

GEOM. MICHELE BRUNETTI

Studio: via Fratelli Ceci, 12 - 06083 Bastia Umbra (PG)

*cell. 347 1222165 * E mail: brunetti.michele@virailio.it * PEC: michele.brunetti@geopec.it*

TRIBUNALE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare promossa da:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Creditore procedente

contro

Esecutato

* * * * *

G.E.: Dr. Franco Colonna

Esecuz. Immobil. n.39/2020 R.G. Es.

Udienza: 09-09-2021

* * * * *

Premesso che,

- il Giudice delle Esecuzioni Dr. Franco Colonna nominava il sottoscritto Geom. Michele Brunetti, iscritto al n. 4344 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia - Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Perugia, consulente tecnico per la stima dei beni ubicati nel Comune di Gubbio (PG), loc. Mocaiana - frazione Casamorcia n.84/A, per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 a favore della

più ignorati dalla Cerved S.p.A.:

- dopo il giuramento di rito, prestato dallo scrivente a mezzo pec in data 5/10/2020, il G.E. poneva il seguente quesito:

1) "IL GIUDICE DISPONE CHE IL PERITO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITA',

CONTROLLI LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CO. 2 C.P.C., 498 CO. 2, 599 CO. 2 SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE QUELLI MANCANTI O INIDONEI;

2) QUALORA L'ESPERTO ABBA VERIFICATO CHE LA DETTA DOCUMENTAZIONE E' 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 INTRAPENDERE ENTRO 10 GIORNI DALL'AVVENUTA ACCETTAZIONE DELL'INCARICO;

PROVVEDA QUINDI

- ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI, COMPRESIVA DEI CONFINI, E ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, DISTINGUENDO, IN CASO DI PIU' DEBITORI COMPROPRIETARI O PIU' 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 (CITTA', VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PERTE DI UN CONDOMONIO O 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 PROPRIETA' E LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' (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, DISTINGUENDO PER CIASCUNO DEI DEBITORI ESECUTATI;

- AD INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DALL'ESECUTATO O DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' 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, SARA' DISPOSTA INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA SENZA ULTERIORE COMPENSO;

- AD INDIVIDUARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', 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 ASSEVERAMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA, CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI

DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA. IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, DELLA POSSIBILITA' 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; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA 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 SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N.47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO, DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI;

- AD ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA OPPORTUNITA' DI DISPORRE LA VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI (PREFERIBILMETE IL MINOR NUMERO POSSIBILE, IN MODO DA CONTENERE COSTI ED OPERAZIONI) IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E LE EVENTUALI ATTIVITA' NECESSRIE PER IL FRAZIONAMENTO, NEL CASO CHIEDENDO AUTORIZZAZIONE AL G.E. DI PROCEDERE AD EFFETTUARLO ED ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO

ERARIALE;

- 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 NEL 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 COEFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE; AD INDICARE NEI MEDESIMI PARAGRAFI ALTRESI' 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 ALTRESI' 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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

MAGGIOR DIFFICOLTA' DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE, E AD
ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITA'
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, NONCHE' LA
PLANIMETRIA DEL BENE, VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA
CONCESSIONE O LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA, IL CERTIFICATO DI
DEFINITA VALUTAZIONE E LA RESTANTE DOCUMENTAZIONE NECESSARIA,
INTEGRANDO, 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 L'AUSILIO DELLA FORZA PUBBLICA E 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;

- RIFERIRE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE CIRCA OGNI RICHIESTA DI SOSPENSIONE DEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI, INFORMANDO CONTESTUALMENTE LA PARTE CHE L'ESECUZIONE POTRA' 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 OGGETTIVA DIFFICOLTA' 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 ALTRESI' ALLA NOTIFICA ALLE PARTI; IL MANCATO DEPOSITO NEI TERMINI ORIGINARIAMENTE ASSEGNATI O SUCCESSIVAMENTE PROROGATI VERRA' VALUTATO AI FINI DELLA LIQUIDAZIONE DELL'ACCONTO, DEL COMPENSO FINALE E – IN CASO DI PARTICOLARE GRAVITA' – AI FINI DELLA SEGNALAZIONE AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE PER LA EVENTUALE CANCELLAZIONE DALL'ELENCO DEGLI ESPERTI STIMATORI;

DISPONE

CHE IL CREDITORE PROCEDENTE VERSI ENTRO 30 GIORNI AL PERITO STIMATORE A TITOLO DI ACCONTO SPESE FUTURE, LA SOMMA DI EURO 600,00 RIMBORSABILI IN PREDEDUZIONE IN SEDE DI RIPARTO.

DISPONE CHE QUALORA IL PERITO STIMATORE NON ABBAIA 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..

ASSEGNAZIONE TERMINI PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'ESPERTO, TERMINATA LA RELAZIONE, DOVRA' INVIARE COPIA AI CREDITORI PROCEDENTI O INTERVENUTI E AL DEBITORE, ANCHE SE NON COSTITUITO, NEL TERMINE DI ALMENO TRENTA GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 569 DEL CODICE, A MEZZO POSTA ORDINARIA (AL DEBITORE CON RACCOMANDATA E AVVISO DI RICEVIMENTO SE NON COSTITUITO A MEZZO DI PROCURA) E 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. CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO, IL PERITO DOVRA' PROVVEDERE AL DEPOSITO TELEMATICO PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEI SEGUENTI ATTI:

- QUALE ATTO PRICIPALE, IN FORMATO RIGOROSAMENTE PDF NATIVO TESTUALE (E NON QUINDI, SCANNERIZZATO), CON LA PERIZIA, SENZA ALLEGATI;

- IN ALLEGATO, UN'ULTERIORE COPIA DELLA PERIZIA, IN FILE DENOMINATO "PERIZIA" IN FORMATO WORD CONTENENTE LA RELAZIONE

PERITALE;

- GLI ALLEGATI ALLA PERIZIA QUALI SINGOLI ALLEGATI, CISCUNO

DENOMINATO CON DESCRIZIONE SINTETICA DEL DOCUMENTO (LE FOTO

POTRANNO ESSERE CONTENUTE IN UN UNICO FILE);

- QUALE ULTERIORE EVENTUALE ALLEGATO, IN FORMATO WORD, BOZZA

DI ORDINANZA DI VENDITA IN CUI DOVRANNO ESSERE RIPORTATI PER

CIASCUN LOTTO I SEGUENTI DATI: LA CORRETTA E ATTUALE INDICAZIONE

DEI DATI CATASTALI, DEI CONFINI, DELL'UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI,

L'ESATTA DESCRIZIONE DEI DIRITTI CHE VENGANO POSTI IN VENDITA,

PRECISANDO PER CIASCUNO IMMOBILE I DIRITTI E LE QUOTE

EVENTUALMENTE SPETTANTI A CIASCUNO ESECUTATO CON L'INDICAZIONE

SITETICA DELLA PRESENZA DI EVENTUALI VINCOLI O GRAVAMI GIURIDICI

NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, LA NECESSITA' O MENO DI

REGOLARIZZARE URBANISTICAMENTE E/O CATASTALE, LO STATO DI

OCCUPAZIONE E GLI ESTREMI DELL'EVENTUALE TITOLO DI OCCUPAZIONE

(CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE).

CONTESTUALMENTE AL DEPOSITO TELEMATICO DOVRA' RICONSEGNARE IN

CANCELLERIA LA EVENTUALE DOCUMENTAZIONE TECNICA IN SUO

POSSESSO E UNA COPIA DI CORTESIA DI QUANTO GIA' DEPOSITATO

TELEMATICAMENTE, CONTESTUALMENTE AL DEPOSITO TELEMATICO (E

COMUNQUE NON OLTRE 7 GIORNI OLTRE LO STESSO).

SI AUTORIZZA

IL CTU, A FINE DELL'INCARICO CONFERITO, AD ACCEDERE AD OGNI

DOCUMENTO MANCANTE CONCERNENTE GLI IMMOBILI PIGNORATI,

NECESSARIO O UTILE PER L'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO (CON

PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ATTO DI PROVENIENZA E CON UNICA ESCLUSIONE DELLA RELAZIONE NOTARILE), IN POSSESSO DEL COMUNE, DELL'UFFICIO DEL REGISTRO, DELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, DELL'UFFICIO DEL TERRITORIO O DEL CONDOMINIO, ACQUISENDONE ANCHE COPIA SEMPLICE, NON TROVANDO APPLICAZIONE NEL CASO DI SPECIE I LIMITI DI CUI ALLA L. 31/12/96 N. 675 COME MODIFICATA; AUTORIZZA ALTRESI' IL C.TU. A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA RELATIVO ALL'ESECUTATO OVVERO ALL'OCCUPANTE L'IMMOBILE PIGNORATO.

DISPONE

CHE IL PERITO DEPOSITI LA RELAZIONE DI STIMA ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA COL IL PRESENTE PROVVEDIMENTO;

AVVISA LE PARTI CHE COPIA DELLA PERIZIA SARA' LORO INVIATA 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 DELLA UDIENZA INVIARE DIRETTAMENTE ALL'ESPERTO STIMATORE NOTE DI OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE DI STIMA CON GLI STESSI MEZZI; IN TAL CASO L'ESPERTO DOVRA' COMPARIRE AL'UDIENZA PER RENDERE I CHIARIMENTI, COME ESPRESSAMENTE PREVISTO DALL'ART.

173 BIS DISP. ATT. C.P.C.;

AUTORIZZA LE PARTI, QUALORA ABBIANO PROVVEDUTO NEL TERMINE SOPRA INDICATO ALLA TRASMISSIONE AL PERITO, A DEPOSITARE TELEMATICAMENTE IN TEMPO UTILE PER L'UDIENZA LE STESSE NOTE;

AVVERTE LE PARTI CHE IN MANCANZA DELL'INVIO ALL'ESPERTO DELLE

770-4-100-f-68770-uk-14-0-0-1-0

LOCALI;

- QUALORA L'IMMOBILE SIA GIA' LIBERO DA PERSONE, IL CUSTODE DEVE ACQUISIRE IMMEDIATAMENTE IL POSSESSO DEL CESPITE MEDIANTE LA SOSTITUZIONE DELLE SERRATURE DI ACCESSO O L'ACQUISIZIONE DEFINITIVA DELLE CHIAVI;

- DEPOSITARE IN VIA TELEMATICA UNA RELAZIONE PERIODICA INIZIALE SUBITO DOPO IL PRIMO ACCESSO E RELAZIONI SEMESTRALI NEL CORSO DELLA CUSTODIA ED UNA FINALE CONTENENTE RENDICONTO;

- IL CUSTODE REDIGE VERBALE DI TUTTE LE OPERAZIONI EFFETTUATE NEL CORSO DEGLI ACCESSI, DA DEPOSITARSI IN VIA TELEMATICA NEL FASCICOLO DELLA PROCEDURA;

- CURARE L'APERTURA DI UN CONTO CORRENTE PRESSO L'ISTITUTO BANCARIO CONVENZIONATO NELLE IPOTESI IN CUI DEBBANO ESSERE RISCOSSI CANONI DI LOCAZIONE O AFFITTI IN FAVORE DELLA PROCEDURA;

ORDINA

ALLA PARTE ESECUTATA DI FORNIRE AL NUOVO CUSTODE IL RENDICONTO DELL'ATTIVITA' SVOLTA SINO AD OGGI NONCHE' OGNI ALTRO DOCUMENTO NECESSARIO AL FINE DI ADEMPIERE COMPIUTAMENTE ALL'INCARICO AFFIDATOGLI;

DISPONE

CHE IL CREDITORE VERSI ENTRO 30 GIORNI AL CUSTODE A TITOLO DI ACCONTO SPESE FUTURE, LA SOMMA DI EURO 300,00 RIMBORSABILI IN PREDEDUZIONE IN SEDE DI RIPARTO.

IN CASO DI MANCATO RICEVIMENTO DEL FONDO SPESE NEL TERMINE ASSEGNATO, IL CUSTODE DARA' IMMEDIATO AVVISO AL G.E. PER LE

VALUTAZIONI DI CUI ALL'ART. 630 C.P.C.

FISSA

PER LA AUDIZIONE DEL/I DEBITORE/I, DELLE ALTRE PARTI, DEGLI EVENTUALI COMPROPRIETARI E DEI CREDITORI AVENTI UN DIRITTO DI PRELAZIONE RISULTANTE DAI PUBBLICI REGISTRI E NON INTERVENUTI, EX ART. 569 C.P.C. L'UDIENZA DEL 23/05/2019 ORE 10:30, ANCHE AI FINI DI VALUTARE LA NECESSITA' DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE.

AVVISA I CREDITORI A IL/I DEBITORE/I CHE COPIA DELLA PERIZIA SARA' LORO INVIATA DIRETTAMENTE DALL'ESPERTO ALMENO 30 GIORNI PRIMO DELL'UDIENZA SOPRA FISSATA A MEZZO POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA OVVERO, QUANDO CIO' NON SIA POSSIBILE A MEZZO FAX O POSTA ORDINARIA. IN OGNI CASO, LA RELAZIONE SARA' RESA DISPONIBILE IN MODALITA' TELEMATICA PER LA CONSULTAZIONE DA PARTE DEL DEBITORE E DEI CREDITORI NELLO STESSO TERMINE DI 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA.

AVVISA IL CREDITORE PROCEDENTE E GLI INTERVENUTI, NONCHE' IL/I DEBITORE/I, CHE POSSONO DEPOSITARE IN VIA TELEMATICA SINO ALL'UDIENZA NOTE ALLA RELAZIONE PURCHE' ABBIANO PROVVEDUTO, ALMENO 15 GIORNI PRIMA, AD INVIARE LE PREDETTE NOTE AL PERITO, A MEZZO POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA OVVERO, QUANDO CIO' NON E' POSSIBILE, A MEZZO TELEFAX O A MEZZO POSTA ORDINARIA; IN TALE CASO L'ESPERTO INTERVIENE ALL'UDIENZA PER RENDERE I CHIARIMENTI:

AVVISA IL/I DEBITORE/I CHE PRIMA CHE SIA FISSATA LA VENDITA DELL'IMMOBILE E' SUA FACOLTA' PROPORRE, A PENA DI DECADENZA, ISTANZA DI CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO EX ART. 495 C.P.C. AL FINE

DI OTTENERE LA POSSIBILITA' DI UN PAGAMENTO DILAZIONATO SINO AD UN MASSIMO DI 36 MESI ED EVITARE IN TAL MODO LA VENDITA; L'ISTANZA, A PENA DI INAMMISSIBILITA', DEVE ESSERE ACCOMPAGNATA DAL VERSAMENTO DI UNA SOMMA NON INFERIORE AD UN QUINTO DELL'IMPORTO DEL CREDITO PER CUI E' STATO ESEGUITO IL PIGNORAMENTO E DEI CREDITI DEI CREDITORI INTERVENUTI.

AVVISA ALTRESI' LE PARTI CHE, IN BASE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 624-BIS C.P.C. IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, SU ISTANZA DI TUTTI I CREDITORI MUNITI DI TITOLO ESECUTIVO, PUO' SOSPENDERE L'ESECUZIONE FINO A VENTIQUATTO MESI. L'ISTANZA PUO' ESSERE PROPOSTA FINO A VENTI GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO O, NEL CASO IN CUI LA VENDITA SENZA INCANTO NON ABBAIA LUOGO, FINO A QUINDICI GIORNI PRIMA DELL'INCANTO.

AVVISA

I COMPROPRIETARI CHE E' LORO FACOLTA' ACQUISTARE LA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO; CHE, OVE NON SIA CHIESTA O NON SIA POSSIBILE LA SEPARAZIONE DELLA QUOTA IN NATURA SPETTANTE AL DEBITORE E NEL CASO NON INTENDESSERO ACQUISTARE TALE QUOTA AD UN PREZZO UGUALE O SUPERIORE A QUELLO DI STIMA, POTRA' ESSERE DISPOSTA LA DIVISIONE DELL'INTERO BENE IN BASE A QUANTO DISPOSTO DAGLI ARTT. 600 E 601 C.P.C. E DALL'ART. 181 DISP. ATT. C.P.C.

In ottemperanza all'incarico affidatogli il C.T.U. ha effettuato:

- a) visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizi Catastali;

	b) visure presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;	
	c) visure presso l'Agenzia delle Entrate di Gualdo Tadino – Servizio atti pubblici e privati;	
	d) visure presso gli Uffici Tecnici del Comune di Gubbio (PG);	
	e) visure presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Gubbio (PG);	
	f) n.2 sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento.	
	Ciò premesso,	
	il sottoscritto, sulla base dei dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione di stima che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:	
	- Cap.1) DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI	
	- Cap.2) PROVENIENZA STORICA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'	
	- Cap.3) OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA	
	- Cap.4) IDENTIFICAZIONE E CONFINI CATASTALI	
	- Cap.5) REGOLARITA' EDILIZIA	
	- Cap. 6) TABELLE MILLESIMALI E REGOLARITA' DEI PAGAMENTI CONDOMINIALI	
	- Cap.7) METODO DI STIMA	
	- Cap. 8) VALUTAZIONE	
	- Cap.9) GRAVAMI	
	* * * * *	
	Cap.1) DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA DEL BENE PIGNORATO	
	I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Gubbio, nella	

PIAZZA DEL COMMERCIO, 10 - 01035 GUBBIO (PG) - TEL. 075/444444 - FAX 075/444444 - WWW.COMUNE.GUBBIO.PG.IT

frazione denominata Mocaiana – Casamorcia, lungo la via denominata dell'Assino, in un'area prevalentemente ad uso residenziale (v. allegato n.1 e 2).

Risultano essere oggetto di pignoramento i diritti di proprietà pari a 1/1 a favore della '...', su complesso immobiliare, composto da:

- due superfici ad uso artigianale/commerciale al piano primo sottostrada-seminterrato (adibite, rispettivamente, una a frantoio e una a negozio per la vendita di prodotti alimentari (v. allegato n.1, 2, 3, 4 e 5);

- due appartamenti ad uso abitativo al piano terra-rialzato, con accessoria una superficie adibita a soffitta al piano secondo-sottotetto (v. allegato n.1, 2, 3 e 6);

- due appartamenti ad uso abitativo al piano primo con accessoria una superficie adibita a soffitta al piano secondo-sottotetto (v. allegato n. 1, 2, 3 e 7).

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni oggetto di stima, è costituito da una palazzina, che si eleva per complessivi tre piani fuori terra, oltre al piano primo sottostrada/seminterrato, edificata all'inizio degli anni '80 ed ultimata nell'anno 1994 (v. foto n. 1, 2, 3, 4 e 5 allegata doc. fot.).

Il fabbricato presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato a telaio con pilastri e travi, tamponature in laterizio e solai in latero-cemento, finiture esterne parte intonacate e tinteggiate e parte in muratura a faccia-vista; si presenta in discrete condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda la struttura portante che le opere di finitura

esterna (v. foto n. 1, 2, 3, 4 e 5 allegata doc. fot.).

Dalla via pubblica denominata dell'Assino, attraverso la corte esterna ad uso esclusivo (individuata catastalmente al C.F. al Fg. 137 con la p.lla 401), si raggiunge il complesso immobiliare oggetto di stima (v. allegato n.1, 2, 3 e foto n. 1, 2, 3, 4 e 5 allegata doc. fot.), che risulta così composto:

- Porzione al piano primo sottostrada-seminterrato, identificata al C.F. al Fg.137 p.lla 401 sub.3, che si estende su una superficie artigianale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 200,00 circa, così suddivisa: due locali adibito a frantoio/sala macchine, un locale adibito a deposito, un ufficio, oltre al wc e una superficie adibita a sala di attesa e degustazione (v. allegato n. 3, 4 e foto n. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 allegata doc. fot.).

- Porzione al piano primo sottostrada-seminterrato, identificata al C.F. al Fg.137 p.lla 401 sub.4, che si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 115,00 circa, così suddivisa: un unico locale adibito a negozio per la vendita di generi alimentari, oltre al wc con relativo anti-wc e piccolo disimpegno (v. allegato n.3, 5 e foto n. 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 allegata doc. fot.).

- Porzione al piano terra-rialzato (Appartamento A), identificata al C.F. al Fg.137 p.lla 401 sub.5 (parte), superficie ad uso abitativo, che si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 105,00 circa, così suddivisa: sala che funge anche da ingresso, cucina, tre camere da letto, bagno, disimpegno, che collega la zona giorno al reparto notte e un terrazzo accessorio ad uso esclusivo di mq. 12,00 circa (v. allegato n.3, 6 parte evidenziata in colore giallo e foto n.26,

27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 allegata doc. fot.).

- Porzione al piano terra-rialzato (Appartamento B), identificata al C.F. al Fg.137 p.lla 401 sub.5 (parte), superficie ad uso abitativo, che si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 100,00 circa, così suddivisa: soggiorno che funge anche da ingresso, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, che collega la zona giorno al reparto notte e un terrazzo accessorio ad uso esclusivo di mq. 8,00 circa (v. allegato n.3, 6 parte evidenziata in colore verde e foto n.35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 e 44 allegata doc. fot.).

A servizio della porzione di fabbricato ubicata al piano terra-rialzato (Appartamenti A e B),, identificata al C.F. al Fg.137 p.lla 401 sub.5 risulta altresì un locale accessorio adibito a soffitta e ubicato al piano secondosottotetto, che si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 105,00 circa (v. allegato n.3, 6 e foto n.45, 46, 47 e 48 allegata doc. fot.).

- Porzione al piano primo (Appartamento C), identificata al C.F. al Fg.137 p.lla 401 sub.6 (parte), superficie ad uso abitativo, che si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 105,00 circa, così suddivisa: soggiorno, che funge anche da ingresso, cucina, tre camere da letto, bagno, w.c., disimpegno, che collega la zona giorno al reparto notte e un terrazzo accessorio ad uso esclusivo di mq. 12,00 circa (v. allegato n.3, 7 parte evidenziata in colore celeste e foto n.49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 e 59 allegata doc. fot.).

- Porzione al piano primo (Appartamento D), identificata al C.F. al Fg.137 p.lla 401 sub.6 (parte), superficie ad uso abitativo, che si estende su una

e 82 allegata doc. fot.), ad eccezione della porta che si posta a sud-ovest la quale risulta in metallo del tipo carrabile (v. allegato n.4 e foto n. 81 allegata doc. fot.).

L'impianto elettrico risulta essere funzionante; il quadro elettrico è posizionato nelle immediate vicinanze della porta di ingresso (v. allegato n. 4 e foto n. 83 allegata doc. fot.); mentre il contatore risulta posizionato all'interno del locale realizzato nel sotto-scala condominiale (v. allegato n.4 e foto n. 84 allegata doc. fot.).

L'unità immobiliare *de quo* risulta, altresì, servita da impianto di riscaldamento, da impianto idrico (il contatore risulta posizionato all'interno del locale realizzato nel sotto-scala condominiale) e da impianto di climatizzazione (v. allegato n. 4 e foto n. 85, 86 e 87 allegata doc. fot.).

Per quanto riguarda la porzione al piano primo sottostrada-seminterrato, identificata al C.F. al fg.137 p.lla 401 sub.4 (negoziò - v. allegato n.5), questa presenta locali aventi un'altezza pari a m 3.00 circa e pavimenti in ceramica di diversa qualità e dimensioni (v. foto n. 88 allegata doc. fot.). Il bagno è pavimentato e rivestito con mattonelle in ceramica (v. foto n. 25 e 89 allegata doc. fot.).

Le porte interne sono in legno tamburato (v. foto n. 76 allegata doc. fot.), mentre la porta d'ingresso principale è in alluminio e vetro, automatizzata, ma non funzionante (v. foto n. 20 allegata doc. fot.).

Gli infissi esterni sono in alluminio, con vetro a doppio strato.

L'impianto elettrico risulta essere funzionante; il quadro elettrico è posizionato nell'intercapedine, realizzata sulla parete interrata posta a nord (v. allegato n. 5 e foto n. 90 e 91 allegata doc. fot.); mentre il contatore risulta

posizionato all'interno del locale realizzato nel sotto-scala condominiale (v. allegato n.3 e foto n. 84 e 85 allegata doc. fot.).

L'unità immobiliare *de quo* risulta, altresì, servita da impianto di riscaldamento, da impianto idrico (il contatore risulta posizionato all'interno del locale realizzato nel sotto-scala condominiale) e da impianto di climatizzazione (v. allegato n.3 e foto n. 84 e 85 allegata doc. fot.).

Per quanto riguarda le porzioni al piano terra/rialzato, identificate al C.F. al fg.137 p.lla 401 sub.5 (n.2 appartamenti), queste presentano locali aventi un'altezza pari a m 2.70 circa e pavimenti in gres porcellanato di diversa qualità e dimensioni (v. foto n. 92, 93, 94, 96 e 97 allegata doc. fot.). I bagni sono pavimentati e rivestiti con mattonelle in gres porcellanato (v. foto n. 32, 42, 95 e 98 allegata doc. fot.).

Le porte interne sono alcune parte in legno tamburato, altre parte in legno e vetro (v. foto n. 99 e 100 allegata doc. fot.) mentre la porta d'ingresso è in alluminio e vetro (v. foto n. 26 e 35 allegata doc. fot.).

Gli infissi esterni sono in alluminio, alcuni di colore bianco ed altri in alluminio satinato color oro, alcuni con vetro a doppio strato e altri con vetro singolo, protetti da persiane in metallo verniciate di colore marrone scuro (v. foto n. 101, 102, 103 e 104 allegata doc. fot.).

Gli impianti elettrici risultano essere funzionanti; i quadri elettrici sono posizionati nelle immediate vicinanze delle porte di ingresso (v. allegato n. 6 e foto n. 105 allegata doc. fot.); mentre il contatore risulta posizionato all'interno del locale realizzato nel sotto-scala condominiale (v. allegato n.3 e foto n. 84 e 85 allegata doc. fot.).

Il riscaldamento, realizzato con elementi radianti in alluminio, e l'acqua

calda sono garantiti da una caldaia a metano autonoma, ubicata all'interno dei rispettivi appartamenti (v. allegato n. 6 e foto n. 106, 107, 108 e 109 allegata doc. fot.); mentre il contatore risulta posizionato all'esterno, sulla parete posta ad ovest del fabbricato (v. foto n. 110 allegata doc. fot.).

L'appartamento individuato con la lettera A) risulta, altresì, servito da impianto di climatizzazione (v. foto n. 111 e 112 allegata doc. fot.).

Per quanto riguarda le porzioni al piano primo, identificate al C.F. al Fg.137 p.la 401 sub.6 (n.2 appartamenti rispettivamente rappresentati con la lettera C e D), queste presentano locali aventi un'altezza pari a m 2.70 circa e pavimenti in parquet (porzione individuata con la lettera C) e in gres porcellanato (porzione individuata con la lettera D) (v. foto n. 113 e 114 allegata doc. fot.). I bagni sono pavimentati e rivestiti con mattonelle in gres porcellanato (v. foto n. 55, 56, 57, 65, 115, 116 e 117 allegata doc. fot.).

Le porte interne sono parte in legno tamburato, parte in legno e vetro (v. foto n. 118, 119 e 120 allegata doc. fot.); le porte d'ingresso sono in alluminio di colore bianco (v. foto n. 49 e 60 allegata doc. fot.).

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco e con vetro a doppio strato, protetti da persiane in metallo verniciate di colore marrone scuro (v. foto n. 121, 122 e 123 allegata doc. fot.).

Gli impianti elettrici risultano essere funzionanti; il quadro elettrico a servizio dell'appartamento rappresentato con la lettera C è posizionato nelle immediate vicinanze delle porte di ingresso (v. allegato n.7 e foto n. 124 allegata doc. fot.), mentre il quadro elettrico a servizio dell'appartamento rappresentato con la lettera D è posizionato all'interno del piccolo ripostiglio realizzato nel sotto-scala raggiungibile dall'soggiorno-cucina (v. allegato

n.7 e foto n.125 allegata doc. fot.). Il contatore risulta posizionato all'esterno, sulla parete posta a ovest del fabbricato (v. allegato n.3 e foto n. 110 allegata doc. fot.).

Il riscaldamento della porzione individuata con la lettera C, del tipo a pavimento e l'acqua calda sono garantiti da una caldaia a metano autonoma, ubicata al piano secondo-sottotetto, all'interno del locale adibito a soffitta, ad uso esclusivo delle porzioni di fabbricato, individuate con il sub.5 (v. allegato n. 6 e foto n. 126 allegata doc. fot.).

Il riscaldamento della porzione individuata con la lettera D, realizzato con elementi radianti in alluminio, e l'acqua calda sono garantiti da una caldaia a metano autonoma, ubicata al piano secondo-sottotetto, all'interno del locale adibito a soffitta, ad uso esclusivo delle porzioni di fabbricato, individuate con il sub.6 (v. allegato n. 7 e foto n. 127 e 128 allegata doc. fot.).

Il contatore risulta posizionato all'esterno, sulla parete posta a ovest del fabbricato (v. allegato n. 3 e foto n. 110 allegata doc. fot.).

L'appartamento individuato con la lettera C risulta, altresì, servito da impianto di climatizzazione (v. foto n. 129 e 130 allegata doc. fot.).

Per quanto riguarda i locali al piano secondo-sottotetto, adibiti a soffitta, questi presentano altezze comprese tra m. 0.70 e m 2.70 circa, una superficie commerciale complessiva, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 198,00 circa e risultano completamente allo stato grezzo (v. allegato n.3, 6, 7 e foto n. 47, 48 e 71 allegata doc. fot.).

A servizio del fabbricato oggetto di stima, risulta, altresì, una corte esterna ad uso esclusivo, avente una superficie catastale (compreso il sedime del fabbricato oggetto di stima) di mq. 1170, individuata catastalmente al C.F.

del Comune di Gubbio al Fg.137 p.lla 401 sub.1 e sub.2, che risulta bitumata, adibita a parcheggio, camminamenti e a servizio dell'intero complesso immobiliare, ad eccezione della porzione posta a nord, sul retro del fabbricato, che risulta, in parte adibita a verde e orto e in parte adibita a lastrico solare, pavimentato, ma in pessimo stato di manutenzione.

Per una migliore individuazione e descrizione vedi allegato n. 2, 3 e foto n.131, 132, 133, 134, 135, 136 e 137 allegata doc. fot.

Il CTU evidenzia che l'intero complesso immobiliare, al suo interno, presenta evidenti fenomeni di umidità e di infiltrazione, dovuti al cattivo stato di manutenzione e al mancato completamento di alcune opere (v. foto n. 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144 e 145 allegata doc. fot.).

Altresì, si evidenzia che a seguito dei due sopralluoghi effettuati *in loco*, il CTU ha riscontrato numerose difformità tra la reale situazione e quanto rappresentato nelle planimetrie catastale del C.F. (per una esatta descrizione vedi allegati n. 3, 4, 5, 6 e 7 – parte evidenziata in colore rosso), oltre l'assenza dei necessari titoli abilitativi.

Nella vendita sono compresi anche i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge, individuate catastalmente al C.F. al Fg.137 p.lla 401 sub. 1 (BCNC - Corte esterna) e sub.2 (BCNC - Vano scala) (v. allegato n. 2, 3).

* * * * *

Cap.2) PROVENIENZA STORICA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'

Sulla base della relazione notarile prodotta dal creditore precedente e dopo aver effettuato ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, il C.T.U. può asserire che il terreno, acquistato con rogito notaio

ziata con colore giallo - Appartamento A) risulta occupato in modo esclusivo dal figlio della _____ mentre la restante parte (superficie censita al C.F. al fg. 137 p.lla 401 sub.5/parte - vedi allegato n. 6 parte evidenziata con colore verde - Appartamento B), ubicata anch'essa al piano terra/rialzato, risulta occupata a titolo gratuito e in modo esclusiva da terzi, come riferito dal sig. _____

- porzione di edificio ad uso abitativo al piano primo e secondo/sottotetto (superficie censita al C.F. al fg. 137 p.lla 401 sub.6/parte - vedi allegato n. 7 parte evidenziata con colore celeste - Appartamento C), risulta occupato in modo esclusivo dalla famiglia della proprietaria

mentre la restante parte (superficie censita al C.F. al fg. 137 p.lla 401 sub.6/parte - vedi allegato n. 9 e 7 parte evidenziata con colore rosa - Appartamento D), posta anch'essa al piano primo e secondo/sottotetto, risulta occupata e concessa in locazione dalla proprietà

Si precisa che il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato tra la società _____ e la sig.ra _____

è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Gualdo Tadino e prevede una durata stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza dal 15/05/2018 e scadenza al 14/05/2022, rinnovabile di diritto per ulteriori 4 (quattro) anni, salvo disdetta alla prima scadenza (v. allegato n.9).

* * * * *

Cap.4) IDENTIFICAZIONE E CONFINI CATASTALI

I beni oggetto di stima sono intestati catastalmente alla ditta _____ con sede in Gubbio codice fisca-

le proprietaria per i diritti di proprietà pari a 1/1 e risultano

censiti al C.F. del Comune di Gubbio rispettivamente a:

- Fg. 137 p.lla 401 sub.3 (Categ: D/1 – Rendita: € 2000,00 - v. allegato n.8,

porzione di fabbricato ad uso opificio adibito a frantoio posto al piano 1

sottostrada/seminterrato);

- Fg. 137 p.lla 401 sub.4 (Categ: C/1 – classe: 4 – Consistenza: 100 mq. –

Superficie catastale: 115 mq. - Rendita: € 1.358,28 - v. allegato n.8, porzio-

ne di edificio adibito a negozio posta al piano 1° sottostrada/seminterrato);

- Fg. 137 p.lla 401 sub.5 (Categ: A/2 – classe: 2 – Consistenza: 10,5 vani –

Superficie catastale totale: 255 mq. - Superficie catastale totale escluse a-

ree scoperte: 250 mq. - Rendita: € 813,42 - v. allegato n.8, porzione di edi-

ficio ad uso abitativo posto al piano terra/rialzato e secondo/sottotetto);

- Fg. 137 p.lla 401 sub.6 (Categ: A/2 – classe: 2 – Consistenza: 9 vani –

Superficie catastale totale: 239 mq. - Superficie catastale totale escluse a-

ree scoperte: 234 mq. - Rendita: € 697,22 - v. allegato n.8, porzione di edi-

ficio ad uso abitativo posto al piano primo e secondo/sottotetto);

Le parti comuni del fabbricato come per legge sono intestate alla partita

speciale "A" (BCNC - Bene comune non censibile) e sono catastalmente

individuate al C.F. al Fg. 137 p.lla 401 sub. 1 e al Fg. 137 p.lla 401 sub.2 (v.

allegato n.3).

CONFINI CATASTALI: L'unità immobiliare oggetto di stima identificata al C.F.

del Comune di Gubbio al Fg. 137 p.lla 401 sub.1, 2, 3, 4, 5 e 6 (complesso

immobiliare ad uso commerciale e ad uso abitativo con corte esterna ac-

cessoria) catastalmente risulta confinare con la proprietà _____ (C.F. Fg.

137 p.lla 249 sub.1, 2 e 3), con la proprietà _____ (C.T. Fg. 137 p.lla 554),

la proprietà (C.F. Fg. 137 p.lla 507 sub. 9 e sub.10), la

proprietà (C.F. Fg. 137 p.lla 507 sub. 11 e sub.13) oltre alla strada statale via dell'Assino (Casamorcia) e salvo altri.

A seguito dei due sopralluoghi effettuati *in loco*, il CTU ha riscontrato numerose difformità tra la reale situazione e quanto rappresentato nelle planimetrie catastale del C.F. (per una esatta descrizione vedi allegati n. 3, 4, 5, 6 e 7 – parte evidenziata in colore rosso), oltre l'assenza dei necessari titoli abilitativi.

Pertanto, dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni edilizie in sanatoria presso gli uffici tecnici del Comune di Gubbio, si dovrà procedere all'aggiornamento della situazione catastale al C.F., mediante la redazione di alcune pratiche al catasto terreni (PREGEO) e al catasto fabbricati (DOCFA).

Per l'esecuzione di quanto sopra, il CTU stima una spesa di € 4.000,00/5.000,00 circa, che sarà a carico del futuro aggiudicatario.

* * * * *

Cap.5) REGOLARITA' EDILIZIA

Dopo aver effettuato delle indagini presso il Comune di Gubbio (PG), il CTU può asserire che il complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni oggetto di stima, è stato realizzato a seguito della concessione edilizia n. 72/1983 del 10/03/1983 "Costruzione edificio residenziale" (v. allegato n.10) e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 61/c del 06/06/1998, ai sensi dell'art.39 della L. 724 del 23/12/1994, per lavori di "realizzazione negozio, frantoio al piano terra, previo sbancamento di terreno antistante, modifiche varie ai prospetti, alla copertura ed altro" (v. allegato n. 11).

A seguito delle indagini presso il Comune di Gubbio, effettuate direttamente dal personale comunale, a seguito dell'emergenza epidemiologica in atto, il CTU evidenzia che non risulta reperita alcuna documentazione relativa al certificato di abitabilità/agibilità afferente il complesso immobiliare oggetto del presente elaborato peritale.

Altresì, in merito alle difformità riscontrate dallo scrivente tra la documentazione edilizia depositata presso il Comune di Gubbio, la documentazione catastale e quanto rilevato *in loco* (come evidenziato negli allegati n. 3, 4, 5, 6 e 7 – parte evidenziata in colore rosso), lo scrivente evidenzia che si dovrà provvedere all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie in sanatoria (sia per le opere realizzate all'esterno che per le opere interne), ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015 e, successivamente, all'aggiornamento della situazione catastale.

Per l'esecuzione di quanto sopra, il CTU stima necessaria una spesa compresa tra i 10.000,00/12.000,00 euro circa (oneri e spese a carico del futuro aggiudicatario), oltre al versamento al Comune di una somma a titolo di oblazione compresa tra 600,00/6.000,00 euro, attualmente non determinabile, in quanto viene stabilita dal dirigente o del responsabile dell'ufficio tecnico comunale in relazione all'entità dell'intervento medesimo.

* * * * *

Cap. 6) TABELLE MILLESIMALI E REGOLARITA' DEI PAGAMENTI

CONDOMINIALI

Da ricerche effettuate e dall'esame della documentazione relativa al complesso immobiliare *de quo*, non risultano adottati né un Regolamento di Condominio né le relative Tabelle millesimali.

Pertanto, non risultano né spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), né spese straordinarie deliberate, né spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, né eventuali cause in corso.

* * * * *

Cap.7) METODO DI STIMA

Il criterio di valutazione che si adotta è quello della stima sintetico-comparativa.

Il valore unitario viene riferito ad un parametro tecnico identificato nella superficie espressa in metri quadrati di superficie complessiva, compresa la struttura portante e di tamponatura.

Per i terreni la valutazione è stata basata sulla relativa natura, esposizione, estensione e vincoli.

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compra-vendite di immobili con tipologie e caratteristiche similari ubicate nello stesso sito.

Sono state consultate anche alcune agenzie immobiliari, dalle quali si è anche avuta conferma sulla attuale scarsa richiesta nel mercato edilizio, nonché si è fatto riferimento al listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia, e alla OMI - Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Ovviamente per ciascuna unità immobiliare si è tenuto conto sia delle caratteristiche estrinseche che di quelle intrinseche, quali l'ubicazione, la

dislocazione, l'esposizione, la funzionalità interna, nonché lo stato di conservazione e manutenzione.

* * * * *

Cap. 8) VALUTAZIONE

Posto quanto precede ed aderendo ai principi di ordinarietà e concretezza che presiedono all'attività di estimatore il sottoscritto formula il seguente giudizio di stima:

Porzione di fabbricato ad uso frantoio identificato al N.C.E.U. al Fg. 137 p.IIa n. 401 sub.3 ubicato al piano 1° sottostrada/seminterrato:

- Superficie ad uso commerciale/artigianale:

mq. 200,00 circa x € 460,00 € 92.000,00

Porzione di fabbricato ad uso negozio identificato al N.C.E.U. al Fg. 137 p.IIa n. 401 sub.4 ubicato al piano 1° sottostrada/seminterrato:

- Superficie ad uso commerciale /artigianale:

mq. 115,00 circa x € 720,00 € 82.800,00

Porzione di fabbricato ad uso abitativo (Appartamento A), identificato al N.C.E.U. al Fg. 137 p.IIa n. 401 sub.5/parte ubicato al piano terra/rialzato:

Superficie ad uso abitativo:

- mq. 105,00 circa x € 860,00 € 90.300,00

Terrazzo ad uso esclusivo:

- mq. 12,00 circa x € 300,00 € 3.600,00

Porzione di fabbricato ad uso abitativo (Appartamento B), identificato al N.C.E.U. al Fg. 137 p.IIa n. 401 sub.5/parte ubicato al piano terra/rialzato:

Superficie ad uso abitativo:

- mq. 100,00 circa x € 860,00 € 86.000,00

	Terrazzo ad uso esclusivo:	
-	mq. 8,00 circa x € 300,00	€ 2.400,00
	Soffitta posta al piano secondo/sottotetto, ad uso esclusivo delle abitazioni poste al piano terra/rialzato (Appartamento A e B):	
-	mq. 105,00 circa x € 400,00	€ 42.000,00
	<u>Porzione di fabbricato ad uso abitativo (Appartamento C), identificato al N.C.E.U. al Fg. 137 p.lla n. 401 sub.6/parte ubicato al piano primo:</u>	
	Superficie ad uso abitativo:	
-	mq. 105,00 circa x € 900,00	€ 94.500,00
	Terrazzo ad uso esclusivo:	
-	mq. 12,00 circa x € 300,00	€ 3.600,00
	<u>Porzione di fabbricato ad uso abitativo (Appartamento D), identificato al N.C.E.U. al Fg. 137 p.lla n. 401 sub.6/parte ubicato al piano primo:</u>	
	Superficie ad uso abitativo:	
-	mq. 97,00 circa x € 820,00	€ 79.540,00
	Terrazzo ad uso esclusivo:	
-	mq. 7,00 circa x € 300,00	€ 2.100,00
	Soffitta posta al piano secondo/sottotetto, ad uso esclusivo delle abitazioni poste al piano primo (Appartamento C e D):	
-	mq. 93,00 circa x € 400,00	€ 37.200,00
	Corte esterna ad uso comune al complesso immobiliare compresa la superficie adibita a lastrico solare:	
-	a corpo	€ 30.000,00
	SOMMANO	€ 646.040,00
	TALE IMPORTO, ARROTONDATO A € 646.000,00 , RAPPRESENTA, PER I	

contro la

).

* * * * *

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bastia Umbra, 11 luglio 2021.

Il C.T.U.

Geom. Michele Brunetti

Documento informatico firmato digitalmente