

# **TRIBUNALE DI PERUGIA**

UFFICIO ESECUZIONI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 26/2011

*Esecuzione  
Immobiliare:  
Nei confronti di:  
Promossa da:*

**N° 26/2011**

**UNICREDIT SPA**  
**AVV. MONICA AGRIMANO**

*Giudice  
dell'Esecuzione:  
Custode Giudiziario:  
Perito (C.T.U.)*

**Dott.ssa De Martino**

**Arch. Veronica Benedetti**

*Udienza*

**13/06/12**

**- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -**

**SOMMARIO**

PREMESSA.....	3
<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....</u>	<u>4</u>
<u>VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....</u>	<u>6</u>
<u>PROVENIENZA.....</u>	<u>6</u>
<u>VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE.....</u>	<u>8</u>
<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI.....</u>	<u>8</u>
<u>COERENZE.....</u>	<u>9</u>
<u>DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI.....</u>	<u>9</u>
<u>SITUAZIONE URBANISTICA.....</u>	<u>10</u>
<u>DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCONTRATE.....</u>	<u>11</u>
<u>OCCUPAZIONI SERVITU' E SPESE SUI BENI PIGNORATI.....</u>	<u>11</u>
<u>STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.....</u>	<u>12</u>
<u>VALUTAZIONE.....</u>	<u>12</u>
<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</u>	<u>16</u>

## **PREMESSA**

Con atto di pignoramento immobiliare del 21 Dicembre 2010 depositato in Cancelleria in data 28/12/2010 (cfr.Fasc.Dichiarazione sostitutiva Ipocatastale) in favore di [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia con nota di trascrizione del 21/01/2011 Registro generale n.1884 e Registro particolare n.1283, a favore di UNICREDIT SPA (parte procedente), si richiede al Tribunale di Perugia che venga eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] relativamente a:

**Diritti di piena proprietà su immobile censito catastalmente al NCEU Comune di Gubbio, foglio 187, p.lla 29, cat.A/3, classe 1, consistenza vani 11,5, rendita catastale €.582,05 (Loc.Boarella piano T-1-2-3); (cfr.Fasc.di causa: Atto di pignoramento e Fascicolo documentazione).**

Con ordinanza del 05/10/2011 e Giuramento dell'esperto del 26/01/2012, (allegato 1) la S.V.Ill.ma nominava quale esperto il sottoscritto Arch. Veronica Benedetti con studio in Perugia Piazzale Giotto, 8, ed Iscritto all'Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Perugia al n.912, Consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da UNICREDIT SPA (parte procedente) nella quale si richiedeva al Tribunale di Perugia che venisse eseguita la procedura esecutiva nei confronti di [REDACTED]

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accettato l'incarico, lo scrivente comunicava con Raccomandata A.R. nr. 14516326894-8 (**allegato 2**) del 05/04/2012 indirizzata alla Sig.ra [REDACTED] e con Raccomandata A.R. n.14516326895-0 del 05/04/2012 (**allegato 3**) all'Avvocato Monica Agrimano che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 10/04/2012 alle ore 15:30 presso il bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, più precisamente : Fabbricato sito in Comune di Gubbio, Fraz.Nerbisci, Voc.Boarella, censito catastalmente al NCEU del Comune di Gubbio Foglio 187 p.lla 29, fissando per lo stesso giorno il sopralluogo. In data 10/04/2012 si procedeva a richiedere presso l'Agenzia del Territorio sede di Perugia:

- Estratto di mappa Comune di Gubbio fg.187 p.lla 29 – scala 1:2000;  
(n.PG0104804 – **allegato 4**)
- Planimetria U.I.U Comune di Gubbio fg.187 p.lla 29 – scala 1:200;  
(n.PG0104804 – **allegato 5**)

In data 10/04/2012 si presentava sul luogo dell'appuntamento la Sig.ra [REDACTED] quindi si procedeva con la visita e la verifica dei luoghi ed il rilievo fotografico degli stessi (**allegato -DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**).

In data 17/04/2012 le attività peritali proseguirono con l'invio al Comune di Gubbio a mezzo fax della "RICHIESTA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI" (**allegato 6**), in particolare veniva richiesta:

- Pratica di richiesta di contributi terremoto ord.318/84 depositata dalla Sig.ra Mariani Maria relativamente all'immobile censito in Comune di Gubbio NCEU Foglio 187 p.lla 29;
- Eventuali documenti allegati
- Verifica regolarità urbanistica ed eventuale esistenza richiesta contributi postuma o condoni edilizi.

h

La richiesta veniva ricevuta dal Comune di Gubbio e regolarmente protocollata al nr.0014214 del 18/04/2012.

Successivamente venivo convocata in data 24/04/2012 dal Gem.Fangacci dell'Ufficio protezione Civile del Comune di Gubbio, per prendere visione delle pratiche richieste ed estrarre copia del materiale utile ai fini della redazione dell'elaborato peritale.

In particolare la documentazione prodotta è la seguente:

- Ordinanza n.3189/FPC/ZA del 08/08/1984 – Richiesta di Contributo per opere di riattazione.Presentato da Mariani Maria Prot.28916 del 10/10/1984.  
**(Allegato 7)**
- Perizia giurata a firma del tecnico Geom.Enrico Bonci depositata in Comune in data 31/12/1984 prot.n.37663.**(Allegato 8)**
- Pratica di richiesta autorizzazione per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile, depositata in Comune in data 02/02/1985 prot.3139. **(Allegato 9)**
- Atto notorio depositato in Comune il 29/01/1991 prot.3204, in cui la Sig.ra Mariani dichiarava che il Fabbricato rurale ubicato in Comune di Gubbio Loc. Nerbisci, Voc.Boarella, distinto al C.T. Al fg.187 p.lla 29 alla data del 29/04/1984 era al servizio dell'azienda agricola di proprietà della stessa e successivo verbale di sopralluogo del 09/04/1991 in cui veniva accertato che quanto dichiarato corrispondeva a verità. **(allegato 10)**
- Pratica di riattazione fabbricato danneggiato dal terremoto del 29/04/1984 (O.M.318/FPC7ZA) – Depositato in Comune il 06/10/1985 prot.27745. **(allegato 11)**

Venivano effettuati aggiornamenti presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia**, producendo la seguente documentazione:

- Ispezione Ipotecaria prot.T76395-T75112-T73267 del 09/06/2012 **(allegato 12)**.

## VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata nel Fascicolo della certificazione ipocatastale storico ventennale ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 302/03.08.1998, risultava composta da:

- Atto di pignoramento immobiliare depositato in cancelleria in data 28/10/2010;
- Fascicolo della documentazione ( ai sensi dell'Art.567 c.p.c. Modificato dal D.L 35/2005 e dalla legge 263/2005 con decorrenza dal 1 marzo 2006), redatto dal Geom.Carlo Nardoni e depositato in cancelleria il 25/07/2011 composto da:
  1. Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
  2. Certificato storico catastale;
  3. Mappe censuarie

Il sottoscritto CTU nel, nel verificarne la completezza constatava che la documentazione depositata in atti era conforme ai sensi dell'art.567 c.p.c. Come modificato dalla Legge 302 del 03/08/1998 ed era comunque necessario integrare la documentazione depositata in atti con la richiesta della planimetria catastale (**allegato 5**).

## PROVENIENZA

Le quote relative ai diritti di piena proprietà, sul bene immobile censito al **NCEU del Comune di Gubbio al Foglio** [redacted] oggetto di pignoramento, pervenivano alla Sig.ra [redacted] in forza di:

- Successione in forza di legge in morte della Sig.ra MARIANI MARIA nata a

Stati Uniti d'America (EE) il 24/08/1926 e deceduta il 05/03/1999, U.R.di Gualdo Tadino (PG) 02/09/1999 Den.82, Vol.299/1, trascritta a Perugia con presentazione n.100 del 29/05/2000 Reg.Generale n.12167, Reg.particolare n.8305.

## **VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE**

La voltura relativa all'immobile censito al catasto Fabbricati oggetto del suddetto pignoramento, situati in Comune di Gubbio (Pg), è stata regolarmente aggiornata con Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 05/03/1999 n.366.1/2000 in atti dal 25/01/2002 (protocollo n.25384) . (cfr.Documentazione Ipocatastale).

## **INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Con atto di pignoramento immobiliare del 21 Dicembre 2010 depositato in Cancelleria in data 28/12/2010 (cfr.Fasc.Documentazione Ipocatastale) in favore di [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia con nota di trascrizione del 21/01/2011 Registro generale n.1884 e Registro particolare n.1283 , a favore di UNICREDIT SPA (parte procedente), si richiede al Tribunale di Perugia che venga eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] relativamente a:

***Diritti di piena proprietà su immobile censito catastalmente al NCEU Comune di Gubbio, foglio [REDACTED] cat.A/3, classe 1, consistenzavani 11,5, rendita catastale €582,05 (Loc.Boarella piano T-1-2-3); (cfr.Fasc.di causa: Atto di pignoramento e Fascicolo documentazione ).***

7

## COERENZE

Porzione immobiliare distinta al NCEU del Comune di Gubbio Foglio [REDACTED] cat.A3, classe 6, consistenza 11,5 vani, confina con particella [REDACTED] seminativo arboreo, proprietà [REDACTED] p.lla 28, bosco misto, proprietà [REDACTED] [REDACTED] area rurale, proprietà Ceccarelli Giuseppe; p.lla 30 proprietà Ceccarelli Bruno e Ceccarelli Giuseppe; p.lla 54, fabbricato rurale, proprietà [REDACTED] [REDACTED] p.lla 31, pascolo, proprietà [REDACTED] p.lla 504, area rurale proprietà Ceccarelli Bruno.

## DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

Fabbricato colonico sito in Comune di Gubbio, Fraz.Nerbisci voc.Boarella, composto da quattro piani fuori terra e più precisamente al piano terra troviamo due fondi, un ripostiglio ed una cucina oltre a ingresso ove si trova anche il vano scala; al piano primo due camere e un bagno, al piano secondo due camere e un locale ripostiglio seguono le soffitte al piano terzo.

Il fabbricato risulta composto da due corpi di fabbrica il più alto ove si sviluppa l'abitazione e l'altro più basso ove sono collocati i fondi al piano terra.

Si accede al fabbricato percorrendo viale alberato sino a giungere sul lato posto a levante ove si trova l'ingresso principale.

Dall'ingresso principale si giunge internamente nel corridoio/vano a scala e subito a destra si trova l'ingresso ad un primo locale adibito a cucina con ampio camino; il pavimento è in piastrelle di cotto ed il soffitto è caratterizzato da volte intonacate. Dalla cucina si accede ad altro locale, adibito a sala con ingresso anche dal corridoio; pavimento in piastrelle di cotto e soffitto caratterizzato da volte intonacate. Si accede poi a piccolo ripostiglio; dal vano scala sulla sinistra si trovano le aperture dei due locali adibiti a fondo.

4

S

Percorrendo il vano scala al piano primo troviamo due ampie camere ed un bagno. I pavimenti sono in piastrelle di cotto e i soffitti sono a volte intonacati; gli infissi interni ed esterni sono di legno. Il piano secondo è caratterizzato dalla presenza di due camere e locale ripostiglio. Nelle camere sono ancora parzialmente decorate. I soffitti sono con travi a vista e piastrelle di cotto. Pavimenti in cotto.

Al piano soprastante si trovano le soffitte, caratterizzati da ampi locali con altezza variabile, travi a vista. In tutti i locali sono visibili lesioni sulle murature portanti, sulle volte, in corrispondenza delle aperture. Pavimenti ed infissi risalgono all'epoca di costruzione riconducibile alla fine del XIX sec.

Le murature portanti sono in pietrame a secco con paramento esterno in pietra grossolanamente squadrata; le strutture orizzontali sono in legno; le scale sono realizzate in pietra con struttura portante realizzata con travi di ferro. La struttura del tetto è realizzata in legno, il manto di copertura in coppi. Le architravature sono realizzate in mattoni pieni ed in legno.

L'edificio ha subito danni nel sisma del 29 Aprile 1984, in particolare le murature portanti sono state lesionate al primo e secondo piano specie in corrispondenza delle aperture. Le strutture orizzontali ed il vano scale sono state parzialmente lesionate. La copertura è stata gravemente danneggiata in seguito allo scorrimento del manto di copertura e della piccola armatura. Le architravature in legno sono state danneggiate.

Effettuando il sopralluogo sono evidenti lesioni agli angoli del fabbricato più alto, ed in corrispondenza delle aperture. Inoltre gli intonaci appaiono ammalorati. L'impianto elettrico appare vetusto e non a norma, con cavi a vista. Non è presente impianto di riscaldamento.

Nel progetto di "Riattazione dell'edificio" allegato all'istanza tendente ad ottenere i benefici di cui all'ordinanza n.318/FPC/ZA emessa dal Ministro per il Coordinamento della Protezione Civile, a firma del Geom. Bondi venivano proposti interventi di ricucitura delle lesioni, mediante iniezioni di malta cementizia con

UO

rafforzamento della struttura globale mediante tiranti posti in direzione ortogonale fra loro. Chiusura delle aperture da completare con mattoni pieni, ove non presenti. Smantellamento della copertura e ricostruzione della stessa, previa costruzione di cordolo in C.A. In corrispondenza dei fondi si proponeva la sostituzione della copertura con solaio piano in laterocemento da adibirsi a tetto-terreno. Venivano ipotizzate anche le sostituzioni delle architravature in legno.

A seguito del sisma del 1984 non sono mai stati effettuati interventi di messa in sicurezza dell'edificio, per questo, anche in seguito al ripetersi degli eventi sismici del 1997, non sono state effettuate ulteriori indagini per verificare la stabilità delle strutture.

(allegato – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Gubbio relativamente al fabbricato oggetto di esecuzione è emerso quanto segue:

1. L'edificio di costruzione ante '65 è legittimato dal PRG Comunale Comm.Tria  
12/02/1965;
2. L'immobile non è vincolato;

## **DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCONTRATE**

L'edificio è stato edificato in data anteriore 1965.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'archivio dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Gubbio, non è stato possibile reperire la Licenza edilizia che autorizzava la costruzione del fabbricato.

Relativamente all' edifici o è presente in archivio :

*M*  
Istanza volta all'ottenimento dei contributi post sisma 1984, ord.318/84 presentata da Mariani Maria.

L'immobile veniva classificato come priorità 6 poi declassato come priorità 8 perchè disabitato.

E' stato finanziato l'importo richiesto ma non è mai stato erogato.

Dalla data di costruzione ad oggi all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, non sono stati effettuati altri lavori, da cui non si riscontrano difformità urbanistiche.

### **OCCUPAZIONI E SERVITU'E SPESE SUI BENI PIGNORATI**

Al momento del sopralluogo i beni oggetto di valutazione siti in Comune di Gubbio, risultano occupati saltuariamente dalla Sig.ra 

## STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Visto l'immobile pignorato in danno alla Sig.ra [REDACTED] dopo averne esaminato la consistenza e le caratteristiche, la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene opportuno procedere alla pubblica asta del bene in un unico Lotto:

### LOTTO 1

Diritti pari alla piena proprietà su fabbricato colonico censito catastalmente al NCEU Gubbio, foglio [REDACTED] cat. A/3, cl.1, vani 11,5, rendita catastale €.582,05 (Loc.Boarella piano T-1-2-3). (cfr.Fasc.di causa: Fascicolo Documentazione)

### VALUTAZIONE

I criteri della valutazione patrimoniale seguono norma UNI 10750 - 2005 (Agenzie Immobiliari - Requisiti di servizio).

Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

1. La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. Le quote percentuali delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convezionale Vendibile (Scv), deve essere effettuato con i criteri seguenti.

1. 100% superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

13

3. 50% delle superfici perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25cm.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

1. 25% balconi e delle terrazze scoperte;
2. 35% balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati;
3. 35% patii e porticati;
4. 60% delle verande;
5. 10% lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
6. 15% dei giardini di appartamento;
7. 10% dei giardini di ville e villini.

Il terreno verrà valutato come giardino di appartamento, per questo si applicherà il coefficiente di ponderazione del 15% sulla superficie complessiva dello stesso determinandone così la superficie commerciale.

Si ritiene opportuno applicare, come criterio di stima, il metodo sintetico procedendo come di seguito descritto:

- Individuazione del prezzo unitario dell'immobile in base all'analisi comparativa dei prezzi relativi alla zona omogenea di appartenenza dell'immobile, ovvero per beni aventi caratteristiche simili all'immobile per cui si procede alla stima;
- Individuazione della categoria di appartenenza dell'immobile in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando quindi elementi caratterizzanti quali ubicazione, destinazione, caratteristiche storico artistiche e stato di conservazione.

Si considera la superficie commerciale "a corpo" e non "a misura", in quanto desunta dalle planimetrie allegate ai progetti depositati in comune, previa verifica campione di alcune misure sul posto.

Prendendo come riferimento il valore medio di un fabbricato colonico DA RISTRUTTURARE, ubicato in comune di Gubbio, zona agricola considerando lo stato

16

del fabbricato, le necessarie opere di manutenzione per il consolidamento strutturale e per il rifacimento completo per la rimessa a norma degli impianti, si potrebbe stimare che il valore a mq va da un minimo di euro/mq 400 ad un massimo di euro/mq.700 ,ottenendo **un valore medio pari a euro 550/mq.**

Valutando gli elementi di rilevanza che influiscono sulla determinazione della valutazione dell'immobile oggetto di stima, considerate le reali condizioni dell'immobile la stima verrà effettuata su un **valore al mq pari ad euro 600,00/mq** che è il valore medio indicato dal LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA aggiornato al I Trimestre 2012, relativo agli immobili posti in zona agricola in Gubbio -DA RISTRUTTURARE- incrementato del 9,10%.

	OTTIMO	BUONO	DISCRETO	MEDIOCRE
Zona di ubicazione	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità ed accessi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Esposizione	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Caratteristiche costruttive	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Finiture	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Impiantistica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Distribuzione planimetrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aspetto architettonico fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Divisibilità	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Stato d'uso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Grado commercialità	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

PIANO PRIMO

Mfl  $(13,40+0,50+0,50) \times (10,1+0,50+0,50) = \text{Mq.} 159,84$  arrotondato a Mq.160

PIANO PRIMO-SECONDO-TERZO

Mfl  $(7,80+0,50+0,50) \times (10,1+0,50+0,50) = \text{Mq.} 97,68$  arrotondato a Mq.98

CORTE ESTERNA

Mq.730 – Mq.170,20 (area occupata dall'edificio) = Mq.559,80 arrotondato a Mq.560

Mq.560 x 0,10 = Mq.56 (pari alla S.C.V.area esterna)

IN TOTALE

P.T Mq.160 +

P.1 Mq. 98 +

P.2 Mq. 98 +

P.3 Mq. 98 +

C.E Mq. 56 =

**TOT MQ. 510 S.C.V.**

### LOTTO 1:

COMUNE	DATI IDENTIFICATIVI		CATEGORIA	S.C.V. (Mq.)	VALUTAZIONE
LOTTO 1					
Gubbio	NCEU FOG.	PART	A3 Abitazione di tipo economico	Mq. 510	Mq.510 x €. 600,00
<b>TOTALE</b>				<b>€.306.000,00</b> <b>(Euro trecentoseimila/00)</b>	

Tabella 1 - VALORE LOTTO1

46

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U fa riferimento a quanto indicato nel Fascicolo Documentazione (ai sensi dell'art.567 c.p.c. Modificato dal D.L. 35/2005 e dalla Legge 263/2005 con decorrenza dal 1 marzo 2006) aggiornato a tutto il 15/06/2011, data indicata nella "Certificazione ipotecaria allegata al documento sopracitato (cfr.Fasc.di causa : FASCICOLO DOCUMENTAZIONE), ed alle successive verifiche eseguite dallo scrivente, fino alla data del 09/06/2012 (Allegato 12 ) relativamente ai beni oggetto del pignoramento, da cui risultano:

### Trascrizioni pregiudizievoli e iscrizione ipotecarie:

Iscrizioni contro:

- Ipoteca Legale Reg. Generale n.15813, Reg. Particolare n.3337 presentazione n.66 del 15/06/2010 a favore di Equitalia spa con sede Foligno (domicilio eletto in via Daniele Manin n.22) ed a carico della Sig.ra [REDACTED] nata a Gubbio (Pg) il 07/07/1955, per Euro 15.741,56 (Capitale) Tasso d'Interesse semestrale Tot.Euro 31.483,12
- Ipoteca Volontaria Reg. Generale n.26497, Reg. Particolare n.5792 presentazione n.86 del 22/10/2002 a favore di BANCA DELL'UMBRIA 1462 spa con sede Perugia (domicilio eletto in Perugia corso Vannucci n.39) ed a carico della Sig.ra [REDACTED] nata a Gubbio (Pg) il 07/07/1955, per Euro 65.000,00 (Capitale) Tasso d'Interesse annuo 4,15% Tot. Interessi Euro 52.000,00 Spese €.13.000,00 Totale €.130.000,00.
- Pignoramento immobiliare Reg. Generale n.1884, Reg. Particolare n.1283 trascritto con nota n.119 del 21/01/2011 a favore della UNICREDIT S.p.a con sede in Roma ed a carico del Sig.ra [REDACTED] nata a Gubbio il 07/07/1955, come da Atto Giudiziario del Tribunale di Perugia Sez.Distaccata di Gubbio in data 07/01/2011 rep.781/2010; gravante su:

Diritti di piena proprietà su immobile posto in Comune di Gubbio, censito al catasto fabbricati al Foglio [REDACTED] cat.A/3, vani 11,5, Loc.Boarella, piano T-1-2-3.

La presente relazione peritale si compone di:

-n. 17 pagine dattiloscritte;

-n. 12 allegati numerati dal n.1 al n.12 ;

-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ;

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 10 Giugno 2012

**IL CTU INCARICATO**  
**arch.Veronica Benedetti**