

Agr. Dott. Paolo Bianchini

Località Fiume n. 11

06012 Città di Castello PG.

Tel. 075/8511311 -- Cell.3470345209

PEC: paolo.bianchini@pecagrotecnici.it

e mail: paolo-bianchini@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n. 278/2018 R.G. Es.

Promossa:

Contro:

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.sa Giulia Maria Lignani, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 21/05/2019 nominava C.T.U. il sottoscritto Agr. Dott. Paolo Bianchini.

Il sottoscritto nel giorno e nell'ora fissata prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" ricevendo l'incarico, prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, e previo accesso nell'immobile da valutare:



- ☐ 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 del 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;
- ☐ 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;

☐ 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:

- > l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- > eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- > eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- > 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 dell'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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle



Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

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

☐☐☐ a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, 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;

☐☐☐ 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;

☐☐☐ ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in Cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

☐☐☐ a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

☐☐☐ 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;

☐☐ a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

* * * * *

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta, di una bozza di Ordinanza di vendita e di floppy-disc o cd-rom (contrassegnati con numero della procedura) e per l'invio delle copie alle parti.

Il floppy-disc o cd-rom dovranno comprendere:

- a) un file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale, nonché 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 ciascun 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);
- b) n. 4 files di fotografie dell'immobile (2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno).

Il G.E. disponeva che il C.T.U. intervenisse all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della Cancelleria

Il G.E. autorizzava 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 Legge n. 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 23/10/2019 alle ore 9.00.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Con lettere raccomandate r.r. n. 145909021864-145909021853-153413905519 del 05/06/2019 (All. 1.1) inviate in Località Nerbisci n. 36 frazione di Gubbio, indirizzo presente nell'atto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. convocava gli esecutati, (All. 1.1) presso gli immobili oggetto di pignoramento per il giorno 18/06/2019 alle ore 10.30; tale orario era stato stabilito in accordo con l'Istituto di Vendite Giudiziario (IVG). Un successivo contatto con l'Avvocato veniva fissato causa problemi degli esecutati (All. 1.2), comunicandolo anche all'IVG, per il giorno 09/07/2019 alle ore 10,00; il tecnico dell'IVG provvedeva il giorno stesso a stilare la Relazione di Sopralluogo (All. 1.3). Si rendeva necessario un secondo sopralluogo il giorno 02/08/2019 presso l'immobile esecutato con la presenza de'

La stessa missiva veniva inviata tramite email allo studio legale della parte precedente: Avv., che ha sede in v.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Gubbio la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia, l'Ufficio del Registro di



Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

I rilievi venivano integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E, verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)

1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;

3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)

3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;

4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)

4.1) STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI;

5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)

5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)



- 6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;
- 7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)
 - 7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
- 8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)
 - 8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
- 9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)
 - 9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
- 10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
 - 10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;
- 11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)
 - 11.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
- 12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)
 - 12.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;
 - 12.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;
- 13) CONCLUSIONI.

* * * * *

1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)

1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n. 278/18 R.G. Es. (All. 2), nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia del 17/10/2018 al Reg. Part. n. 17570 Reg. Gen. n. 25253, Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unicredit SpA e la mandataria DoBank SpA contro i

il cod. fisc. nato a il
 cod. fisc. e r. nato a il
 cod. fisc. , come risulta dall'atto di pignoramento e precetto, e dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'E.I. colpisce i beni immobili censiti (All. 11):



A) - COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 7 MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO

Cat. C2, Consistenza 46 mq piano T, Rendita Euro 93,03

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini proprietà muri perimetrali salvo altri.

B) - COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 8 ABITAZIONE TIPO CIVILE

Cat. A2, Classe 2 Consistenza 5,5 vani piano 1, Rendita Euro 426,08

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini proprietà muri perimetrali salvo altri.

C) - COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 9 ABITAZIONE TIPO CIVILE

Cat. A2, Classe 2 Consistenza 6,5 vani piano 2, Rendita Euro 503,55

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini proprietà muri perimetrali salvo altri.

D) - COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 6 BENE COMUNE NON CENSIBILE

SCALE Cat. E

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini proprietà muri perimetrali salvo altri.

Attualmente intestati a:

..... nato a cod. fisc. F

..... nato a cod. fisc. F

..... nato a il cod. fisc.



per 1/3 ciascuno dei diritti della piena proprietà.

* * * * *

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in Località Boarella Frazione Nerbisci n. 36 nel Comune di Gubbio, con caratteristiche residenziali e servizi che si possono reperire nel raggio di circa tre-quattro km in località Mocaiana. L'edificio è stato costruito all'incirca negli anni 40-50, ed ha subito una notevole ristrutturazione, come si evince dai Permessi per Costruire e dal Certificato di Agibilità (All. 12-13-14-15);

Immobile A) Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 7

Dal piano terra sotto le scale del sub. 6 di accesso ai due appartamenti, precisamente girando attorno alla rampa delle scale sulla destra si trova la porta d'entrata alla sub. 7. Questo locale consiste in un fondo con un soffitto con volta a botte e le pareti lasciate a pietra rifilate con rinzaffo storico. L'uso della stanza è di sgombero nonché anche come taverna per momenti conviviali; è presente una sola finestra in alto che mostra la posizione del locale sotto il piano strada, pavimento di mattonelle di forma rettangolare m 15x30 non è presente riscaldamento (foto n. 1-2-3-4-5).

Immobile B) Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 8

Si accede all'immobile salendo una scala esterna, il sub. 6, e ci si trova su di un pianerottolo e sulle scale interne che portano all'appartamento al piano superiore, il sub. 9. Si entra attraverso un robusto portoncino in legno massello di m 1.02x2,15 e si accede ad una sala con angolo cottura diviso dalla zona giorno da un arco. Al lato opposto troviamo un semi arco che è stato costruito sotto la rampa delle scale e vi troviamo un caminetto; vi sono due finestre in legno con doppia camera, la



zanzariera e persiane in legno di dimensioni m 1,35x1,40 e a pavimento troviamo delle mattonelle di forma rettangolare di cm 15x30 e quadrate di cm 30x30; non sono presenti termosifoni poiché il riscaldamento è del tipo a pavimento (foto n. 6-7-8). Davanti al portoncino di entrata si trova una porta scorrevole in legno massello, che immette in un piccolo corridoio che ha mattonelle di forma rettangolare di cm 15x30 dove vi sono ben cinque porte; a destra troviamo il bagnetto di servizio, senza finestre con aspiratore, lavabo tazza e un box doccia, qui è presente un piccolo termosifone; a pavimento troviamo delle piccole mattonelle quadrate di cm 15x15 e a parete fino a m 2,30.(foto n. 9-10). All'opposto del bagnetto si trova un ripostiglio di forma rettangolare con finestra in legno con doppia camera, la zanzariera e persiane in legno di dimensioni m 1,15x1,30; a pavimento troviamo delle mattonelle quadrate di cm 30x30 (foto n. 11-12). A metà corridoio troviamo il bagno principale grande con tazza bidet doppio lavabo, e una vasca da bagno con box doccia in un unico corpo. A pavimento troviamo delle piccole mattonelle quadrate di cm 15x15 e a parete fino a m 2,30 (foto n. 13-14-15). A sinistra del bagno troviamo la camera da letto di forma quadrata con finestra in legno con doppia camera, la zanzariera e persiane in legno di dimensioni m 1,37x1,40; a pavimento troviamo delle mattonelle quadrate di cm 30x30 (foto n. 16). Proprio davanti alla camera dal letto si trova uno spazio di forma rettangolare sul corridoio che è stato utilizzato come armadio per fucili e pistole, è chiuso e non accessibile a tutti. A destra del bagno si trova un'altra camera di forma quadrata utilizzata come stanza di sgombero, con finestra in legno con doppia camera, la zanzariera e persiane in legno di dimensioni m 1,37x1,40; a pavimento troviamo delle mattonelle quadrate di cm 30x30 (foto n. 18). L'altezza interna è di circa m 2,80 e lo stato generale dell'appartamento è molto buono data la recente ristrutturazione.

Immobile **C) Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 9**

Salendo dal piano primo le scale che troviamo uscendo dal piano terra si arriva al



portoncino di entrata all'appartamento al piano secondo; di questa rampa di scale va detto che è considerata in piantina ad uso esclusivo del sub. 9 (foto n. 19-20-21). Si entra attraverso un portoncino in legno massello di m 1,02x2,15 e si accede ad una sala con angolo cottura a vista; la stanza ha due finestre in legno con doppia camera, la zanzariera e persiane in legno di dimensioni m 1,38x1,40; a pavimento troviamo delle mattonelle quadrate di cm cm 15x30 e riscaldamento con termosifoni, (foto n. 22-23-24). E' presente un caminetto e di fianco si vede la porta di un piccolo locale tecnico dove si trova la caldaia del riscaldamento. A destra dell'entrata nel salone si trova una porta scorrevole, in legno massello, che immette in un corridoio dove troviamo ben cinque porte. A destra c'è un piccolo bagnetto senza finestre con tazza bidet lavabo e un box doccia, con mattonelle cm 15x30 e a parete fini a m 2,30 e un piccolo termosifone (foto n. 25-26-27-28). Opposto al bagnetto, cioè a sinistra della porta scorrevole si trova il bagno principale di forma rettangolare con tazza bidet lavabo, termosifone per il riscaldamento, un finestra in legno con doppia camera, la zanzariera e persiane in legno di dimensioni m 1,15x1,32, una vasca da bagno con box doccia incorporato, con mattonelle cm 15x30 e a parete fini a m 2,30 (foto n. 29-30). Al centro del corridoio si trova una stanza di forma rettangolare utilizzata come studio- magazzino, con mattonelle 15x30 un termosifone e una finestra in legno con doppia camera, la zanzariera e persiane in legno di dimensioni m 1,20x1,42 (foto n. 31-32). A sinistra di questa stanzetta centrale si trova la camera da letto di forma quadrata con pavimento di mattonelle di forma rettangolare 15x30 un termosifone per il riscaldamento e una finestra in legno con doppia camera, la zanzariera e persiane in legno di dimensioni m 1,38x1,38 (foto n. 33-34-35). Proprio davanti alla camera da letto si trova uno spazio di forma rettangolare sul corridoio che è stato utilizzato come armadio per riporre la biancheria. A destra della stanzetta centrale si trova un'altra camera da letto utilizzata però come stanza di sgombero; di forma quadrata ha mattonelle di forma rettangolare cm 15x30 un termosifone per il riscaldamento e una



finestra in legno con doppia camera, la zanzariera e persiane in legno di dimensioni m 1,32x1,43 (foto n. 36-37). L'altezza interna è di circa m 2,80, lo stato generale dell'appartamento è molto buono dato dalla recente ristrutturazione.

Immobile **D) Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 6**

Il subalterno 6 definito **Bene Comune Non Censibile**, è rappresentato dalle scale di accesso alla palazzina; l'uso è per entrambi gli appartamenti. Saliti 8 scalini in pietra ci si trova sul ballatoio-portico dove al centro si trova il portoncino di accesso ai due appartamenti. All'opposto delle scale si trova sul muretto un varco di accesso alle altre scale che portano ad altre proprietà. Al di sotto delle scale si trova un piccolo locale tecnico ad uso ripostiglio e locale caldaia (foto n. 2-40-41).

* * * *

Attualmente c'è una Ordinanza di Demolizione e ripristino allo stato precedente in data 29/04/2008 n. 11069 prot. 14936. In tale documento si intima la rimozione delle opere abusive realizzate in assenza di titoli abilitativi sull'area esterna al fabbricato oggetto della E.I. (All. 16):

circa lo spostamento del confine di particella; la strada comunale passa sullo spigolo della palazzina, evidente dal particolare dell'estratto di mappa, e la nuova costruzione di un muretto di circa 120 mq (All. 18) (foto n. 2-42);

circa la pavimentazione del piazzale antistante la costruzione di circa 200 mq (foto n. 42).

Tale Ordinanza emessa in base alla LR 21/2004 prevede anche che in caso di non osservanza del ripristino allo stato precedente, le aree suddette possano essere acquisite gratuitamente di diritto dal Comune di Gubbio come patrimonio disponibile. Le particelle interessate dall'Ordinanza sono la F 187 P 34-35; la P 34 corrisponde all'immobile pignorato.

* * * *



I costi per i lavori sono valutabili in circa € 20.000,00 comprensivi: della demolizione del muretto e successiva bitumazione della tratto stradale interessato; della demolizione della pavimentazione sul piazzale antistante la palazzina e del massetto sottostante in calcestruzzo.

* * * * *

3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)

3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

A) - COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 7 MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO

Cat. C2, Consistenza 46 mq piano T, Rendita Euro 93,03

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini proprietà muri perimetrali salvo altri.

B) - COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 8 ABITAZIONE TIPO CIVILE

Cat. A2, Classe 2 Consistenza 5,5 vani piano 1, Rendita Euro 426,08

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini proprietà muri perimetrali salvo altri.

C) - COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 9 ABITAZIONE TIPO CIVILE

Cat. A2, Classe 2 Consistenza 6,5 vani piano 2, Rendita Euro 503,55

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini proprietà muri perimetrali salvo altri.



D) - COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 6 BENE COMUNE NON CENSIBILE

SCALE Cat. E

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini proprietà muri perimetrali salvo altri.

Attualmente intestati a:

..... nato a il (.....) cod. fisc. 7.....

..... nato a il (.....) cod. fisc. 1.....

..... nato a il (.....) cod. fisc. 7.....

per 1/3 ciascuno dei diritti della piena proprietà.

Il titolo di proprietà deriva da: Atto di Compravendita redatto da Notaio Francesco Panni di Gubbio, in data 31/12/2007 Rep. n. 82068/11530; con tale atto

nata a il (.....) vedova, vende a e

..... i diritti di 6/54 sui fabbricati di civile abitazione tre piani fuori terra e uno semi interrato iscritti al C.F. al F.187 P. 34, compresi i diritti pro quota condominiale su bene comune non censibile al sub 1 al F.187 P. 34 corte scoperta, oltre ad altre particelle dello stesso Foglio di mappa 187.

Contemporaneamente si compie Atto di Compravendita redatto da Notaio Francesco Panni di Gubbio, in data 31/12/2007 Rep. n. 82068/11530; con tale atto

lo nato a vende a e

..... i diritti di 20/54; a e 5/54 ciascuno e a

..... 10/54 dei beni iscritti al C.F. al F. 187 P. 34, oltre ad altre particelle dello stesso Foglio di mappa 187.

Contestualmente ai due atti precedenti si effettuava anche l'Atto di Donazione redatto da Notaio Francesco Panni di Gubbio, in data 31/12/2007 Rep. n.

82068/11531 nato a il dona ai figli



...e... a i diritti di 20/54, a ciascuno i diritti su 10/54, dei beni iscritti al C.F. al F. 187 P. 34, compresi i diritti pro quota condominiale su bene comune non censibile al sub 1 F.187 P. 34 corte scoperta, oltre ad altre particelle dello stesso Foglio di mappa 187.

Precedentemente vi era stato un Atto di Compravendita redatto dal Notaio Francesco Panni di Gubbio del 09/02/1999 Rep n. 32559/5243; con tale atto

nata a ... il ..., vende i diritti di 3/27 a ...
/ ... e ... , per 1/9 ciascuno in località Nerbisci Gubbio. La parte
venditrice ... era venuta in possesso del bene in virtù di successione
legittima ... morto a La signora ...
moglie del defunto dichiara di rinunciare alla prelazione spettante alla
medesima.

Alla morte di ... con l'apertura della successione avvenuta il
23/01/1980 a Gubbio, i diritti per 1/3 di piena proprietà erano stati devoluti alla ...
nata a ... e ai figli ... nata a ... il
... e ... nato a ... il ...

In precedenza vi era stato un Atto di Compravendita redatto dal Notaio Franco Marchetti, con patto di riservato dominio, del 08/02/1974 Rep. 55764/13220; con tale atto ... nato a ... in veste di rappresentante de "Ente di Sviluppo dell'Umbria", e Gigliotti Enrico nato a Mongiano Vibo Valentia il 10/05/1924 in qualità di facenti funzione di Direttore Generale dell'Ente, vendono ai signori ... nato a ... il ... nato a ... il ... , ... nato a ... il ... , di professione agricoltori mezzadri, varie particelle dello stesso Foglio di mappa 187 in località Nerbisci Gubbio.

* * * *

I dati relativi agli atti notarili sono stati consultati presso l'Archivio Notarile di



Perugia, riportando i passaggi riguardanti immobili ed eseguiti.

* * * * *

4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)

3.2) STATO DI POSSESSO DEI BENI,

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati

IN POSSESSO di:

- nato a il cod. fisc.
- nato a Gubbio il cod. fisc.
- nato a Gubbio il cod. fisc.

* * * * *

Al momento del sopralluogo l'immobile era OCCUPATI da:

al sub. 8

- nato a il
- nata a il
- nato a il (All. 17)
- nata a il
- nato a il
- nato a il
- nato a il (All. 17)

al sub. 9

- nato a il
- nata a il 1..... ,
- nata a il (All. 17)

* * * * *

5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)

5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI



GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti, e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Gubbio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Alla data della presente Relazione Peritale, per quanto è stato possibile accertare, risultano sugli immobili oggetto di codesta esecuzione i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.

5.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare (All. 2-3), ed alla documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente dalla data del 25/06/2019 (All. 9-10-11).

TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili 17/10/2018 del Reg. Gen. n. 25253 Reg. Part. n. 17570, a favore di [redacted] con sede a [redacted] contro i signori [redacted] o nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted].

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Ipoteca Volontaria del 22/05/2012 Reg. Gen. 1384 Reg. Part. n. 11103, Ipoteca



Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a favore di L

con sede a Roma contro i signori . . . ato a . . . il

. . . nato a . . . il . . . nato a

. . . il

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNA

* * * * *

6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)

6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare consiste in una palazzina situata nel Comune di Gubbio in località Nerbisci, non sono presenti quindi spese condominiali.

* * * * *

7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)

7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U. anche presso l'esecutata, l'Agenzia del Territorio e l'Archivio Notarile di Perugia in data 25/06/2019 sono state reperite le seguenti informazioni su atti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento:

Il titolo di proprietà deriva da: Atto di Compravendita redatto da Notaio Francesco Panni di Gubbio, in data 31/12/2007 Rep. n. 82068/11530; con tale atto

Gubbio il . . .) . . . dova, vende a F . . . e

. . . diritti di 6/54 sui fabbricati di civile abitazione tre piani fuori terra e uno semi interrato iscritti al C.F. al F.187 P. 34, compresi i diritti pro quota condominiale su bene comune non censibile al sub 1 al F.187 P. 34 corte scoperta, oltre ad altre particelle dello stesso Foglio di mappa 187.

In contemporanea vi era stato un Atto di Compravendita redatto da Notaio



Francesco Panni di Gubbio, in data 31/12/2007 Rep. n. 82068/11530; con tale atto
nato a Gubbio il 02/07/1950 vende a l e
i diritti di 20/54; a e 5/54 ciascuno e a
- 10/54 dei beni iscritti al C.F. al F. 187 P. 34, oltre ad altre particelle
dello stesso Foglio di mappa 187.

Sempre in contemporanea vi era stato un Atto di Donazione redatto da Notaio
Francesco Panni di Gubbio, in data 31/12/2007 Rep. n. 82068/11531;
nato a il , dona ai figli e i diritti di 20/54, a
ciascuno i diritti su 10/54, dei beni iscritti al C.F. al F. 187 P. 34, compresi i diritti pro
quota condominiale su bene comune non censibile al sub 1 F.187 P. 34 corte
scoperta, oltre ad altre particelle dello stesso Foglio di mappa 187.

Precedentemente vi era stato un Atto di Compravendita redatto dal Notaio
Francesco Panni di Gubbio del 09/02/1999 Rep n. 32559/5243; con tale atto
nata a il , vende i diritti di 3/27 a e
e il , per 1/9 ciascuno in località Nerbisci Gubbio. La parte
venditrice era venuta in possesso del bene in virtù di successione
legittima a morto a Gubbio il 23/01/1980. La signora i
, moglie del defunto dichiara di rinunciare alla prelazione spettante alla
medesima.

Alla morte di con l'apertura della successione avvenuta il
a , i diritti per 1/3 di piena proprietà erano stati devoluti alla moglie
nata a il (e a nata a il
e nato a

Inizialmente a tutto vi era stato l'Atto di Compravendita redatto dal Notaio
, con patto di riservato dominio, del 08/02/1974 Rep. 55764/13220;
con tale atto nato a Pistoia il 05/10/1913 in veste di rappresentante de
, e nato a Mongiano Vibo Valentia il



10/05/1924 in qualità di facenti funzione di Direttore Generale dell'Ente, vendono ai signor. _____ nato a _____ il 1 _____ nato a Gubbio il 28/08/1947, _____ nato a _____ il _____ di professione agricoltori mezzadri, particelle dello stesso Foglio di mappa 187 in località Nerbisci Gubbio.

* * * *

I dati relativi agli atti notarili sono stati consultati presso l'Archivio Notarile di Perugia, riportando i passaggi riguardanti immobili ed eseguiti.

* * * * *

8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso l'Archivio del Comune di Gubbio in data 06/06/2019 28/06/2019 01/08/2019 (All. 12-13-14-15-16) sono stati reperiti solo alcuni documenti riguardante l'immobile oggetto di pignoramento sito in località Nerbisci Gubbio.

Permesso di Costruire n. 96/2006 rilasciato dal Comune di Gubbio, per opere di ristrutturazione edilizia con parziale demolizione e ricostruzione di edificio; prot. 14407 in data 28/03/2006 (All. 12).

Permesso di Costruire n. 346/2007 rilasciato dal Comune di Gubbio; prot. 50710 in data 18/12/2007 (All. 13).

Permesso di Costruire n. 149/2008 rilasciato dal Comune di Gubbio; prot. 32900 in data 26/08/2008 (All. 14).

Certificato di Agibilità del Comune di Gubbio n.116/2010 rilasciato a _____ i _____ e _____ per l'immobile sito in frazione Nerbisci vocabolo Boarella Comune di Gubbio identificato al F.187 P. 34 sub 7-8-9-10 più relative piantine; prot. 40502 in data 07/10/2010 (All. 15).



Ordinanza di Demolizione e ripristino allo stato precedente in data 29/04/2008 n. 11069 prot. 14936; si intima la rimozione delle opere abusive realizzate in assenza di titoli abilitativi sull'area esterna al fabbricato oggetto della E.I. e sono: un muretto costruito sul confine di particella; la strada comunale passa sullo spigolo della palazzina; e la pavimentazione del piazzale antistante la costruzione(All. 16).

Tale Ordinanza emessa in base alla LR 21/2004 prevede anche che in caso di non osservanza del ripristino allo stato precedente, le aree suddette possano essere acquisite gratuitamente di diritto dal Comune di Gubbio come patrimonio disponibile.

* * * *

Sulle utenze in uso all'immobile pignorato si evidenzia il fatto che: sia il contatore dell'energia elettrica dell'acqua e sia il serbatoio del gpl per il riscaldamento sono unici per entrambi e due appartamenti.

Si evidenzia inoltre che per entrambi gli appartamenti gli scarichi delle fognature delle acque reflue sono situati nella particella 36 di diversa proprietà, adiacente alla particella 34 oggetto della E. I.

* * * * *

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)-

9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la particolare natura posizione disposizione ed uso dell'oggetto della presente esecuzione immobiliare: trattasi di:

due appartamenti in una palazzina nel Comune di Gubbio

un locale sotto il piano strada in muratura adibita a locale di sgombero;

la rampa delle scale ad uso accesso alla palazzina.

Per tali differenti caratteristiche e disposizioni nel territorio del Comune di Gubbio, si



considera giusta la vendita in **LOTTI SEPARATI**.

* * * * *

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

**10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON
DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CUI ALLA LETTERA A)
IMMOBILE A)**

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 7

Cat. C2, Consistenza 46 mq.

Quota di 1/3 dei diritti della piena proprietà di

del seguente bene immobile sito nel Comune di in Località Nerbisci n. 36 Gubbio. L'unità immobiliare sita in località Boarella frazione Nerbisci n. 36, si sviluppa al livello sotto strada e consiste in un ex locale cantina adibito oggi come taverna conviviale. Il tutto per una superficie netta di mq **45,59**.

Magazzino

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. Lorda	coef.	Sup. Comm.	Esposiz.	Stato
Magazzino	46,06					ovest	buono
Totale	45,59	1,31		Totale		59,72	

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

A) COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 7

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO

Cat. C2, Consistenza 46 mq piano T, Rendita Euro 93,03

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini sono muri perimetrali salvo altri.



IMMOBILE B)

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 8

Cat. A2, Classe 2 Consistenza 5,5 vani.

Quota di 1/3 dei diritti della piena proprietà di

, del seguente bene immobile sito nel Comune di in Località Nerbisci n. 36 Gubbio. L'unità immobiliare sita in località Boarella frazione Nerbisci n. 36, si sviluppa al piano primo e consta di un ingresso-soggiorno con angolo cottura, un corridoio due stanze da letto un ripostiglio un bagno grande e un bagnetto di servizio. Il tutto per una superficie netta di mq **89,05**.

Appartamento

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. Lorda	coef.	Sup. Comm.	Esposiz.	Stato
<i>Ing.sogg-cucina</i>						est	buono
<i>Corridoio</i>						interno	buono
<i>Stanza letto 1</i>						est	buono
<i>Stanza letto 2</i>						est	buono
<i>Ripostiglio-Studio</i>						est	buono
<i>Bagno 1</i>						interno	buono
<i>Bagno 2</i>						est	buono
Totale	89,05	1,27			Totale	113,09	

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

B) COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 8

ABITAZIONE TIPO CIVILE

Cat. A2, Classe 2 Consistenza 5,5 vani piano 1, Rendita Euro 426,08

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.



I confini sono muri perimetrali salvo altri.

IMMOBILE C)

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 9

Cat. A2, Classe 2 Consistenza 6,5 vani.

Quota di 1/3 dei diritti della piena proprietà di

), del seguente bene immobile sito nel Comune di in Località Nerbisci n. 36 Gubbio. L'unità immobiliare sita in località Boarella n. 36 frazione Nerbisci, si sviluppa al piano secondo e consta di un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un corridoio due stanze da letto un ripostiglio un bagno grande e un bagnetto di servizio, un piccolo locale tecnico e il vano scale ad uso esclusivo del subalterno 9. Il tutto per una superficie netta di mq **91,69**.

Appartamento

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. Lorda	coef.	Sup. Comm.	Esposiz.	Stato
Sogg-cucina						est	buono
Corridoio						interno	buono
Stanza letto 1						est	buono
Stanza letto 2						est	buono
Bagno 1						interno	buono
Bagno 2						est	buono
Ripostiglio						est	buono
Locale tecnico						interno	buono
Totale	88,95	1,27			totale	112,97	
Scale + ingresso	7,84	0.35	2,74			interno	buono
			Totale			115,71	

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

C) COMUNE DI GUBBIO



C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 9

ABITAZIONE TIPO CIVILE

Cat. A2, Classe 2 Consistenza 6,5 vani piano 2, Rendita Euro 503,55

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini sono muri perimetrali salvo altri.

IMMOBILE D)

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 6

Cat. E - BENE COMUNE NON CENSIBILE

Quota di 1/3 dei diritti della piena proprietà di l .

., del seguente bene immobile sito nel Comune di in Località Nerbisci n. 36 Gubbio. L'unità immobiliare sita in località Boarella frazione Nerbisci n. 36, si sviluppa dal piano terra al piano primo consiste nella struttura muraria delle scale di accesso alla palazzina dove si trovano i due appartamenti pignorati. Al piano terra si trova un vano ad uso ripostiglio e locale caldaia. Il tutto per una superficie netta di mq **15,63**.

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. Lorda	coef.	Sup. Comm.	Esposiz.	Stato
<i>Rampa Scale</i>	<i>07,53</i>					<i>nord</i>	<i>buono</i>
<i>Entrata sub 8</i>	<i>02,25</i>					<i>interno</i>	<i>buono</i>
<i>Locale sotto scala</i>	<i>05,85</i>					<i>interno</i>	<i>buono</i>
Totale	15,63	0,35				Totale	5,47

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

D) COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 6

BENE COMUNE NON CENSIBILE SCALE

Cat. E



in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini sono muri perimetrali salvo altri.

* * * * *

11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

11.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq)", raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

Non sono presenti rifiuti tossici o nocivi.

Gli immobili sono regolari urbanisticamente.

L'immobile non è libero ma occupato da

..... nato a (.....) il (.....) cod. fisc.



nato il _____ cod. fisc. _____

nato il _____ cod. fisc. _____

per 1/3 ciascuno dei diritti della piena proprietà.

Utilizzando coefficienti pari ad 1,00 in assenza di adeguamenti e correzioni di stima, con i sopra citati criteri, e considerando le superfici commerciali secondo la norma UNI 10750 approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998 ed adottata dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari nella Provincia di Perugia (All. 20), si ottiene per l'immobile individuato:

LOTTO n. 1

A) C.F. Foglio 187 Particella 34 sub. 7

B) C.F. Foglio 187 Particella 34 sub. 8

D) C.T. Foglio 187 Particella 34 sub. 6

IMMOBILE A)

COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 7

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO

Cat. C2, Consistenza 46 mq piano T, Rendita Euro 93,03

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

Fondo Taverna mq **59,72** x 0,50 x €/mq 800,00 = **€ 23.888,00**

€ 23.888,00 (euro ventitremilaottocentoottantotto/00)

IMMOBILE B)

COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 8

ABITAZIONE TIPO CIVILE

Cat. A2, Classe 2 Consistenza 5,5 vani piano 1, Rendita Euro 426,08



in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

Appartamento mq **113,09** x 1,00 x €/mq 800,00 = **€ 90.472,00**

€ 90.472,00 (euro novantamilaquattrocentosettantadue/00)

IMMOBILE D)

COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 6

BENE COMUNE NON CENSIBILE SCALE

Cat. E

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

Scale e Locale Tecnico mq **15,63** x 0,35 x €/mq 800,00/2= **€ 2.188,00**

€ 2.188,00 (euro duemilacentottantotto/00)

Che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà dei beni immobili del **LOTTO n. 1** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

..... nato a il C cod. fisc.
..... nato il C cod. fisc.
..... nato a il C cod. fisc., per 1/3
ciascuno dei diritti della piena proprietà.

LOTTO n. 2

C) C.F. Foglio 187 Particella 34 sub. 9

D) C.T. Foglio 187 Particella 34 sub. 6

IMMOBILE C)

COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 9



ABITAZIONE TIPO CIVILE

Cat. A2, Classe 2 Consistenza 6,5 vani piano 2, Rendita Euro 503,55

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

Appartamento mq **115,71** x 1,00 x €/mq 800,00 = **€ 92.568,00**

€ 92.568,00 (euro novantaduemilacinquecentosessantotto/00)

IMMOBILE D)

COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 6

BENE COMUNE NON CENSIBILE SCALE

Cat. E

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

Scale e Locale Tecnico mq **15,63** x 0,35 x €/mq 800,00/2= **€ 2.188,00**

€ 2.188,00 (euro duemilacentottantotto/00)

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà dei beni immobili del **LOTTO n. 2** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

Il diritto di piena proprietà è stato acquistato da **_____** nato a **_____** il **_____** cod. fisc. **_____**,
il diritto di piena proprietà è stato acquistato da **_____** nato a **_____** il **_____** cod. fisc. **_____**,
il diritto di piena proprietà è stato acquistato da **_____** nato a **_____** il **_____** cod. fisc. **_____**; per 1/3
ciascuno dei diritti della piena proprietà.

* * * *

Attualmente c'è una Ordinanza di Demolizione e ripristino allo stato precedente in data 29/04/2008 n. 11069 prot. 14936. In tale documento si intima la rimozione delle opere abusive realizzate in assenza di titoli abilitativi sull'area esterna al fabbricato oggetto della E.I. (All. 16):



circa lo spostamento del confine di particella; la strada comunale passa sullo spigolo della palazzina, evidente dal particolare dell'estratto di mappa, e la nuova costruzione di un muretto di circa 120 mq (All. 18) (foto n. 2-42);

circa la pavimentazione del piazzale antistante la costruzione di circa 200 mq (foto n. 2).

Tale Ordinanza emessa in base alla LR 21/2004 prevede anche che in caso di non osservanza del ripristino allo stato precedente, le aree suddette possano essere acquisite gratuitamente di diritto dal Comune di Gubbio come patrimonio disponibile.

* * * *

I costi per i lavori sono valutabili in circa € 20.000,00 comprensivi: della demolizione del muretto e successiva bitumazione della tratto stradale interessato; *della demolizione della pavimentazione sul piazzale antistante la palazzina e del massetto sottostante in calcestruzzo.*

* * * *

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazioni a corpo e non a misura.

* * * * *

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Non esistono quote indivise per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

12.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura posizione disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, si ritiene sia conveniente un frazionamento in più unità immobiliari autonome ed indipendenti:



Lotto n. 1

per gli immobili **A B D** siti in in Località Boarella n. 36 Frazione Nerbisci Gubbio al

A) C.F. Foglio 187 Particella 34 sub. 7

B) C.F. Foglio 187 Particella 34 sub. 8

D) C.T. Foglio 187 Particella 34 sub. 6

Lotto n. 2

per gli immobili **C D** siti in in Località Boarella n. 36 Frazione Nerbisci Gubbio al

C) C.F. Foglio 187 Particella 34 sub. 9

D) C.T. Foglio 187 Particella 34 sub. 6

* * * * *

13) CONCLUSIONI

Le planimetrie catastali dell'immobile A B-C e D in Località Boarella n. 36 Frazione Nerbisci Gubbio depositate al momento del pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e visionate il giorno 25/06/2019, sono risultate aggiornate nella planimetria interna, mentre le relative indagini presso l'Archivio del Comune di Gubbio in data 06/06/2019 28/06/2019 01/08/2019, hanno portato al reperimento dei documenti relativi all'immobile oggetto di pignoramento (All. 12-13-14-15-16).

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Comune di Gubbio è stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. Tavole e Stralci (All. 18) e riscontrati sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli urbanistici:

A-B-C-D) Destinazione d'Uso: Zona Agricola ad Interesse Paesaggistico.

A-B-C-D) Sottoposti art 151 Norme Tecniche Parte Strutturale
PRG Comune di Gubbio.

A-B-C-D) Sottoposti art 90-91 L.R. 1/2015.



* * * *

Al momento del sopralluogo l'immobile era OCCUPATI da:

al sub. 8

nato a

nata a

nato a

nata a

nato a

nato a

nato a

al sub. 9

nato a

nata a il

nata a

* * * *

Il titolo di proprietà deriva da: Atto di Compravendita redatto da Notaio Francesco Panni di Gubbio, in data 31/12/2007 Rep. n. 82068/11530; con tale atto
nata a il vedova, vende a e
i diritti di 6/54 sui fabbricati di civile abitazione tre piani fuori terra e uno semi interrato iscritti al C.F. al F.187 P. 34, compresi i diritti pro quota condominiale su bene comune non censibile al sub 1 al F.187 P. 34 corte scoperta, oltre ad altre particelle dello stesso Foglio di mappa 187.

Contemporaneamente si compie Atto di Compravendita redatto da Notaio Francesco Panni di Gubbio, in data 31/12/2007 Rep. n. 82068/11530; con tale atto
nato a Gubbio il 02/07/1950 vende a f), e
i diritti di 20/54; a e 5/54 ciascuno e a
10/54 dei beni iscritti al C.F. al F. 187 P. 34, oltre ad altre particelle



dello stesso Foglio di mappa 187.

Contestualmente ai due atti precedenti si effettuava anche l'Atto di Donazione redatto da Notaio Francesco Panni di Gubbio, in data 31/12/2007 Rep. n. 82068/11531; con il quale il signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] dona ai figli [redacted] e [redacted] i diritti di 20/54, a ciascuno i diritti su 10/54, dei beni iscritti al C.F. al F. 187 P. 34, compresi i diritti pro quota condominiale su bene comune non censibile al sub 1 F.187 P. 34 corte scoperta, oltre ad altre particelle dello stesso Foglio di mappa 187.

Precedentemente vi era stato un Atto di Compravendita redatto dal Notaio Francesco Panni di Gubbio del 09/02/1999 Rep n. 32559/5243; con tale atto la signora [redacted] nata a Gubbio il 11/04/1977, vende i diritti di 3/27 a [redacted] e [redacted], per 1/9 ciascuno in località Nerbisci Gubbio. La parte venditrice [redacted] era venuta in possesso del bene in virtù di successione legittima a [redacted] morto a [redacted] il [redacted]. La signora [redacted], moglie del defunto dichiara di rinunciare alla prelazione spettante alla medesima.

Alla morte di [redacted] con l'apertura della successione avvenuta il [redacted] a Gubbio, i diritti per 1/3 di piena proprietà erano stati devoluti alla moglie [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e ai figli [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

In precedenza vi era stato un Atto di Compravendita redatto dal Notaio Franco Marchetti, con patto di riservato dominio, del 08/02/1974 Rep. 55764/13220; con tale atto Pirani Elio nato a Pistoia il 05/10/1913 in veste di rappresentante de "Ente di Sviluppo dell'Umbria", e Gigliotti Enrico nato a Mongiano Vibo Valentia il 10/05/1924 in qualità di facenti funzione di Direttore Generale dell'Ente, vendono ai signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted], di professione agricoltori



mezzadri, varie particelle dello stesso Foglio di mappa 187 in località Nerbisci Gubbio.

Atti notarili di compravendita consultati presso l'Archivio Notarile di Perugia.

* * * *

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in **DUE LOTTI** come in precedenza meglio illustrato.

LOTTO n. 1

IMMOBILE A)

COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 7

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO

Cat. C2, Consistenza 46 mq piano T, Rendita Euro 93,03

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini sono muri perimetrali salvo altri.

IMMOBILE B)

COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 8

ABITAZIONE TIPO CIVILE

Cat. A2, Classe 2 Consistenza 5,5 vani piano 1, Rendita Euro 426,08

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini sono muri perimetrali salvo altri.

IMMOBILE D)

COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 6



BENE COMUNE NON CENSIBILE

SCALE Cat. E

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini sono muri perimetrali salvo altri.

Valore totale del LOTTO n. 1 immobili A-B-D € 116.548,00

che si arrotonda a € 116.500,00

(euro centosedicimilacinquecento/00)

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà del bene immobile, **LOTTO 1** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore del rispettivo diritto degli esecutati:

Il bene è stato assegnato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]
Il bene è stato assegnato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]
Il bene è stato assegnato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]
per 1/3 ciascuno dei diritti della piena proprietà.

LOTTO n. 2

IMMOBILE C)

COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 9

ABITAZIONE TIPO CIVILE

Cat. A2, Classe 2 Consistenza 6,5 vani piano 2, Rendita Euro 503,55

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini sono muri perimetrali salvo altri.

IMMOBILE D)



COMUNE DI GUBBIO

C.F. Foglio n. 187 Particella n. 34 Sub. 6

BENE COMUNE NON CENSIBILE

SCALE Cat. E

in Località Nerbisci n. 36 Gubbio.

I confini sono muri perimetrali salvo altri.

Valore totale del LOTTO n. 2 immobili C-D € 94.756,00

che si arrotonda a € 94.700,00

(euro novantaquattromilasettecento/00)

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà del bene immobile, **LOTTO 2** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore del rispettivo diritto degli esecutati:

Il bene è stato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]
Il bene è stato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]
Il bene è stato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]
per 1/3 ciascuno dei diritti della piena proprietà.

* * * *

Attualmente c'è una Ordinanza di Demolizione e ripristino allo stato precedente in data 29/04/2008 n. 11069 prot. 14936. Nel documento si intima la rimozione delle opere abusive realizzate in assenza di titoli abilitativi sull'area esterna al fabbricato oggetto della E.I. (All. 16):

circa lo spostamento del confine di particella; la strada comunale passa sullo spigolo della palazzina, evidente dal particolare dell'estratto di mappa, e la nuova costruzione di un muretto di circa 120 mq (All. 18) (foto n. 2-42);



circa la pavimentazione del piazzale antistante la costruzione di circa 200 mq (foto n. 2).

Tale Ordinanza emessa in base alla LR 21/2004 prevede anche che in caso di non osservanza del ripristino allo stato precedente, le aree suddette possano essere acquisite gratuitamente di diritto dal Comune di Gubbio come patrimonio disponibile.

* * * *

I costi per i lavori sono valutabili in circa € 20.000,00 comprensivi: della demolizione del muretto e successiva bitumazione della tratto stradale interessato; *della demolizione della pavimentazione sul piazzale antistante la palazzina e del massetto sottostante in calcestruzzo.*

* * * *

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazioni a corpo e non a misura.

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. Dott. Paolo Bianchini tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Città di Castello 05 Settembre 2019

Il C.T.U.

Agr. Dott. Paolo Bianchini

