

PROF. ANTONIO PIERRI

Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 32818261 88 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Seconda Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. R.G. 268/2023 promossa da:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Ill.mo G.I. Ill.mo G.I. Sara Fioroni,
il sottoscritto tecnico Prof. Antonio Pierri, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n° 423 ed a quello dei Periti Giudiziari del Tribunale di Perugia, veniva nominato C.T.U. nella procedura in oggetto con provvedimento 14 dicembre 2023, notificato dalla Cancelleria con Pec del 14 12 2023, incarico che accettava in data 15 12 2023 con trasmissione e sottoscrizione del verbale di accettazione.

Alla accettazione dell'incarico, gli veniva proposto di rispondere con relazione scritta da depositare in cancelleria entro il termine di 90 gg. al seguente

QUESITO

“il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente PROVVEDA l'esperto, 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:

1.all'esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e



all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'immissione 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,

2.ad una sommaria 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;

3.a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero la 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;

5.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 (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 concessi 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);

6. 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;*

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



Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierr@unipg.it

8. *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 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*

9. *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 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;*

10. *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 del 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 di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli*



Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalichio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

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.);

11. accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed eventuale incidenza sul valore dello stesso delle 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 maniera 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 assunti alla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12.a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle 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;

13.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



Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedaliccio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

██████████ su immobile sito in Comune di Gubbio, Località Padule costituito da fabbricato urbano, da cielo a terra, destinato a struttura ricettiva, composto da: tre fondi, cinque w.c., due antibagni, due ripostigli, cantina, deposito, tavernetta, lavanderia, lavastoviglie, camino, cella, anticella, centrale termica, cucina, zona bar e ristorante al piano terra, zona di servizio, tre ripostigli, ingresso principale, cinque w.c., portineria, cabina telefonica, zona bar, atrio, ristorante e terrazza al piano primo, otto camere al piano secondo, otto camere al piano terzo, otto camere, otto bagni e soffitta morta al piano quarto, censito in Catasto dei Fabbricati al Foglio 263 con la particella numero 465 (Località Padule, p. T-1 -2-3-4, categoria D/2, rendita euro 18.075,99)

Successivamente il CTU ha provveduto agli accertamenti catastali ed ipotecari ed ha richiesto e acquisito tutta la certificazione urbanistica e catastale necessaria all'espletamento del mandato in data 24/12/2022, 31/01/2023, 02/02/2023, 03/03/2023.

In data 16/01/2024, previo avviso alla parte esecutata ed al creditore procedente, lo scrivente convocava l'inizio delle operazioni peritali che si svolgevano alla presenza dell'incaricato dell'IVG e dell'Arch. ██████████ per ██████████ e del ██████████ quale parte e in rappresentanza della ██████████ Alle operazioni peritali interveniva inoltre il sig.re ██████████ in rappresentanza del creditore procedente ██████████ ██████████ (Allegato n. 1 Verbale operazioni peritali). In tale occasione il CTU chiedeva formalmente al sig.re ██████████ quale rappresentante della ██████████ i contratti di comodato in forza dei quali la soc ██████████ dichiarava di detenere il possesso del bene e le relative visure camerali della società, sulla scorta della documentazione catastale già acquisita lo scrivente



Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalichio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierr@unipg.it

unitamente alle parti presenti eseguiva un dettagliato sopralluogo e rilievo degli immobili redigendo la documentazione fotografica allegata.

Sulla base di quanto accertato e rilevato il sottoscritto redigeva la presente relazione

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il sottoscritto ha provveduto ad identificare le unità immobiliari mediante le attuali indicazioni catastali previa verifica dei relativi diritti di proprietà. I beni oggetto di valutazione risultano costituiti dai (Allegati n. 2 - n. 3). diritti di piena proprietà caduti in successione in morte di [REDACTED] relativi ad un fabbricato urbano, da cielo a terra, destinato a struttura ricettiva sito in Comune di Gubbio, Località Padule censito al CF del predetto Comune al Foglio n. 263 con il mappale 465; Cat. D/2; Rendita 19.407,00 e relativa corte pertinenziale distinta al Catasto Terreni: foglio 263, particella n. 465 di ha. 0.13.80, ente urbano, senza redditi.

Il tutto a confine con viabilità pubblica (SS 219 Gubbio); proprietà [REDACTED] [REDACTED] (part. n. 1386 - 1387), piazzali e aree asfaltate di uso pubblico (part. b. 466), accesso dalla via pubblica (part. 151 – 470 intestata catastalmente a [REDACTED])

Alle parti eseguite [REDACTED] [REDACTED] i beni sopra individuati sono pervenuti per successione legittima dal proprio padre [REDACTED] deceduto in data 22 gennaio 2017. In forza di atto in data 29 dicembre 2021 a rogito del Notaio [REDACTED] di Gubbio, n. 2.839/1.975 di repertorio è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 31 dicembre 2021 ai nn. 36336/26725, ai sensi degli artt. 484 e 487 del cod. civ., e in data 23 febbraio 2023 ai nn. 5339/3611, ai sensi dell'art. 2684 del cod. civ. l'accettazione espressa con beneficio di inventario di detta eredità.



Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da fabbricato urbano, da cielo a terra, destinato a struttura ricettiva attualmente denominato [REDACTED] [REDACTED] sviluppato su quattro livelli di cui uno seminterrato attualmente gestito con contratto di comodato dalla [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] Loc. [REDACTED]. CF [REDACTED]

Al fine di una migliore comprensione, sulla scorta delle planimetrie in atti (Allegato n. 4) e della documentazione fotografica allegata, si fornisce una breve descrizione delle variabili economiche ed estimative ritenute determinanti per la successiva valutazione degli immobili, anche sulla scorta dei rilievi ed accertamenti svolti in occasione delle operazioni peritali effettuate.

Ingresso Albergo – Ristorante – Piano Terra catastale (foto dalla n. 3 alla n. 10). Ingresso principale dell'albergo con ampia sala comune centrale con bar, servizi di pano e reception; sulla destra sala colazioni, sala ristorante - pizzeria che hanno affaccio su un'ampia terrazza fronte strada. Nella parte retrostante le zone di servizio generale con accesso esterno dal prospetto Nord Est (lavanderia, spogliatoio maestranze deposito e magazzini). Strutture realizzate nel 1979 e oggetto di riqualificazione nelle rifiniture interne e nell'impiantistica elettrica idrica ed idrotermica nei primi anni 90. Il tutto per una superficie commerciale di m² 302 circa

Piano interrato – Piano terra catastale fronte strada (foto n. 1 – 2 e dalla n. 11 alla n. 16; Foto n. 28 - 29-30) La parte fronte-strada è stata riqualificata nel 2008 – 2009 con la realizzazione di un ampliamento della capacità



Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalichio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

ricettiva e la realizzazione di 4 camere doppie e due camere per portatori di handicap con accesso autonomo, lungo il rossetto sud, che dal vano scala centrale dell'albergo e relativo ascensore. Le restanti superfici sono in gran parte destinate alla zona cucina dell'albergo ristorante e ad un'ampia sala ristorante anch'essa con accesso autonomo dal piano terra. Completano la struttura i locali tecnici della CT e altri locali per i quadri elettrici e di deposito. Il tutto per una superficie commerciale di m² 476 circa

Piano primo camere – Piano secondo catastale (foto n. 17 – 18- 26 - 27)
servito dalla scala centrale comune e ascensore. Al piano sono presenti 4 camere doppie con bagno e terrazzino che si affacciano sul fronte strada e 4 camere (3 doppie ed una singola) con terrazzini sul lato nord ed un deposito biancheria e servizi di piano dell'albergo. Ogni camera, con rifiniture ed impiantistica ormai obsoleta per la ricettività alberghiera, è dotata di impianto elettrico e idrosanitario sezionato consentendo pertanto il riscaldamento o meno delle stanze solo in caso di utilizzo. Manca qualsiasi impianto di raffrescamento e/o condizionamento. Strutture concepite e realizzata nel 1979 e oggetto di riqualificazione nelle rifiniture interne e nell'impiantistica elettrica idrica ed idrotermica nei primi anni 90. Il tutto per una superficie commerciale di m² 275 circa

Piano secondo camere – Piano terzo catastale (foto n. 19 -20- 21 -26 - 27)
Speculare per disposizione, caratteristiche, impiantistica e rifiniture al piano sottostante, Al posto del locale servizi di piano la terrazza di copertura a lastrico solare del vano sottostante. Il tutto per una superficie commerciale di m² 264 circa



Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
 Ospedaliccio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
 Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

Sottotetto - (foto n. 22 – 23- 24 - 25). Superfici di servizio parzialmente riconvertite in tempi passati a camere per il personale di servizio e deposito. Si rilevano in più punti problemi di infiltrazioni sull'intradosso del solaio di copertura. Il tutto per una superficie commerciale di m² 49 circa

N° Rif.	Gubbio - Loc Padule	C.F.		Volume V.p.p.	SEL m ²	Consistenza		Coeff.	Sup. Comm.le	superfici parziali di piano
		263	altezza			camere	P.letto			
Dati metrici desunti da grafici catastali e da rilievo diretto										
<i>CF - part. 465</i>										
<i>Piano terra</i>										
T.1	Deposito, vani tecnici e locale CT	465 - PT	1,85	77,70	42,00			0,25	10,50	
T.2	Vano scala ascensore e depositi	465 - PT	2,70	125,55	46,50			0,80	37,20	
T.3	Cucine servizi	465 - PT	2,70	534,60	198,00			0,30	59,40	
T.4	Ristorante	465 - PT	2,70	349,92	129,60			1,00	129,60	
T.5	Camere Piano Terra	465 - PT	2,70	647,78	239,92	6	12	1,00	239,92	476,62
<i>Piano Primo</i>										
1.1	Soggiorno - Ristorante	465 - P1°	2,80	351,68	125,60			1,00	125,60	
1.2	Terrazza sala ristorante fronte strada	465 - P1°			155,00			0,15	23,25	
1.3	Zona servizio - forno Pizzeria	465 - P1°	2,80	130,93	46,76			0,50	23,38	
1.4	Ingresso sala comune servuzi reception	465 - P1°	2,80	348,43	124,44			0,80	99,55	
1.5	Zona servizio e deposito materili	465 - P1°			32,64			0,50	16,32	
1.6	Servizi, lavanderia spogliatoio personal	465 - P1°	2,80	156,52	55,90			0,25	13,98	302,08
<i>Piano Secondo</i>										
2.1	Camere fronte strada	465 - P2°	2,80	351,68	125,60	5	10	1,00	125,60	
2.2	Terrazze camere fronte strada	465 - P2°			24,80			0,25	6,20	
2.3	Camere lato Nord Est	465 - P2°	2,80	348,43	124,44	3	7	1,00	124,44	
2.4	Terrazze camere fronte strada	465 - P2°			12,80			0,25	3,20	
2.5	Deposito Biancheria	465 - P2°			32,64			0,50	16,32	275,76
<i>Piano Terzo</i>										
3.1	Camere fronte strada	465 - P3°	2,80	351,68	125,60	5	10	1,00	125,60	
3.2	Terrazze camere fronte strada	465 - P3°			24,80			0,25	6,20	
3.3	Camere lato Nord Est	465 - P3°	2,80	348,43	124,44	3	7	1,00	124,44	
3.4	Terrazze camere fronte strada	465 - P3°			12,80			0,25	3,20	
3.5	Terrazzo di copertura	465 - P3°			32,64			0,15	4,90	264,34
<i>Piano sottotetto</i>										
4.1	Sottotetto fronte strada		2,57	242,09	94,20			0,25	23,55	
4.2	Sottotetto Nord Est		2,40	244,80	102,00			0,25	25,50	49,05
						22	46	1.367,84		
Superfici ponderate a camera					m²	62,2	29,7			

Conformità urbanistica. Sulla base degli accertamenti eseguiti con accesso agli atti richiesto al Comune di Gubbio in data 16/01/2024, reiterato in data



Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedaliccio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierrri@unipg.it

09/02/2024, ed evaso in due tempi in data 06/03/2024 e 23/06/2024 gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere stati autorizzati in base al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- a) Licenza Edilizia n. 18/1976 del 20/01/1976 per edificio ad uso albergo e successive varianti C.E. n. 303/1978 del 29/08/1978 e CR n. 52/1979 del 26/03/1979.
- b) Certificato di agibilità prot 14636/79 n. 68 del 19/07/1979 relativo all'edificio autorizzato con licenza edilizia 18/1976 e successive varianti (Allegato n. 5).
- c) Autorizzazione Edilizia n. 15/1990 prot.20981/88 per interventi di manutenzione straordinaria con modifica di aperture esterne fabbricato
- d) Autorizzazione Edilizia n. 36/1991 prot.1227 per interventi di manutenzione straordinaria con modifiche delle aperture al piano terra
- e) Concessione in sanatoria L. 47/85 prot. n. 28231 n. 275 del 22/10/1994.
- f) D.I.A (Denuncia Inizio Attività) n. 662/2006 prot. n. 42797 del 23/10/2007 per ristrutturazione e riqualificazione della struttura ricettiva.
- g) D.I.A (Denuncia Inizio Attività) n. 862/2008 prot. n. 27398 del 09/07/2008 per ampliamento capacità ricettiva.
- h) Agibilità con dichiarazione di conformità impianti prot. n. 3722 n. 17/2009 del 29/01/2009 con allegati elaborati grafici e dichiarazione di conformità impianti (Allegati n. 6. e n. 7)

Il confronto con gli elaborati di progetto e lo stato attuale rilevano una sostanziale conformità con i grafici di cui alla DIA 862/2008 e quelli allegati al certificato di agibilità n. 17/2009.

Conformità catastale - Dal confronto tra gli elaborati catastali e lo stato attuale non si rilevano difformità sostanziali nella distribuzione interna dei vani delle superfici coperte della part.lla n. 456.



CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, solitamente si ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo.

Tale aspetto economico di stima, grazie al ricorso a dati storici di compravendita, consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive. Le indagini ed i riferimenti di mercato per gli immobili a destinazione ordinaria all'interno delle zone periferiche di Gubbio, all'interno delle quali ricade il territorio della Loc. Padule, hanno evidenziato valori di riferimento molto modesti, scambi asfittici e rarefatti, come documentato dai valori di riferimento OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Agenzia del Territorio - Valori OMI - Sez. Fabbricati					2° Sem 2023	
Microzona catastale	Zona	Tipologia edilizia	Stato prevalente	Stato di conservazione	Valore min. compr.	Valore max. compr.
					[Euro/mq comm.]	[Euro/mq comm.]
7	D5	Negozi	P	N	€ 600,00	€ 900,00
7	D5	Magazzini	P	N	€ 290,00	€ 315,00
7	D5	Uffici	P	N	€ 650,00	€ 870,00
7	D5	Abitazioni Civili	P	N	€ 730,00	€ 1.100,00
7	D5	Abitazioni economiche	P	N	€ 520,00	€ 780,00

In particolare, le strutture oggetto di valutazione rappresentano per caratteristiche e dimensioni e destinazione, immobili che di rado sono venduti separatamente o scorporate, quali beni strumentali di attività terziarie di tipo turistico ricettivo presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

In relazione a tali considerazioni, il criterio di stima più appropriato per la loro valutazione è il costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato "Cost



Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
 Ospedaliccio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
 Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

- nei valori unitari sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi;
- il parametro tecnico di valutazione assunto è stato definito a camere e a posto letto con successiva parametrizzazione dell'incidenza della superficie commerciale elaborata sulla base delle norme UNI 10750 e rilevata sia dai grafici catastali e di progetto.

Tip.	Destinazione	Unità di Misura	Consistenza		Costo unitario a nuovo		Costo costruzione a nuovo - 2023	Eta	Vetustà anni	Vita utile	Valore residuo	% Valore Residuo	Costo deprezzato 2023
			Came re	Posti letto									
	Valore area					12%	€ 147.312,00						€ 147.312,00
A	Albergo 3 stelle PTcatastale - camere	camere	6	12	€ 55.800,00	70%	€ 234.360,00	1979	44	50	15%	25%	€ 59.058,72
	Albergo 3 stelle PTcatastale	camere	6	12	€ 55.800,00	30%	€ 100.440,00	2009	14	15	10%	16%	€ 16.070,40
B	Albergo 3 stelle P2° e 3° catastale Strutture	camere	16	30	€ 55.800,00	70%	€ 624.960,00	1979	44	50	15%	25%	€ 157.489,92
	Albergo 3 stelle P2° e 3° catastale Impianti	camere	16	30	€ 55.800,00	30%	€ 267.840,00	1990	33	15	10%	10%	€ 26.784,00
							€ 1.227.600,00					21%	€ 259.403,04
	C.4 - Spese Tecniche	%			8,0%		€ 98.208,00					21%	€ 20.752,24
	C.5 - Oneri Accessori	%			5,0%		€ 61.380,00					21%	€ 12.970,15
	C.6 - Oneri Finanziari	%	9 mesi		6,0%		€ 69.052,50					21%	€ 14.591,42
							€ 228.640,50						€ 48.313,82
	P - Profitto Promotore				10,0%		€ 160.355,25					21%	€ 160.355,25
	Costo ricostruzione a nuovo							€ 1.763.907,75					€ 615.384,11
												Costo di costruzione unitario deprezzato a camera	€ 27.972,00
												Costo di costruzione unitario deprezzato	€/m ² € 449,89

Sulla base di tale parametro lo scrivente ha espresso un giudizio di stima sul probabile valore di mercato degli immobili in oggetto di € 615.000,00 (euro Seicento-quindicimila/00). In relazione alle caratteristiche del bene ed alla sua collocazione lo scrivente ritiene poter proporre in vendita in beni oggetto di valutazione in lotto unico:

Lotto n. 1 -

Diritti di piena proprietà in comunione indivisa in ragione di ¼ ciascuno di
 [REDACTED] pervenuti da



Università di Perugia - D.S.3A. - Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedaliccio di Bastia - Via Malizia n. 2 - 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 - Fax. 075 5856263 - 3281826188 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

successione legittima per accettazione espressa con beneficio di inventario in morte [redacted] relativi ad un fabbricato urbano, da cielo a terra, destinato a struttura ricettiva sito in Comune di Gubbio, Località Padule censito al CF del predetto Comune al Foglio n. 263 con il mappale 465; Cat. D/2; Rendita 19.407,00 e relativa corte pertinenziale distinta al Catasto Terreni: foglio 263, particella n. 465 di ha. 0.13.80, ente urbano, senza redditi.

Il tutto a confine con viabilità pubblica (SS 219 Gubbio); proprietà [redacted] [redacted] (part. n. 1386 - 1387), piazzali e aree asfaltate di uso pubblico (part. b. 466), accesso dalla via pubblica (part. 151 - 470 intestata catastalmente a [redacted])

Valore € 615.000,00

GRAVAMI ESISTENTI

Dalle visure eseguite in data 09/05/2024 (All/to n. 8) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia è risultato che sui beni in oggetto non risultano ulteriori gravami in aggiunta a quelli già presenti in atti con riferimento al certificato notarile del Dott. [redacted] del 05/12/2023 allegato in atti.

Detenzione dell'immobile - Immobile attualmente è nella disponibilità della soc [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted] (Allegato n. 09), in forza di contratto di comodato non registrato datato 14/01/2015 con scadenza 31/12/2024 in prosecuzione di altro contratto di comodato del 2005 registrato a Gualdo Tadino al n. 425 in data 24/03/2005 (Allegati n. 10 -11)

Oneri condominiali - non presenti.

CONCLUSIONI

In evasione all'incarico ricevuto lo scrivente riassume qui di seguito il risultato delle indagini tecnico economiche svolte:



Università di Perugia - D.S.3A. - Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalichio di Bastia - Via Malizia n. 2 - 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 - Fax. 075 5856263 - 3281826188 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

1. i beni oggetto di pignoramento e valutazione sono costituiti dai diritti di piena proprietà in comunione indivisa in ragione di $\frac{1}{4}$ ciascuno di [REDACTED] [REDACTED] pervenuti per successione legittima per accettazione espressa con beneficio di inventario in morte [REDACTED] relativi ad un fabbricato urbano, da cielo a terra, destinato a struttura ricettiva sito in Comune di Gubbio, Località Padule censito al CF del predetto Comune al Foglio n. 263 con il mappale 465; Cat. D/2; Rendita 19.407,00 e relativa corte pertinenziale distinta al Catasto Terreni: foglio 263, particella n. 465 di ha. 0.13.80, ente urbano, senza redditi. Il tutto a confine con viabilità pubblica (SS 219 Gubbio); proprietà [REDACTED] (part. n. 1386 - 1387), piazzali e aree asfaltate di uso pubblico (part. b. 466), accesso dalla via pubblica (part. 151 - 470 intestata catastalmente a [REDACTED] [REDACTED]
2. Alle parti esegutate [REDACTED] [REDACTED] i beni sopra individuati sono pervenuti per successione legittima al proprio padre, [REDACTED] deceduto in data 22 gennaio 2017. In forza di atto in data 29 dicembre 2021 a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED] i Gubbio, n. 2.839/1.975 di repertorio è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 31 dicembre 2021 ai nn. 36336/26725, ai sensi degli artt. 484 e 487 del cod. civ., e in data 23 febbraio 2023 ai nn. 5339/3611, ai sensi dell'art. 2684 del cod. civ. l'accettazione espressa con beneficio di inventario di detta eredità. Per i beni ed i diritti oggetto di pignoramento lo scrivente ha definito complessivamente un probabile valore di mercato di € 615.000,00 (Seicentoquindicimila/00 euro).



Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedaliccio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

3. per i beni oggetto di pignoramento lo scrivente propone l'alienazione in **Lotto unico** - Diritti di piena proprietà in comunione indivisa in ragione di $\frac{1}{4}$ ciascuno di [REDACTED] pervenuti per successione legittima per accettazione espressa con beneficio di inventario in morte di [REDACTED] relativi ad un fabbricato urbano, da cielo a terra, destinato a struttura ricettiva sito in Comune di Gubbio, Località Padule censito al CF del predetto Comune al Foglio n. 263 con il mappale 465; Cat. D/2; Rendita 19.407,00 e relativa corte pertinenziale distinta al Catasto Terreni: foglio 263, particella n. 465 di ha. 0.13.80, ente urbano, senza redditi. Il tutto a confine con viabilità pubblica (SS 219 Gubbio); proprietà [REDACTED] (part. n. 1386 - 1387), piazzali e aree asfaltate di uso pubblico (part. b. 466), accesso dalla via pubblica (part. 151 – 470 intestata catastalmente a [REDACTED] [REDACTED] parti comuni da più lati s.a.. **Valore € 615.000,00**
4. Sulla base degli accertamenti eseguiti con accesso agli atti richiesto al Comune di Gubbio evaso in due tempi in data 06/03/2024 e 23/06/2024 gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere stati autorizzati in base al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:
- Licenza Edilizia n. 18/1976 del 20/01/1976 per edificio ad uso albergo e successive varianti C.E. n. 303/1978 del 29/08/1978 e CR n. 52/1979 del 26/03/1979.
 - Certificato di agibilità prot 14636/79 n. 68 del 19/07/1979 relativo all'edificio autorizzato con licenza edilizia 18/1976 e successive varianti.
 - Autorizzazione Edilizia n. 15/1990 prot.20981/88 per interventi di manutenzione straordinaria con modifica di aperture esterne fabbricato



Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedaliccio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

- Autorizzazione Edilizia n. 36/1991 prot.1227 per interventi di manutenzione straordinaria con modifiche delle aperture al piano terra
- Concessione in sanatoria L. 47/85 prot. n. 28231 n. 275 del 22/10/1994.
- D.I.A (Denuncia Inizio Attività) n. 662/2006 prot. n. 42797 del 23/10/2007 per ristrutturazione e riqualificazione della struttura ricettiva.
- D.I.A (Denuncia Inizio Attività) n. 862/2008 prot. n. 27398 del 09/07/2008 per ampliamento capacità ricettiva.
- Agibilità con dichiarazione di conformità impianti prot. n. 3722 n. 17/2009 del 29/01/2009 con allegati elaborati grafici e dichiarazione di conformità impianti.

Il confronto con gli elaborati di progetto e lo stato attuale rilevano una sostanziale conformità con i grafici di cui alla DIA 862/2008 e quelli allegati al certificato di agibilità n. 17/2009.

5. *Conformità catastale* - Dal confronto tra gli elaborati catastali e lo stato attuale non si rilevano difformità sostanziali nella distribuzione interna dei vani delle superfici coperte della part.IIa n. 465 .
6. Dalle visure eseguite 09/05/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia è risultato che sui beni in oggetto non risultano ulteriori gravami in aggiunta a quelli già presenti in atti con riferimento al certificato notarile del Dott. [REDACTED] al 05/12/2023 allegato in atti.
7. *Detenzione dell'immobile* - Immobile attualmente è nella disponibilità della soc [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] in forza di contratto di comodato non



PROF. ANTONIO PIERRI

Università di Perugia - D.S.3A. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedaliccio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: antonio.pierri@unipg.it

registrato datato 14/01/2015 con scadenza 31/12/2024 in prosecuzione di
altro contratto di comodato del 2005 registrato a Gualdo Tadino al n.
425 in data 24/03/2005 del 04/11/2023.

8. Oneri condominiali –non presenti.

Perugia 09 maggio 2024

Il C.T.U.

Antonio Pierri



ELENCO ALLEGATI

- All/to n°1 –Verbale operazioni peritali del 16/01/2024
- All/to n°2 – Vax – CT Gubbio Foglio n. 263 part.IIa n. 456
- All/to n°3 – Visura storica CF Gubbio Foglio n. 263 part.IIa n. 465 –
- All/to n° 4 –Planimetrie UI CF Gubbio Foglio n. 263 part.IIa n. 465
- All/to n° 5 – Certificato di agibilità n. 68 del 1969.
- All/to n° 6 – Dichiarazione di Agibilità n. 17/2009 con planimetrie
- All/to n° 7 – Dichiarazione conformità impianti allegata alla di Agibilità n. 17/2009
- All/to n° 8 – Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico formalità al 09/05/2024
- All/to n°9 –Visura Camerale [REDACTED]
- All/to n°10 – Contratto di comodato [REDACTED]
- All/to n°11 – Proroga Comodato [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - N. 30 FOTOGRAFIE

