21.04.2023: **verbale di pignoramento**, a favore di





Organa SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV), e contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati, Pubblico Ufficiale

Unep Corte di Appello di Perugia, in data 18/04/2023 rep. 1207,

gravante su quanto in oggetto.

## 6. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

### 6.1. Posizione ed oneri condominiali

Il fabbricato abitativo identificato e descritto al precedente punto A. risulta riconducibile alla tipologia, unifamiliare, indipendente, non riunito in condominio; nella fattispecie in esame, pertanto, non esiste alcun onere di natura condominiale.

### 6.2. Servitù attive e passive

Dall'esame del succitato atto di provenienza a rogito Notaio Adriana Riganò, emerge come, sono compresi nella vendita:

- i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  sul serbatoio di distribuzione che insiste sul terreno censito al CT del Comune di Gubbio al Foglio 253, part. 125;

- i diritti pari a  $\frac{165}{400}$  sull'acqua proveniente dalla sorgente che insiste sul terreno censito al CT del Comune di Gubbio al Foglio 253, part. 75 (estranea) con relativa opera di presa, impianto di pompaggio, tubazione principale dalla sorgente al citato serbatoio di distribuzione;

- la servitù attiva di elettrodotto che insiste sulla contigua proprietà Stocchi, lungo il tracciato tecnicamente più idoneo e secondo le indicazioni degli enti preposti.

Il serbatoio predetto è gravato dal diritto di uso pari a  $\frac{35}{200}$  a favore della limitrofa proprietà Lanni, con relativo diritto di accesso attraverso il viottolo esistente.



## INDAGINI AMMINISTRATIVE

### 7.1. Pratiche edilizie

Gli accertamenti eseguiti in riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima hanno permesso di reperire i seguenti atti amministrativi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 40 del 31.01.1977 per costruire edificio ed annesso in area agricola;
- Concessione edilizia n. 13/86 Prot. n. 35563/85 del 21.01.1986 per costruzione annesso colonico interrato, mai realizzato.

### 7.2. Agibilità

In riferimento al fabbricato sub-stima, non risulta essere stato rilasciato alcun Certificato di Agibilità.

### 7.3. Giudizio di conformità edilizia, urbanistica e catastale

A seguito dei sopralluoghi e dei rilievi strumentali effettuati in data 04.11.2023, i fabbricati di cui al compendio immobiliare in esame (fondo/abitazione su due piani fuori terra e due annessi ad un piano realizzati su corpo staccato), nella loro consistenza attuale, risultano **urbanisticamente e catastalmente difformi**, sia rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo assentito (CE 40/1977), sia rispetto alle planimetrie catastali, come di seguito rappresentato.

#### DIFFORMITÀ EDILIZIE/URBANISTICHE

1) il piano terra presenta una superficie maggiore rispetto a quella assentita; la differenza riguarda sia il nucleo originario sia il già citato ampliamento su tre lati, che include la tamponatura della scala di collegamento al piano primo. Si riscontra inoltre una maggiore altezza interna utile (2,65 m anziché 2,00 m come assentito) ed una diversa



destinazione d'uso (pranzo-soggiorno anziché garage);

2) il piano primo presenta anch'esso una maggiore superficie rispetto a quanto autorizzato, nonché una maggiore altezza interna utile ed una diversa distribuzione degli spazi interni;

3) si rilevano modifiche delle aperture del piano terra e del piano primo;

4) si segnala la presenza di manufatti in muratura/legno su corpo staccato, posti in prossimità del confine nord-ovest della proprietà, realizzati senza i necessari titoli abilitativi.

#### **DIFFORMITÀ CATASTALI**

1) vi è una diversa destinazione d'uso del piano terra e una diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo;

2) l'ampliamento realizzato al piano terra su tre lati del fabbricato non è riportato nelle planimetrie catastali;

3) i manufatti in muratura/legno non sono stati accatastati né riportati in mappa.

Secondo quanto riferito dai tecnici dell'ufficio urbanistica del Comune di Gubbio, le difformità urbanistiche sopra elencate potrebbero essere oggetto di sanatoria; per contro però non si ha certezza della possibilità di regolarizzare tali difformità anche da un punto di vista strutturale, secondo quanto previsto dalla D.G.R. Umbria n. 347 del 25/03/2019 "Linee guida sulle verifiche di accertamento delle opere e costruzione in zona sismica alle Norme Tecniche sulle Costruzioni" e successiva D.G.R. n. 596 del 16/07/2020, in quanto sarebbe necessario procedere alla valutazione della sicurezza del fabbricato ai sensi delle



NTC 2018, anche e soprattutto alla luce delle importanti fessurazioni rilevate in corso di sopralluogo nei paramenti murari perimetrali; valutazioni che risulterebbero particolarmente onerose.

In modo cautelativo, quindi, per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene corretto procedere alla valutazione del compendio immobiliare utilizzando il metodo di stima per valore di trasformazione, ipotizzando l'integrale demolizione dell'esistente (comprensiva del relativo smaltimento differenziato) e valutando la capacità edificatoria dell'area derivante dalla volumetria del fabbricato così come autorizzato, tenendo inoltre in debito conto la possibilità di ampliamento prevista dall'art. 91 della L.R. n. 1/2015.

#### **7.4. Destinazione urbanistica**

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 158/2023 rilasciato dal Comune di Gubbio in data 29.06.2023, i terreni in oggetto sono classificati dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali come di seguito indicato:

- parte come "area agricola" - "SPAZIO RURALE", di cui al TITOLO VII, Capo II, disciplinate dall'art. 153 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007.

- parte come "area boscata" - "SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE", di cui al TITOLO II, Capo II, disciplinato dall'art. 55 NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007.

Inoltre l'area è sottoposta alla seguente disciplina:

- "terreni vincolati per scopi idrogeologici" - "NORME GENERALI",



di cui al TITOLO VIII Capo IV, disciplinati dall'art. 211 delle NTA/PRG, parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n. 197 del 24.10.2007.

Le aree di cui sopra non ricadono negli ambiti degli usi civici e non risultano essere state percorse dal fuoco.

## **8. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Le caratteristiche intrinseche del compendio immobiliare oggetto di stima (fabbricato residenziale con terreni agricoli pertinenziali e manufatti annessi) non permettono di rilevare la comoda divisibilità dei cespiti, senza diminuirne l'appetibilità commerciale; per gli esplicitati motivi, lo scrivente ritiene opportuno che la vendita debba farsi in **UNICO LOTTO**.

## **9. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**

### **9.1. FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON TERRENI E ANNESSI**

**(FOGLIO 253, PARTICELLE 167-123-124-125-156-160-508)**

#### **9.1.1. Caratteristiche descrittive**

Il compendio immobiliare in oggetto è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione ubicato in Comune di Gubbio (PG), Frazione Monteluisano, Vocabolo Caselle, oltre a due annessi e terreni agricoli pertinenziali. L'accesso al lotto è consentito tramite strada vicinale che conduce all'area pertinenziale dell'edificio, accessibile tramite cancello carrabile metallico ad apertura manuale.

Il fabbricato si eleva su due piani fuori terra ed è realizzato in cemento armato, con facciate intonacate e tinteggiate.

L'abitazione ha una superficie commerciale di m2 166 circa



(comprensiva dell'ampliamento di cui a seguire), e si compone di soggiorno-cucina al piano terra e soggiorno, due camere, disimpegno e bagno al piano primo. L'altezza interna utile del piano terra è pari a metri 2,65; quella del piano primo varia da un minimo di metri 2,70 ad un massimo di metri 3,50. Le finiture sono di qualità mediocre, come pure mediocre è lo stato conservativo / manutentivo.

Si evidenzia che al piano terra è stato realizzato un ampliamento su tre lati del fabbricato, che include anche la scala originariamente esterna; detto ampliamento deve ritenersi abusivo, in quanto realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi, in totale difformità agli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo assentito (C.E. 40 del 31.01.77).

Sulla particella n. 124, in posizione nord-ovest rispetto all'abitazione, insistono due manufatti, anche questi non autorizzati né accatastati, realizzati in parte in muratura ed in parte in legno, di superficie commerciale pari a m<sup>2</sup> 15 circa e m<sup>2</sup> 18 circa e altezza interna utile variabile rispettivamente da metri 1,52 a metri 2,26 il primo e da metri 2,07 a metri 2,45 il secondo. Entrambi si presentano in mediocre stato manutentivo / conservativo.

I terreni agricoli sono rappresentati per lo più da superfici boscate che si sviluppano per complessivi m<sup>2</sup> 12.090 - tra coperto e scoperto - sulla porzione sud-est del lotto, con pendenza più o meno accentuata.

### **9.1.2. Componenti edilizie e costruttive**

*Struttura portante:* cemento armato .

*Tamponature:* in laterizio.

*Scala interna/esterna:* in calcestruzzo gettato in opera.



<i>Divisori interni:</i>	in laterizio forato.
<i>Copertura:</i>	tetto a falde inclinate.
<i>Pluviali e discendenti:</i>	canali di gronda/pluviali e discendenti in lamiera zincata (grigia), solo canale di gronda in rame (senza discente sopra la parte in legno che copre la scala).
<i>Facciate:</i>	intonacate e tinteggiate.
<i>Opere in ferro:</i>	cancello carrabile ad apertura manuale.
<b>9.1.3. Finiture</b>	
<i>Porta d'ingresso:</i>	portone in legno e vetro.
<i>Infissi esterni (finestre):</i>	ante a battente in legno con vetrocamera, protezione esterna di tipo persiana in legno (solo per alcuni infissi).
<i>Infissi interni (porte):</i>	a battente in legno.
<i>Pavimentazione interna:</i>	piastrelle in monocottura / cotto o similari.
<i>Rivestim. bagno/cucina:</i>	piastrelle in monocottura e/o ceramiche.
<i>Pareti e tramezzi:</i>	in laterizio, intonacati e tinteggiati.
<b>9.1.4. Dotazione impiantistica</b>	
<i>Antenna televisiva:</i>	presente.
<i>Citofonico:</i>	presente.
<i>Elettrico residenziale:</i>	impianto sottotraccia, tensione 220V, conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione.
<i>Idrico:</i>	impianto idrico residenziale da sorgente.
<i>Fognatura:</i>	in fossa Imhoff e poi per dispersione.
<i>Condizionamento/Clima:</i>	assente.
<i>Allarme/Antintrusione:</i>	assente.



*Termico:* impianto alimentato da caldaia a legna; diffusori a parete con elementi modulari in alluminio oltre al boiler per acqua calda sanitaria.

*Telefonico:* sì.

Per quanto non esposto e per dare evidenza delle caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato, nonché del livello di finitura e dello stato manutentivo/conservativo delle singole porzioni immobiliari, si rimanda alla documentazione tecnica e fotografica allegata.

## **10. CRITERI ESTIMATIVI**

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento, allo scopo del presente elaborato peritale ed a tutto quanto esposto nel precedente capitolo 7.3, per la valutazione del compendio immobiliare da destinare a vendita giudiziaria, lo scrivente ha ritenuto idoneo procedere alla stima per "valore di trasformazione".

Tale valore si ottiene dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene dopo la trasformazione ed il costo sostenuto per la trasformazione stessa.

Trattandosi di un'area edificata e volendola valutare come area edificabile "libera", i costi per la trasformazione della stessa saranno pari ai costi di demolizione.

Per quanto riguarda la valutazione del bene a trasformazione avvenuta, si reputa idoneo utilizzare l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa.

Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, sulla





scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo **sintetico-comparativo**.

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario unitario scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle eventuali aggiunte e/o detrazioni, al valore medio ordinario unitario, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto veniva assunto il metro cubo edificabile (m<sup>3</sup>), riferito alla **volumetria realizzabile**, derivante dalla volumetria del fabbricato così come autorizzato; il valore unitario di stima tiene conto della possibilità di ampliamento prevista dall'art. 91 della L.R. n. 1/2015, nonché dell'incidenza dei terreni agricoli pertinenziali.

Quanto al costo sostenuto per la demolizione del fabbricato esistente, lo stesso è stato determinato facendo riferimento all'Elenco regionale dei prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche Edizione 2023 - Regione Umbria.



Quanto invece al costo di smaltimento differenziato del materiale di risulta, sulla base delle informazioni attinte da primarie aziende del settore edile, il medesimo è stato determinato in misura pari al 70% del costo di demolizione.

Stante la finalità del presente elaborato peritale, si riteneva, infine, di dover monitorare l'andamento delle aste giudiziarie, celebratesi innanzi all'intestato Tribunale, onde pervenire ad una valutazione degli immobili più rispondente alla specificità del caso.

## 11. VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Il valore di stima del lotto in oggetto sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/m<sup>3</sup>) per la Volumetria realizzabile (m<sup>3</sup>), al netto dei costi di demolizione e di smaltimento differenziato delle strutture esistenti; il tutto come riportato nella tabella che segue:

### VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE:

PIANO O	DESCRIZIONE	VOLUME	VALORE	VALORE
LIVELLO	LOCALI	PROGETTATO	UNITARIO	TOTALE
(n.)	-	(m <sup>3</sup> )	(Euro/m <sup>3</sup> )	(Euro)
T	Garage	44,80	350,00	15.680,00
1°	Abitazione	120,46	350,00	42.161,00
<b>TOTALE</b>		<b>165,26</b>	<b>-</b>	<b>57.841,00</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>				<b>57.841,00</b>

### DETERMINAZIONE COSTI DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO:

PIANO O	DESCRIZIONE	VOLUME	COSTO	COSTO
LIVELLO	LOCALI	EDIFICATO	UNITARIO	TOTALE



(n.)	-	(m <sup>3</sup> )	(Euro/m <sup>3</sup> )	(Euro)
T-1°	Abitazione	492	18,40	9.052,80
T	Annesso 1	41	18,40	754,40
T	Annesso 2	29	18,40	533,60
<b>COSTO DI DEMOLIZIONE</b>		<b>562</b>	<b>-</b>	<b>10.340,80</b>
<b>COSTO DI SMALTIMENTO (70% DEL COSTO DI DEMOLIZIONE)</b>				<b>7.238,56</b>
<b>TOTALE COSTI DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO</b>				<b>17.579,36</b>
<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE: € 57.841,00 - € 17.579,36 = € 40.261,64</b>				

## 12. SINTESI DELLE VALUTAZIONI

Per quanto analiticamente esposto nei capitoli che precedono ed operando gli opportuni, ancorché minimi, arrotondamenti, di seguito sarà indicato il valore di stima da inserire nell'emanando bando di vendita, relativamente ai **diritti** gravanti sui cespiti oggetto di esecuzione e, precisamente:

- diritti di **piena proprietà** in capo a [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in ragione di 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero, su fabbricato di civile abitazione con terreni agricoli pertinenziali e manufatti annessi siti in Comune di Gubbio (PG), Loc. Monteluiano - Voc. Caselle. Il tutto così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune: Foglio 253, Particella 167, Fraz. Monteluiano, piano T-1, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza Vani 5, Sup. Cat. totale m<sup>2</sup> 67, Rendita Euro 413,17; e al Catasto Terreni: Foglio 253, Particella 123, Qualità seminativo, Classe 5, Superficie m<sup>2</sup> 200, Reddito dominicale Euro 0,31, Reddito agrario Euro 0,57; Foglio 253,



Particella 124, Qualità seminativo, Classe 5, Superficie m<sup>2</sup> 8.845, Reddito dominicale Euro 13,70, Reddito agrario Euro 25,12; Foglio 253, Particella 125, Qualità bosco ceduo, Classe 3, Superficie m<sup>2</sup> 2.480, Reddito dominicale Euro 1,28, Reddito agrario Euro 0,38; Foglio 253, Particella 156, Qualità bosco ceduo, Classe 3, Superficie m<sup>2</sup> 50, Reddito dominicale Euro 0,03, Reddito agrario Euro 0,01; Foglio 253, Particella 160, Qualità pascolo cespugliato, Classe 1, Superficie m<sup>2</sup> 60, Reddito dominicale Euro 0,01, Reddito agrario Euro 0,01; Foglio 253, Particella 508, Qualità/Classe Ente Urbano, Superficie m<sup>2</sup> 455.

**VALORE LOTTO UNICO**

**€ 40.000,00**

**[Diconsi Euro: Quarantamila/00]**

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 20 marzo 2024

IL CTU

Dott. Agr. Andrea Battaglini

**Documentazione allegata:**

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 5)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 12)
- 3) Riprese aeree, mappe e fasce OMI della zona (pag. n. 3)
- 4) Documentazione edilizia ed urbanistica (pag. n. 11)
- 5) Atto di provenienza - Notaio Adriana Riganò 02.03.2004 (pag. n. 17)
- 6) Istanza e Attestazione Agenzia delle Entrate (pag. n. 3)
- 7) Certificati contestuali di residenza e stato di famiglia (pag. n. 2)
- 8) Comunicazioni alle parti e verbali operazioni peritali (pag. n. 15)
- 9) Attestazione trasmissione elaborato alle parti (pag. n. 1)

