

TRIBUNALE di PERUGIA

- terza sezione civile-

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

eseguita per incarico di:

Sig. Giudice dell'esecuzioni **Dott. ssa** Elena STRAMACCIONI

nel Procedimento iscritto al **N. 132/2015 R.G.E.**

tra

NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.P.A

NEPRIX S.R.L.

MEDIOLISING S.P.A.

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.

PRELIOS CREDIT MANAGEMENT S.P.A. quale procuratrice Mandataria di
REV GESTIONE CREDITI S.P.A.

e

avente per oggetto: determinazione della eventuale comoda divisibilità
del lotto 1

udienza rinvio: 14 dicembre 2023

B6/903



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Bruno Rosanio, con Studio in Perugia Via Ruggero D'Andreotto, 59, già C.T.U. nella Procedura in oggetto in data 12 ottobre 2023 riceveva incarico di :

“ Integrare la consulenza, esprimendosi sulla comoda possibilità del bene di cui al lotto n° 1 ”

In relazione a quanto sopra, lo scrivente, in primo luogo esaminava la propria relazione datata 19 febbraio 2018 ed in particolare le planimetrie dell'immobile costituente il lotto n° 1 , quindi si recava a Gubbio, Via Cervini n° 19 dove, alla presenza del Sig. Fabrizio Cetra dell'Istituto Vendite Giudiziarie (Custode del bene) e del Sig. _____, eseguiva una accurata ispezione dell'immobile effettuando anche alcune riprese fotografiche e misurazioni.

Sulla base di quanto accertato e rilevato, lo scrivente redigeva la presente relazione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E SUA CONSISTENZA

L'immobile oggetto di consulenza è costituito da fabbricato , (edificio del 1979) con circostante terreno in Gubbio Via Cervini n° 19, in cattive condizioni di manutenzione.

Catastralmente il bene è distinto al catasto fabbricati del Comune di Gubbio al foglio 200, con le particelle 161 sub 1, 161 sub 3 e 161 sub 4. Di fatto le unità immobiliari sono accorpate in un'unica abitazione.



L'accesso all'immobile avviene sia attraverso un cancello pedonale, che si apre sulla via pubblica, sia mediante una porta carrabile attigua.

Dal cancello pedonale, mediante una rampa di scale, si accede al giardino, quindi al portico ed al piano terra dell'abitazione, attraverso un portone in legno, mentre dal cancello carrabile, attraverso una porta scorrevole in metallo, si accede al piano seminterrato, composto da garage, cantina ripostiglio ed accessori.

In particolare:

Il piano seminterrato è costituito da:

- 1) garage di mq. 89,00,
- 2) magazzino di mq. 20,40;
- 3) ripostiglio di mq. 12,35;
- 4) cantina di mq. 47,25;
- 5) cantina di mq. 51,60;
- 6) ripostiglio di mq. 14,65;
- 7) antibagno e bagno di mq. 5,00;
- 8) centrale termica attigua, ma su corpo a se stante, con ingresso autonomo esterno e dal magazzino di cui al punto 2, di mq. 8,55.

Il piano terra è costituito da:

- 9) Ingresso di mq 11,50;
- 10) soggiorno mq 71,60;
- 11) disimpegno mq 4,15;
- 12) cucina mq 17,00;



- 13) sala da pranzo mq 16,70;
- 14) bagno WC mq 2,75;
- 15) terrazzo che si apre dalla sala da pranzo di cui al n.13,
di mq 89,55;
- 16) terrazzo che si apre dal disimpegno di cui al n.11,
di mq 12,50;
- 17) portico ingresso di mq28,80;
- 18) giardino circostante di mq 1.115,00;

Il **piano primo**, si compone di:

- 19) disimpegno mq 14,45;
- 20) cucina mq 11,30;
- 21) bagno mq 6,60;
- 22) disimpegno mq7,45;
- 23) camera mq 11,55;
- 24) camera mq 12,60;
- 25) bagno WC mq 5,10;
- 26) camera mq 17,30;
- 27) camera mq 18,35;
- 28) bagno mq 6,50;
- 29) terrazzo mq 39,60;

Il **piano secondo**, si compone di:

- 30) disimpegno mq 4,10;
- 31) soffitta mq 16,55;
- 32) bagno mq 3,90;
- 33) terrazzino che si apre dal bagno di cui al punto 32,
di mq 5,30;



34) terrazzo che si apre dalla soffitta mq 15,75;

Le superfici sopra indicate sono nette calpestabili e la conformazione e distribuzione dei vani sono rappresentati nelle unite planimetrie (All. 1).

VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Tenendo conto della sua ubicazione, delle caratteristiche costruttive, del grado di finitura, dello stato d'uso e di ogni altro fattore influente, il valore attuale del fabbricato può così essere determinato:

a) piano seminterrato

- garage (n.1) di mq 89 ad € 425,00	€ 37.825,00
- magazzini, ripostigli, cantina, bagno e antibagno, centrale termica (n. 2,3,4,5,6,7,8) di mq 159,80 ad € 285,00	€ 45.543,00
sommano	€ 83.368,00

b) piano terreno

- ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, sala da pranzo, bagno wc (n. 9,10,11,12,13,14) di mq 123,70, ad € 850,00	€ 105.145,00
- terrazzi e portico (n.15,16,17) di mq 130,85 ad € 215,00	€ 28.132,75
sommano	€ 133.277,75



- giardino (n.18) di mq 1.115,00 ad € 40,00 € 44.600,00

c) piano primo

- disimpegni, cucina , 3 bagni, 4 camere
(n.19,20,21,22,23,24,25,26,27,28)

di mq 111,20 ad € 850,00 € 94.520,00

- terrazzi (n.29) di mq 39,60 ad € 215,00 € 28.132,75

sommano € 103.034,00

d) piano secondo

- disimpegni, soffitta, bagno

(n. 30,31,32) di mq 24,55 ad € 565,00 € 13.870,75

- terrazzi (n.33,34) di mq 21,05 ad € 145,00 € 3.052,25

sommano € 16.923,00

Riepilogo

- piano seminterrato € 83.368,00

- piano terreno € 133.277,75

- giardino € 44.600,00

- piano primo € 103.034,00

- piano secondo € 16.923,00

valore complessivo € 381.202,75

che si arrotondano ad € 381.000,00



DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il bene in parola risulta di proprietà [redacted] per 4/6, di proprietà [redacted] 1/6 e di proprietà [redacted] per 1/6.

In relazione a ciò la quota spettante ai comproprietari risulta:

	4/6 di € 381.000,00	€ 254.000,00
-	1/6 di € 381.000,00	€ 63.500,00
-	1/6 di € 381.000,00	€ 63.500,00
		<hr/>
		tornano € 381.000,00

Lo scrivente ha elaborato due diversi progetti di divisione, allo scopo di staccare da quota degli esecutati [redacted] ([redacted]), da quella di [redacted] , sia operando una divisione del fabbricato in senso verticale, che orizzontale , tuttavia entrambi i progetti risultano non rispondenti al criterio della " comoda divisibilità".

Infatti entrambi non rendono completamente indipendenti le quote, per la cui esecuzione occorre peraltro sostenere una spesa dell' ordine di € 100.000,00 tenuto conto che gli impianti sono unici, ed una volta diviso il bene , la somma dei valori delle singole quote non raggiunge il valore complessivo determinato.



CONCLUSIONI E RISPOSTA AL QUESITO

In risposta al quesito propostogli il sottoscritto riferisce che il valore attuale del lotto n.1 è stato determinato in € 381.000,00 e che il bene non risulta comodamente divisibile, per cui si consiglia la vendita dell'intero immobile.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia 30/11/2023

IL CONSULENTE D'UFFICIO

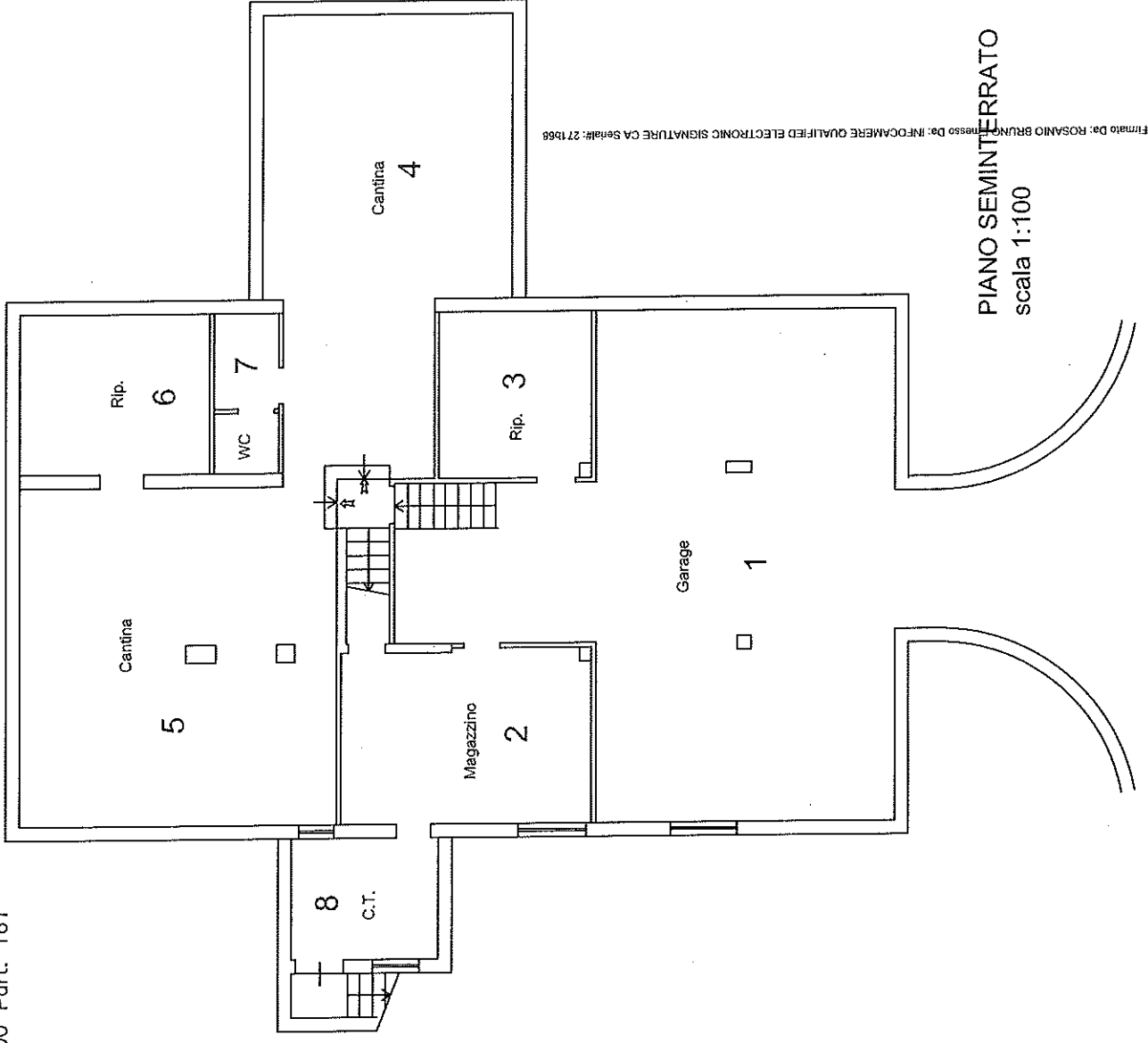
Rosario



CALCOLO SUPERFICI

Comune di Gubbio C.T. Fg. 200 Part. 161

- 1) Garage mq 89,00
- 2) Magazzino mq 20,40
- 3) Ripostiglio mq 12,35
- 4) Cantina mq 47,25
- 5) Cantina mq 51,60
- 6) Ripostiglio mq 14,65
- 7) WC+anti mq 5,00
- 8) Centrale termica mq 8,55



PIANO SEMINTERRATO
scala 1:100

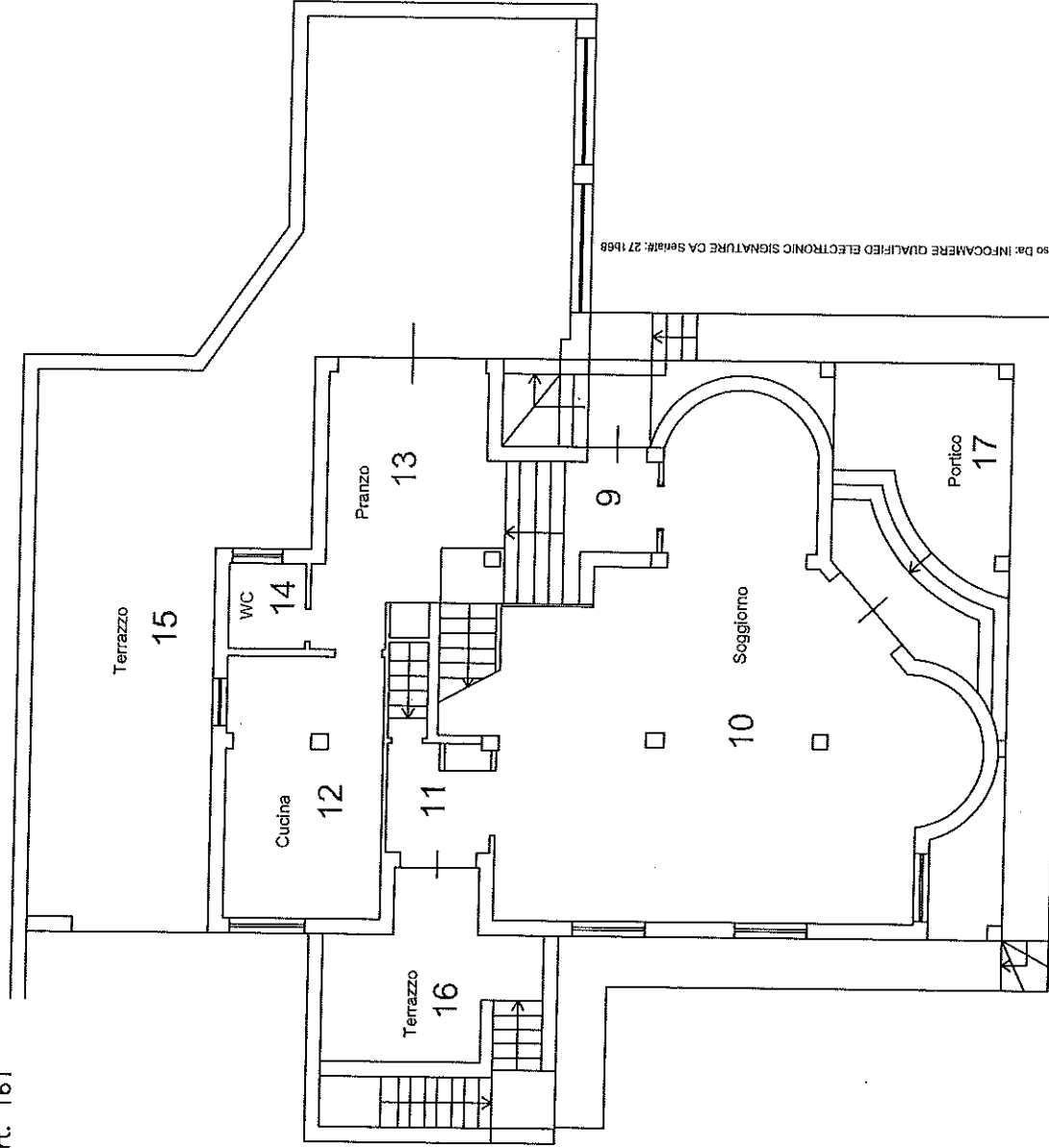
Firmato Da: ROSANIO BRUNO In Carattere: Firmato Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 271958



CALCOLO SUPERFICI

Comune di Gubbio C.T. Fg. 200 Part. 161

- 9) Ingresso mq 11,50
- 10) Soggiorno mq 71,60
- 11) Disimpegno mq 4,15
- 12) Cucina mq 17,00
- 13) Pranzo mq 16,70
- 14) WC mq 2,75
- 15) Terrazzo mq 89,55
- 16) Terrazzo mq 12,50
- 17) Portico mq 28,80



Firmato Da: ROSARIO BRUNO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 271868

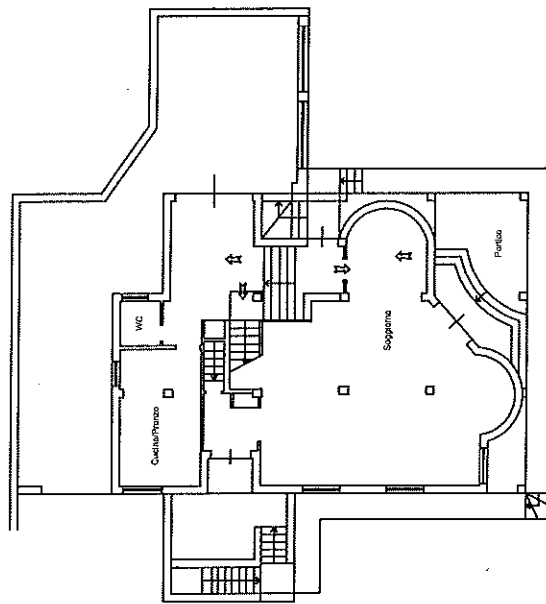
PIANO TERRA
scala 1:100

CALCOLO SUPERFICI

Comune di Gubbio C.T. Fg. 200 Part. 161

18) Corte mq 1.115,00

18



PIANO TERRA
1:200

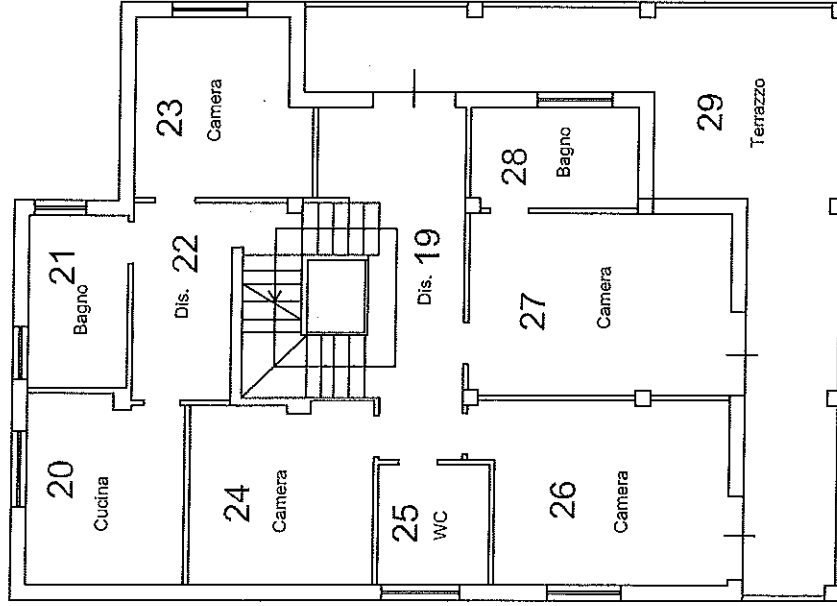
Firmato Da: ROSANIO BRUNO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 271868

CALCOLO SUPERFICI

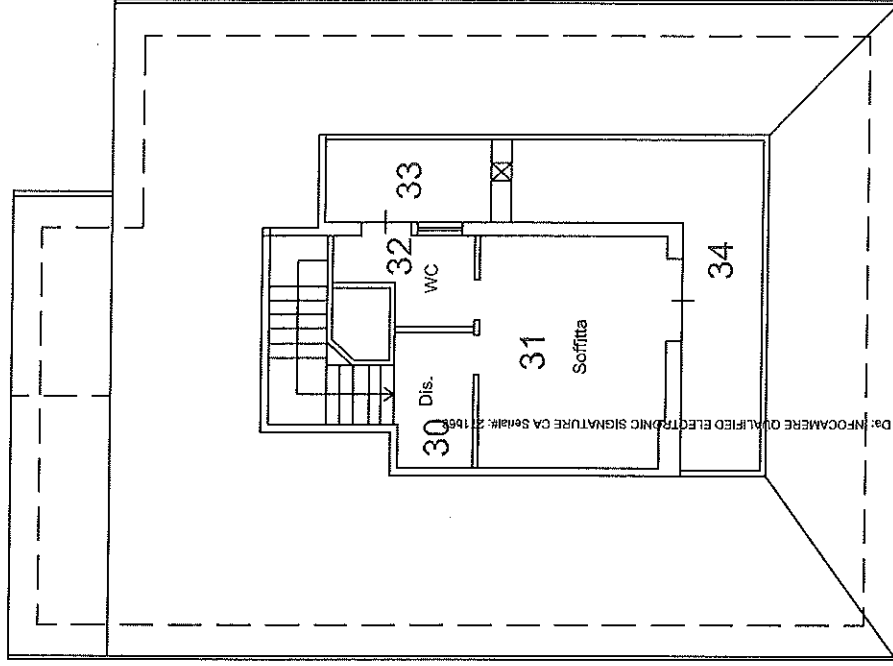
Comune di Gubbio C.T. Fg. 200 Part. 161

PIANO PRIMO

- 19) Disimpegno mq 14,45
- 20) Cucina mq 11,30
- 21) Bagno mq 6,60
- 22) Disimpegno mq 7,45
- 23) Camera mq 11,55
- 24) Camera mq 12,75
- 25) WC mq 5,10
- 26) Camera mq 17,30
- 27) Camera mq 18,35
- 28) Bagno mq 6,50
- 29) Terrazzo mq 39,60



PIANO PRIMO
scala 1:100



PIANO SECONDO
scala 1:100

