

STUDIO TECNICO  
Dott. Agr. Matteo Pennacchi  
Via dei Cospiratori, 11 - Perugia

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**III SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Sig. Giudice dell'Esecuzione:**

**Dott.ssa Giulia Maria Lignani**

**Procedura esecutiva iscritta al n. 365/2017 R.G.E.**

**Promossa da**

**SOCIETA' CATTOLICA DI ASSICURAZIONE**

**SOCIETA' COOPERATIVA**

**(Avv. Iannotta Enrico)**

**Contro**

**[REDACTED]**

**OGGETTO:**

**“Valutazione beni immobili”**

**Udienza rinvio: 7 maggio 2019**

Pratica n. 132



**PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Matteo Pennacchi, agronomo libero professionista con Studio in Perugia in Via dei Cospiratori n. 11, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 961 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale della medesima città al numero 2269, con ordinanza del 18 ottobre 2019 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata e, in data 19 ottobre 2018, lo scrivente accettava l'incarico conferitogli.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, gli veniva chiesto di rispondere con relazione scritta da depositare presso la Cancelleria entro il 4 febbraio 2019, ai seguenti

**QUESITI**

*“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 inidonei; successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali**, 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 esegutati, 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

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

*3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero*



*indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;*

**4)** *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

**5)** *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione -, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);*

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



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

b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

d) eventuali cause in corso;

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

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, 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; 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 dall'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;*

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

**10)** *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei*



*medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino etc.);*

**11)** *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di 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 della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera*



*distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e 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;*

***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; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, 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 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;*

**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;*

**18)** *a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso*

*di impossibilità di osservanza del termine di deposito,*

*provvedendo altresì alla notifica alle parti”.*

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai*

*creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non*

*costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi*

*dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore*

*con raccomandata ed avviso di ricevimento se non costituito a*

*mezzo di procuratori) 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 di aver proceduto a tali invii.*

### **OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO**

In primo luogo lo scrivente provvedeva a controllare i documenti prodotti in atti e dall'esame degli stessi emergeva che detta documentazione era completa ai sensi degli Artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c..

In data **31 ottobre 2018**, il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Territorio di Perugia dove eseguiva le visure ed estraeva copia delle planimetrie dei beni oggetto di pignoramento, aggiornate all'attualità, nonché quelle in scala 1:2.000 nelle quali sono rappresentate graficamente le aree sulle quali insistono i predetti beni.

In data **12 novembre 2018** alle ore 15.00, fissato per l'inizio delle operazioni peritali, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al Legale del Procedente ed all'esecutato (All. n. 1), il sottoscritto si recava, unitamente al custode delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nella persona del Sig. Conti Riccardo, presso i beni pignorati siti nel Comune di Gubbio in Via Hegel, senza però potervi accedere.

Le operazioni peritali venivano quindi rinviate a data da destinare.

Il giorno **4 dicembre 2018** avevano seguito le operazioni peritali presso i beni siti in località Semonte e costituiti da alcuni annessi agricoli in corso di costruzione.



In detta occasione, alla presente dell'esecutato e dell'incaricato dell'IVG veniva presa visione dei luoghi e scattate alcune fotografie che si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi (All. n. 28).

Visto e considerato che i beni in parola non risultavano essere rappresentati graficamente in planimetria, lo scrivente provvedeva ad eseguire gli opportuni rilievi e successivamente, presso il proprio studio, redigeva le relative planimetrie.

Di dette operazioni peritali venivano redatti verbali che si allegano alla presente al numero 2.

Il giorno **8 gennaio 2109** lo scrivente si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gubbio al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di pignoramento, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità e la sussistenza o meno di vincoli ricadenti sugli stessi.

In data **9 gennaio 2109** lo scrivente si recava presso i beni oggetto di pignoramento, e nella fattispecie quelli siti in Gubbio in Via Hegel, costituiti da unità immobiliari afferenti ad un unico edificio e destinate ad attività commerciale (bar) al piano terra, appartamento con soffitta ai piani terra e secondo, appartamento al piano primo, magazzino al piano seminterrato, nonché da garage al piano seminterrato, ed ivi, alla presenza del delegato IVG e dell'esecutato accompagnato dal proprio Legale, Avv.to Mirko Fagiani, proseguivano le operazioni peritali prendendo visione dei luoghi e scattando alcune fotografie che si allegano



alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi (All. n. 28).

Visto e considerato che i beni in parola non risultavano essere conformi graficamente rispetto alle planimetrie catastali, lo scrivente provvedeva ad eseguire gli opportuni rilievi e successivamente, presso il proprio studio, redigeva le relative planimetrie.

Di dette operazioni peritali venivano redatti verbali che si allega alla presente al numero 2.

In data **12 marzo 2018** lo scrivente si recava presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia per effettuare le indagini inerenti eventuali ulteriori gravami relativi ai beni in parola, oltre a quelli già risultanti nel Certificato Notarile presente nel fascicolo telematico della documentazione tecnica.

Il giorno **26 marzo 2019** lo scrivente si recava nuovamente presso i beni ubicati in località Semonte al fine di confermare i rilievi eseguiti in data 4 dicembre 2018.

Infine lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato riferita all'attualità, per beni analoghi a quelli in parola, al fine di determinare il valore degli stessi.

Sulla scorta di quanto rilevato ed accertato lo scrivente redigeva la presente relazione secondo lo schema proposto.

**Per quanto concerne il capitolo 1** lo scrivente riporta qui di seguito l'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento:



**Comune di Gubbio - Catasto Fabbricati****Intestatari:**

██████████ – Proprietà per 1/1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Catast.	Rendita
7	810	1	C/2	5	Mq. 265	-	643,25
7	811	1	C/2	5	Mq. 230	-	558,29
7	812	1	C/2	5	Mq. 75	-	182,05
7	813	1	C/2	5	Mq. 157	-	381,09
7	814	1	C/2	5	Mq. 34	-	82,53
7	815	1	C/2	5	Mq. 42	-	101,95
196	785	3	C/2	3	Mq. 84	Mq. 96	147,5
196	785	4	C/6	3	Mq. 54	Mq. 60	119,92
196	786	4	C/1	7	Mq. 53	Mq. 58	1.135,95
196	785	1	A/2	3	Vani 5,5	Mq. 140 (**135)	511,29
196	785	2	A/2	3	Vani 7,5	Mq. 159 (*153)	697,22

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali allegate alla presente al numero 3.

I predetti beni confinano con: stessa ditta, Strada Provinciale, Strada Comunale, aree comuni, salvo altri.

**Per quanto concerne il capitolo 2** lo scrivente riferisce che i beni in parola sono rappresentati:

1) Unità immobiliari destinate a stalla e magazzini che si sviluppano su di un livello fuori terra, ad eccezione di una di queste che si eleva su due piani, il tutto sito in Gubbio, frazione Santa Maria di Burano.

L'area sulla quale insistono i predetti immobili ha destinazione agricola e non dispone, nelle vicinanze, di servizi pubblici ed attività commerciali.

Ai beni in parola si accede dapprima percorrendo la Strada



Provinciale 208 San Bartolomeo in direzione Frazione Salia e, all'altezza del km 12 circa, ci si immette su una strada sterrata che conduce ai beni in parola.

2) Unità immobiliari destinate a bar, appartamento con soffitta, altro appartamento, magazzino e garage, il tutto afferente ad edificio di maggiore consistenza che si eleva su due livelli fuori terra, oltre ad un livello sottotetto ed uno seminterrato, il tutto sito in Gubbio in Via Hegel e Via Arboreto.

L'area sulla quale ricadono i predetti immobili ha destinazione residenziale e dispone, nelle vicinanze, di servizi pubblici ed attività commerciali.

Ai beni in parola si accede dapprima percorrendo Viale Parruccini, deviando poi su Via Epicuro e svoltando infine su Via Hegel dalla quale, poi, si raggiunge Via Arboreto.

**Per quanto concerne il capitolo 3**, lo scrivente riporta di seguito il titolo di proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e le eventuali quote di comproprietà, così come allegate al fascicolo della documentazione tecnica, opportunamente aggiornati e corretti.

Le unità immobiliari in parola risultano essere di **piena ed esclusiva proprietà di ██████████** per la quota di 1/1 e nella fattispecie:

**1) Gubbio, frazione Santa Maria di Burano**

Ante ventennio

- Atto di compravendita a rogito Notaio A.R. Zafferami di



Perugia del 07/10/1986, Rep. [REDACTED], registrato il

27/10/1986 al n. [REDACTED] serie A/1, trascritto a Perugia il

04/11/1986, R.P. [REDACTED];

- Atto di compravendita a rogito Notaio A.R. Zafferami di

Perugia del 07/10/1986, Rep. [REDACTED], registrato il

27/10/1986 al n. [REDACTED] serie A/1, trascritto a Perugia il

04/11/1986, R.P. [REDACTED]

Ventennio

- Atto di donazione accettata a rogito Notaio A. Riganò di

Gubbio del 08/05/2003, Rep. [REDACTED], trascritto a Perugia il

20/05/2003, R.P. [REDACTED], R.G. [REDACTED] (All. n. 4);

- Atto di donazione accettata a rogito Notaio A. Riganò di

Gubbio del 08/05/2003, Rep. [REDACTED], trascritto a Perugia il

20/05/2003, R.P. [REDACTED], R.G. [REDACTED] (All. n. 5);

## 2) Gubbio, Via Hegel e Via Arboreto

Ante ventennio

- Atto di compravendita a rogito Notaio F.F. Marchetti di

Gubbio del 14/08/1976, Rep. [REDACTED], registrato il

03/09/1976 al n. [REDACTED], trascritto a Perugia il 11/09/1976,

R.P. [REDACTED];

Ventennio

- Atto di donazione accettata a rogito Notaio A. Riganò di

Gubbio del 08/05/2003, Rep. [REDACTED], trascritto a Perugia il

20/05/2003, R.P. [REDACTED], R.G. [REDACTED] (All. n. 5);

Per quanto concerne il capitolo 4 lo scrivente riferisce che



al momento del sopralluogo lo stato di possesso dei beni era il seguente:

1) Gubbio, frazione Santa Maria di Burano di cui alle particelle 810 subalterno 1, 811 subalterno 1, 812 subalterno 1, 813 subalterno 1, 814 subalterno 1 e 815 subalterno 1: liberi

2) Gubbio, Via Hegel:

a) Bar di cui alla particella 786 subalterno 4: occupato con contratto di locazione del 18/06/2014, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 21/06/2014 al n. [REDACTED], con scadenza al 17/06/2020 (All. n. 6);

b) Appartamento di cui alla particella 785 subalterno 1: occupato con contratto di locazione del 1 luglio 2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 29 luglio 2011 al n. 1212, con scadenza al 30/06/2019 (All. n. 7);

c) Magazzino di cui alla particella 785 subalterno 3: occupato da terzi senza alcun titolo;

d) Garage di cui alla particella 785 subalterno 4: libero;

e) Appartamento di cui alla particella 785 subalterno 2: libero;

**Per quanto concerne il capitolo 5** lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che, sugli immobili in oggetto, non gravano pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nel fascicolo della documentazione tecnica, debitamente integrato ed aggiornato, e cioè:





- Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili del 07/09/2017, Rep. [REDACTED], trascritto a Perugia il 30/10/2017 al n. 15, R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED], a favore di Società Cattolica di Assicurazione – Società Cooperativa contro [REDACTED]; beni oggetto di ipoteca: piena proprietà sugli immobili posti nel Comune di Gubbio censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 810 subalterno 1, Foglio 7, particella 811 subalterno 1, Foglio 7, particella 812 subalterno 1, Foglio 7, particella 813 subalterno 1, Foglio 7, particella 814 subalterno 1, Foglio 7, particella 815 subalterno 1, Foglio 196, particella 785 subalterno 3, Foglio 196, particella 785 subalterno 4, Foglio 196, particella 786 subalterno 4, Foglio 196, particella 785 subalterno 1, Foglio 196, particella 785 subalterno 2 (All. n. 8);
- Trascrizione – Costituzione di vincolo a rogito Notaio F. Panni di Gubbio del 18/10/2007, Rep. [REDACTED], trascritto a Perugia il 09/11/2007 al n. [REDACTED], R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED], a favore di Comune di Gubbio contro [REDACTED] [REDACTED] (All. n. 9);
- Iscrizione - Ipoteca volontaria del 15/09/2005, Rep. [REDACTED], registrata a Perugia il 19/09/2005, presentazione n. [REDACTED], R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED], a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro [REDACTED]; beni oggetto di ipoteca, tra altri: piena proprietà sull'immobile posto nel Comune di Gubbio censito nel Catasto Fabbricati al Foglio



196, particella 785 subalterno 2 (All. n. 10);

- Trascrizione – Costituzione di vincolo a rogito Notaio F. Panni di Gubbio del 28/06/2002, Rep. [REDACTED], trascritto a Perugia il 16/07/2002 al n. [REDACTED], R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED], a favore di Comune di Gubbio contro, tra altri, [REDACTED] [REDACTED] (All. n. 11);

**Per quanto concerne il capitolo 6** lo scrivente riferisce che sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- Non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione;
- non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- non sussistono a carico dell'esecutato spese condominiali scadute non pagate;
- non sussistono eventuali cause in corso.

**Per quanto concerne il capitolo 7** lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che la provenienza delle unità immobiliari, nell'ultimo ventennio, è la medesima di quella già riportata nel fascicolo della documentazione tecnica, opportunamente completata e di seguito esposta.

**1) Gubbio, frazione Santa Maria di Burano**

- Atto di donazione accettata a rogito Notaio A. Riganò di Gubbio del 08/05/2003, Rep. [REDACTED], trascritto a Perugia il 20/05/2003, R.P. [REDACTED], R.G. [REDACTED] (All. n. 4);
- Atto di donazione accettata a rogito Notaio A. Riganò di



Gubbio del 08/05/2003, Rep. [REDACTED], trascritto a Perugia il 20/05/2003, R.P. [REDACTED], R.G. [REDACTED] (All. n. 5);

- Atto di compravendita a rogito Notaio A.R. Zafferami di Perugia del 07/10/1986, Rep. [REDACTED], registrato il 27/10/1986 al n. [REDACTED] serie A/1, trascritto a Perugia il 04/11/1986, R.P. [REDACTED];

- Atto di compravendita a rogito Notaio A.R. Zafferami di Perugia del 07/10/1986, Rep. [REDACTED]7, registrato il 27/10/1986 al n. [REDACTED] serie A/1, trascritto a Perugia il 04/11/1986, R.P. [REDACTED]

## 2) Gubbio, Via Hegel e Via Arboreto

- Atto di donazione accettata a rogito Notaio A. Riganò di Gubbio del 08/05/2003, Rep. [REDACTED], trascritto a Perugia il 20/05/2003, R.P. [REDACTED], R.G. [REDACTED] (All. n. 5);

- Atto di compravendita a rogito Notaio F.F. Marchetti di Gubbio del 14/08/1976, Rep. [REDACTED], registrato il 03/09/1976 al n. [REDACTED], trascritto a Perugia il 11/09/1976, R.P. [REDACTED];

Sulla scorta di quanto sopra lo scrivente riferisce che, all'attualità, i beni oggetto di pignoramento sono di piena ed esclusiva proprietà di Clementi Claudio per la quota di 1/1.

Per quanto concerne il capitolo 8, lo scrivente riferisce che, dalle indagini esperite presso il Comune di Gubbio è emersa la documentazione amministrativa di seguito riportata.

## 1) Gubbio, frazione Santa Maria di Burano



- Permesso di Costruire in Sanatoria, Condono Edilizio, n. 57 del 23/07/2004, Prot. n. ██████;
- Denuncia di Inizio Attività n. █████ del 08/01/2007 relativa ad “Interventi di ripristino con miglioramento sismico fabbricato adibito attualmente a stalla e fienile, e da adibire allo stato trasformato a magazzini e fienile, sito in Gubbio Fraz. Salia danneggiato dal sisma del 26/09/1997 e successivi, in base alla L.R. 30/98 e D.G.R. n. 5180/98”;
- Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà del progettista in merito all’impianto elettrico;
- Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà del progettista in merito al parere del VV.FF.;
- Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà del progettista in merito alle barriere architettoniche;
- Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà del progettista in merito ad impianto termico e idro-sanitario;
- Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà del progettista in merito agli scarichi di cui alla L. 152/99;
- Denuncia di Inizio Attività n. █████ del 24/04/2009 relativa ad “Interventi di ripristino con miglioramento sismico fabbricato adibito attualmente a stalla e fienile, e da adibire allo stato trasformato a magazzini e fienile, sito in Gubbio Fraz. Salia danneggiato dal sisma del 26/09/1997 e successivi, in base alla L.R. 30/98 e D.G.R. n. 30/98 e D.G.R. n. 5180/98”;



Di quanto sopra si rimanda alla documentazione allegata alla presente al numero 12.

Lo scrivente precisa che le unità immobiliari di cui sopra sono in corso di costruzione e pertanto non sono stati rilasciati, all'attualità, i Certificati di Agibilità.

**2) Gubbio, Via Hegel e Via Arboreto**

- Autorizzazione di Abitabilità n. 54 del 15/07/1978 relativa a costruzione edificio residenziale;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] del 16/06/1996, Prot. n. [REDACTED], relativa alla realizzazione locali interrati in ampliamento attività commerciale (BAR).

Di quanto sopra si rimanda alla documentazione allegata alla presente al numero 13.

Lo scrivente precisa che, durante le operazioni peritali, sono state riscontrate alcune difformità relative alle unità immobiliari in parola e, nella fattispecie, la realizzazione di alcuni tramezzi in cartongesso e/o muratura che, non essendo autorizzate, necessiteranno di essere demolite: di dette operazioni e costi se ne darà ampia descrizione nei capitoli a seguire.

**Per quanto concerne il capitolo 9** lo scrivente riferisce che, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, trattandosi di immobili con caratteristiche e destinazioni differenti, ha ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della vendita degli stessi, disporre la formazione di più lotti, così come di seguito individuati:



- **Lotto uno**

***Comune di Gubbio, Località Salia - Catasto Fabbricati***

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Catast.	Rendita
7	810	1	C/2	5	Mq. 265	-	643,25
7	811	1	C/2	5	Mq. 230	-	558,29
7	812	1	C/2	5	Mq. 75	-	182,05
7	813	1	C/2	5	Mq. 157	-	381,09
7	814	1	C/2	5	Mq. 34	-	82,53
7	815	1	C/2	5	Mq. 42	-	101,95

- **Lotto due**

***Comune di Gubbio, Via Frederich Hegel - Catasto Fabbricati***

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Catast.	Rendita
196	786	4	C/1	7	Mq. 53	Mq. 58	1.135,95

- **Lotto tre**

***Comune di Gubbio, Via Frederich Hegel - Catasto Fabbricati***

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Catast.	Rendita
196	785	1	A/2	3	Vani 5,5	Mq. 140 (**135)	511,29

- **Lotto quattro**

***Comune di Gubbio, Via Frederich Hegel - Catasto Fabbricati***

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Catast.	Rendita
196	785	2	A/2	3	Vani 7,5	Mq. 159 (*153)	697,22

- **Lotto cinque**

***Comune di Gubbio, Via Arboreto - Catasto Fabbricati***

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Catast.	Rendita
196	785	3	C/2	3	Mq. 84	Mq. 96	147,5

- **Lotto sei**

***Comune di Gubbio, Via Arboreto - Catasto Fabbricati***

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Catast.	Rendita
196	785	4	C/6	3	Mq. 54	Mq. 60	119,92

Lo scrivente precisa che i lotti sopra individuati, una volta venduti, non comporteranno nuovi confini.

**Per quanto concerne il capitolo 10** lo scrivente riporta di seguito la descrizione delle unità immobiliari pignorate e le loro



superfici, sia netta che commerciale, suddivise per tipologia di bene.

**1) Unità immobiliari destinate a magazzini e stalla siti in Gubbio, frazione Semonte.**

L'area sulla quale insistono i predetti immobili ha destinazione agricola e non dispone, nelle vicinanze, di servizi pubblici ed attività commerciali.

Ai beni in parola si accede dapprima percorrendo la Strada Provinciale 208 San Bartolomeo in direzione Frazione Salia e, all'altezza del km 12 circa, ci si immette su una strada sterrata che conduce ai beni in parola.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria in scala 1:2.000 allegata al numero 14 ed alla foto aerea nella quale le unità immobiliari in parola sono state cerchiare in blu (All. n. 15).

Si rimanda inoltre alle fotografie riportate nell'allegato fotografico dal numero 1 al numero 5.

Si procede di seguito alla descrizione delle singole unità immobiliari.

**Unità immobiliare 1 – Magazzino**

Trattasi di un manufatto in calcestruzzo armato, adiacente ad altri edifici, che si sviluppa su di un livello fuori terra. Detto fabbricato si presenta non ultimato e, al momento del sopralluogo, erano assenti sia gli impianti che gli infissi.

L'edificio si sviluppa su una superficie utile di Mq. 51 circa ed una superficie commerciale di Mq. 56 circa.



Per maggiori dettagli su composizione e superficie del fabbricato si rimanda alla tabella riepilogativa di seguito riportata.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO UBICATA A GUBBIO, FRAZIONE SEMONTE (N. 1 in planimetria)  
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE

Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Magazzino	51,44	1,00	51,44	4,15	Nord-est	Normali
Terra	Mura perimetrali e divisori interni	-	0,10	4,99	-	-	-
<i>Complessivamente</i>		<i>51,44</i>	<i>-</i>	<i>56,43</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

### Unità immobiliare 2 – Magazzino

Trattasi di un manufatto in calcestruzzo armato, adiacente ad altri edifici, che si sviluppa su due livelli fuori terra. Detto fabbricato si presenta non ultimato e, al momento del sopralluogo, erano assenti sia gli impianti che gli infissi.

L'edificio si sviluppa su una superficie utile di Mq. 155 circa ed una superficie commerciale di Mq. 167 circa.

Per maggiori dettagli su composizione e superficie del fabbricato si rimanda alla tabella riepilogativa di seguito riportata.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO UBICATA A GUBBIO, FRAZIONE SEMONTE (N. 2 in planimetria)  
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE

Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Magazzino	73,09	1,00	73,09	3,90	Sud-ovest	Normali
Terra	Mura perimetrali e divisori interni	-	0,10	5,75	-	-	-
Primo	Magazzino	82,32	1,00	82,32	3,90	Sud-ovest	Normali
Primo	Mura perimetrali e divisori interni	-	0,10	5,99	-	-	-
<i>Complessivamente</i>		<i>155,41</i>	<i>-</i>	<i>167,15</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

### Unità immobiliare 3 – Magazzino

Trattasi di un manufatto in calcestruzzo armato, adiacente ad altri edifici, che si sviluppa su di un livello fuori terra. Detto fabbricato si presenta non ultimato e, al momento del sopralluogo, erano assenti sia gli impianti che gli infissi.

L'edificio si sviluppa su una superficie utile di Mq. 16 circa ed una superficie commerciale di Mq. 18 circa.

Per maggiori dettagli su composizione e superficie del





fabbricato si rimanda alla tabella riepilogativa di seguito riportata.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO UBICATA A GUBBIO, FRAZIONE SEMONTE (N. 3 in planimetria)  
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE

Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Magazzino	16,22	1,00	16,22	4,15	Sud-ovest	Normali
Terra	Mura perimetrali e divisori interni	-	0,10	1,48	-	-	-
<i>Complessivamente</i>		<i>16,22</i>	<i>-</i>	<i>17,70</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

### Unità immobiliare 4 – Magazzino

Trattasi di un manufatto in calcestruzzo armato, adiacente ad altri edifici, che si sviluppa su di un livello fuori terra. Detto fabbricato si presenta non ultimato e, al momento del sopralluogo, erano assenti sia gli impianti che gli infissi.

L'edificio si sviluppa su una superficie utile di Mq. 32 circa ed una superficie commerciale di Mq. 35 circa.

Per maggiori dettagli su composizione e superficie del fabbricato si rimanda alla tabella riepilogativa di seguito riportata.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO UBICATA A GUBBIO, FRAZIONE SEMONTE (N. 4 in planimetria)  
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE

Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Magazzino	32,14	1,00	32,14	3,24	Sud-ovest	Normali
Terra	Mura perimetrali e divisori interni	-	0,10	3,20	-	-	-
<i>Complessivamente</i>		<i>32,14</i>	<i>-</i>	<i>35,34</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

### Unità immobiliare 5 – Magazzino

Trattasi di un manufatto in calcestruzzo armato, adiacente ad altri edifici, che si sviluppa su di un livello fuori terra. Detto fabbricato si presenta non ultimato e, al momento del sopralluogo, erano assenti sia gli impianti che gli infissi.

L'edificio si sviluppa su una superficie utile di Mq. 83 circa ed una superficie commerciale di Mq. 89 circa.

Per maggiori dettagli su composizione e superficie del fabbricato si rimanda alla tabella riepilogativa di seguito riportata.



UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO UBICATA A GUBBIO, FRAZIONE SEMONTE (N. 5 in planimetria)  
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE

Piano	Locale	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Magazzino	82,59	1,00	82,59	3,10	Sud-est	Normali
Terra	Mura perimetrali e divisori interni	-	0,10	6,43	-	-	-
<i>Complessivamente</i>		<i>82,59</i>	<i>-</i>	<i>89,02</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

In riferimento alle unità immobiliari sopra descritte lo scrivente precisa che gli immobili in parola, censiti al Catasto Fabbricati, insistono sopra a particelle al Catasto Terreni non avente qualità di Ente Urbano, come prescritto per la regolarità catastale ove insiste, peraltro, l'annotazione di "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 – al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu". Di seguito si riportano le seguenti correlazioni mappali delle particelle censite al Catasto Fabbricati di Gubbio:

- Foglio 7, Particella 810 subalterno 1, correlata al mappale del Catasto Terreni al: Foglio 7, particella 170, ettari 0, are 76, centiare 20, seminativo, classe 4, reddito dominicale Euro 15,74, reddito agrario Euro 27,55;
- Foglio 7, Particella 811 subalterno 1, correlata al mappale del Catasto Terreni al: Foglio 7, particella 264, ettari 1, are 32, centiare 20, seminativo, classe 5, reddito dominicale Euro 20,48, reddito agrario Euro 37,55;
- Foglio 7, Particella 812 subalterno 1, correlata al mappale del Catasto Terreni al: Foglio 7, particella 172, ettari 0, are 60, centiare 20, pascolo, classe 1, reddito dominicale Euro 3,11, reddito agrario Euro 1,55;



- Foglio 7, Particella 813 subalterno 1, correlata al mappale del Catasto Terreni al: Foglio 7, particella 239, ettari 1, are 22, centiare 80 (terreno), bosco ceduo pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 5,47, reddito agrario Euro 1,64;
- Foglio 7, Particella 814 subalterno 1, correlata al mappale del Catasto Terreni al: Foglio 7, particella 243, ettari 0, are 5, centiare 10, fu d accert;
- Foglio 7, Particella 815 subalterno 1, correlata al mappale del Catasto Terreni al: Foglio 7, particella 246, ettari 0, are 12, centiare 40, fu d accert..

### **Unità immobiliare 6 – Stalla**

Trattasi di una struttura in legno, priva di ogni impiantistica, che si eleva su di un livello fuori terra e destinata alla rimessa di bestiame. Detto immobile, che risulta essere abbandonato da diverso tempo, si presenta in pessimo stato di conservazione ed uso; la sua superficie netta è pari a Mq. 241 circa, mentre quella commerciale è pari a Mq. 260 circa.

Per maggiori dettagli su composizione e superficie del fabbricato si rimanda alla tabella riepilogativa di seguito riportata.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RICOVERO BESTIAME UBICATA A GUBBIO, FRAZIONE SEMONTE  
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE

Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Magazzino (stalla in legno non accatastata)	240,90	1,00	240,90	2,70	Nord	Pessime
Terra	Mura perimetrali e divisori interni	-	0,10	19,27	-	-	-
<i>Complessivamente</i>		<i>240,90</i>	<i>-</i>	<i>260,17</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Di tutte le unità sopra descritte si rimanda alle fotografie riportate dal numero 6 al numero 24 ed alla planimetria redatta dallo scrivente (essendo i beni in parola non ultimati e non



accatastati) di cui al numero 16.

**2) Unità immobiliari destinate a bar, appartamento con soffitta, altro appartamento, magazzino e garage, il tutto afferente ad un edificio di maggiore consistenza che si eleva su due livelli fuori terra, oltre ad un livello sottotetto ed uno seminterrato, il tutto sito in Gubbio in Via Hegel e Via Arboreto.**

L'area sulla quale ricadono i predetti immobili ha destinazione residenziale e dispone, nelle vicinanze, di servizi pubblici ed attività commerciali.

Ai beni in parola si accede dapprima percorrendo Viale Parruccini, deviando poi su Via Epicuro e svoltando infine su Via Hegel dalla quale, poi, si raggiunge Via Arboreto.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria in scala 1:2.000 allegata al numero 17 ed alla foto aerea nella quale l'unità immobiliare in parola è stata cerchiata in rosso (All. n. 18).

Si rimanda inoltre alle fotografie riportate nell'allegato fotografico dal numero 25 al numero 27.

La palazzina alla quale afferiscono le unità immobiliari in parola presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in muratura tradizionale rivestita in mattoncini faccia a vista;
- tetto a due falde con rivestimento in tegolcoppi;
- discendenti in lamiera;
- avvolgibili esterni in pvc;



- infissi esterni in alluminio e vetro semplice.

Si procede di seguito alla descrizione delle singole unità immobiliari.

### **Unità immobiliare 1 – Bar**

Trattasi di un locale destinato ad attività commerciale (bar) posto al piano terra della palazzina ed il cui accesso è possibile per mezzo di una rampa direttamente dalla pubblica via. Sempre dalla predetta rampa si accede dapprima ad un terrazzo scoperto dal quale è poi possibile entrare, per mezzo di una porta in alluminio e vetro, al locale.

Internamente il bar presenta le seguenti caratteristiche:

- porta di accesso in alluminio verniciato e vetro;
- pavimenti in piastrelle monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei wc che sono rivestite in piastrelle monocottura;
- soffitto intonacato e tinteggiato;
- porte in legno tamburato;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico sotto traccia;

Il bar dispone di un montacarichi che comunica con i locali posti al piano seminterrato.

Internamente il locale, che si presenta in normale stato di conservazione ed uso, è costituito da bar, disimpegno, due wc e terrazzi, per una superficie netta di Mq. 71 circa ed una superficie commerciale di Mq. 61 circa.



Di quanto sopra si rimanda alle fotografie riportate dal numero 28 al numero 32.

Lo scrivente precisa che, durante le operazioni peritali, è stato individuato un vano ad utilizzo del bar che, di fatto, appartiene all'appartamento adiacente; essendo detta opera non autorizzata, lo scrivente ha quantificato le spese necessarie al ripristino dei vani così come da planimetrie catastali, somma quantificata nei capitoli successivi e detratta al valore dell'unità immobiliare in parola.

In merito alla superficie e distribuzione dei vani che compongono l'unità immobiliare in parola si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 19 ed alla planimetria redatta dallo scrivente nella quale le opere abusive sono state contrassegnate in colore rosso (All. n. 20).

Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.

**UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE UBICATA A GUBBIO, VIA FRIEDRICH HEGEL (BAR)  
FOGLIO 196, PARTICELLA 786, SUBALTERNO 4  
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE**

Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Bar	45,08	1,00	45,08	2,80	Est	Normali
Terra	Disimpegno	1,26	1,00	1,26	2,80	Interno	Normali
Terra	WC	1,54	1,00	1,54	2,80	Sud	Normali
Terra	WC	2,6	1,00	2,60	2,80	Sud	Normali
Terra	Terrazzi	20,34	0,25	5,09	-	Est	Normali
Terra	Mura perimetrali e divisori interni	-	0,10	5,67	-	-	-
<i>Complessivamente</i>		<b>70,82</b>	-	<b>61,23</b>	-	-	-

**Unità immobiliare 2 – Appartamento con soffitta**

Trattasi di un immobile destinato a civile abitazione posto al piano terra della palazzina ed il cui accesso è possibile dapprima da una porta in legno e vetro prospiciente la pubblica via e successivamente da un portoncino in legno posto nel vano



scala condominiale. Dell'unità immobiliare fa parte anche una soffitta sita al piano secondo dell'edificio.

Internamente l'appartamento e la soffitta presentano le seguenti caratteristiche:

- porta di accesso in legno;
- pavimenti in piastrelle monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che sono rivestite in piastrelle monocottura;
- soffitto intonacato e tinteggiato;
- porte in legno tamburato;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano.

Internamente l'appartamento, che si presenta in normale stato di conservazione ed uso, è costituito da ingresso-disimpegno, studio, antibagno, bagno, cucina, disimpegno, camera da letto e terrazzi, mentre la soffitta è costituita da 4 vani, per una superficie complessiva netta di Mq. 156 circa ed una superficie commerciale di Mq. 116 circa.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie riportate dal numero 33 al numero 43.

Lo scrivente precisa che, durante le operazioni peritali, è stato individuato un vano dell'appartamento ad utilizzo del bar; è stato inoltre riscontrato che nella soffitta sono stati realizzati



alcuni tramezzi a separare quello che catastalmente è un unico vano in più vani.

Essendo le suddette opere non autorizzate, lo scrivente ha quantificato le spese necessarie al ripristino dei luoghi così come da planimetrie catastali, somma quantificata nei capitoli successivi e detratta al valore dell'unità immobiliare in oggetto.

In merito alla superficie e distribuzione dei vani che compongono l'unità immobiliare in parola si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 21 ed alla planimetria redatta dallo scrivente nella quale le opere abusive sono state contrassegnate in colore rosso (All. n. 22).

Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.

**UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO UBICATA A GUBBIO, VIA FRIEDRICH HEGEL (APPARTAMENTO)  
FOGLIO 196, PARTICELLA 785, SUBALTERNO 1  
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE**

Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Ingresso-disimpegno	10,06	1,00	10,06	2,80	Interno	Normali
Terra	Studio (locale attualmente annesso al bar)	20,67	1,00	20,67	2,80	Sud	Normali
Terra	Antibagno	1,34	1,00	1,34	2,80	Interno	Normali
Terra	Bagno	4,58	1,00	4,58	2,80	Nord	Normali
Terra	Cucina	20,41	1,00	20,41	2,80	Sud	Normali
Terra	Disimpegno	4,68	1,00	4,68	2,80	Interno	Normali
Terra	Camera da letto	12,60	1,00	12,60	2,80	Nord	Normali
Terra	Terrazzi	10,78	0,25	2,70	-	Sud	-
Terra	Mura perimetrali e divisori interni	-	0,10	12,45	-	-	-
Secondo	Soffitta	70,46	0,30	21,14	1,50	Nord-Est-Sud	Normali
Secondo	Mura perimetrali e divisori interni	-	0,10	5,64	-	-	-
<i>Complessivamente</i>		<i>155,57</i>	<i>-</i>	<i>116,25</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

**Unità immobiliare 3 – Appartamento**

Trattasi di un immobile destinato a civile abitazione posto al piano primo della palazzina ed il cui accesso è possibile, per mezzo del vano scala condominiale, da un portoncino in legno.

Internamente l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- porta di accesso in legno;





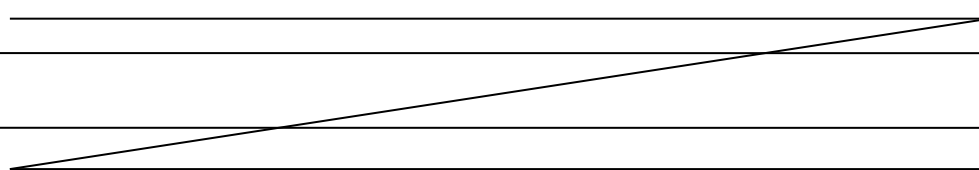
- pavimenti in piastrelle monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che sono rivestite in piastrelle monocottura;
- soffitto intonacato e tinteggiato;
- porte in legno tamburato;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano.

Internamente l'appartamento, che si presenta in mediocre stato di conservazione ed uso, è costituito da ingresso-disimpegno, due antibagno, due bagni, tre camere da letto, tinello, cucina, sala da pranzo, ripostiglio e terrazzi, per una superficie complessiva netta di Mq. 147 circa ed una superficie commerciale di Mq. 146 circa.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie riportate dal numero 44 al numero 54.

In merito alla superficie e distribuzione dei vani che compongono l'unità immobiliare in parola si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 23.

Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.



**UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO UBICATA A GUBBIO, VIA FRIEDRICH HEGEL (APPARTAMENTO)  
FOGLIO 196, PARTICELLA 785, SUBALTERNO 2  
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE**

Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
Primo	Ingresso-disimpegno	10,14	1,00	10,14	2,80	Interno	Medioci
Primo	Antibagno	2,07	1,00	2,07	2,80	Interno	Medioci
Primo	WC	5,20	1,00	5,20	2,80	Est	Medioci
Primo	Camera da letto	17,78	1,00	17,78	2,80	Nord	Medioci
Primo	Timello	16,38	1,00	16,38	2,80	Sud-Est	Medioci
Primo	Cucina	6,67	1,00	6,67	2,80	Sud	Medioci
Primo	Sala da pranzo	23,65	1,00	23,65	2,80	Sud	Medioci
Primo	Antibagno	2,32	1,00	2,32	2,80	Interno	Medioci
Primo	Bagno	4,67	1,00	4,67	2,80	Nord	Medioci
Primo	Ripostiglio	3,89	1,00	3,89	2,80	Interno	Medioci
Primo	Camera da letto	18,97	1,00	18,97	2,80	Nord	Medioci
Primo	Camera da letto	18,84	1,00	18,84	2,80	Sud	Medioci
Primo	Terrazzi	16,06	0,25	4,02	-	Nord-Sud	-
Primo	Mura perimetrali e divisori interni	-	0,10	11,73	-	-	-
<i>Completivamente</i>		<i>146,64</i>	<i>-</i>	<i>146,33</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

### Unità immobiliare 4 – Magazzino

Trattasi di un immobile destinato a magazzino posto al piano seminterrato della palazzina ed il cui accesso è possibile dal retro del fabbricato (Via Arboreto) per mezzo di una porta in ferro e vetro.

Internamente il magazzino presenta le seguenti caratteristiche:

- porta di accesso ferro e vetro;
- pavimenti in piastrelle monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitto intonacato e tinteggiato;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico sotto traccia;

Internamente il magazzino, che si presenta in normale stato di conservazione ed uso, è costituito da più vani, per una superficie complessiva netta di Mq. 90 circa ed una superficie commerciale di Mq. 97 circa.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie riportate dal numero 55 al numero 63.



Lo scrivente precisa che, durante le operazioni peritali, sono state individuate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali consistenti nella realizzazione di alcuni tramezzi e la realizzazione di una scala che conduce al bar posto al piano terra dell'edificio.

Essendo le suddette opere non autorizzate, lo scrivente ha quantificato le spese necessarie al ripristino dei luoghi così come da planimetrie catastali, somma quantificata nei capitoli successivi e detratta al valore dell'unità immobiliare in oggetto.

In merito alla superficie e distribuzione dei vani che compongono l'unità immobiliare in parola si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 24 ed alla planimetria redatta dallo scrivente nella quale le opere abusive sono state contrassegnate in colore rosso (All. n. 25).

Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.

**UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO UBICATA A GUBBIO, VIA ARBORETO (MAGAZZINO)  
FOGLIO 196, PARTICELLA 785, SUBALTERNO 3  
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE**

Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
Seminterrato	Magazzino	83,76	1,00	83,76	2,40	Nord-Est-Sud	Normali
Seminterrato	Centrale termica	5,94	1,00	5,94	2,40	Est-Sud	Normali
Seminterrato	Mura perimetrali e divisorii interni	-	0,10	7,18	-	-	-
<i>Complessivamente</i>		<i>89,70</i>	<i>-</i>	<i>96,88</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

### **Unità immobiliare 5 – Garage**

Trattasi di un immobile destinato a garage posto al piano seminterrato della palazzina ed il cui accesso è possibile dal retro del fabbricato (Via Arboreto) per mezzo di una porta carrabile e pedonale in ferro e vetro.

Internamente il garage presenta le seguenti caratteristiche:



- porta di accesso ferro e vetro;
- pavimenti in piastrelle monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitto intonacato e tinteggiato;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico sotto traccia;

Internamente il garage, che si presenta in normale stato di conservazione ed uso, è costituito da più vani, per una superficie complessiva netta di Mq. 63 circa ed una superficie commerciale di Mq. 69 circa.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie riportate dal numero 64 al numero 69.

Lo scrivente precisa che, durante le operazioni peritali, sono state individuate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali consistenti nella realizzazione di un tramezzo che, di fatto, divide il garage in due porzioni comunicanti tra loro.

Essendo la predetta opera non autorizzata, lo scrivente ha quantificato le spese necessarie al ripristino dei luoghi così come da planimetrie catastali, somma quantificata nei capitoli successivi e detratta al valore dell'unità immobiliare in oggetto.

In merito alla superficie e distribuzione dei vani che compongono l'unità immobiliare in parola si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 26 ed alla planimetria redatta dallo scrivente nella quale le opere abusive



sono state contrassegnate in colore rosso (All. n. 27).

Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO GARAGE UBICATA A GUBBIO, VIA ARBORETO (GARAGE)  
FOGLIO 196, PARTICELLA 785, SUBALTERNO 4  
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE

Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
Seminterrato	Garage	47,19	1,00	47,19	2,40	Nord-Sud	Normali
Seminterrato	Disimpegno	9,87	1,00	9,87	2,40	Interno	Normali
Seminterrato	Antibagno	2,24	1,00	2,24	2,40	Interno	Normali
Seminterrato	Bagno	4,2	1,00	4,20	2,40	Nord	Normali
Seminterrato	Mura perimetrali e divisori interni	-	0,10	5,08	-	-	-
<i>Complessivamente</i>		<i>63,50</i>	<i>-</i>	<i>68,58</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

**Per quanto concerne il capitolo 11** lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Per quanto concerne il capitolo 12** lo scrivente riferisce che detti dati sono stati già analizzati e dettagliatamente esposti nel precedente capitolo 6.

**Per quanto concerne il capitolo 13** lo scrivente riferisce che, in considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie commerciale complessiva dei beni oggetto di valutazione. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, dei beni oggetto di pignoramento.

Sono stati inoltre presi in considerazione, al fine della



determinazione di un valore equo degli stessi, i seguenti parametri:

- anno di edificazione;
- grado di finitura;
- posizione e vicinanza a servizi;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità.

Lo scrivente precisa infine che per la determinazione della superficie commerciale è stata applicata la norma UNI 10750.

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

**Lotto uno – Magazzini e stalla siti in Gubbio, Frazione**

**Semonte**

**Magazzino 1:**

mq. 51 di superficie netta e mq. 56 di superficie commerciale

Mq. 56 ad Euro/mq. 200,00 = ***Euro 11.200,00***

**Magazzino 2:**

mq. 155 di superficie netta e mq. 167 di superficie commerciale

Mq. 167 ad Euro/mq. 200,00 = ***Euro 33.400,00***

**Magazzino 3:**

mq. 16 di superficie netta e mq. 18 di superficie commerciale

Mq. 18 ad Euro/mq. 200,00 = ***Euro 3.600,00***

**Magazzino 4:**

mq. 32 di superficie netta e mq. 35 di superficie commerciale

Mq. 35 ad Euro/mq. 200,00 = ***Euro 7.000,00***

**Magazzino 5:**



mq. 83 di superficie netta e mq. 89 di superficie commerciale

Mq. 89 ad Euro/mq. 200,00 = **Euro 17.800,00**

**Stalla:**

mq. 241 di superficie netta e mq. 260 di superficie commerciale

Mq. 260 ad Euro/mq. 50,00 = **Euro 13.000,00**

**Complessivamente Euro 86.000,00**

**Lotto due – Attività commerciale (bar) sita in Gubbio, Via**

**Frederich Hegel**

**Attività commerciale - Bar:**

mq. 71 di superficie netta e mq. 61 di superficie commerciale

Mq. 61 ad Euro/mq. 1.200,00 = **Euro 73.200,00**

A detrarre Euro 500,00 per rimessa

in pristino locali **Euro 72.700,00**

**Lotto tre – Appartamento con soffitta sito in Gubbio, Via**

**Frederich Hegel**

**Appartamento con soffitta:**

mq. 156 di superficie netta e mq. 116 di superficie commerciale

Mq. 116 ad Euro/mq. 1.150,00 = **Euro 133.400,00**

A detrarre Euro 5.500,00 per rimessa

in pristino locali **Euro 127.900,00**

**Lotto quattro – Appartamento sito in Gubbio, Via Frederich**

**Hegel**

**Appartamento:**

mq. 147 di superficie netta e mq. 146 di superficie commerciale

Mq. 146 ad Euro/mq. 1.000,00 = **Euro 146.000,00**



**Lotto cinque – Magazzino sito in Gubbio, Via Arboreto****Magazzino:**

mq. 90 di superficie netta e mq. 97 di superficie commerciale

Mq. 97 ad Euro/mq. 450,00 = **Euro 43.650,00**

A detrarre Euro 3.000,00 per rimessa

in pristino locali **Euro 40.650,00****Lotto sei – Garage sito in Gubbio, Via Arboreto****Garage:**

mq. 63 di superficie netta e mq. 69 di superficie commerciale

Mq. 69 ad Euro/mq. 550,00 = **Euro 37.950,00**

A detrarre Euro 1.000,00 per rimessa

in pristino locali **Euro 36.950,00****Per quanto concerne il capitolo 14** lo scrivente riferisce di

seguito le quote di proprietà ed i relativi valori delle unità

immobiliari oggetto di pignoramento:

**Lotto uno: diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo**a **[REDACTED]**, pari ad Euro 86.000,00;**Lotto due: diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo**a **[REDACTED]**, pari ad Euro 72.700,00,00;**Lotto tre: diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo**a **[REDACTED]**, pari ad Euro 127.900,00;**Lotto quattro: diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in**capo a **[REDACTED]**, pari ad Euro 146.000,00;**Lotto cinque: diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in**capo a **[REDACTED]**, pari ad Euro 40.650,00;



**Lotto sei: diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a**  
**[REDACTED], pari ad Euro 36.950,00.**

*Per quanto concerne il capitolo 18* si allegano le ricevute  
delle raccomandate inviate ai debitori ed al creditore precedente  
relative alla relazione di perizia loro inviata (All. n. 29).

\* \* \* \* \*

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 4 aprile 2019

IL C.T.U.

Dott. Agr. Matteo Pennacchi

