

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tribunale Ordinario di Perugia

- Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia -

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Proc. 21 / 2025R.G. Es. Imm.**

Sig. Giudice dell'Esecuzione:

Promossa da

Contro

**- debitori eseguiti -**

OGGETTO:

“Valutazione beni immobili in Gubbio, PG”

Udienza fissata **16.12.2025 ore 10:30**

## Indice

Premessa	(pag.03)
Verifiche preliminari del Consulente Tecnico	(pag.14)
Operazioni preliminari del Consulente Tecnico	(pag.14)
Quesito nr. 1 (individuazione dei beni)	(pag.19)
Quesito nr. 2 (sommara elencazione e descrizione sintetica)	(pag.22)
Quesito nr. 3 (verifica titolo di proprietà)	(pag.27)
Quesito nr. 4 (stato di possesso)	(pag.29)
Quesito nr. 5 (formalità, vincoli o oneri)	(pag.30)
Quesito nr. 6 (spese gestione, manutenzione)	(pag.45)
Quesito nr. 7 (proprietari nel ventennio)	(pag.47)
Quesito nr. 8 (regolarità edilizia ed urbanistica)	(pag.48)
Quesito nr. 9 (formazione lotti)	(pag.58)
Quesito nr. 10 (descrizione analitica dei beni)	(pag.61)
Quesito nr. 11 (gravami-vincoli ulteriori)	(pag.69)
Quesito nr. 12 (spese gestione, manutenzione)	(pag.69)
Quesito nr. 13 (individuazione valore di mercato)	(pag.70)
Quesito nr. 14 (comproprietà e divisibilità)	(pag.76)
Conclusioni	(pag.77)
Allegati	(pag.82)

## PREMESSA

Con **DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.** del 12.03.2025, notificato a mezzo *PE* Cdalla Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia in data 13.03.2025, *l'Ill.mo G.E.* , nominava, quale esperto stimatore nell'intestata procedura, il sottoscritto Dott. Marco Gregori, iscritto presso la Camera di Commercio di Perugia quale intermediario in affari immobiliari al nr. PG-255203, al ruolo dei periti ed esperti presso la stessa Camera di Commercio al num. 603, accreditato presso il Borsino Immobiliare dell'Umbria, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia con il n. 2857 (iscrizione nr. 93 della domanda secondo la nuova Normativa nel "Portale Albo CTU, periti ed elenco Nazionale" del Ministero di Giustizia),

Il Sottoscritto provvedeva all'accettazione dell'incarico ed al giuramento di rito in data 13.03.2025 con deposito telematico avente stessa data.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, veniva chiesto di rispondere con relazione scritta, al seguente ufficio:

### VERIFICHE PRELIMINARI

*"1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la*

completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

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

Veniva quindi richiesto di provvedere a rispondere ai seguenti:

#### QUESITI

- 1) 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;
- 2) 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;*

- 3) 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 esecutati;*
- 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 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, nonché, in presenza di contratto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone; 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 (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);*

**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 di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;**

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, 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, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*

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 (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;*

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 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.);*

*11) 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;*

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

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

*14) 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;*

Veniva infine disposto di provvedere:

- 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 G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- in caso di **oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e **comunque anteriore alla scadenza del termine stesso**, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei

termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. 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 la perizia, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), 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 denominata "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, l'esperto dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso (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.***

\*\*\*\*\*

### ***Verifiche Preliminari***

Lo Scrivente provvedeva a controllare i documenti prodotti in atti ai sensi degli Artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c..

In esito alla verifica preliminare effettuata consultando i documenti presenti nel fascicolo telematico, la documentazione risulta completa.

\*\*\*\*\*

### ***Operazioni preliminari del Consulente Tecnico***

Assunto l'incarico lo Scrivente provvedeva ad estrarre copia completa della documentazione depositata in atti e disponibile all'interno del fascicolo telematico, al fine di individuare gli immobili oggetto di procedura e verificare la correttezza della documentazione ivi depositata a cura del Creditore procedente.

In data 13.03.2025, al fine di completare le verifiche preliminari riguardanti la correttezza della documentazione depositata in atti, il Sottoscritto effettuava una consultazione telematica (visura nr. **n. T292472**) attraverso il portale della Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali al fine di estrarre copia dell'elaborato planimetrico raffigurante i beni oggetto di esecuzione e poter di conseguenza individuare catastalmente gli immobili oggetto della presente relazione ed eventuali variazioni catastali nel tempo intervenute.

In data 14.03.2025, attraverso il portale *online* dell'Agenzia delle Entrate, lo Scrivente provvedeva a fissare, per la prima data disponibile, un appuntamento in presenza presso gli Uffici del Catasto di Perugia con il Ticket nr. 47219521867, al fine di recuperare copia delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa riguardanti gli immobili oggetto di procedura; detto appuntamento veniva fissato in presenza per il giorno 20.03.2025, come poi avvenuto.

Il successivo 21.03.2025, con richiesta a mezzo PEC formalizzata all'**Archivio Notarile Distrettuale di Perugia** avente ad oggetto "*Tribunale di Perugia R.G. 21/2025 Es. Imm.: richiesta del CTU atto di provenienza immobile*" lo Scrivente si attivava al fine di recuperare l'atto di provenienza degli immobili oggetto di interesse.

Al fine di organizzare l'inizio delle operazioni peritali, lo Scrivente provvedeva a contattare l'IVG, sì da individuare la prima data utile anche secondo le disponibilità del medesimo Istituto; poteva, pertanto, nei termini previsti nel Decreto di Nomina, disporsi, in data 24.03.2025, a cura dello Scrivente, l'invio (a mezzo raccomandata A.R. per i debitori esecutati ed a mezzo *PEC* per il legale costituito per il creditore procedente e l'IVG) della comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno **08 aprile 2025 alle ore 09:50** presso l'indirizzo di Località Spada, Strada fattoria nr. 10, Gubbio (PG) dove gli immobili oggetto di procedura sono situati (**all.nr.01** comunicazioni inizio operazioni peritali).

Alla data prefissata per **l'inizio delle operazioni peritali** (08.04.2025), unitamente al delegato per l'IVG, Sig. \_\_\_\_\_, si

procedeva comunque ad un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di interesse sebbene il debitore esecutato in data 02.04.2025 avesse telefonicamente contattato lo Scrivente per anticipare la sua indisponibilità a presenziare per il giorno individuato, inviando successivamente anche una e-mail a conferma di quanto anticipato; il delegato per l'IVG procedeva, pertanto, a verbalizzare detto sopralluogo sebbene NON poteva darsi inizio alle operazioni peritali (**all.nr.02** verbale IVG 08.04.02025).

A seguito di ulteriori contatti telefonici con il debitore esecutato e, previa verifica della disponibilità dell'IVG, lo Scrivente disponeva, in data 12.04.2025, l'invio (a mezzo raccomandata A.R. per i debitori esecutati ed a mezzo *PEC* per il legale costituito per il creditore procedente e l'IVG) della **SECONDA comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali**, fissate per il giorno **06 maggio 2025 alle ore 11.15** presso il medesimo indirizzo di Località Spada, Strada fattoria nr. 10, Gubbio (PG) dove gli immobili oggetto di procedura sono situati (**all.nr.03** comunicazioni 2 inizio operazioni peritali).

Alla data prefissata per il **secondo accesso all'immobile** (06.05.2025), unitamente al delegato per l'IVG, Sig. \_\_\_\_\_ si procedeva al secondo sopralluogo e potevano effettivamente iniziarsi le operazioni peritali, effettuando rilievi completi dei beni oggetto di esecuzione, scattando numerose fotografie e cercando di assumere tutte le informazioni utili ed in conoscenza dei presenti in relazione agli immobili, alla loro provenienza, ad eventuali lavori di costruzione e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati nel corso degli anni,

chiedendo anche, ove possibile, di poter prendere visione di eventuale documentazione in loro possesso (**all.nr.04** verbale IVG sopralluogo 06.05.2025).

Preso visione dei luoghi ed al fine di recuperare documentazione utile per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile, lo Scrivente provvedeva a formalizzare a mezzo PEC del 08.05.2025 avente ad oggetto *“Tribunale di Perugia R.G. 21/2025 Es. Imm. richiesta del CTU accesso atti pratiche edilizie per verifica conformità urbanistica immobile sito in Località Spada, Strada della Fattoria nr.10 Gubbio”* una richiesta di accesso atti specificando, quali dati utili per il recupero di eventuali pratiche amministrative, i dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione, l'ubicazione, il nominativo dei debitori esecutati ed i limitati riferimenti ad alcune pratiche edilizie individuate (uniche informazioni disponibili); per quanto occorrer possa, al riguardo è necessario specificare che la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di competenza richiede la compilazione di apposita modulistica nella quale è vincolante indicare i riferimenti delle pratiche amministrative che si vogliono visionare. Mentre in precedenza era messo a disposizione dal medesimo Comune un portale nel quale, pur con enormi difficoltà, poter cercare delle pratiche attraverso la consultazione di registri storici, allo stato, tale possibilità, risulta preclusa. Per tale motivo, nella formalizzata richiesta, lo Scrivente chiedeva di poter accedere anche fisicamente presso i competenti Uffici al fine di poter eseguire, unitamente ad un operatore, più approfondite ricerche.

Successivamente, in data 21.05.2025, pur avendo trovato l'immobile libero da persone e cose, lo Scrivente provvedeva ad inviare richiesta a mezzo *PEC*, protocollata con il registro numero 102390, avente ad oggetto "*Tribunale di Perugia R.G. 21/2025 Es.Imm: verifica contratti registrati di qualsiasi natura su immobili posti in Gubbio (PG) Località Spada, Strada fattoria nr. 10*" alla **Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate Uffici di Perugia** al fine di verificare se, sugli immobili oggetto di procedura, vi fossero comunque contratti registrati di qualsiasi natura che ne potessero limitare il libero uso. Occorre specificare che la predetta richiesta, affinché la verifica fosse completa, veniva formulata fornendo sia i nominativi dei debitori esecutati che l'individuazione catastale dell'immobile oggetto di valutazione.

Nelle date del 27, 29 e 30 maggio 2025 lo Scrivente, provvedeva, ad eseguire una verifica presso gli Uffici della Conservatoria di Perugia, effettuando ispezioni ipotecarie telematiche (Ispezioni n.ri **T996036**, **T120792**, **T120969**, **T121015**, **T121296**, **T121437**, **T122453**, **T122990**, **T105987** e **T106165**) ed estraendo le relative note ed annotazioni disponibili in formato elettronico.

In data 03.06.2025, a mezzo richiesta *PEC*, provvedeva a contattare il **Comune di** , **Ufficio Anagrafe e Stato Civile**, stante la necessità di verificare ulteriori ed eventuali elementi ostativi e/o vincoli al libero uso e/o godimento dell'immobile oggetto di esecuzione, chiedendo di poter ricevere copia dell'estratto di matrimonio e copia integrale dell'atto di matrimonio dei coniugi debitori esecutati.

In virtù della precedente richiesta il Comune di Gubbio, dopo aver contattato telefonicamente lo Scrivente, riscontrava in data 09.06.2025 inviando le pratiche edilizie e la documentazione amministrativa afferente l'immobile oggetto di interesse reperita presso i propri archivi, specificando di non aver reperito ulteriore documentazione.

Medio tempore, non avendo ottenuto riscontro alcuno da parte dell'Ufficio Anagrafe del Comune di \_\_\_\_\_, lo Scrivente provvedeva a sollecitare l'evasione della pratica, inviando una PEC di sollecito in data 04.07.2025; detta richiesta veniva definitivamente riscontrata da parte del Comune di \_\_\_\_\_ con PEC del 08.07.2025 unitamente alla quale veniva allegata la copia integrale dell'atto di matrimonio.

Per quanto prodotto dai competenti Uffici, in esito agli accessi atti richiesti, in virtù del recuperato atto di provenienza, ed in esito al sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali e delle informazioni raccolte, era possibile, pertanto, procedere alla stesura della presente relazione, che di seguito sarà illustrata in risposta a ciascun quesito come proposto dall'Ill.mo Giudice.

\*\*\*\*\*

### ***Relazione Peritale***

**Quesito num.1***“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".*

I beni oggetto di esecuzione risultano essere:

**A.** una **abitazione di tipo economico**, sita in più ampio edificio plurifamiliare (condominio di fatto), di circa 151 mq commerciali, piano primo, ubicata in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG);

**A.1** un **fondo**, accatastato unitamente all'abitazione descritta al precedente punto Sub A di circa 4,3 mq corrispondenti alla superficie commerciale ragguagliata di circa 2,0 mq commerciali, piano terra, ubicato in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG).

Detti beni corrispondono all'unico bene catastalmente censito come abitazione di tipo economico, il tutto per una superficie commerciale di circa 153,00 mq, di fatto corrispondente alla superficie catastale, e sono meglio individuati presso l'Ufficio del Catasto del Comune di Gubbio (PG) come segue:

<b>Immobile A ed A.1</b> Catasto Fabbricati Comune di <b>GUBBIO (E256) (PG)</b>  <b><u>Particelle corrispondenti al catasto terreni:</u></b> Comune di <b>GUBBIO (E256) (PG)</b>
---

Situazione degli atti informatizzati al **06/05/2025**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 488,05**

Rendita: **Lire 945.000**

Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **7 vani**

**Indirizzo:**

LOCALITA' SPADA Piano T – 1

**Dati di superficie:**

Totale: **153 mq**

Totale escluse aree scoperte: **147 mq**

Dalla visura catastale effettuata sugli immobili A) ed A.1),  
accatastati come unico immobile, risulta la seguente intestazione:

intestazione catastale:

**1.**

per il **diritto di proprietà di 1/2 in regime di  
comunione dei beni;**

**2.**

per il **diritto di proprietà di 1/2 in regime di  
comunione dei beni;**

dati catastali derivanti da:

GUBBIO (PG) Repertorio n. 2224 -COMPRAVENDITA Trascrizione n.

**Confini:**

immobile "A":scala condominiale,

salvo se altri;

immobile “A.1”: fondi di pertinenza di

salvo se altri, libero sui restanti due affacci.

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali, alle visure storiche catastali, alle planimetrie catastali ed all’estratto di mappa catastale allegate alla presente relazione (**all.nr.05** Visure catastali complete; **all.nr.06** planimetrie catastali ed estratto di mappa).

\*\*\*\*\*

**Quesitonum.2:** *“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”.*

Gli immobili oggetto di pignoramento (appartamento ed annesso fondo), accatastati come unico immobile (di seguito per semplicità anche indicati come “immobile”), sono situati in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG), zona periurbana posta a circa 12 km dalla cittadina di Gubbio e circa 7,0 km dalla frazione di Branca (dove è situato l’Ospedale Gubbio-Gualdo Tadino).

La zona è caratterizzata da un'urbanizzazione frammentata ed eterogenea, con una commistione di usi del suolo (agricoltura, abitazioni singole e plurifamiliari, aree verdi, piccole attività commerciali e di artigianato) e una morfologia organizzata essenzialmente lungo la Via dei Calzolari (parallela alla SS219 di più veloce scorrimento). L'immobile è facilmente raggiungibile e di immediato accesso.

Il collegamento per mezzo del pubblico trasporto, proprio in virtù delle caratteristiche della zona, risulta appena discreto, il parcheggio in prossimità dell'immobile, pur non delineato da apposita segnaletica, di immediato utilizzo.

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da:

**A.** una **abitazione di tipo economico**, sita in più ampio edificio plurifamiliare (condominio di fatto), di circa 151 mq commerciali, piano primo, ubicata in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG) meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al  
488,05 Rendita: Lire 945.000 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani;

**A.1** un **fondo**, accatastato unitamente all'abitazione descritta al precedente punto Sub A) di circa 4,3 mq corrispondenti alla superficie commerciale ragguagliata di circa 2,0 mq commerciali, piano terra, ubicato in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG).

con diritti sui seguenti beni:

- Foglio **334** Part. **4** Sub. **1** Partita **Bene comune non censibile** (strada di accesso);
- Foglio **334** Part. **4** Sub. **8** Partita **Bene comune non censibile** (corte esterna);
- Foglio **334** Part. **4** Sub. **10** Partita **Bene comune non censibile** (vano scala e portico al piano terra).

**Confini:**

immobile "A": scala condominiale,

salvo se altri;

immobile "A.1": fondi di pertinenza di

salvo se altri, libero sui restanti due affacci.

**Accessi:**

attraverso Via Sant'Anna (strada che collega la cittadina di Gubbio all'Ospedale di Branca) dalla quale all'altezza della frazione Spada si accede a Strada della Fattoria e quindi ad un tratto di strada privata che conduce al piazzale antistante l'edificio dove gli immobili sono situati.

**DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE "A"**

Trattasi di una **abitazione di tipo economico**, sita in più ampio edificio plurifamiliare (condominio di fatto senza ascensore), di circa 151 mq commerciali, piano primo, ubicata in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG); a diretto servizio dell'abitazione risulta anche

un fondo (immobile “A.1”) posto al piano terra in zona retrostante al medesimo condominio.

Il più ampio edificio, all’interno del quale la predetta abitazione ricade, è composto da numero 3 piani fuori terra (terra, primo e secondo), presumibilmente edificato nella seconda metà degli anni ‘70. La struttura risulta realizzata in muratura portante con blocchi di pietra e tufo, rifodera interna in mattoni forati, facciate esterne intonacate e tinteggiate, solai interpiano in latero-cemento, tetto a due falde con solai inclinati in latero-cemento, manto di copertura con tegole in laterizio.

L’appartamento, raggiungibile dalla scala condominiale (priva di ascensore) è così composto: ingresso disimpegno, sul lato destro si trovano una zona tinello-cucina (di fatto realizzata in un unico ambiente sebbene catastalmente sia divisa in due distinti ambienti) dalla quale si accede tramite un’apertura interna (non catastalmente rappresentata e presumibilmente realizzata senza alcun titolo abilitativo) ad un’ampia zona soggiorno pranzo oltre che ad un terrazzo; dall’ingresso disimpegno di cui sopra, di fronte, si accede alla zona soggiorno pranzo già menzionata, immediatamente sulla sinistra ad un vano servizi ed una camera (il cui accesso risulta modificato rispetto alla planimetria catastale) quindi ad un secondo disimpegno che dà accesso alla zona notte, costituita da un secondo vano servizi di generose dimensioni e due camere da letto, entrambe con accesso a due distinte terrazze alle medesime strettamente pertinenti.

Tutti gli ambienti sono estremamente fruibili, poiché caratterizzati da generose dimensioni.

Le finiture pur obsolete, risultano di discreta qualità; il prolungato inutilizzo, tuttavia, richiede sicuri interventi di ripristino affinché l'abitazione sia di nuovo utilizzabile.

Gli impianti, in parte smontati in parte desueti, **NON** risultano a norma; la caldaia che risultava alloggiata nel vano servizi con accesso dal disimpegno ingresso risulta smontata e non più nell'abitazione.

Le utenze sono alimentate dalla condotta dell'acqua pubblica, il servizio elettrico, ma prive di allaccio alla conduttura del metano (gli impianti venivano alimentati tramite un bombolone GPL, allo stato del sopralluogo apparentemente in disuso e, sostituito, per gli altri appartamenti abitati dell'edificio, da bombole singole esterne).

A complemento dell'abitazione risulta un fondo, appresso descritto come immobile "A.1" accatastato unitamente all'appartamento.

#### **DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE "A.1"**

Trattasi di un fondo, accatastato unitamente all'abitazione descritta al precedente punto Sub A), di circa mq 4,3 corrispondenti alla superficie commerciale ragguagliata di circa mq 2,0 posto al piano terra in zona retrostante al medesimo condominio ubicato in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG).

Il fondo è realizzato in un corpo di fabbrica distaccato nel quale trovano alloggio ulteriori 3 fondi di pertinenza delle altre abitazioni.

Detto corpo di fabbrica è realizzato in muratura portante, allo stato grezzo di finitura pur intonacata con manto di copertura realizzato con travi in cemento, tavelloni e tegole marsigliesi.

Il Fondo, avente la forma di un rettangolo, ha accesso da una porta in lamiera che, al momento del sopralluogo, risultava chiusa con un lucchetto; non è stato possibile pertanto accedere al predetto locale, né per constatare l'effettivo stato manutentivo né per accertare l'effettivo stato di utilizzo (è presumibile, anche per quanto riferito dal debitore esecutato, che sia impropriamente utilizzato dal confinante proprietario).

\*\*\*\*\*

**Quesito num.3:** *“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 esecutati”.*

I beni oggetto della intestata Procedura Esecutiva risultano così intestati:

Detta intestazione risulta giusto atto di compravendita del  
25/03/2002 a rogito Notaio in Gubbio

in parti uguali ed indivse tra loro, acquistavano i diritti di piena  
proprietà, tra gli altri, anche dell'immobile (appartamento e fondo) meglio  
identificato al N.C.E.U. di Gubbio al  
come oggi identificato oltre ai diritti sulle parti comuni individuate al Foglio  
334 Part. 4 Subalterni 1 Bene comune non censibile (strada di accesso), 8  
Bene comune non censibile (corte esterna) e 10 Bene comune non censibile  
(vano scala e portico al piano terra).

Benchè, nell'atto di acquisto il Notaio rogante indicava il regime di  
comunione legale dei beni ed entrambi i coniugi, intestatari per la quota di  
1/2 ciascuno del diritto di proprietà dell'immobile oggetto di interesse,  
fossero sottoposti ad esecuzione forzata, lo Scrivente, ad ultrone scrupolo,  
svolgeva ulteriori ricerche, utili a verificare l'effettiva comunione dei beni e  
se i coniugi fossero ancora in costanza di matrimonio. Detta verifica, come  
da copia intergale ed estratto dell'atto di matrimonio fornita dall'Ufficio  
Anagrafe del Comune di \_\_\_\_\_, accertava il regime patrimoniale della

comunione dei beni, non essendovi alcuna annotazione a margine del predetto documento ed essendo il matrimonio stato celebrato in data 15.12.1990; oltre ciò non risultano “formalizzati” accordi di separazione e/o altro (**all.nr.07** estratto di matrimonio e certificato di stato civile).

\*\*\*\*\*

**Quesito num.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 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, nonché, in presenza di contratto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso”.*

Gli immobili oggetto di esecuzione, alla data di accesso del CTU e del Custode (IVG), risultavano:

- l’appartamento **LIBERO** da persone e cose;
- il fondo **presumibilmente UTILIZZATO da terzi SENZA TITOLO** (in virtù di un lucchetto posto a chiudere la porta di accesso che il debitore esecutato dichiarava di non aver mai messo).

A seguito di formale richiesta inviata a mezzo *PEC*, protocollata con il registro numero 102390, avente ad oggetto *“Tribunale di Perugia R.G. 21/2025 Es.Imm: verifica contratti registrati di qualsiasi natura su immobili*

posti in Gubbio (PG) Località Spada, Strada fattoria nr. 10 “alla **Direzione Provinciale dell’Agenzia delle Entrate Uffici di Perugia** i predetti Uffici, infatti, riscontravano a mezzo E-mail con attestazione firmata digitalmente avente data 23.05.2025 “*che sull’immobile sito nel comune di Gubbio censito al N.C.E.U. foglio . non risultano alla data odierna registrati contratti di locazione e/o contratti di comodato posti in essere dai sigg.*

come da documento che si allega  
alla presente (**all.nr.08** esito accesso atti AdE).

\*\*\*\*\*

**Quesito num.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 (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)”.*

Relativamente a tali verifiche lo Scrivente provvedeva in prima analisi ad eseguire una ricerca catastale storica sugli immobili, al fine di determinare la corretta identificazione catastale degli stessi e se, nel tempo, fossero intervenute variazioni e/o aggiornamenti.

Si precisa che, l'attuale identificazione catastale, è tale sin dal 22/08/1990 in conseguenza della COSTITUZIONE in atti dal 22/08/1990 (n. 23937/1989).

Lo Scrivente procedeva, quindi, per lo scopo della presente, ad effettuare una Ispezione Ipotecaria con i seguenti criteri:

a. **per immobile**

**a.1** Catasto Fabbricati con l'attuale identificazione catastale;

b. **per soggetto**

**b.1** con il nominativo (e le collegate omonimie) del debitore esecutato;

**b.2** con il nominativo (e le collegate omonimie) della debitrice esecutata.

**a. Visure ipotecarie per immobile**

**a.1 con l'attuale identificazione catastale Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio(PG)**

Dalla ispezione telematica per immobile Ispezione T996036 del 27/05/2025 Tipo catasto: Fabbricati Foglio:

, nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 27/05/2025 è emerso il seguente **Elenco sintetico delle formalità**:

**1. ISCRIZIONE del 17/01/1994 - Registro Particolare 150 Registro**

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

\*\*\* NOTA ANNOTATA

**2. TRASCRIZIONE del 22/12/1995 - Registro Particolare**

Repertorio 0 del 29/11/1995 **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. (RESTRIZIONE DEI BENI)

**3. TRASCRIZIONE del 24/04/2001 - Registro Particolare**

**ATTO GIUDIZIARIO -**

**DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Nota disponibile in formato elettronico

**4. ANNOTAZIONE del 08/06/2001 - Registro Particolare**

Repertorio 58 del 20/04/2001 **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE -**

**RESTRIZIONE DEI BENI**

Nota disponibile in formato elettronico

**5. ANNOTAZIONE del 08/06/2001 - Registro Particolare**

Repertorio 58 del 20/04/2001 **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -**

**RESTRIZIONE DI BENI**

Nota disponibile in formato elettronico

**6. TRASCRIZIONE del 03/04/2002 - Registro Particolare**

Repertorio 2224 del 25/03/2002 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Nota disponibile in formato elettronico

**7. ISCRIZIONE del 03/04/2002 - Registro Particolare**

Repertorio 2225 del 25/03/2002 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da**

**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 168 del 08/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2009. Cancellazione totale eseguita in data 12/01/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

**8. ISCRIZIONE del 08/02/2006 - Registro Particolare**

-

**IPOTECA LEGALE** derivante da **IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

(CANCELLAZIONE TOTALE)

**9. ISCRIZIONE del 17/04/2009 - Registro Particolare**

**IPOTECA LEGALE** derivante

**da ISCRIZIONE EX ART.77 DPR 602/73**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3888 del 18/08/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**10. ISCRIZIONE del 22/10/2009 - Registro Particolare**

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4975 del 25/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

**11. TRASCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare**

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4976 del 25/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

**12. TRASCRIZIONE del 20/02/2025 - Registro Particolare**

**ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI**

Nota disponibile in formato elettronico

\*\*\*\*\*

**b. Visure ipotecarie per soggetto**

**b.1 con il nominativo (e le collegate omonimie) del debitore esecutato.**

Lo Scrivente provvedeva ad effettuare una ispezione ipotecaria per soggetto, utilizzando quali dati utili per la ricerca i dati identificativi del debitore esecutato ed estendendo la ricerca alle eventuali omonimie (di fatto non esistenti).

Dalla suesposta ricerca Ispezione n. T122453 del 29/05/2025 per il periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 29/05/2025, periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 09/11/1992 (parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974) emergeva il seguente elenco sintetico delle formalità:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/04/2002 - Registro**

COMPRAVENDITA Immobili siti in GUBBIO (PG) SOGGETTO  
ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

**2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/04/2002 - Registro Particolare**

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in  
GUBBIO(PG)SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 168 del 08/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 12/01/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

**3. ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2006 - Registro Particolare**

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Immobili siti in GUBBIO (PG)  
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4106 del 25/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**4. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2009 - Registro Particolare**

derivante da ISCRIZIONE EX ART.77 DPR 602/73 Immobili siti in GUBBIO (PG) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3888 del 18/08/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**5. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2009 - Registro Particolare**

da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili  
siti in GUBBIO (PG) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4975 del 25/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

**6. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2019 - Registro**

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI Immobili siti in GUBBIO (PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4976 del 25/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

**7. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2023 - Registro**

TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in GUBBIO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

**8. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2025 - Registro**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI Immobili siti in GUBBIO (PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Esaminata ciascuna delle suesposte note queste risultano coincidere con quanto già individuato e di stretta pertinenza della presente relazione attraverso l'ispezione ipotecaria per immobile.

\*\*\*\*\*

**b.2 con il nominativo (e le collegate omonimie) della debitrice esecutata.**

Lo Scrivente provvedeva ad effettuare una ispezione ipotecaria per soggetto, utilizzando quali dati utili per la ricerca i dati identificativi della debitrice esecutata ed estendendo la ricerca alle eventuali omonimie (di fatto non individuate).

Dalla suesposta ricerca Ispezione n. T122990 del 29/05/2025 per il periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 29/05/2025, periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 09/11/1992 (parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974) emergeva il seguente elenco sintetico delle formalità:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/04/2002 - Registro**

COMPRAVENDITA Immobili siti in GUBBIO (PG) SOGGETTO  
ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

**2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/04/2002** - Registro Particolare

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti  
in GUBBIO (PG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 168 del 08/01/2010 di estinzione totale  
dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 12/01/2010 (Art. 13, comma 8-decies  
DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

**3. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2009** - Registro Particolare

da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIOI immobili  
siti in GUBBIO (PG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4975 del 25/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

**4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2019 - Registro**

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI Immobili siti in GUBBIO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4976 del 25/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

**5. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2023 - Registro**

TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in GUBBIO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

**6. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2025 - Registro**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI Immobili siti in GUBBIO (PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Esaminate le predette note queste coincidono con le formalità già individuate a seguito di ispezione ipotecaria per immobile e con quanto già individuato attraverso l'ispezione ipotecaria per nominativo riferito al debitore esecutato (ad eccezione delle note, ipoteche legali in favore di

SERV.RISC.TRIBUTI CONC.PROV.PERUGIA - SO.RI.T. ed  
EQUITALIA ☞ SPA, poi cancellate, riferibili esclusivamente a  
quest'ultimo).

\*\*\*\*\*

Esaminate le note di interesse riguardanti esclusivamente gli  
immobili oggetto di esecuzione, possono considerarsi pertinenti alla  
Procedura in corso le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

- **TRASCRIZIONE del 03/04/2002** - Registro Particolare

**' TTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Nota disponibile in formato elettronico  
che individua l'acquisto originario in favore dei debitori eseguiti degli  
immobili oggetto di esecuzione come individuati al Catasto Fabbricati del  
Comune di Gubbio (PG) al

- **ISCRIZIONE del 22/10/2009** - Registro Particolare ☞ registro

**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4975 del 25/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **TRASCRIZIONE del 10/07/2019** - Registro Particolare

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4976 del 25/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **TRASCRIZIONE del 20/02/2025** - Registro Particolare

**ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI.**

Considerata la data di estrazione delle ispezioni ipotecarie, a solo scrupolo lo Scrivente effettuava nuove ispezioni (ispezioni **numero T31428** Catasto Fabbricati e **numero T31886** Catasto a data più recente (02.10.2025) in esito alle quali può confermarsi che *medio tempore* non sono intervenute modificazioni rispetto a quanto in precedenza individuato.

\*\*\*\*\*

Nella certificazione prodotta in atti a cura del Notaio incaricato dal creditore procedente, Dott. \_\_\_\_\_ iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), in base alle ispezioni eseguite nel ventennio e sino alla data del 20.02.2025 il medesimo professionista certifica, escluse le formalità cancellate, il seguente elenco:

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2009 -

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO e successiva  
annotazione di restrizione;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2019 - Registro Particolare

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI e  
successiva annotazione di restrizione;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2025 - Registro Particolare

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI.

\*\*\*\*\*

In esito alle verifiche ipotecarie svolte, coincidenti con quanto  
certificato dal Notaio \_\_\_\_\_, può ritenersi che sugli  
immobili oggetto di Procedura **NON risultano iscritti ulteriori gravami**  
rispetto a quanto inerente la Procedura Esecutiva; NON risultano, inoltre,  
formalità successive alla data della certificazione notarile e sino all'ultima  
data di verifica (02.10.2025).

Per quanto occorrer possa si segnala il pignoramento TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2019 - Registro Particolare e la successiva Annotazione n. 4976 del 25/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) riguardante il medesimo contratto di mutuo all'epoca stipulato tra i debitori eseguiti e per il quale l'odierna istante . procedeva al pignoramento TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2025 - Registro Particolare

Si allegano le visure ipotecarie complete e le relative note disponibili in formato elettronico ed immagine utili alla redazione della presente (**all.nr.09** ispezioni ipotecarie complete).

\*\*\*\*\*

**Quesito num.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”.*

Gli immobili oggetto di procedura (appartamento e pertinente fondo) ricadono in più ampio edificio, composto da numero 3 piani fuori terra, oltre vani soffitta, presumibilmente edificato nella seconda metà degli anni '70.

Sebbene non risulti alcuna trascrizione relativa alla costituzione di un condominio, il più ampio immobile risulta un condominio di fatto, per il quale, tuttavia, NON sono state riferite spese inerenti le parti comuni (si ricorda costituite dalla strada di accesso, la corte esterna ed il vano scale comprensivo del portico al piano terra).

Per quanto sopra esposto, pertanto, può riferirsi quanto di seguito.

In merito a

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

Non risulta una quota ordinaria di partecipazione alle spese condominiali (per l'appartamento ed il fondo).

***b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;***

Per quanto riferito dal debitore esecutato e per quanto appreso sul posto appare non risultino deliberati lavori di natura straordinaria.

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

Per quanto riferito dal debitore esecutato e per quanto appreso sul posto appare non risultino spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

***d. eventuali cause in corso;***

In esito alle possibili verifiche espletabili appare che non sussistono liti attive e passive in corso, relative a controversie condominiali, promosse e sopportate da condomini o terzi.

Il Debitore esecutato riferiva esclusivamente di una denuncia per furto dal medesimo svolta per fatti accaduti presso l'immobile.

Per quanto occorrer possa, in esito al sopralluogo sul posto è parso come ad occuparsi della manutenzione della corte esterna (anche utilizzandola a scopo personale) siano gli inquilini dell'appartamento posto al piano terra; allo stesso modo sembra vi sia una partecipazione "fisica" di tutti gli inquilini dello stabile alla pulizia del vano scale.

\*\*\*\*\*

**Quesito num.7:** *“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;*

A seguito delle verifiche ipotecarie, delle visure storiche catastali storiche, dell'analisi della certificazione notarile prodotta in atti dal Creditore procedente, gli immobili, come individuati, risultano avere avuto i seguenti proprietari:

✓ oltre l'ultimo ventennioe sino al 03.05.1989

✓ dal 03.05.1989 al 20.04.2001

✓ *dal 20.04.2001 al 25.03.2002*

✓ *dal 25.03.2002 all'attualità*

in virtù dell'atto di compravendita del 25/03/2002 a rogito Notaio in Gubbio

che si allega alla presente quale atto di provenienza nell'attuale intestazione  
(**all.nr.10** "Atto compravendita Notaio Saraceno 25.03.2002).

\*\*\*\*\*

**Quesito nr. 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, 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, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima".*

Come richiamato nel precedente paragrafo **Operazioni Del Consulente Tecnico** lo Scrivente formalizzava un accesso atti a mezzo PEC del 08.05.2025 avente ad oggetto "Tribunale di Perugia R.G. 21/2025 Es. Imm. richiesta del CTU accesso atti pratiche edilizie per verifica conformità urbanistica immobile sito in Località Spada, Strada della Fattoria nr.10

Gubbio" presso il Comune di Gubbio, al fine di poter verificare la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto di interesse.

Occorre specificare che detta richiesta veniva svolta specificando, quali dati utili per il recupero di eventuali pratiche amministrative:

- a. i dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione;
- b. l'ubicazione;
- c. il nominativo dei debitori esecutati, attuali intestatari;
- d. i limitati riferimenti ad alcune pratiche edilizie individuate (uniche informazioni disponibili).

In riscontro alla predetta richiesta, anche a seguito di verifiche preliminari svolte con il referente dell'Ufficio Urbanistica, il Comune riscontrava formalmente a mezzo PEC in data 09.06.2025, inviando la seguente (ed unica) documentazione reperita presso i propri archivi:

- a. **Licenza Edilizia nr. 3 del 04.01.1977** per l'edificazione di un fabbricato artigianale ed annessa civile abitazione siti in Gubbio Località Spada rilasciata a nome del
- b. **Concessione a costruire nr. 88 del 13.03.1978** rilasciata a nome del (in variante alla Licenza Edilizia di cui sopra);
- c. **Autorizzazione di abitabilità nr. 36 del 18.05.1978;**
- d. **Permesso di costruire in Sanatoria nr. 96 del 31.12.2004**

Esaminate le uniche pratiche ricevute e disponibili presso il competente Comune, lo Scrivente provvedeva ad un attento esame delle stesse, comparando gli elaborati grafici ivi allegati allo stato di fatto attuale.

In particolare:

### **ASPETTI EDILIZI ED URBANISTICI**

#### **Licenza Edilizia nr. 3 del 04.01.1977**

Detta licenza edilizia veniva rilasciata per l'edificazione di un fabbricato artigianale ed annessa civile abitazione siti in Gubbio Località Spada e localizzati presso il Catasto del predetto Comune al

In vero dall'esame dei grafici di progetto appare che detto complessivo ed unico immobile sia effettivamente ubicato nella posizione in cui attualmente si trova l'immobile edificato, sebbene la sagoma esterna e la rappresentazione grafica siano completamente diverse rispetto al realizzato e molto simili, invece, al vicino edificio sempre avente (per quanto possibile comprendere dall'esterno) destinazione d'uso mista.

#### **Concessione a costruire nr. 88 del 13.03.1978**

Detta Concessione a costruire in variante rispetto alla precedente Licenza edilizia, rappresenta in modo molto più dettagliato e preciso il complessivo immobile (laboratorio artigianale e collegata civile abitazione) risultando variata anche nella sagoma dell'edificio.

In vero, limitando forza maggiore l'esame alla sola parte abitativa, viene indicata un'abitazione di nr. 2 piani fuori terra (terra e primo) oltre,

all'apparenza, il vano sottotetto, dei quali il piano terra adibito a rimessa attrezzi ed il piano primo a civile abitazione.

Occorre specificare che i prospetti rappresentati negli elaborati grafici (con ciò facendo riferimento al cielo terra completo) mostrano delle aperture finestrate in parte differenti rispetto a quanto realizzato, quali ad esempio quelle del vano scale, allo stato non realizzate (invece sostanzialmente corrispondenti a quanto di esclusiva pertinenza dell'appartamento posto al piano primo, oggetto della presente).

Manca una relazione illustrativa a compendio dei grafici di progetto che possa permettere una più precisa ricostruzione documentale.

#### **Autorizzazione di abitabilità nr. 36 del 18.05.1978**

Detta autorizzazione di abitabilità (riferita ai lavori assentiti con la Licenza edilizia nr. 3 del 04.01.1977 e successive varianti) veniva concessa per:

- nr. 2 rimesse attrezzi poste al Piano Terra;
- nr. 1 abitazione composta da 4 stanze, 1 tinello, 1 cucinino, 1 bagno, 1 w.c., 1 ingresso posta al piano primo (di fatto l'immobile oggetto di interesse).

#### **Permesso di costruire in Sanatoria nr. 96 del 31.12.2004**

Con tale pratica il Comune, vista la richiesta presentata dal proprietario dell'epoca, rilasciava assenso per la regolarizzazione di opere realizzate in difformità alla Concessione a costruire nr. 88 del 13.03.1978 concernenti:

- una abitazione posta al piano terra;
- un fondo distaccato di pertinenza (quest'ultimo poi frazionato in diversi subalterni, attinente l'immobile oggetto di interesse).

Occorre specificare che l'assenso da parte del Comune era condizionato ad eventuali diritti di terzi.

In esito a quanto sopra relazionato può concludersi, con riserva, vista la scarsa, incompleta, frammentaria ed imprecisa documentazione, quanto di seguito:

- il più ampio edificio all'interno del quale ricadono gli immobili oggetto di stima appare essere stato realizzato alla fine degli anni '70 giusta **Licenza Edilizia nr. 3 del 04.01.1977** e successiva **Concessione a costruire nr. 88 del 13.03.1978** in variante alla precedente;
- per l'immobile oggetto della presente risulta l'**Autorizzazione di abitabilità nr. 36 del 18.05.1978**;
- il successivo **Permesso di costruire in Sanatoria nr. 96 del 31.12.2004** regolarizzava, per quanto di interesse della presente, il manufatto distaccato e retrostante l'immobile principale dove ricadono i fondini.

In considerazione di quanto sopra esposto, lo Scrivente ritiene opportuno, stante l'incertezza nel poter affermare la completa conformità urbanistica degli immobili oggetto di Procedura ai titoli edilizi ed abilitativi apparentemente a questi riferibili, di dover applicare un **deprezzamento cauzionale** per le possibili difformità/abusi anche presumibili (ciò in conseguenza della carente documentazione

disponibile) anche con riferimento ad eventuali mancate certificazioni e/o comunicazioni riguardanti la parte strutturale degli immobili e l'effettiva autorizzazione ad abitare degli stessi, forfettariamente individuato pari al 3%, rispetto al più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si rimanda, inoltre, a quanto appresso e relativo agli aspetti catastali (modifiche apportate nello stato di fatto e difformi dalle licenze edilizie) per le quali verrà applicato un ulteriore decremento nel prosieguo quantificato.

### **ASPETTI CATASTALI**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale depositata in atti ad eccezione delle seguenti difformità (in parte incidenti anche sulla conformità edilizia):

- zona tinello-cucina (di fatto realizzata in un unico ambiente sebbene catastalmente sia divisa in due distinti ambienti);

- collegamento (apertura interna) tra la zona tinello-cucina e la zona soggiorno pranzo realizzato su muro portante (non graficamente riportato nella planimetria catastale);

- accesso alla camera 1 realizzato in corrispondenza del disimpegno ingresso in luogo dell'accesso dal disimpegno della zona notte allo stato chiuso (modificato e non rappresentato nella planimetria catastale)

Di tale lieve difformità lo Scrivente terrà giusto conto applicando oltre al deprezzamento cauzionale, come in precedenza descritto, anche un ulteriore deprezzamento inerente la rimessa in pristino dello stato attuale

dell'immobile in conformità con quanto assentito da parte del Comune di competenza (soluzione più vantaggiosa) quantificato nella somma forfettaria di euro 1.200,00 come indicato nella successiva valutazione economica formulata in risposta al quesito nr. 13.

### **ZONIZZAZIONE**

Al fine di fornire completa informativa sulla zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di interesse di seguito si riportano le informazioni reperite relative al Piano Regolatore (PRG) e quanto estratto dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

#### **a. Relativamente al Piano Regolatore.**

Per quanto estratto attraverso i servizi *online* del Comune di Gubbio la zona (con ciò riferendosi all'intera Particella 4, rata di terreno sulla quale insiste anche l'immobile di interesse) risulta avere le seguenti caratteristiche.

**Classificazione Strutturale:** Macroaree urbane - Titolo V, Capo I, NTA/PRG parte operativa art. 46.

**Vincolistica:** Terreni vincolati per scopi idrogeologici - Titolo VIII, Capo IV, NTA/PRG parte strutturale art. 211 e Nessun vincolo paesaggistico<sup>1</sup>.

**Zonizzazione Operativa:** Area pap 02 (contrassegnata in mappa con il colore giallo): Ambiti a pianificazione attuativa pregressa - Titolo V, Capo I, NTA/PRG parte operativa artt. 51, 67. Area arl 02 (contrassegnata in mappa con il colore lilla): Ambiti da riorganizzare - Titolo V, Capo I,

---

<sup>1</sup> Fatti salvi eventuali tipi di vincoli derivanti da norme o provvedimenti amministrativi.

NTA/PRG parte operativa artt. 51, 58bis, 58ter, 58quater, 59, 60, 61, 62, 63.

Area agricola (contrassegnata in mappa con retino): Stanze della piana - Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 168, Aree agricole di protezione degli insediamenti - Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 152.

**b. Relativamente alla Destinazione Urbanistica**

In esito alla richiesta formulata agli Uffici urbanistica del Comune di Gubbio, la zona di interesse (Catasto Terreni Foglio 334 Particella 4) risulta come di seguito classificata secondo i vigenti Strumenti Urbanistici Comunali <sup>2</sup>:

**parte come:**

SPAZIO RURALE - *Aree agricole di protezione degli insediamenti* Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 152;

**parte come:**

CITTA' CONSOLIDATA - *Ambiti a pianificazione attuativa pregressa PAP 02 – Macroarea di Spada* Titolo V, Capo I, NTA/PRG parte operativa artt. 51, 67, che individua le parte delle aree come:

- Superficie fondiaria
- Viabilità
- Parcheggi
- Marciapiedi

---

<sup>2</sup> Il Certificato di Destinazione Urbanistica limita i suoi aspetti alla sola certificazione del PRG vigente, ma non certifica eventuali tipi di vincoli derivanti da norme o provvedimenti amministrativi. La certificazione non si estende ad eventuali cessioni di volumetrie e/o asservimenti.

- Verde pubblico

**parte come:**

CITTA' CONSOLIDATA *Ambiti da riorganizzare di tipo I* Titolo V, Capo I, NTA/PRG parte operativa artt. 51, 58bis, 58ter, 58quater, 59, 60, 61, 62, 63.

Inoltre l'area di cui sopra è **sottoposta alla seguente disciplina:**

- Aree urbane consolidate o interessate da processi di urbanizzazione, Titolo II, Capo III, NTA/PRG parte strutturale art. 47;

- Aree ad elevata diversità floristico vegetazionale, Titolo II, Capo III, NTA/PRG parte strutturale art. 48;

- unità di Paesaggio n.4 Conca di Gubbio, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale artt. 68, 72;

- Ambito di Paesaggio città lineare pedemontana, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale artt. 68, 72;

- Ambito di Paesaggio Piana boschiva di pregio, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale artt. 68, 72;

- Stanze della piana, Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 168;

- Terreni vincolati per scopi idrogeologici, Titolo VIII, Capo IV, NTA/PRG parte strutturale art. 211;

- L'area di cui sopra non risulta essere stata percorsa dal fuoco.

Si allegano l'esito completo dell'accesso atti effettuato presso il Comune di Gubbio, del quale si consiglia di prendere visione quale parte integrante del

presente elaborato, l'estratto di PRG che individua la zona di interesse ed il CDU afferente la rata di terreno dove l'immobile ricade (**all.nr.11** "esito accesso atti completo Comune di Gubbio" ed **all.nr.12** "Estratto di PRG e CDU") oltre che la planimetria catastale nella quale, a scopo indicativo e non pedissequamente esaustivo, vengono evidenziate le lievi difformità riscontrate durante il sopralluogo (**all.nr.13** "planimetria catastale evidenziata").

Occorre, infine, specificare che l'**all.nr.11** "esito accesso atti completo Comune di Gubbio", ha lo scopo di informare in modo indicativo e non esaustivo (per tutto quanto in precedenza analizzato ed ampiamente argomentato) con riguardo a quanto fornito dal Comune di competenza relativamente alla verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile. Si invitano, pertanto, eventuali interessati ad eseguire, anche con proprio tecnico di fiducia, tutte le opportune verifiche sull'immobile, con specifica manleva nei confronti dello scrivente CTU e della Procedura stessa.

\*\*\*\*\*

**Quesito nr. 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 (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 giudizio dello Scrivente, per naturale conformazione dell'immobile e della sua identificazione catastale, può unicamente disporsi la vendita in un **UNICO Lotto** ovvero:

### **LOTTO 1**

composto dai seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio (PG)

**A.** una **abitazione di tipo economico**, sita in più ampio edificio plurifamiliare (condominio di fatto), di circa 151 mq commerciali, piano primo, ubicata in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG) meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al Foglio Rendita: Euro  
488,05 Rendita: Lire 945.000 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani;

**A.1** un **fondo**, accatastato unitamente all'abitazione descritta al precedente punto Sub A) di circa 4,3 mq corrispondenti alla superficie commerciale ragguagliata di circa 2,0 mq commerciali, piano terra, ubicato in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG).

con diritti sui seguenti beni:

- Foglio **334** Part. **4** Sub. **1** Partita **Bene comune non censibile** (strada di accesso)
- Foglio **334** Part. **4** Sub. **8** Partita **Bene comune non censibile** (corte esterna)
- Foglio **334** Part. **4** Sub. **10** Partita **Bene comune non censibile** (vano scala e portico al piano terra).

**Confini:**

**Accessi:**

attraverso Via Sant'Anna (strada che collega la cittadina di Gubbio all'Ospedale di Branca) dalla quale all'altezza della frazione Spada si accede a Strada della Fattoria e quindi ad un tratto di strada privata che conduce al piazzale antistante l'edificio dove gli immobili sono situati;

con la specifica che, stante la scarsa, frammentaria e carente documentazione disponibile presso il Comune di Gubbio e dal medesimo Ufficio prodotta, pur risultando apparentemente conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico e dotato di permesso di abitare, per detto bene NON può relazionarsi in modo esaustivo e certo con riguardo alla sua regolarità edilizia ed urbanistica; in ragione di ciò, a scopo prudenziale, è stato

conteggiato un deprezzamento cauzionale. Oltre ciò si segnalano lievi difformità catastali, le quali (soluzione più vantaggiosa) potranno essere sanate riportando l'immobile alla sua conformazione assentita.

\*\*\*\*\*

**Quesito nr. 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 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.);*

Complessivamente gli immobili oggetto di Procedura esecutiva risultano essere:

**A.** una **abitazione di tipo economico**, sita in più ampio edificio plurifamiliare (condominio di fatto), di circa 151 mq commerciali, piano primo, ubicata in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG) meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al Foglio Euro 488,05 Rendita: Lire 945.000 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani;

**A.1** un **fondo**, accatastato unitamente all'abitazione descritta al precedente punto Sub A) di circa 4,3 mq corrispondenti alla superficie commerciale ragguagliata di circa 2,0 mq commerciali, piano terra, ubicato in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG).

con diritti sui seguenti beni:

- Foglio **334** Part. **4** Sub. **1** Partita **Bene comune non censibile** (strada di accesso)
- Foglio **334** Part. **4** Sub. **8** Partita **Bene comune non censibile** (corte esterna)
- Foglio **334** Part. **4** Sub. **10** Partita **Bene comune non censibile** (vano scala e portico al piano terra).

#### **DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE "A"**

Trattasi di una **abitazione di tipo economico**, sita in più ampio edificio plurifamiliare (condominio di fatto senza ascensore), di circa 151 mq

commerciali, piano primo, ubicata in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG); a diretto servizio dell'abitazione risulta anche un fondo (immobile "A.1") posto al piano terra in zona retrostante al medesimo condominio.

Il più ampio edificio (edificio semi-indipendente collegato attraverso un portico ad un vicino laboratorio artigiano), all'interno del quale la predetta abitazione ricade, è composto da numero 3 piani fuori terra (terra, primo e secondo), presumibilmente edificato nella seconda metà degli anni '70. La struttura risulta realizzata in muratura portante con blocchi di pietra e tufo, rifodera interna in mattoni forati, facciate esterne intonacate e tinteggiate in color nocciola, solai interpiano in latero-cemento, tetto a due falde con solai inclinati in latero-cemento, manto di copertura con tegole in laterizio.

L'appartamento, posto al primo piano e raggiungibile dalla scala condominiale pavimentata in lastre di travertino (priva di ascensore) è così composto:

un ampia zona ingresso disimpegno dalla quale si accede sulla destra al tinello-cucina, di fronte alla zona soggiorno pranzo, immediatamente sulla sinistra ad un vano servizi, alla prima delle tre camere e ad un secondo disimpegno che conduce ad ulteriori due camere matrimoniali (dotate di terrazzo) oltre che all'ampio bagno a servizio della zona notte.

In particolare:

- **il disimpegno di ingresso:** tale ambiente, di ampie dimensioni, permette l'accesso al tinello-cucina, al soggiorno pranzo, al bagno della zona giorno ed alla prima delle 3 camere di cui l'appartamento è dotato;
- **il tinello-cucina:** è di fatto realizzato in un unico ambiente sebbene catastalmente diviso in due locali, è dotato di camino, ha accesso diretto alla terrazza e tramite un'apertura interna (non catastalmente rappresentata e presumibilmente realizzata senza alcun titolo abilitativo su un muro portante) ad un'ampia zona soggiorno pranzo;
- **il soggiorno pranzo:** è un ambiente di generose dimensioni che ha accesso diretto alla medesima terrazza raggiungibile dal tinello-cucina, collegato tramite un'apertura interna (non catastalmente rappresentata e presumibilmente realizzata senza alcun titolo abilitativo su un muro portante) a tinello-cucina precedentemente descritto; a detto ambiente si accede direttamente anche attraverso il disimpegno di ingresso;
- **il bagno della zona giorno:** tale vano, accessibile dal disimpegno ingresso, risulta di discrete dimensioni sebbene la forma di rettangolo allungato ne limiti una maggiore fruibilità;
- **la camera (camera nr.1) con accesso dalla zona giorno:** detta camera, di discrete dimensioni, rispetto alla planimetria catastale (nella quale è indicato l'accesso attraverso il disimpegno della zona notte) ha accesso da una porta creata nel disimpegno giorno su parete divisoria proprio in adiacenza al bagno in precedenza descritto;

- **il disimpegno della zona notte:** in sequenza rispetto al disimpegno della zona giorno, tale ambiente, nello stato di fatto, conduce alle ulteriori due camere e ad un secondo bagno;
- **la camera 2:** di generose e regolari dimensioni detta camera ha accesso ad una terrazza di sua esclusiva pertinenza;
- **la camera 3:** di generose e regolari dimensioni detta camera ha accesso ad una terrazza di sua esclusiva pertinenza;
- **il vano servizi della zona notte:** tale vano, dotato di vasca, pur avente forma di un rettangolo allungato come il bagno descritto in precedenza, risulta di più generose dimensioni e ben fruibile;
- **le terrazze:** tutte le nr. 3 terrazze, coperte ed aventi forma di parallelepipedi regolari, pur poco fruibili per dimensioni, risultano di sicura utilità a corredo dell'abitazione.

Tutti gli ambienti (ad eccezione del bagno posto nella zona giorno) sono estremamente fruibili, poiché caratterizzati da generose dimensioni.

Le finiture pur obsolete, risultano di discreta qualità; il prolungato inutilizzo, tuttavia, richiede sicuri interventi di ripristino affinché l'abitazione sia di nuovo utilizzabile.

I pavimenti sono realizzati nella maggior parte in monocottura ed in parte in laminato simil legno, i bagni in sono in mattonelle di monocottura con rivestimenti alle pareti, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne in legno tamburato verniciato di colore bianco; gli infissi in legno

verniciato di colore bianco, sono a vetro singolo con tapparelle esterne in plastica verniciate di colore bianco.

Gli impianti, sottotraccia, in parte smontati ed in parte desueti, NON risultano a norma; la caldaia che risultava alloggiata nel vano servizi con accesso dal disimpegno ingresso risulta smontata e non più nell'abitazione.

Le utenze sono alimentate dalla condotta dell'acqua pubblica, il servizio elettrico, ma prive di allaccio alla conduttura del metano (gli impianti venivano alimentati tramite un bombolone GPL, allo stato del sopralluogo apparentemente in disuso e, sostituito, per gli altri appartamenti abitati dell'edificio, da bombole singole esterne).

A complemento dell'abitazione risulta un fondo, appreso descritto come immobile "A.1" accatastato unitamente all'appartamento.

Stante la scarsa, frammentaria e carente documentazione disponibile presso il Comune di Gubbio e dal medesimo Ufficio prodotta, pur risultando apparentemente conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico e dotato di permesso di abitare, per detto bene NON può relazionarsi in modo esaustivo e certo con riguardo alla sua regolarità edilizia ed urbanistica; in ragione di ciò, a scopo prudenziale, è stato conteggiato un deprezzamento cauzionale.

Oltre ciò si segnalano lievi difformità catastali, le quali (soluzione più vantaggiosa) potranno essere sanate riportando l'immobile alla sua conformazione assentita.

## **DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE “A.1”**

### **(fondo posto al piano terra)**

Trattasi un fondo, accatastato unitamente all’abitazione descritta al precedente punto Sub A), di circa mq 4,3 corrispondenti alla superficie commerciale ragguagliata di circa mq 2,0 posto al piano terra in zona retrostante al medesimo condominio ubicato in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG).

Il fondo è realizzato in un corpo di fabbrica distaccato rispetto all’edificio principale e nella zona a retrostante a questo, raggiungibile mediante la corte comune; in tale piccolo fabbricato annesso trovano alloggio ulteriori 3 fondi di pertinenza delle altre abitazioni.

Detto corpo di fabbrica è realizzato in muratura portante, allo stato grezzo di finitura pur intonacata con manto di copertura realizzato con travi in cemento, tavelloni e tegole marsigliesi.

Il Fondo, avente la forma di un rettangolo, ha accesso da una porta in lamiera che, al momento del sopralluogo, risultava chiusa con un lucchetto; non è stato possibile pertanto accedere al predetto locale, né per constatare l’effettivo stato manutentivo né per accertare l’effettivo stato di utilizzo (è presumibile, anche per quanto riferito dal debitore esecutato, che sia impropriamente utilizzato dal confinante proprietario).

Detto locale appare conforme dal punto di vista catastale.

\*\*\*\*\*

Si rimanda alla successiva Tabella nella quale sono indicati: il piano, la Superficie Netta divisa per ambienti, il Coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, la Superficie Commerciale divisa per ambienti, l'Altezza utile divisa per ambienti, l'Esposizione e le Condizioni relative allo stato manutentivo:

### LOTTO 1

Unità Immobiliare destinazione con destinazione abitativa e locali accessori sita nel Comune di Gubbio (Codice E256)							
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE							
Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
primo	disimpegno ingresso	8,10	1,00	8,10	2,77	nord est	scarse
primo	cucinino	5,64	1,00	5,64	2,77	nord ovest	scarse
primo	tinello	14,98	1,00	14,98	2,77	nord ovest	scarse
primo	pranzo soggiorno	29,94	1,00	29,94	2,77	sud ovest	scarse
primo	terrazzo coperto con accesso dal tinello e dal soggiorno	8,06	0,25	2,02	2,77	nord ovest	scarse
primo	bagno zona ingresso	3,35	1,00	3,35	2,77	nord est	scarse
primo	disimpegno zona notte	6,55	1,00	6,55	2,77	nord est	scarse
primo	camera 1	12,90	1,00	12,90	2,77	nord est	scarse
primo	camera 2	18,35	1,00	18,35	2,77	nord est	scarse
primo	terrazzo coperto camera 2	5,16	0,25	1,29	2,77	nord est	scarse
primo	camera 3	18,14	1,00	18,14	2,77	sud ovest	scarse
primo	terrazzo coperto camera 3	5,16	0,25	1,29	2,77	sud ovest	scarse
primo	bagno zona notte	7,79	1,00	7,79	2,77	sud ovest	scarse
	Mura perimetrali e divisori interni	20,40	-	20,40	-	-	-
<b>Sommano</b>		<b>164,52</b>	<b>-</b>	<b>150,74</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>terra</b>	<b>fondo retrostante immobile</b>	<b>4,32</b>	<b>0,25</b>	<b>1,08</b>	<b>-</b>	<b>sud ovest</b>	<b>scarse</b>
	Mura perimetrali e divisori interni		-	0,84	-	-	-
<b>Sommano</b>		<b>4,32</b>	<b>-</b>	<b>1,92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>superfici nette totali abitazione e fondo</b>		<b>168,84</b>			--		
<b>totale superficie commerciale indicativa</b>				<b>152,66</b>			
<i>Si specifica che le superfici indicate ed effettuate con rilievo laser sul posto potrebbero essere suscettibili a lievi scostamenti dovuti alle condizioni di misurazione</i>							

Si allega documentazione fotografica completa del LOTTO 1, costituito dagli immobili “A” ed “A.1( **all.nr.14** “allegato fotografico Lotto 1”) e si rimanda alle planimetrie in precedenza individuate con l’allegato nr. 06 ed all’esito dell’accesso atti effettuato presso il Comune di Gubbio in precedenza individuato con l’allegato nr.11 oltre che alla planimetria indicativa con evidenziate le lievi difformità, allegato nr. 13.

\*\*\*\*\*

**Quesito nr. 11:** *“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;”.*

I beni in parola, effettuando le possibili verifiche, non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

\*\*\*\*\*

**Quesito nr. 12:** *“a fornire le eventuali informazioni sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.*

Si rimanda a quanto ampiamente relazionato in risposta al precedente quesito numero 06.

\*\*\*\*\*

**Quesito nr. 13:** *“ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell’immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in 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”.*

In considerazione dell’aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo Scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie dei beni oggetto di valutazione. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di

compravendita per beni analoghi, alle banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI e GEOPOI) aventi funzione di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire supporto ai servizi estimativi, ai dati forniti dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia, ai dati rilevati da Operatori di settore, Intermediari Immobiliari e Notai, risulta essere il più corretto nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Per la valutazione delle unità immobiliari in oggetto sono state inoltre considerate tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne determinino le specifiche peculiarità; oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà dell'immobile ed all'ubicazione rispetto alle zone e all'interesse commerciale delle vie, all'esistenza di Uffici Pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali, servizi di Trasporto Pubblico e Parcheggi, sono stati presi in considerazione anche i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

Sono stati considerati inoltre la libertà da vincoli legali dovuti a contenziosi civili, nonché i seguenti requisiti:

- destinazione d'uso, struttura, tipologia, stato di conservazione e manutenzione;
- caratteristiche costruttive ed architettoniche;
- piano, fruibilità, esposizione e luminosità;
- presenza o meno di ascensore/montacarichi;

- sussistenza di particolari rifiniture (porte blindate, doppi vetri, pavimenti, ecc.) e loro stato manutentivo;
- presenza di terrazze, balconi;
- presenza di giardino/parcheggio privato e/o spazio aperto esclusivo e/o condominiale;
- fruibilità aree esterne e rete viaria circostante;
- presenza di posto auto scoperto esclusivo e/o assegnato;
- presenza di cantina, fondo, magazzino, soffitta/sottotetto;
- riscaldamento centralizzato o autonomo e stato manutentivo;
- presenza di doppio bagno con/senza finestra e completo di tutti gli elementi;
- interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria effettuati da non oltre dieci anni;
- conformità degli impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza;
- conformità alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità alle norme antisismiche;
- replicabilità di una costruzione avente stesse caratteristiche;
- possibilità di commercializzazione;
- conformità/differenza urbanistiche e/o catastali e/o strutturali;
- caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia);
- possibilità di valorizzazione;
- presenza o meno dell'esistenza di abusi edilizi;

- presenza o meno della licenza di abitare/certificato di abitabilità/agibilità;
- presenza o meno della conformità strutturale (certificati e collaudi);
- costo di costruzione attualizzato all'attuale mercato.

Per la determinazione, quindi, della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima sono stati eseguiti gli opportuni rilievi sul posto confrontati poi con le misurazioni eseguite sulla planimetria catastale, apportando quindi anche i giusti adeguamenti dovuti alla destinazione d'uso in rapporto alla finitura degli ambienti.

Si è inoltre tenuto conto della normativa UNI 10750, sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

In caso d'edifici ad uso residenziale la norma prevede, quale superficie commerciale, la sommatoria di: a. 100% delle superfici calpestabili; b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti); c. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali; Il contributo della misura di cui al punto (c.) non deve, comunque, essere superiore al 10% della sommatoria delle superfici definite ai punti (a. e b.), il tutto apportando quegli eventuali ed opportuni correttivi valutati in funzione delle caratteristiche degli ambienti e delle loro caratteristiche.

Altre pertinenze sono computate/corrette utilizzando coefficienti di valutazione (o di differenziazione) variabili, sulla base delle caratteristiche di estensione e funzionalità, rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

Per quanto sopra esposto, tenendo giusto conto dello stato attuale e d'uso degli immobili e considerando quanto precedentemente relazionato in risposta al quesito nr. 9 ovvero di disporre la vendita in nr. 1 lotto lo Scrivente, di seguito, indicherà il valore attribuito a ciascun bene appartenente all'unico Lotto, ottenuto applicando le opportune e prudenziali detrazioni afferenti:

- a. il deprezzamento "cauzionale" inerente eventuali difformità allo stato non facilmente riscontrabili con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica, strutturale ed alla conseguente autorizzazione ad abitare (comprensivo della lieve difformità catastale);
- b. il deprezzamento "cauzionale" in considerazione del fatto che il bene verrà ceduto in assenza di garanzie per vizi e/o difetti costruttivi, a corpo e non a misura.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei predetti beni, inoltre, si è tenuto conto di quanto precedentemente analizzato ovvero relativo alla individuazione delle superfici (netta/lorda/commerciale); alla esistenza di vincoli e/o gravami e/o servitù, attive e passive, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli che ne limitino l'uso o il godimento", alla conformità edilizia ed urbanistica ed alla conformità catastale, ivi compreso quanto potenzialmente occorrente per l'eventuale regolarizzazione. Pertanto:

### **LOTTO 1**

= [(immobile "A") + (immobile "A.1")]

Il valore unitario ritenuto congruo dallo Scrivente per immobili simili, ed in regola con l'attuale Normativa sia dal punto di vista urbanistico/strutturale/catastale che dal punto di vista degli impianti, è pari rispettivamente a:

euro 750,00 per mq di superficie commerciale (ovvero ragguagliata alla destinazione d'uso) per l'immobile a destinazione abitativa, sue dirette pertinenze ed immobili accessori.

Pertanto si avrà:

**LOTTO 1**

	<i>Superficie commerciale mq</i>	<i>Valore euro - mq</i>	<i>Valore complessivo parziale quota 1/1</i>
<b>Immobile A</b> Abitazione di tipo economico	151,00	750,00	113.250,00
<b>Immobile A.1</b> fondo	2,00		1.500,00
<b>Totale parziale complessivo valore LOTTO 1</b>			<b>114.750,00</b>

A tale valore dovranno essere apportate le detrazioni, analiticamente esposte in precedenza, e pertanto:

<b>Totale parziale LOTTO 1</b>	<b>114.750,00</b>
a. <u>Il deprezzamento "cauzionale" inerente eventuali difformità allo stato non facilmente riscontrabili con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica, strutturale ed alla conseguente autorizzazione ad abitare (3%<sup>3</sup>);</u>	- <b>3.442,00</b>
b. <u>Il deprezzamento "cauzionale" in considerazione del fatto che il bene verrà ceduto in assenza di garanzie per vizi e/o difetti costruttivi, a corpo e non a misura (5 % del valore al netto del punto Sub a));</u>	- <b>5.565,37</b>

<sup>3</sup> Calcolato sul valore di euro 114.750,00.

c. <u>I costi necessari per il ripristino dello stato di fatto alle planimetrie catastali, essendo, tale la soluzione più funzionale ed economica e tale da non necessitare di eventuali pratiche amministrative<sup>4</sup></u>	- 1.200,00
<b>Più probabile valore di mercato LOTTO 1 a corpo per la quota di 1/1 di proprietà</b>	<b>104.542,13</b>

Il più probabile valore di mercato **per la quota di 1/1** di diritti di proprietà dell'immobile a destinazione abitativa e sue dirette pertinenze nel suo stato attuale, detratto delle quote cauzionali riferibili all'impossibilità di certificare la conformità edilizia ed urbanistica (solo presunta), del certificato di agibilità (solo presunto), delle difformità catastali (rappresentazione grafica) e tenuto conto di una vendita non soggetta a garanzia per vizi, sarà, pertanto, pari al valore arrotondato **a corpo** di

**euro 104.500,00**

**(centoquattromilacinquecento/00)**

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

Tipologia	Valore a corpo euro
LOTTO 1 (quote di 1/1 di proprietà immobile A +A.1)	<b>104.500,00</b>

\*\*\*\*\*

**Quesito nr. 14:** *“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*

---

<sup>4</sup> Valore attribuito a corpo

*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”.*

Come relazionato in risposta ai precedenti quesiti, gli immobili oggetto di procedura, afferenti un unico lotto (lotto 1) saranno posti in vendita per il diritto di 1/1 di proprietà in capo ai debitori esegutati, ciascuno per la propria quota di diritti di proprietà pari ad 1/2 .

\*\*\*\*\*

### **Conclusioni**

In risposta ai quesiti proposti l’immobile oggetto di procedura considerato, per naturale conformazione ed identificazione catastale, come un **UNICO Lotto** ovvero:

#### **LOTTO 1**

composto dai seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di  
Gubbio

risulta così composto:

- A.** una **abitazione di tipo economico**, sita in più ampio edificio plurifamiliare (condominio di fatto), di circa 151 mq commerciali, piano primo, ubicata in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG) meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al Foglio Rendita: Euro

488,05 Rendita: Lire 945.000 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani;

**A.1** un **fondo**, accatastato unitamente all'abitazione descritta al precedente punto Sub A) di circa 4,3 mq corrispondenti alla superficie commerciale ragguagliata di circa 2,0 mq commerciali, piano terra, ubicato in Località Spada, Strada della Fattoria nr. 10 Gubbio (PG).

con diritti sui seguenti beni:

- Foglio **334** Part. **4** Sub. **1** Partita **Bene comune non censibile** (strada di accesso)
- Foglio **334** Part. **4** Sub. **8** Partita **Bene comune non censibile** (corte esterna)
- Foglio **334** Part. **4** Sub. **10** Partita **Bene comune non censibile** (vano scala e portico al piano terra).

**Confini:**

**Accessi:**

attraverso Via Sant'Anna (strada che collega la cittadina di Gubbio all'Ospedale di Branca) dalla quale all'altezza della frazione Spada si

accede a Strada della Fattoria e quindi ad un tratto di strada privata che conduce al piazzale antistante l'edificio dove gli immobili sono situati;  
con la specifica che, stante la scarsa, frammentaria e carente documentazione disponibile presso il Comune di Gubbio e dal medesimo Ufficio prodotta, pur risultando apparentemente conforme dal punto di vista edilizio - urbanistico e dotato di permesso di abitare, per detto bene NON può relazionarsi in modo esaustivo e certo con riguardo alla sua regolarità edilizia ed urbanistica; in ragione di ciò, a scopo prudenziale, è stato conteggiato un deprezzamento cauzionale.

Oltre ciò si segnalano lievi difformità catastali, le quali (soluzione più vantaggiosa) potranno essere sanate riportando l'immobile alla sua conformazione assentita.

Proprio in ragione della scarsa ed incompleta documentazione reperita, si invitano i potenziali interessati, con ampia manleva nei confronti del CTU e della Procedura, ad eseguire tutte le opportune indagini presso il competente Comune con un Tecnico di propria fiducia.

Il valore unitario ritenuto congruo dallo Scrivente per immobili simili ed in regola con l'attuale Normativa sia dal punto di vista urbanistico/strutturale/catastale che dal punto di vista degli impianti, è pari a:

euro 750,00 per mq di superficie commerciale (ragguagliata alla destinazione d'uso) per l'immobile a destinazione abitativa, sue dirette pertinenze ed immobili accessori.

Pertanto si avrà:

**LOTTO 1**

	<u>Superficie commerciale mq</u>	<u>Valore euro - mq</u>	<u>Valore complessivo parziale quota 1/1</u>
<b>Immobile A</b> Abitazione di tipo economico	151,00	750,00	113.250,00
<b>Immobile A.1</b> fondo	2,00		1.500,00
<b>Totale parziale complessivo valore LOTTO 1</b>			<b>114.750,00</b>

A tale valore dovranno essere apportate le detrazioni, analiticamente esposte in precedenza, e pertanto:

<b>Totale parziale LOTTO 1</b>	<b>114.750,00</b>
a. <u>Il deprezzamento "cauzionale" inerente eventuali difformità allo stato non facilmente riscontrabili con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica, strutturale ed alla conseguente autorizzazione ad abitare (3%<sup>5</sup>);</u>	- <b>3.442,00</b>
b. <u>Il deprezzamento "cauzionale" in considerazione del fatto che il bene verrà ceduto in assenza di garanzie per vizi e/o difetti costruttivi, a corpo e non a misura (5 % del valore al netto del punto Sub a));</u>	- <b>5.565,37</b>
c. <u>I costi necessari per il ripristino dello stato di fatto alle planimetrie catastali, essendo, tale la soluzione più funzionale ed economica e tale da non necessitare di eventuali pratiche amministrative<sup>6</sup></u>	- <b>1.200,00</b>
<b>Più probabile valore di mercato LOTTO 1 a corpo per la quota di 1/1 di proprietà</b>	<b><u>104.542,13</u></b>

Il più probabile valore di mercato **per la quota di 1/1** di diritti di proprietà dell'immobile a destinazione abitativa e sue dirette pertinenze nel suo stato attuale, detratto delle quote cauzionali riferibili all'impossibilità di certificare la conformità edilizia ed urbanistica (solo presunta), del

---

<sup>5</sup> Calcolato sul valore di euro 114.750,00.

<sup>6</sup> Valore attribuito a corpo

certificato di agibilità (solo presunto), delle difformità catastali (rappresentazione grafica) e tenuto conto di una vendita non soggetta a garanzia per vizi, sarà, pertanto, pari al valore arrotondato **a corpo** di

**euro 104.500,00**

**(centoquattromilacinquecento/00)**

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

<b>Tipologia</b>	<b>Valore a corpo euro</b>
LOTTO 1 (quote di 1/1 di proprietà immobile A + A.1)	<b>104.500,00</b>

Nella valutazione sopra esposta si è tenuto, inoltre, conto che la vendita avviene a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti (anche di terzi), ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche edilizio ed urbanistico in cui al momento i beni immobili si trovano. Al riguardo si considerano parte integrante della presente valutazione tutti i documenti resi disponibili dal Comune di Gubbio e reperiti in via autonoma, invitando eventuali interessati a verificare e ad approfondire tutti gli aspetti tecnici utili e necessari alla valutazione, con proprio tecnico di fiducia, tenendo conto che la vendita non sarà soggetta a garanzia per vizi e/o ad eventuali successive pretese nei confronti dello Scrivente e della Procedura.

L'immobile a destinazione abitativa è attualmente è libero da persone e cose; il fondo a questo pertinente appare essere utilizzato, senza titolo, da un abitante del condominio.

NON risultano iscritti ulteriori gravami rispetto a quanto oggetto della presente procedura esecutiva.

NON risultano, inoltre, formalità successive alla data della certificazione notarile e sino all'ultima data di verifica (02.10.2025).

Per quanto occorrer possa si segnala il pignoramento TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2019 - Registro Particolare la successiva Annotazione n. 4976 del 25/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) riguardante il medesimo contratto di mutuo all'epoca stipulato tra i debitori esecutati e per il quale l'odierna i procedeva al pignoramento TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2025 - Registro

\*\*\*\*\*

**Allegati**

Si uniscono nr. 14 allegati per l'elaborato peritale inviato alle Parti e nr. 16 allegati per l'elaborato peritale depositato in Tribunale (quest'ultimo comprensivo dell'allegato nr. 15 **“ricevute invio dell'elaborato peritale alle Parti”** e dell'all.nr.16 **“Copia perizia Privacy”**). Gli allegati in calce indicati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. **all.nr.01** comunicazioni inizio operazioni peritali
2. **all.nr.02** verbale IVG 08.04.02025
3. **all.nr.03** comunicazioni 2 inizio operazioni peritali
4. **all.nr.04** verbale IVG sopralluogo 06.05.2025

5. **all.nr.05** Visure catastali complete;
6. **all.nr.06** planimetrie catastali ed estratto di mappa;
7. **all.nr.07** estratto di matrimonio e certificato di stato civile;
8. **all.nr.08** esito accesso atti AdE;
9. **all.nr.09** ispezioni ipotecarie complete;
10. **all.nr.10** “Atto compravendita Notaio                    25.03.2002”;
11. **all.nr.11** “esito accesso atti completo Comune di Gubbio”
12. **all.nr.12** “Estratto di PRG e CDU”;
13. **all.nr.13** planimetria catastale evidenziata;
14. **all.nr.14** “allegato fotografico Lotto 1”;
15. **all.nr.15** “ricevute invio dell’elaborato peritale alle Parti”;
16. **all.nr.16** “Copia perizia Privacy”.

Tanto si doveva riferire in coscienza e nella esecuzione dell’Ufficio ricevuto.

*Perugia, il 04 ottobre 2025*

*Con ossequio ed in fede*

*Dott. Marco Gregori*