

### 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 ..... il .....  
..... nata a ..... il .....  
..... nato a ..... il .....  
..... nata a ..... il .....  
..... nato a ..... il .....  
..... nato a ..... il .....  
..... nato a ..... il .....

#### al sub. 9

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



... nata a ... il ...

\* \* \* \*

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 ... o 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 ... il ... vende a ... o e ... i diritti di 20/54; a ... o e ... 5/54 ciascuno e a ... o 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 ... o 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 F ... , per 1/9 ciascuno in località Nerbisci Gubbio. La parte venditrice ... era venuta in possesso del bene in virtù di successione legittima ... o morto a Gubbio il 23/01/1980. 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 moglie

..... nata a ..... il ..... e ai figli ..... nata a ..... il

..... 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

..... in veste di rappresentante de "Ente di Sviluppo dell'Umbria", e ..... 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.

**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:

|   |          |              |              |
|---|----------|--------------|--------------|
|   | o        | u cod. fisc. |              |
| l | a nato a | il           | 5 cod. fisc. |
|   | nato a   | il           | cod. fisc.   |

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 eseguiti:

1) nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_,  
2) nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_,  
3) 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. 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.*

\* \* \* \*

*E' stato considerato il valore di ogni singolo lotto, Lotto 1 € 116.500 - Lotto 2 € 94.700, ed a parte il costo "presunto" dei lavori di demolizione e ripristino per queste ragioni:*

*Se venisse considerato il valore di ogni singolo lotto meno il costo dei lavori (€ 116.500-20.000 e € 94.700-20.000), colui che si aggiudicherà uno dei due lotti avrà sì una riduzione all'atto di acquisto, ma dovrà procedere poi ai lavori di demolizione richiesti dall'ordinanza, rivalendosi poi nel richiedere metà dei valore dei lavori effettuati a chi si aggiudicherà il restante lotto. Il restante lotto a questo punto dovrebbe essere posto in vendita a valore pieno e senza riduzioni.*

*Non è sembrato logico dividere per due il costo "presunto" dei lavori di*



**demolizione e detrarli poi da ogni singolo lotto (€ 116.500-10.000 e € 94.700-10.000)  
poiché i due lotti insieme dovrebbero essere venduti allo stesso momento, e i nuovi  
proprietari insieme procedere ai lavori di demolizione e ripristino.**

\* \* \* \*

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

