

*Geom. Giacomo Passeri*

*Studio: Via Costanza, 101 – 06132, Mugnano, Perugia*

cell. 333/5801418 • e-mail [giacomo.passeri86@gmail.com](mailto:giacomo.passeri86@gmail.com) • PEC [giacomo.passeri@geopec.it](mailto:giacomo.passeri@geopec.it)

## **TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

### **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 22/2024 R.G. ES. IMM.

PROMOSSA DA:

*omissis*

NEI CONFRONTI DI:

*omissis*

*omissis*

\*

**G.E.: Dott. Fioroni Sara**

\* \* \* \*

### **PERIZIA DI STIMA**

\* \* \* \*

Illustrissimo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara Fioroni;  
nel procedimento immobiliare promosso da *omissis*, creditore procedente rappresentata *omissis*, contro *omissis*, debitori, la S.V., con ordinanza del 05 aprile 2024, ha nominato il sottoscritto Geom. Giacomo Passeri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il numero 5110 e con studio in Loc. Mugnano, Via Costanza n. 101, Perugia, quale Esperto Stimatore.



Il sottoscritto in data 09 aprile 2024, accettava l'incarico e giurava di "bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli".

Qui di seguito i quesiti tecnici ai quali rispondere:

1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

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

3) *Provveda quindi:*

- *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*

- *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città,*



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

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

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

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere



storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

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

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

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

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

d) eventuali cause in corso;

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

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sana-**



toria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni al-  
 tro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario pos-  
 sa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle con-  
 dizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985,  
 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Re-  
 pubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimen-  
 to del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uf-  
 fici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione ur-  
 banistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati  
 ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la  
 vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di  
 uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da conte-  
 nere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la for-  
 mazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il peri-  
 to indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli  
 immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di proce-  
 dere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed alle-  
 gando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tec-  
 nico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un para-  
 grafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE  
 ANALITICA DEL " (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla let-  
 tera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni  
 oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altez-



za interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in manie-



ra distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, inte-



grando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

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



Il Sig. Giudice disponeva che il creditore procedente, entro trenta giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina, versi allo scrivente a titolo di acconto spese future, la somma di €. **600,00** rimborsabili in prededuzione in sede di riparto. Dispone altresì che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E.

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento s non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

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

- In formato rigorosamente PDF nativo testuale della perizia, senza allegati;
- Ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche delle fotografie, con appositi oscuramenti);
- Gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con de-



	scrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute	
	in un unico file);	
	- Quale ulteriore eventuale allegato, bozza di ordinanza di vendita in cui	
	dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e at-	
	tuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli im-	
	mobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, preci-	
	sando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a	
	ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali	
	vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o	
	meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione	
	e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o lo-	
	cazione).	
	In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o di altri giudici competenti, il	
	perito stimatore <b>non potrà interrompere o sospendere</b> le operazioni peritali,	
	neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.	
	Si autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni do-	
	cumento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per	
	l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenien-	
	za e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune,	
	dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, del-	
	l'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia sempli-	
	ce, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96	
	n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune	
	competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'oc-	
	cupante l'immobile pignorato.	



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

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

\* \* \* \*

Accertata la completezza della documentazione prodotta in atti ai sensi degli articoli 567 comma 2°, C.p.c., 498 comma 2° e 599 comma 2°, il sottoscritto convocava i debitori per il giorno 02 maggio 2024 alle ore 14:30, presso l'immobile pignorato, Comune di Gubbio, frazione San Martino in Colle, n. 7.

Alla presenza del rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie, il Sig. *omissis*, il sottoscritto dopo essere stato avvertito telefonicamente dalla debitrice *omissis* solo qualche ora prima dell'impossibilità di essere presente per motivi di lavoro, si provvedeva a suonare il campanello d'ingresso senza avere risposta. Si decideva di fissare un nuovo appuntamento per un



nuovo accesso nei giorni a seguire.

Il sottoscritto pertanto convocava i debitori per un nuovo appuntamento il giorno 28 maggio 2024 alle ore 09:40 presso l'immobile pignorato.

Alla presenza dell'esecutata Sig.ra *omissis* e del rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie, il Sig. *omissis* è stato possibile ispezionare la proprietà pignorata.

Lo scrivente provvedeva all'identificazione dell'immobile sottoposto a pignoramento, ai rilievi planimetrici per il calcolo della sua superficie commerciale, nonché alla raccolta dei dati utili alla stima.

In precedenza, erano già state fatte le visure catastali per le indagini circa l'esatta individuazione delle proprietà.

Le indagini proseguivano poi all'Agenzia delle Entrate di Perugia (servizio pubblicità immobiliare) per l'accertamento dei gravami, e quindi, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Gubbio per accertare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi e del certificato di agibilità.

Elaborati i dati estimativi raccolti sui luoghi in ordine anche all'andamento di mercato in materia di compravendita di immobili nella zona in questione e nei suoi dintorni; lo scrivente si ritiene ora essere in grado di riassumere, qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura di valutazione, nella seguente relazione peritale.

In essa, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, si ritiene opportuno trattare gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, distinguendo la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- **Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale.**
- **Cap. n. 2 – Descrizione.**



- **Cap. n. 3 – Coerenze.**

- **Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.**

- **Cap. n. 5 – Gravami.**

- **Cap. n. 6 – Comoda divisibilità e formazione dei lotti.**

- **Cap. n. 7 – Valutazione.**

come qui di seguito:

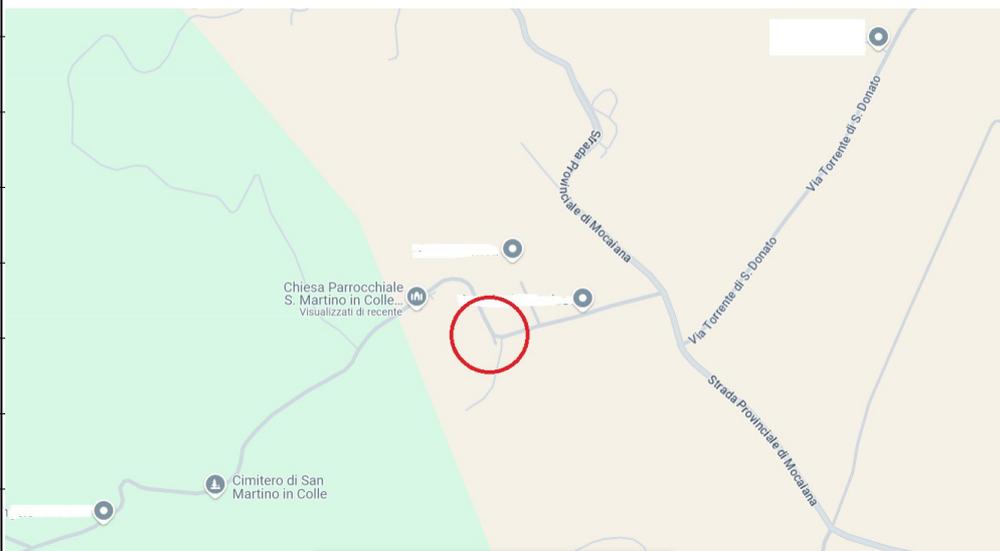
\* \* \* \*

## RELAZIONE PERITALE

\* \* \* \*

- **Cap. n. 1 - Individuazione toponomastica e catastale.**

L'immobile sottoposto a pignoramento ed esaminato nel presente elaborato peritale, è ubicato in Comune di Gubbio, in Frazione San Martino in Colle, al civico n. 7 (porzione di edificio di maggior consistenza composto da appartamento che si sviluppa su due livelli oltre ad un locale fondo al piano terra con accesso autonomo dalla corte esterna).





All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, Servizi Catasta-

li, la proprietà di cui sopra, che è intestata, in quota indivisa 1/1 in regime di comunione legale dei beni, ai Sigg. *omissis*, è individuata come qui di seguito:

Catasto Fabbricati di Gubbio

- Foglio n. 218 particella n. 7 sub. 10

(abitazione su più livelli)

Piani terra, primo e secondo, categoria A/4 di classe 2°, consistenza di vani 5,0 superficie catastale totale 104 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 104 mq. e rendita di €. 216,91.

Al Catasto Terreni di Gubbio l'area di sedime del fabbricato principale e del fondo, sono individuate le Foglio n. 218 con il numero di particella 7 (Ente Urbano della superficie di mq. 200).

La planimetria catastale dell'appartamento su più livelli (particella n. 7 sub. 10) è conforme allo stato dei luoghi.

Nella visura catastale la toponomastica è corretta ma non è riportato il numero civico.





Ai attuali proprietari l'immobile è pervenuto tramite atto di compravendita dal Sig. *omissis*, a rogito del Dott. Paolo Biavati del 25 luglio 2005, repertorio n. 316907, raccolta n. 36613, trascritto a Perugia il 29 luglio 2005 al n. 15261 di formalità. Nella vendita sono pure compresi i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

Ante ventennio l'immobile risultava essere di proprietà del Sig. *omissis* come bene personale.

Diritti derivanti in parte da atto di divisione e donazione a rogito del Dott. Antonio Minelli del 25 marzo 1971 trascritto a Perugia il 24 aprile 1971 al n. 3849 di formalità ed in parte da atto di permuta a rogito del Dott. Francesco Panni del 09 febbraio 1994, repertorio n. 13899, raccolta n. 2768 trascritto a Perugia il 21 febbraio 1994 al n. 2715 di formalità. Con tale atto il Sig. *omis-*



sis cede porzione di immobile costituita da 1 vano utile posto al piano primo e censito al catasto fabbricati del Comune di Gubbio Fg. 218 part.IIa n. 7 sub. 9. Sempre con tale atto, precisamente all'articolo n. 3, si costituisce servitù sulla part.IIa n. 304 del Fg. 218 a favore del Sig. *omissis* per installazione di serbatoio bombolone a gas più passaggio per il rifornimento impianto. Il Sig. *omissis* riconosce inoltre l'esistenza del passaggio delle fogne sempre sulla part.IIa n. 304 a servizio della proprietà del Sig. *omissis* con opere di manutenzione a carico delle due parti per la quota di metà ciascuno.

\* \* \* \*

● **Cap. n. 2 – Descrizione.**

Il bene di proprietà dei esecutati è rappresentato dalla quota indivisa 1/1 di una porzione di fabbricato di maggior consistenza che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a sottotetto.

L'edificio, in area agricola, è stato realizzato in epoca antecedente il 01 settembre 1967 ed è stato successivamente oggetto di interventi edilizi.

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Gubbio scarsamente servita dalla viabilità di primaria importanza regionale e priva di negozi di prima necessità, quali generi alimentari, bar, macelleria, ecc. ubicati distanti e quindi raggiungibili soltanto con l'ausilio di mezzi pubblici e/o privati.

L'esecutato *omissis* risulta avere la residenza sull'immobile in oggetto ma al momento del sopralluogo non era presente, mentre l'esecutata *omissis* risulta avere la residenza in Strada dei Salcioni n. 10, Comune di Gubbio.

L'edificio principale di vetusta costruzione è stato realizzato con struttura portante in muratura in pietra e laterizio e paramento esterno parte con intonaco grezzo e parte con pietra e laterizio a vista.



I solai orizzontali sono in laterocemento e la copertura è di tipo a doppia pendenza con manto parte in tegola parte in coppo.

L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione avviene tramite portone in legno e vano scala condominiale posto nel lato est dell'edificio.

L'appartamento è composto da ingresso-cucina con piccolo sottoscala, due camere, bagno e disimpegno al piano primo e da una camera al piano secondo collegati tramite scala interna, oltre a locale fondo al piano terra con ingresso autonomo da corte esterna.

Gli infissi di finestra sono stati realizzati in legno naturale con vetri singoli e persiane in legno naturale.

Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che i pavimenti sono in gres porcellanato su tutto l'appartamento; i battiscopa sono in gres porcellanato; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con vernice a tempera in tutti i locali, nel bagno ed in parte nella cucina le pareti sono parzialmente rivestite in gres porcellanato. Nel bagno sono presenti sanitari tradizionali in porcellana (w.c, doccia, lavabo e bidet).

Gli infissi di porta sono in legno tamburato naturale.

La scala interna con struttura portante in muratura ha gradini pavimentati in marmo e con corrimano in ferro e legno.

Sono presenti impianto idrico-sanitario, elettrico, fognario, citofonico e antenna TV tutti sottotraccia. All'ingresso dell'appartamento è presente il quadro elettrico generale e citofono.

L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con stufa a legna e relativo boiler con tubazioni in ferro a vista e caloriferi in alluminio verniciato.



Nel bagno è presente una predisposizione per boiler acqua calda sanitaria con tubazioni in rame.

Il fondo al piano terra ha ingresso autonomo da corte esterna con porta in ferro e pavimentato con solo massetto. Nel fondo è presente impianto elettrico e idrico con contatore per allaccio alla rete idrica comunale dell'intero appartamento.

In generale l'appartamento si presenta in evidente stato di abbandono e degrado e con scarsa manutenzione ordinaria. Sono presenti ammaloramenti e segni di umidità, sbollature ed efflorescenze di muffa presenti nell'intonaco di alcune pareti e soffitti. Non si garantisce il funzionamento dei vari impianti in quanto di vetusta realizzazione e privi di ordinaria manutenzione.

La superficie commerciale è costituita da:

#### ABITAZIONE (proprietà esclusiva)

- Locali al piano primo

Ingresso – cucina	mq.	19,70	altezza	ml.	2,40
-------------------	-----	-------	---------	-----	------

Sottoscala	mq.	1,90	alt. media	ml.	1,95
------------	-----	------	------------	-----	------

Prima camera	mq.	20,10	altezza	ml.	2,75
--------------	-----	-------	---------	-----	------

Seconda camera	mq.	19,30	altezza	ml.	2,75
----------------	-----	-------	---------	-----	------

Bagno	mq.	5,40	altezza	ml.	2,25
-------	-----	------	---------	-----	------

Disimpegno	mq.	7,40	altezza	ml.	2,75
------------	-----	------	---------	-----	------

Scala	mq.	1,90			
-------	-----	------	--	--	--

- Locali al piano secondo

Terza camera	mq	21,00	alt. media	ml.	2,50
--------------	----	-------	------------	-----	------

Scala	mq	3,80			
-------	----	------	--	--	--



- Accessorio al piano terra

Fondo mq. 25,70 altezza ml. 2,30

La superficie commerciale dell'abitazione che, come detto, si sviluppa su tre piani, è complessivamente pari a mq. 75,70 al piano primo, mq 24,80 al piano secondo e 25,70 accessorio (fondo) al piano terra.

\* \* \* \*

- **Cap. n. 3 – Coerenze.**

Il fondo al piano terra confina con vano scala condominiale e altre u.i part. 7.

L'appartamento piano primo confina con vano scala condominiale, altra u.i part. 7 e part. 7 sub. 12. Al piano secondo confina con altra u.i part. 7 e part. 7 sub. 12 , salvo se altri.

\* \* \* \*

- **Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.**

Dagli accertamenti fatti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Gubbio si è potuto accertare che l'intero edificio è stato costruito in epoca precedente al 01 settembre 1967.

In data 15 marzo 1990, l'Amministrazione Comunale, su parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 07 maggio 1986, ha rilasciato Autorizzazione Edilizia n. 30 U ai Sig.ri *omissis* (lavori di riattazione edificio danneggiato dal sisma del 29 aprile 1984).

In data 27 febbraio 1992, l'Amministrazione Comunale, su parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 19 febbraio 1992, ha rilasciato Autorizzazione Edilizia n. 11 U ai Sig.ri *omissis* (variante all'autorizzazione



edilizia n. 30 U per lavori di riattazione edificio danneggiato dal sisma del 29 aprile 1984).

In data 21 settembre 1990 è stato depositato presso la Provincia di Perugia, Settore Vigilanza sulle Costruzioni, progetto strutturale con protocollo n. 11946.

I grafici allegati ad entrambi le autorizzazioni edilizie di cui sopra rappresentano uno stato dei luoghi che corrisponde a quello della cartografia catastale (planimetria del Catasto Fabbricati) ed allo stato dei luoghi.

E' presente in realtà una difformità relativa alla camera al piano primo a sinistra percorrendo il disimpegno verso il bagno, rappresentata nei grafici assieme all'u.i limitrofa.

Tale camera come descritto nel precedente capitolo è stata oggetto nell'anno 1994 di atto di permuta tra i Sig.ri *omissis*. La difformità rispetto alle due autorizzazioni edilizie è relativa inoltre alla contestuale apertura di porta per permettere la fusione con l'appartamento in questione a seguito di permuta e tamponatura di porta su u.i rimanente.

Non è stata rintracciata a seguito di tali modifiche nessuna autorizzazione edilizia.

In realtà dagli accertamenti fatti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Gubbio si è potuto rintracciare una pratica di condono n. 144 del 09 maggio 1994 rilasciata a nome del Sig. *omissis* che però al momento della richiesta di accesso atti non risulta reperibile in quanto non rinvenuto nella posizione di archivio assegnata (come da dichiarazione rilasciata al sottoscritto dal Comune di Gubbio).



Il certificato di agibilità non è stato rintracciato. Con buona probabilità non è stato mai richiesto (a seguito del rilascio delle autorizzazioni edilizie di cui sopra).

Al netto della ricerca negativa della pratica di condono, si tratta di difformità sanabili ed il costo di tale attività comprensiva della richiesta di certificato di agibilità può essere quantificato in €. 6.000,00 (euro seimila/00) più eventuali oblazioni per sanatoria e diritti di segreteria richiesti dal Comune di Gubbio.

\* \* \* \*

- **Cap. n. 5 – Gravami.**

L'indagine, fatta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, servizio pubblicità immobiliare, con registri aggiornati alla data del 30 settembre 2024 per le trascrizioni e per le iscrizioni, ha evidenziato quanto segue:

- **Trascrizioni pregiudizievoli**

1. Costituzione di fondo patrimoniale a favore della Sig.ra *omissis*, trascritto il 01 marzo 2006 al n. 4114 di formalità.
2. Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, trascritto il 14 febbraio 2013 al n. 2686 di formalità.
3. Verbale di pignoramento immobili a favore di Marte spv s.r.l. con sede in Conegliano (TV), trascritto il 22 febbraio 2024 al n. 4038 di formalità.

- **Iscrizioni ipotecarie**



1. Ipoteca volontaria, in garanzia della somma di €. 188.900,00 a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, trascritta il 29 luglio 2005 al n. 6203 di formalità.

\* \* \* \*

• **Cap. n. 6 – Comoda divisibilità e formazione dei lotti.**

Dopo aver attentamente esaminato il bene immobile in oggetto, allo scopo di facilitarne l'alienazione e di ottenere il maggior realizzo possibile ed anche in considerazione di impossibilità ad essere diviso, si è ritenuto opportuno

**FORMARE UN UNICO LOTTO.**

Porzione di edificio di maggior consistenza composto da appartamento che si sviluppa su due livelli oltre ad un locale fondo al piano terra con accesso autonomo dalla corte esterna, ubicato in Comune di Gubbio, in Frazione San Martino in Colle, al civico n. 7 censito al catasto fabbricati del Comune di Gubbio al Foglio n. 218 part.IIa n. 7 sub. 10. Al catasto terreni dello stesso Comune nel foglio n. 218 con il numero di particella 7 (ente urbano).

\* \* \* \*

• **Cap. n. 7 – Valutazione.**

Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore venale degli immobili in esame adottando il criterio di stima per "comparazione"; parametro scelto il metro quadrato di superficie commerciale.

In pratica la proprietà pignorata, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.



Le indagini sono stata svolta consultando Agenzie Immobiliari, Studi Notarili, Studi Tecnici ed Imprese costruttrici, di comprovata “serietà” ed affidabilità, presenti, e/o che operano, nella zona ove si trovano gli immobili in esame.

I dati raccolti sono stati anche confrontati e rapportati sia con quelli pubblicati nel “bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell’Umbria” ed accertati presso la borsa immobiliare (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni) che con quelli pubblicati dall’Agenzia delle Entrate (quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I.).

### **RAGGUAGLIO SUPERFICI**

#### **ABITAZIONE** (proprietà esclusiva)

- Locali al piano primo

Ingresso – cucina           mq.    19,70 x 1,00 = mq. 19,70

Sottoscala                   mq.    1,90 x 0,90 = mq. 1,71

Prima camera               mq.    20,10 x 1,00 = mq. 20,10

Seconda camera           mq.    19,30 x 1,00 = mq. 19,30

Bagno                       mq.    5,40 x 1,00 = mq. 5,40

Disimpegno               mq.    7,40 x 1,00 = mq. 7,40

Scala                       mq.    1,90 x 0,90 = mq. 1,71

- Locali al piano secondo

Terza camera               mq    21,00 x 1,00 = mq. 21,00

Scala                       mq    3,80 x 0,90 = mq. 3,42

- Accessorio al piano terra

Fondo                       mq.    25,70 x 0,25 = mq. 6,43

**PIENA PROPRIETÀ**      Sup. convenzionale    mq. 106,17



Pur essendo i parametri tecnici frutto di rilievo eseguito in sede di inizio delle operazioni peritali, la valutazione del bene va comunque considerata a corpo e non a misura.

Si è tenuto altresì conto dei costi attuali di costruzione, di quelli delle aree e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, giungendo alle seguenti conclusioni:

### **LOTTO UNICO**

#### **1. Abitazione in proprietà esclusiva.**

Superficie commerciale ragguagliata

mq. 106,17 x 450,00 = €. 47.776,50

A detrarre somma necessaria per la regolarizzazione delle difformità edilizie

€. 6.000,00

**Per un totale di €. 41.776,50**

**Totale somma, arrotondata ad €. 42.000 (euro quarantaduemila/00) rappresenta il valore del bene esaminato e, conseguentemente, il prezzo da indicare nel bando di vendita.**

L'immobile è stato stimato ad un valore non superiore al valore di mercato.

Pertanto, tale valore è pari all'importo al quale il lotto verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Al momento la proprietà è tutta nella disponibilità dei esecutati e quindi, ai fini valutativi, è stata considerata come se fosse libera.

\* \* \* \*



Io, Geom. Giacomo Passeri, ritengo con la presente relazione, che si compone di numero ventisei pagine dattiloscritte (oltre agli allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto.

Si resta in ogni caso a disposizione del Sig. Giudice delle Esecuzioni per qualsiasi chiarimento ritenga necessario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 18 ottobre 2024

**il c.t.u.**

**Geom. Giacomo Passeri**



**Documentazione allegata:**

1. Verbali di sopralluogo;
2. Visura catastale C.F. Gubbio, Fg. 218 part. 7 sub. 10;
3. Planimetria catastale C.F. Gubbio, Fg. 218 part. 7 sub. 10;
4. Visura catastale C.T. Gubbio, Fg. 218 part. 7;
5. Mappa catastale C.T. Gubbio, Fg. 218 part. 7;
6. Autorizzazione Edilizia n. 30 U del 15 maggio 1990;
7. Autorizzazione Edilizia n. 11 U del 27 febbraio 1992;
8. Comunicazione Comune di Gubbio irreperibilità pratica di condono n. 144 del 9 maggio 1994;
9. Deposito progetto strutturale con protocollo n. 11946 del 21 settembre 1990 presso la Provincia di Perugia, Settore Vigilanza sulle Costruzioni.
10. Documentazione fotografica.

