

CORSI

PROFESSIONISTA

**Studio Tecnico
Ing. Cristiano Corsi**

OGGETTO

Es. Imm. 92/24 R.G. Es.

█ Vs █

COMMITTENTE

Tribunale civile di Perugia

Piazza Matteotti – Perugia (PG)

ELABORATO

Relazione Peritale

IL PROGETTISTA

Elab. n°

█ █

Timbro e firma

28 ottobre 2024



Sommario

1	Introduzione	3
2	Iter delle operazioni	13
3	Relazione Peritale	14
3.1	Esatta individuazione dei beni	14
3.2	Descrizione sintetica dei beni	15
3.2.1	Ubicazione e caratteristiche generali della località e degli immobili	15
3.2.2	Cespite (Immobile 1)	15
3.2.3	Cespite (Immobile 2)	16
3.3	Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali	18
3.4	Stato di possesso dei beni	19
3.5	Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene ..	21
3.5.1	Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	21
3.5.2	Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente.....	22
3.6	Individuazione precedenti proprietari.....	23
3.7	Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale	24
3.8	Opportunità di vendita in uno o più lotti.....	26
3.9	Descrizione analitica delle unità immobiliari	27
3.9.1	LOTTO UNICO	27
3.10	Valore di mercato degli immobili	28





3.10.1 LOTTO UNICO.....	29
4 Conclusioni	31
Allegati.....	32
Documentazione Fotografica	33
ALLEGATO 1: Raccomandata A/R convocazione inizio operazioni peritali.....	42
ALLEGATO 2: Richiesta documentazione autorizzativa e corrispondenza con Comune di Gubbio43	
ALLEGATO 3: Documentazione catastale (Vax, planimetrie, visure ecc.).....	44
ALLEGATO 4: Documentazione autorizzativa	45





1 Introduzione

Il giorno 15 maggio 2024, l'Ill.mo Giudice Esecutore nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Ing. Cristiano Corsi nell'esecuzione immobiliare n°92/2024 R.G.Es. promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto prestava giuramento di rito di *"bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"* e riceveva l'incarico di controllare, innanzitutto, la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e successivamente, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax l'inizio delle operazioni peritali, una volta esaminati gli atti del procedimento, eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed effettuato l'accesso all'immobile da valutare, di rispondere ai quesiti posti, provvedendo:





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., 498 co 2, 599 co 2, 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 procedente;
- 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 sanatoria e le eventuali oblazioni già 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; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, 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 contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà





comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti 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 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;
- che risulti l'informazione 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;





- 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 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 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, 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 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 GE, 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 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;



DISPONE

Che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria - versi 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 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..

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

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 trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se 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. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, 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;



- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie 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 vengono posti in vendita, precisando 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 locazione).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere** 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 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 altresì il C.T.U. 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 con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.;

avvisa le parti che copia della perizia 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 della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; ***in tal caso l'esperto dovrà comparire all'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 note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto;

La causa veniva rinviata dal G.E..

Non venivano nominati consulenti tecnici di parte.



2 Iter delle operazioni

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU esaminava gli atti di causa ed i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica, le operazioni proseguivano con la richiesta di documentazione inoltrata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, all'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia e all'Ufficio del Registro di Perugia e al Comune di Gubbio.

Il sottoscritto CTU fissava, in data 27 maggio 2024 l'inizio delle operazioni peritali, con e-mail certificata e raccomandata A/R, convocava le parti presso il proprio studio, in via Ballarini n.15, 06073, Corciano, Perugia per il giorno 17 giugno 2024. (ALL.1).

Nei giorni successivi veniva ricontattato dall'esecutato e concordava la data dell'accesso con l'esecutato ed il custode.

In data 25 giugno 2024 inoltrava richiesta di accesso agli atti al Comune di Gubbio

Il giorno 1 luglio 2024 eseguiva un primo accesso congiuntamente al custode.

In data 13 luglio 2024, non avendo ricevuto alcuna risposta o protocollo per la richiesta di accesso agli atti reiterava la domanda.

In data 23 agosto 2024, non avendo ricevuto alcuna risposta o protocollo per la richiesta di accesso agli atti reiterava la domanda

In data 4 settembre 2024 riceveva i protocolli delle richieste precedentemente inviate.

In data 10 ottobre 2024 riceveva la documentazione, tale documentazione non conteneva alcuna pratica di cambio destinazione d'uso per gli immobili oggetto di esecuzione pertanto provvedeva ad una richiesta di verifica agli uffici del Comune di Gubbio che rispondevano che nessuna pratica a nome dell'esecutato era stata reperita nei loro archivi.



La corrispondenza è riportata nell'allegato 2.

3 Relazione Peritale

3.1 Esatta individuazione dei beni

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n°92/2024 R.G.Es., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 19/04/2024 al Reg.Part. n°8305 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] come risulta dall'atto di pignoramento dell'Avv. MIGLIORINI e dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'Es. Imm., colpisce i beni immobili censiti:

- Comune di GUBBIO

Via Montinaro 24 (ex via del Bottagnone 13)

- 1- C.F. Foglio n°195, particella n°186, subalterno 13 graffata alla particella n°281, subalterno 8 porzione di fabbricato ad uso residenziale
Cat. A/3 classe 1 piano 1-, Rendita Euro 328,98 consistenza 6,5 vani – dati di superficie 133 m²
- 2- C.F. Foglio n°195, particella n°186, subalterno 12 graffata alla particella n°281, subalterno 7
Autorimessa/Magazzino
Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 171,98 consistenza 111 m² – dati di superficie 115 m²

I confini sono con [REDACTED] Parti condominiali,
Strada comunale, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente al n. 1 e 2



[REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

Si allegano le mappe catastali, le planimetrie catastali, le visure catastali degli immobili (ALL. 3).

3.2 Descrizione sintetica dei beni

3.2.1 Ubicazione e caratteristiche generali della località e degli immobili

Il cespite oggetto di stima è ubicato in Via Montinaro 24 (ex via del Bottagnone 13 modificata per cambio toponomastica) Gubbio, nelle vicinanze del centro cittadino. La zona, prevalentemente agricola, si connota per la presenza delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile nel suo complesso è composto di unità residenziali, magazzini/autorimesse e unità artigianali.

Il compendio oggetto di valutazione è:

una porzione di immobile di maggior consistenza composta da autorimessa/magazzino al piano terra e appartamento al piano primo con diritti di proprietà su parti comuni.

3.2.2 Cespite (Immobile 1)

Descrizione

L'appartamento sito al piano primo al quale si accede da una scala esterna esclusiva alla quale si accede dal B.N.C.N (part.281 sub.6) è composto da soggiorno, cucina, 3 camere da letto, 1 doppia e due singole, 1 bagno finestrato, 1 wc senza finestre e 2 terrazzi ai quali si accede dalle camere e dal soggiorno, con altezza interna di 2,70 mt.

Finiture interne costituite da intonaco e tinteggio, pavimenti in gres, infissi in legno con vetro doppio.



La dotazione impiantistica: impianto di riscaldamento, impianto idrico con approvvigionamento da pozzo; impianto elettrico sotto traccia; impianto di scarico acque reflue in fognatura pubblica.

La fornitura elettrica allo stato attuale è in comune con l'unità immobiliare a destinazione artigianale, pertanto di si dovrà provvedere a sezionare l'impianto e procedere all'attivazione di una nuova utenza.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni con generatore a biomassa, il generatore si trova all'interno dell'unità immobiliare a destinazione artigianale ed è in comune con essa, anche in questo caso si dovrà procedere a rendere autonomo l'impianto installando un generatore dedicato e dividendo i due impianti.

La dotazione impiantistica: impianto idrico; impianto elettrico sotto traccia; impianto di scarico acque reflue in suolo autorizzato con autorizzazione n.865 del 8/10/1992 del Comune di Gubbio, impianto di riscaldamento e produzione ACS con generatore a biomassa non è presente allaccio al metanodotto..

La condizione dell'immobile al momento del sopralluogo è buona: si è riscontrata formazione di muffa nel soffitto del WC probabilmente a causa di scarsa ventilazione e isolamento.

Utilizzazione

Il Cespite risulta attualmente utilizzato come segue: occupato

██████████

3.2.3 Cespite (Immobile 2)

Descrizione

Il magazzino/autorimessa la piano terra. Accessibile dalla corte comune, presenta un'altezza interna di 3,50m, ha due pareti con esposizione esterna una con porta metallica





carrabile con affaccio sulla corte esterna (B.N.C.N part.281 sub.6) percorribile con i mezzi e l'altra, con tamponamento in vetro mattoni che affaccia sulla zona della corte comune non carrabile (B.N.C.N part.281 sub.6).

Le pareti con esposizione interna confinano da un lato con l'unità immobiliare a destinazione artigianale con accesso a quest'ultima, dall'altra con un'altra unità immobiliare.

Sulla parete verso l'altra unità vi sono delle finestre che affacciano all'interno della rimessa. Finiture interne costituite da intonaco e tinteggio, pavimenti in piastrelle, soffitto rivestito con perlinato e infissi in metallo.

La dotazione impiantistica: impianto idrico con approvvigionamento da pozzo; impianto elettrico a vista; impianto di scarico acque reflue in suolo autorizzata con autorizzazione n.865 del 8/10/1992 del Comune di Gubbio.

Dal cespite è possibile accedere alla scala che porta all'immobile 1.

La condizione dell'immobile al momento del sopralluogo è buona:

Utilizzazione

Il **Cespite** risulta attualmente utilizzato come segue: 





3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali

Gli immobili siti in:

- Comune di GUBBIO

Via Montinaro 24 (ex via del Bottagnone 13)

1. C.F. Foglio n°195, particella n°186, subalterno 13 graffata alla particella n°281, subalterno 8 porzione di fabbricato ad uso residenziale
Cat. A/3 classe 1 piano 1-, Rendita Euro 328,98 consistenza 6,5 vani – dati di superficie 133 m²
2. C.F. Foglio n°195, particella n°186, subalterno 12 graffata alla particella n°281, subalterno 7 Autorimessa/Magazzino
Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 171,98 consistenza 111 m² – dati di superficie 115 m²

I confini sono con [REDACTED] Parti condominiali, Strada comunale, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente al n. 1 e 2

[REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

Relativamente al n. 1 e 2

Il titolo di proprietà:

- atto di donazione, è stato redatto dal Notaio Dott. Marchetti in data 31/08/1989 con repertorio n°124676/28469, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 28/09/1989, al n.12923 di formalità.



3.4 Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione

- Comune di GUBBIO

Via Montinaro 24 (ex via del Bottagnone 13)

1- C.F. Foglio n°195, particella n°186, subalterno 13 graffata alla particella n°281, subalterno 8 porzione di fabbricato ad uso residenziale

Cat. A/3 classe 1 piano 1-, Rendita Euro 328,98 consistenza 6,5 vani – dati di superficie 133 m²

2- C.F. Foglio n°195, particella n°186, subalterno 12 graffata alla particella n°281, subalterno 7 Autorimessa/Magazzino

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 171,98 consistenza 111 m² – dati di superficie 115 m²

I confini sono con [REDACTED] Parti condominiali, Strada comunale, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente al n. 1 e 2

[REDACTED]

[REDACTED], per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

Relativamente al n. 1 e 2

Il titolo di proprietà:

- atto di donazione, è stato redatto dal Notaio Dott. Marchetti in data 31/08/1989 con repertorio n°124676/28469, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 28/09/1989, al n.12923 di formalità.





Gli immobili risultano ad oggi occupati:

Relativamente ai n. 1 e 2.



3.5 Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

3.5.1 Oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Alla data della presente Relazione Peritale, risultano sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

nessuna



3.5.2 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale, allegata ai fascicoli di esecuzione immobiliare, e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito delle verifiche eseguite dallo scrivente.

Trascrizioni cancellate dalla procedura o non opponibili all'acquirente

— nessuna

Trascrizioni rimanenti a carico dell'acquirente

— Nessuna

Iscrizioni cancellate dalla procedura o non opponibili all'acquirente

- Ipoteca volontaria – n° 5483 del 20/07/2004 per l'importo di euro 200.000 - a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per gli immobili 1 e 2;
- Ipoteca legale– n° 5191 del 14/09/2010 per l'importo di euro 48.998,68 - a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per gli immobili 1 e 2;
- Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo – n° 820 del 08/03/2016 per l'importo di euro 1.169.069,80 - a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per gli immobili 1 e 2;

—

Iscrizioni rimanenti a carico dell'acquirente

— Nessuna



3.6 Individuazione precedenti proprietari

Dall'esame degli atti e della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di esecuzione i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

Relativamente ai n. 1-2

- [REDACTED]
- [REDACTED]



3.7 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi, presso la conservatoria del registro immobiliare di Perugia e presso gli uffici del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie per gli immobili oggetto di pignoramento:

Per gli immobili 1 e 2:

L'immobile è stato realizzato con autorizzazione del comune di Gubbio:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 155 con data 26/05/1983;
- CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE n. 106 con data 03/04/1989
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 214 con data 30/07/1992
- Non è stata rilasciata l'agibilità per gli immobili oggetto di esecuzione

Difformità catastali e urbanistiche

Non si sono riscontrate delle difformità catastali nell'immobile 1 e 2:

Si sono riscontrate difformità urbanistiche:

- Urbanisticamente l'immobile al piano primo risulta destinato ad uffici e magazzino con la presenza di un solo bagno, mentre attualmente è utilizzato come unità residenziale con una diversa distribuzione degli spazi e la presenza di due bagni;
- le aperture nel vano scala previste nel prospetto SUD nelle autorizzazioni sono state realizzate nel prospetto EST;
- un porta finestra di una camera singola è stata trasformata in finestra.

Per regolarizzare l'immobile è necessario presentare una richiesta in sanatoria completa di tutte le pratiche accessorie, per cambio di destinazione d'uso e modifica ai prospetti, allaccio alla pubblica fognatura, se possibile, oppure adeguamento al nuovo carico urbanistico dell'impianto esistente e procedere alla richiesta di agibilità.





Le spese necessarie alla regolarizzazione sono indicativamente e non esaustivamente:

- a) Adeguamento impianto elettrico e allaccio nuova utenza elettrica con nuovo certificato di conformità (DM 38/08) euro 3.000;
- b) Divisione impianto di riscaldamento, nuovo generatore e certificato di conformità (DM 38/08) euro 4.000
- c) Pratica in sanatoria per cambio destinazione d'uso euro 7.000
- d) Allaccio alla pubblica fognatura o adeguamento dell'impianto di scarico attuale euro 6.000
- e) Richiesta di certificato di agibilità euro 2.000

i documenti estrapolati dall'accesso agli atti sono allegati (ALL.4)






3.8 Opportunità di vendita in uno o più lotti

Considerati la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni indistinti e indivisi, per una migliore aggiudicazione si ravvisa l'opportunità di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in 1 LOTTO: **LOTTO UNICO** per gli immobili 1 e 2.



3.9 Descrizione analitica delle unità immobiliari

3.9.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà, delle unità immobiliare n.1 e 2, sita Via Montinaro 24 (ex via del Bottagnone 13), dell'esecutato 

Il lotto è costituito da unità residenziale al piano primo di circa 133 m² e garage al piano terra di circa 115 m², e diritti su parti comuni facenti parte di immobile di maggiore consistenza.

Quanto sopra descritto è attualmente censito al Catasto del Comune di Gubbio (PG) come segue:

- C.F. Foglio n°195, particella n°186, subalterno 13 **graffata** alla particella n°281, subalterno 8 porzione di fabbricato ad uso residenziale

Cat. A/3 classe 1 piano 1-, Rendita Euro 328,98 consistenza 6,5 vani – dati di superficie 133 m²

- 3. C.F. Foglio n°195, particella n°186, subalterno 12 **graffata** alla particella n°281, subalterno 7 Autorimessa/Magazzino

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 171,98 consistenza 111 m² – dati di superficie 115 m²



3.10 Valore di mercato degli immobili

Il CTU ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il m²), raffrontando i beni in esame con le loro caratteristiche intrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- qualità delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizione di regolarità amministrativa;
- condizione di stato (libero, occupato);
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.



3.10.1 LOTTO UNICO

Con i sopra citati criteri e considerando le superfici commerciali secondo la norma UNI 10750, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998, si ottiene per il "Lotto Unico":

quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà di compendio sito nel Comune di Gubbio, Via Montinaro 24 (ex via del Bottagnone 13), costituito da unita residenziale al piano primo di circa 133 m² e garage al piano terra di circa 115 m², e diritti su parti comuni, facente parte di immobile di maggiore consistenza.

4. C.F. Foglio n°195, particella n°186, subalterno 13 **graffata** alla particella n°281, subalterno8 porzione di fabbricato ad uso residenziale

Cat. A/3 classe 1 piano 1-, Rendita Euro 328,98 consistenza 6,5 vani – dati di superficie 133 m²

5. C.F. Foglio n°195, particella n°186, subalterno 12 **graffata** alla particella n°281, subalterno 7 Autorimessa/Magazzino

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 171,98 consistenza 111 m² – dati di superficie 115 m²

tipologia	mq	coeff	sup.comm.	
appartamento	133	1	1	133
Magazzino autorimessa	115	1	1	115

$$\text{m}^2 133 \times \text{€}/\text{m}^2 800 = \text{€ } 106.400,00$$

$$\text{m}^2 115 \times \text{€}/\text{m}^2 500 = \text{€ } 57.500,00$$

per un totale di **€ 163.900,00**

che si arrotonda a:

- Euro 160.000,00 (centosessantamila,00)

la valutazione tiene conto delle spese necessarie del paragrafo 3.7





Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento i m², ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura e tengono in considerazione le spese necessarie alla regolarizzazione dell'immobile.



4 Conclusioni

Riassumendo quanto sopra esposto e calcolato, andremo in definitiva a replicare che:

quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà di compendio sito nel Comune di Gubbio, Via Montinaro 24 (ex via del Bottagnone 13), costituito da unità residenziale al piano primo di circa 133 m² e garage al piano terra di circa 115 m², e diritti su parti comuni facente parte di immobile di maggiore consistenza, individuato al

6. C.F. Foglio n°195, particella n°186, subalterno 13 **graffata** alla particella n°281, subalterno 8 porzione di fabbricato ad uso residenziale

Cat. A/3 classe 1 piano 1-, Rendita Euro 328,98 consistenza 6,5 vani – dati di superficie 133 m²

7. C.F. Foglio n°195, particella n°186, subalterno 12 **graffata** alla particella n°281, subalterno 7 Autorimessa/Magazzino

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 171,98 consistenza 111 m² – dati di superficie 115 m²

- Gli immobili 1 e 2, sono attualmente occupati dal esecutato e, risulta costruito sul finire degli anni '70 con regolare concessione edilizia, presenta delle difformità urbanistiche, per l'ottenimento del titolo si rimanda al cap. 3.7.
- Alle suddette proprietà è stato attribuito un valore venale di comune commercio pari a:

Lotto Unico: - Euro 160.000,00 (centosessantamila,00);

Perugia, li lunedì 28 ottobre 2024

Il tecnico

Ing. Cristiano Corsi





Allegati

Documentazione Fotografica

1. Raccomandata A/R convocazione inizio operazioni peritali
2. Richiesta documentazione autorizzativa e corrispondenza con Comune di Gubbio
3. Documentazione catastale (Vax, planimetrie, visure ecc.).
4. Documentazione autorizzativa



