

REG. AFFARI AMM
STRAGIUDIZIALI E
NON CONTENZ.
N. 158/2014

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI GUBBIO

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE
DI PERIZIA CON GIURAMENTO**

CRON. 725/20

L'anno duemilaquattordici il giorno 20 del mese di Agosto
in Gubbio avanti il CANCELLIERE ES
(Francesco Cruciani)

è comparso il Geometra Giancarlo Mattiacci, nato a Gubbio il
18/07/1955 ed ivi residente in Via N. Machiavelli n. 33, il quale
chiede di asseverare con giuramento la perizia da lui redatta e
incarico di:

Ammonito dell' importanza morale e religiosa del giuramento
e delle pene stabilite dalla Legge per le dichiarazioni false e
reticenti, il Geometra Giancarlo Mattiacci presta giuramento
ripetendo la formula:

**" Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni
affidatemi, al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità.**

Del che si è redatto il presente verbale che letto e confermato
viene scritto".

Il Cancelliere

Il Tecnico

CANCELLIERE ES
Francesco Cruciani
Francesco Cruciani



Stamp from Ministero dell'Economia e delle Finanze, Marca da Bollo, €16,00, SEDICI/00. Includes a barcode and identification details for the stamp.



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto **Geom. Giancarlo Mattiacci**, libero professionista, con studio in Gubbio P.zza 40 Martiri n. 50, iscritto all' Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n. 248, ed al N. 1919 del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia, è stato incaricato dal Sig. _____ a redigere una perizia di stima di alcuni immobili siti in Comune di Gubbio **Fraz. Semonte**.

Ad evasione all' incarico lo scrivente, ai fini di effettuare gli opportuni accertamenti ed acquisire la documentazione necessaria alla valutazione, si è recato presso l' Agenzia del Territorio di Perugia per estrarre copia della documentazione catastale, successivamente ha effettuato un sopralluogo sul posto per prendere visione degli immobili e della loro consistenza.

Tutto ciò premesso, acquisite le notizie ritenute utili, ed effettuate le opportune indagini, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DELLA PROPRIETA':

Il fabbricato è censito al NCEU del Comune di Gubbio:

- Foglio 162, part. 163 sub.6, e sub 7 graffate, Categoria A/2, Classe 2, Cons. 10,5 vani, Rendita Euro 813,42, Frazione Semonte piano: T-1-2/3.

INTESTATI:

Il terreno è censito al NCT di detto Comune:

- Foglio 162, part. 164, Semin Arbor, classe 4, superficie are 02 ca 00, R.D. €. 0,46, R.A. €. 0,72.

INTESTATI:

2) **DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

Trattasi di appartamento sito al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza sito in Gubbio Fraz. Semonte. Esso risulta costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, 3 camere, bagno, terrazzi, soffitta, ed annesso fondo e lavanderia al piano terra ed altro manufatto distaccato dal fabbricato principale.

L' edificio, di cui è parte la porzione in oggetto, è realizzato con struttura portante in muratura, i solai di piano sono in latero cemento quello di copertura con struttura in metallo, manto di copertura in tegole di cemento.

I paramenti esterni sono in pietra lasciati a vista.

3) **RIFINITURE**

L' appartamento è rifinito con pavimenti in marmo nella zona giorno e parquet nelle camere, porte interne in legno di noce nazionale, infissi esterni in legno di castagno dotati di controfinestre in alluminio e tapparelle in PVC.

Il bagno ha una pavimentazione in ceramica così come il rivestimento, ed è completo di tutti gli accessori.

4) **IMPIANTI**

L' immobile è allacciato alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, Telecom, acquedotto e fognatura.

Sono presenti e funzionanti gli impianti tecnologici, elettrico ed idrico, quello di riscaldamento risulta autonomo ed alimentato a metano.

5) VALUTAZIONE

La presente stima, viene eseguita e riferita alla data odierna, alle condizioni attuali, generali e particolari in cui gli immobili si trovano, al loro stato di fatto e di diritto, come goduti e posseduti.

Si è provveduto ad eseguire una accurata indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli descritti, che sono stati oggetto di recenti contratti di compravendita e da ciò si è giunti a stabilire il prezzo medio di mercato.

Le superfici e consistenze sono state desunte dalle planimetrie catastali acquisite, che lo scrivente ha ritenuto essere veritiere e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse. Va tenuto presente che il calcolo delle superfici è solo di mero riferimento in quanto il valore determinato si intende a forfait (a corpo).

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto ha redatto la presente stima ritenendo equi i seguenti valori:

DESCRIZIONE	m ²	Prezzo	Impegno
- Appartamento al piano secondo = m ²	99,00		
Terrazzi m ² 5,90 x 0,30 = m ²	2,40		
Cantina m ² 12,60 x 0,25 = m ²	3,00		
Cucina rustica m ² 32,90 x 0,50 = m ²	16,00		
Soffitta m ² 43,80 x 0,30 = m ²	14,00		
Lavanderia e mag. m ² 16,30 x 0,25 = m ²	4,00		
Terreno m ² 100 x 0,10 = m ²	10,00		
Terreno m ² 100 x 0,05 = m ²	5,00		
TOTALE m²	153,00	€. 1.350,00	€. 206.550,00

TOTALE	STIMA	€. 206.550,00
---------------	--------------	----------------------

Il sottoscritto tanto presenta ad evasione dell' incarico ricevuto, ed in fede si sottoscrive.

Gubbio 19 Agosto 2014



Il sottoscritto
[Handwritten signature]

Pag. 2/3

Perugia, 16/11/2017

Egr.^{gio}
Curatore Fallimentare
Dr.

OGGETTO: FALL. 5-2017 - parere di massima congruità

Premesso che era proprietario, tra gli altri, di porzione di fabbricato per civile abitazione con annessa corte esclusiva pertinenziale situato in Comune di Gubbio, frazione Semonte e più precisamente trattasi di un appartamento al piano secondo composto da cucina, tinello, sala, bagno e tre camere; soffitta al piano terzo; cantina e lavanderia pertinenziale al piano terra; il tutto è distinto in Catasto Fabbricati al foglio 162, particella:

- 163 sub 6 graffata alla 163 sub 7, Frazione Semonte, piano T-1-2/3, categ. A/2, cl 2, vani 10,5, Rendita Catastale Euro 813,42;

la corte pertinenziale è distinta in catasto terreni al foglio 162, particella:

- 164, semin. arbor., cl 4, Ha 0.02.00, Reddito Dominicale Euro 0,46 ed Agrario Euro 0,72.

faceva redigere Relazione di Stima proprio della porzione oggetto di vendita, dal Geom. Giancarlo Mattiacci, il quale, Asseverando tale elaborato avanti al Giudice di Pace di Gubbio in data 20/08/2014, determinava come valore di stima del bene un complessivo importo di Euro 206.550,00.

Prendendo come inalterato il valore del bene tra l'agosto 2014 e gennaio 2015 si procede nel seguito a determinare il conseguente valore dell'immobile considerando il diritto di abitazione riservatosi dal Sig.

Per fare ciò si equipara, ai fini estimativi, il diritto di abitazione all'usufrutto in quanto l'acquirente del bene non ne potrà godere ed entrare in disponibilità fino alla morte (o rinuncia) del beneficiario del diritto.

Per determinare il valore si considerano i seguenti dati:

- Valore del bene per la piena proprietà: **206.550,00€**
- Età dell'usufruttuario e/o beneficiario del diritto di abitazione al momento della vendita:
- Tasso di interesse legale in vigore dal 1 gennaio 2015: **0,50%**

Da cui:

- Valore Usufrutto, abitazione e uso (in percentuale): **30%**
- Valore nuda proprietà (in percentuale): **70%**

E cioè:

Valore nuda proprietà come venduta: 206.550,00€ x 70% = 144.585,00€.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Dott. Ing. Pietro Barberini



Allegati:

- Perizia Giurata Geom. Giancarlo Mattiacci del 19/08/2014