



TRIBUNALE DI PERUGIA
II SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N° **50/2014**

G.E. Dott.ssa Elena Stramaccioni

Promossa da:

IFIS NPL SERVICING S.P.A.

Contro:

...OMISSIS...

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. Claudio Ceci

C.so Cavour, 2

06012 Città di Castello (PG)

075.8520533 – 335.5652996 – stclaudioceci@libero.it – claudio.ceci@geopec.it

CCECLD55M09C7450 - 01625960545

TRIBUNALE DI PERUGIA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Giudice Dott.ssa Elena Stramaccioni

Esecuzione Immobiliare n° **50/2014**

Promossa da: **IFIS NPL SERVICING S.P.A**

Contro: **...OMISSIS...**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Con provvedimento del Giudice Dott.ssa Elena Stramaccioni, il sottoscritto Geom. Claudio Ceci, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 2289, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia con il n.1188, con studio a Città di Castello in Corso Cavour 2, è stato nominato C.T.U. per determinare il valore dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n°50/2014.

Il giorno 13.06.2022, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. (All. n.1)

Il G.E. assegnava il seguente quesito:

*1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

*2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta , e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

3) provveda quindi

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e



*all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed*

indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

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

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

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

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



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

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

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

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

d. eventuali cause in corso

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

*- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (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;

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

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul



bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della 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.

*- 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**, 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;

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

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed 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.

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

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

DISPONE

*Che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria - versi al **Perito***



Stimatore a titolo di acconto spese future , la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto. Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del precedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E..

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

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

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;*
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;*
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);*
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote*



eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

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

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

SI AUTORIZZA

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

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.; avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria; ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.; autorizza le parti, qualora



abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note; avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto;

PREMESSA:

L'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili compresi nella presente procedura, siti in Gubbio, fraz. Casamorcia è stato fissato per il giorno 27.06.2022. Il giorno 24.06.2022 perveniva al sottoscritto richiesta di spostamento della data di inizio operazioni peritali da parte della Sig.ra*OMISSIS*.... Il sottoscritto, accoglieva la suddetta richiesta, pertanto l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato alla data del 01.07.2022 alle ore 10:00. (All. n.2) Nel giorno suddetto è stata presa visione degli immobili in presenza del Sig.*OMISSIS*.... (figlio della Sig.ra*OMISSIS*....) in rappresentanza di parte esecutata.

Sono state rilevate le misurazioni degli immobili e scattate diverse fotografie (All. n.3) che in parte si allegano alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi.





DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI (All. n.4)

Trattasi di porzione immobiliare ad uso residenziale facente parte di fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Gubbio, fraz. Semonte, Loc. Casamorcia, Via dell'Assino, a circa 5 km dal centro cittadino del capoluogo. La zona è caratterizzata dalla presenza prevalente di edifici residenziali oltre piccole attività commerciali.

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani di cui tre fuori-terra ed un seminterrato, è composto complessivamente da sei abitazioni, due negozi ed un laboratorio oltre accessori.

Oggetto della presente procedura esecutiva è un'abitazione posta al piano secondo sottotetto, raggiungibile tramite vano scala interno condominiale, accessibile dalla corte esterna.





L'unità immobiliare, posta sul lato ovest del fabbricato, si compone di soggiorno/pranzo, due camere, due bagni e due ripostigli per una superficie utile di mq.63,00, corrispondente ad **una superficie commerciale di mq. 70,50**, misurati da un'altezza minima di ml. 1,50; si precisa che l'altezza utile interna varia da un minimo di ml.0,75 in gronda a ml 3,00 in corrispondenza del cimale. (All. n.5)

I pavimenti sono in ceramica su tutti gli ambienti del piano; gli infissi, finestre ed abbaini, sono in parte in alluminio con vetro doppio ed in parte in legno con vetro doppio, le porte interne sono in legno tamburato; sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario, termico con caldaia e terminali in alluminio.

L'intero fabbricato è stato realizzato a metà degli anni '70 con struttura portante in conglomerato cementizio armato e tamponature in blocchi di laterizio, orizzontamenti in latero-cemento, solaio di copertura a capanna con manto di copertura in tegole marsigliesi. Esternamente si presenta rifinito con mattoncini faccia-vista su tutti i prospetti.

Complessivamente le condizioni di conservazione, sia per quanto riguarda le rifiniture interne che quelle esterne sono normali; per quanto riguarda l'aspetto strutturale il fabbricato, per quanto è stato possibile accertare, risulta apparentemente in normali condizioni di conservazione.



CONFINI

L'abitazione confina con*OMISSIS*.....

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.n.6)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio l'unità immobiliare è individuata al Foglio n. 136:

- partic. n. 702, Sub. 10, Categ. A/3, classe 1, Consistenza vani 4, Superficie catastale mq. 97, Rendita €. 202,45, piano 2

Intestata a:

-*OMISSIS*.... titolare del diritto di proprietà per 1/2
-*OMISSIS*...., titolare del diritto di proprietà per 1/2

Il tecnico precisa che l'intestazione catastale attuale dell'unità immobiliare non è aggiornata all'attualità in quanto non è stata eseguita voltura relativa alla successione in morte di*OMISSIS*....

Sono compresi inoltre i diritti nei seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 136, Particella 70, Sub 1 (Scala)

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare è attualmente libera.

PROVENIENZA:

La proprietà è pervenuta a parte eseguita in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.*OMISSIS*....



stipulato in data 22.03.2000, Rep. 21657, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 23.03.2000 ai numeri 6611/4480 con il quale l'esecutata acquisiva la quota di 1/2 di proprietà in comunione dei beni con il*OMISSIS*...., titolare della restante parte di proprietà.

- Dichiarazione di successione in morte della*OMISSIS*.... (proprietaria per la quota di 1/2 a seguito di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Perugia il 04.05.2010 Rep.189/2010, trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 07.05.2010 ai nn.11920/7204) deceduta il*OMISSIS*.... e relativa accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale Ordinario di Civitavecchia in data 19.11.2018, trascritta presso la Conservatoria di Perugia il 09/10/2019 ai nn.24636/17425 con il quale riceve la quota di 1/2 di piena proprietà.

SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE,

ABITABILITA' E CONDONI: (All. n.7)

Gli immobili sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili pratica n. 286 del 27 agosto 1974
- Licenza di Costruzione n. 25 in variante alla licenza edilizia n.286 del 27 gennaio 1977
- Concessione Edilizia n. 521 del 31 dicembre 1980
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 289 del 24 settembre 1992
- Abitabilità n. 16 del 10 Febbraio 1977

OSSERVAZIONI DEL TECNICO E CONFORMITÀ URBANISTICO-CATASTALE

L'unità immobiliare presenta lievi difformità rispetto allo stato autorizzato: sono state realizzate opere interne, in particolare è stato realizzato un ripostiglio all'interno del soggiorno-pranzo ed è stato realizzato un secondo bagno nella camera matrimoniale principale, il tutto in assenza di titoli abilitativi e/o comunicazioni urbanistico-edilizie.

Relativamente all'aspetto catastale anche le planimetrie dovranno essere aggiornate in base all'effettivo stato dei luoghi.

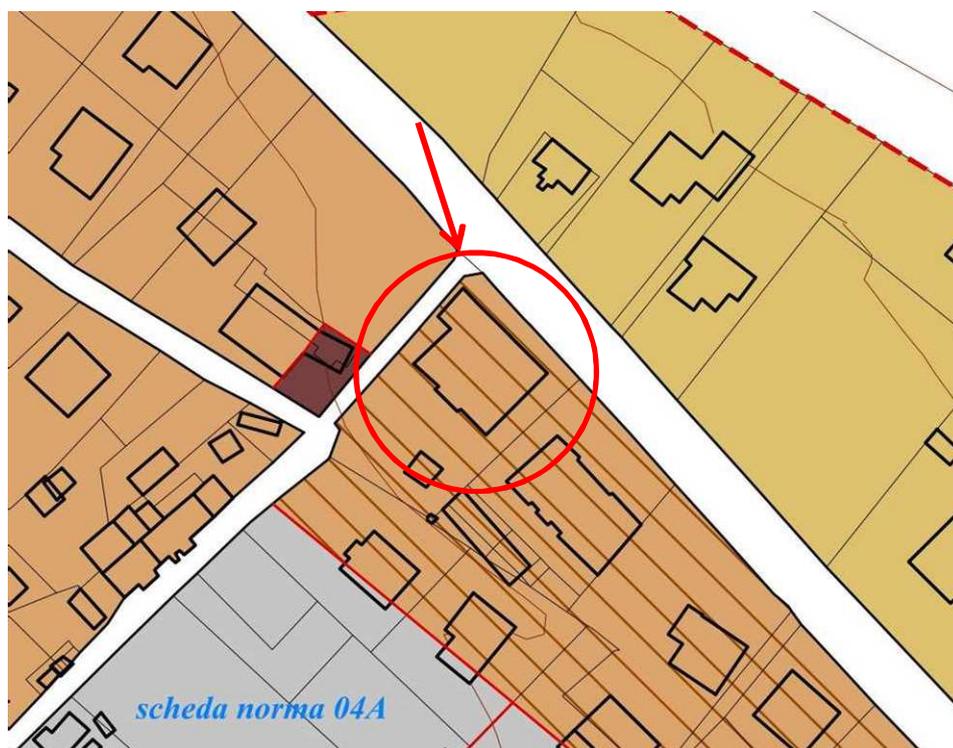
Per la regolarizzazione dovrà essere presentata pratica CILA in sanatoria e



nuova scheda catastale. Per le difformità sopra-evidenziate si considera forfettariamente una spesa di circa **€ 3.000.00** comprensiva di onorario tecnico per la presentazione delle relative pratiche edilizie e catastali, spese vive e sanzioni amministrative, comprensive dell'aggiornamento relativo all'intestazione catastale a seguito della successione della Sig.ra*OMISSIS*.....

VINCOLI URBANISTICI:

Il fabbricato ricade nella Macroarea 35 Semonte Casamorcia Raggio, sono identificato al P.R.G. del Comune di Gubbio in zona ACEA.



GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ COMPRENDENTI VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA

PROCEDURA: (All.n.8)

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data del 17.10.2022

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di



Perugia il 27.01.2020 ai nn. 2156/215, con atto notarile pubblico a rogito del Notaio*OMISSIS*...., Rep.*OMISSIS*...., per € 61.974,83 a garanzia di € 30.987,42, in riferimento alla formalità n.1385 del 23.03.2000 contro*OMISSIS*.... a favore di Banco di Napoli Spa con sede in Napoli.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Perugia il*OMISSIS*.... emesso dal Tribunale di Civitavecchia e notificato il 07.05.2021 contro*OMISSIS*...., a favore di IFIS NPL 2021-1 SPV Srl con sede in Conegliano.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Perugia il*OMISSIS*.... emesso dal Tribunale di Perugia e notificato il 04.02.2014 contro*OMISSIS*...., a favore di MONVISO FINANCE SRL con sede in Conegliano
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Perugia il*OMISSIS*....*OMISSIS*.... a favore di Cassa di Risparmio di Firenze Spa con sede in Firenze
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Perugia il*OMISSIS*.... a favore di Autonoleggio Servie di Martinelli A. & M. Snc con sede in Gubbio gravante sull'immobile in oggetto.

CRITERIO DI STIMA:

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, della zona nel quale è ubicato, rapportandolo con immobili simili oggetto di recenti valutazioni,

La stima dell'immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo



valore di mercato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata un'indagine di mercato acquisendo notizie da fonti esterne presso agenzie immobiliari del luogo, dai valori OMI e dal Listino immobiliare.

Pertanto si ha:

$$\text{mq. } 70,50 \quad \times \quad \text{€/mq. } 800,00 \quad = \quad \text{€ } 56.400,00$$

ai quali vanno sottratte le spese determinate nei paragrafi precedenti pari ad € 3.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Pertanto il valore di: € 56.400,00 - € 3.000,00 = € 53.400,00, arrotondato ad **€. 53.500,00 (eurocinquantattemilacinquecento/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto compresi nel lotto unico.

La presente relazione si compone di:

- n° 17 pagine
- n° 8 allegati
- n° 16 fotografie a colori

Città di Castello 17.10.2022

Il Tecnico

Geom. Claudio Ceci



A circular professional stamp of Geom. Claudio Ceci. The stamp contains the text: 'GEOM. CECI CLAUDIO' around the top edge, 'ALBO GEOMETRI' in the center, 'Prov. PERUGIA' below it, and 'n. 2289' at the bottom. The words 'CITTÀ DI CASTELLO' are written along the bottom inner edge of the circle. The stamp is overlaid on a handwritten signature.

