

*Dott. Ing. Sergio Mugianesi*

*Via Leonardo da Vinci, 6/B2 - 06121 Perugia*

e-mail *mugimagic@libero.it* • PEC *sergio.mugianesi@ingpec.eu*

## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

Esecuzione Immobiliare n. 10/2025 R.G. Es.

promossa da:

██████████ S.p.A.

(per ██████████ S.r.l.)

contro

G.E.: Dott.ssa Sara Fioroni

\* \* \* \* \*

Con propria ordinanza il Giudice delle Esecuzioni nominava in data 27.03.2025 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento sopra emarginato il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Mugianesi, iscritto al n. A600 all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia - Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Perugia.

Dopo avere prestato il giuramento di rito, allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

*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 e idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di



*comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*

*- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale 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;*

*- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico edilizie, difformità catastali);*

*- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*



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

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

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

d. eventuali cause in corso;

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

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 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 dell'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;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le con-



*condizioni di manutenzione: ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

*- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*- 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;*

*- 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 delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventua-*



li 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 l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza 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 e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*

*- 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***

*... omissis ...*

*L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. att.*



*c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori precedenti 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 telematici e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.*

\*

In ottemperanza all'incarico affidatogli lo scrivente C.T.U. provvedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, verificandone la completezza ed effettuava le operazioni di seguito riepilogate.

In data 31.03.2025 acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Servizi Catastali, la documentazione catastale aggiornata relativa alla porzione immobiliare pignorata.

In data 01.04.2025 richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia l'esistenza di contratti di locazione o comodato, stipulati prima della data del pignoramento, relativamente al bene in questione; in data 27.05.2025 riceveva tale documentazione.

In data 23.04.2025 reperiva presso l'Archivio Notarile di Perugia copia dell'atto di provenienza inerente al bene oggetto di stima.

In data 04.06.2025 comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 23.06.2025 alle ore 15:30 presso il bene pignorato.

In data 23.06.2025, di concerto con il Custode, esperiva il sopralluogo presso



l'immobile pignorato, trovandosi tuttavia impossibilitato ad accedere all'interno del locale a causa dell'assenza del debitore esecutato e/o di soggetto da esso delegato. Lo scrivente contattava pertanto telefonicamente l'esecutato medesimo, il quale manifestava l'intenzione di non presenziare in quanto l'immobile in esame non sarebbe stato da tempo nella sua disponibilità.

In data pari data lo scrivente comunicava al G.E. l'intenzione di procedere all'accesso forzoso unitamente al Custode, riservandosi di concordare con quest'ultimo data e ora.

In data 27.06.2025 l'Avvocato ██████████ comunicava a mezzo pec allo scrivente che i propri assistiti, Sigg.ri ██████████ e ██████████ ██████████, in qualità di utilizzatori e detentori dell'immobile pignorato, avendo appreso dell'esistenza della procedura esecutiva pendente sul bene in esame manifestavano la propria disponibilità e collaborazione al fine di consentire l'accesso nell'immobile.

In data 01.07.2025 lo scrivente depositava istanza chiedendo al G.E. se poter accedere all'immobile alla presenza dei suddetti asseriti detentori in assenza dell'esecutato e, in caso affermativo, di indicare le dovute iniziative da assumere successivamente al sopralluogo in relazione alla disponibilità e al possesso del bene nonché alla eventuale presenza al suo interno di materiali di proprietà degli asseriti detentori.

In data 02.07.2025 il G.E. disponeva che lo scrivente concordasse l'accesso con il custode nominato, mandando a quest'ultimo per quanto di competenza.

In data 01.09.2025, di concerto con il Custode e alla presenza del Sig. ██████████



██████████ ██████████, veniva esperito il sopralluogo presso la porzione immobiliare pignorata effettuando i necessari rilievi tecnici e riscontrando difformità rispetto alla planimetria catastale; veniva raccolta altresì un'accurata documentazione fotografica al fine di documentare al meglio lo stato dei luoghi.

Nell'occasione il Sig. ██████████ produceva copia di un preliminare di vendita del 26.09.1981 fra il Sig. ██████████ e i Sigg.ri ██████████-██████████ e ██████████ nonché della Concessione edilizia in Sanatoria del Comune di Gubbio n. 228 del 05.08.1991 rilasciata al Sig. ██████████ ██████████ nella sua qualifica di proprietario.

In data 15.10.2025, previa presentazione di istanza di accesso agli atti amministrativi depositata in data 17.09.2025, riceveva dagli Uffici Tecnici del Comune di Gubbio parte della documentazione edilizia ed urbanistica richiesta in relazione alla porzione immobiliare pignorata e al fabbricato del quale essa faceva parte; in data 16.10.2025 si portava presso gli uffici del Comune interloquendo con il tecnico preposto al fine di verificare la sanabilità delle difformità riscontrate relativamente alla porzione immobiliare pignorata.

Sempre in data 16.10.2025 si portava presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare richiedendo l'elenco sintetico delle formalità aggiornato relativo al fabbricato in questione oltre a due note di trascrizione relative a recenti compravendite di altre unità del fabbricato..

Nei giorni successivi interloquiva nuovamente con i tecnici comunali ottenendo ulteriore documentazione relativa alla porzione immobiliare pignorata.

Lo scrivente, ritenendo di aver eseguito le necessarie ricerche ed accertamenti



ed aver assunto tutte le informazioni utili alla miglior valutazione dei beni in questione, redigeva la presente relazione articolandola, per chiarezza espositiva nei capitoli che seguono.

**1. Individuazione del bene oggetto di pignoramento**

**2. Identificazione catastale**

**3. Descrizione sintetica dell'immobile e confini**

**4. Proprietà e diritti**

**5. Stato di possesso**

**6. Vincoli ed oneri giuridici**

**7. Posizione ed oneri condominiali**

**8. Regolarità edilizia ed urbanistica**

**9. Formazione dei lotti**

**10. Descrizione analitica dell'immobile**

**11. Criteri di stima**

**12. Valutazione**

**13. Conclusioni**

\* \* \* \*

**1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Dall'esame della Certificazione Notarile presente in atti, sostitutiva del Certificato Ipotecario ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, l'espropriazione in oggetto risulta colpire i diritti di piena proprietà in capo al Sig. ██████████, nato a Gubbio il ██████████ su autorimessa sita in Comune di Gubbio, Frazione Semonte e censita al C.F. di detto Comune al Fg. 162, Part. 36, Sub. 7, Natura C/6, Consistenza 37 mq,



piano T.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La porzione immobiliare oggetto di valutazione risulta catastalmente censita

al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al:

- Fg. 162, Part. 36, Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 37 mq, Sup. totale 42 mq,

Rendita Euro 114,65 - P.T.

intestato:

██████████, nato a Gubbio il ██████████ (C.F.

██████████) - proprietà per 1000/1000.

## 3. DESCRIZIONE SINTETICA E CONFINI

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è rappresentato da autori-

messa ubicata al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza, sito in

Comune di Gubbio, Frazione Semonte, Via Maestà n. 38.

La porzione immobiliare confina con: spazi condominiali, subalterni 1 e 14,

salvo altri.

## 4. PROPRIETA' E DIRITTI

Sulla base della Certificazione Notarile presente in atti, sostitutiva del Certi-

ficato Ipotecario, redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, risulta quanto se-

gue:

### 4.1. Attuali titolari di diritti

- ██████████, nato a Gubbio il ██████████, pieno proprietario

### 4.2. Titolari di diritti nel ventennio

- A ██████████, sopra generalizzato, la quota pari a 19/20 di piena

proprietà dell'originario terreno sito in Gubbio e censito al C.T. Fg. 162,

Part. 36 è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Antonio



Minelli, Notaio in Gubbio, del 26.03.1977 Rep. n. 74326/11074, registrato a Gualdo Tadino il 08.04.1977 al n. 534 e trascritto a Perugia in data 18.04.1977 ai nn. 5600/4353, dai sig.ri [REDACTED], nato a Gubbio il [REDACTED], [REDACTED], nato a Gubbio il [REDACTED], [REDACTED], nata a Gubbio il [REDACTED], [REDACTED], nata a Gubbio il [REDACTED] e [REDACTED], nata a Gubbio il [REDACTED].

La restante quota di 1/20 è pervenuta a [REDACTED], sopra generalizzato, per successione in morte di [REDACTED], nato a Gubbio il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ed ivi deceduto in data 29.11.1962, giusta denuncia registrata a Gubbio al n. 27 vol. 127 e trascritta in data 05.07.1969 ai nn. 8907/5871 devoluta per legge.

*N.B. Risulta trascritta in data 24.02.2025 ai nn. 4884/3578 accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED], sopra generalizzato, da parte degli*

*eredi Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], nascente da atto a rogito Dott.*

*Antonio Minelli, Notaio in Gubbio, del 03.03.1973.*

- A [REDACTED], sopra generalizzato, la quota pari a 4/5 di piena proprietà dell'originario terreno sito in Gubbio e censito al C.T. Fg. 162, Part. 615 è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Antonio Minelli, Notaio in Gubbio, del 26.03.1977 Rep. n. 74326/11074, registrato a Gualdo Tadino il 08.04.1977 al n. 534 e trascritto a Perugia in data 18.04.1977 ai nn. 5599/4352, dai sig.ri [REDACTED], nata a Gubbio il [REDACTED], [REDACTED], nata a Gubbio il [REDACTED], [REDACTED], nato a Gubbio il [REDACTED] e [REDACTED], nato a Gubbio il [REDACTED].



La restante quota di 1/5 è pervenuta a [REDACTED], sopra generalizzato, per successione in morte di [REDACTED], nato a Gubbio il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ed ivi deceduto in data 29.11.1962, giusta denuncia registrata a Gubbio al n. 27 vol. 127 e trascritta in data 05.07.1969 ai nn. 8907/5871 devoluta per legge.

*N.B. Risulta trascritta in data 24.02.2025 ai nn. 4884/3578 accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED], sopra generalizzato, da parte degli eredi Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], nascente da atto a rogito Dott. Antonio Minelli, Notaio in Gubbio, del 03.03.1973.*

## **5. STATO DI POSSESSO**

La ricerca relativa all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, dava esito negativo.

Allo stato attuale la porzione immobiliare in esame risulta altresì utilizzata, in assenza di alcun titolo di possesso, dai Sig.ri [REDACTED], nato a Gubbio il [REDACTED] e [REDACTED], nata a Gubbio il [REDACTED], proprietari di un appartamento ubicato nell'edificio di cui è parte l'immobile pignorato. Al momento del sopralluogo il Sig. [REDACTED], delegato dei suddetti coniugi, esibiva allo scrivente copia di un preliminare di vendita stipulato in data 26.09.1981 (allegato n. 8) con il quale il debitore esecutato si impegnava ad alienare il bene in esame ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. Detto preliminare, oltre a non essere stato registrato, non si è perfezionato in compravendita.

## **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**



Sulla base della Certificazione Notarile presente in atti, sostitutiva del Certificato Ipotecario, redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, risulta che l'immobile in esame ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dalla procedura:

- **Verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn. 2736/2061 del 31.01.2025** a favore di [REDACTED] S.r.l. con sede in Conegliano (C.F. [REDACTED]) e contro [REDACTED], sopra generalizzato.

## **7. POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI**

Nell'edificio di cui è parte la porzione immobiliare in esame non risulta costituito alcun condominio; nulla, pertanto, si può riferire in merito a tabelle millesimali o spese di gestione di alcun genere.

## **8. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

A seguito delle indagini effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Gubbio per l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima, risultano essere stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 237 del 05.07.1997 avente ad oggetto *“costruzione edificio di civile abitazione ai mappali 36 e 615 del foglio 162 in loc. Semonte-Casenuove”*.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 43 del 02.08.1980.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 228 del 05.08.1991 per *“realizzazione di garage distinto al foglio 162, particella 36, sub. 7, sito in Fraz. Semonte”*.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 25/B/2006 del 29.06.2006 per *“aver realizzato due locali interrati uso cantina-magazzino, modifica delle aperture e tramezzature interne su edificio residenziale in Gubbio, Fraz.*



*Semonte, identificato al foglio 162, mappale 36”.*

*N.B. La sopra citata Concessione in Sanatoria n. 228 del 05.08.1991 risulta essere stata presentata, in asserita qualità di proprietario, dal Sig. █████*

*█████ █████ anziché dal debitore esecutato. Dalle informazioni assunte presso i competenti Uffici del Comune di Gubbio detto titolo edilizio si può considerare comunque valido ai sensi dell’art. 31 della L. 47/1985 in quanto richiesto da soggetto al momento in possesso del suddetto preliminare di compravendita.*

*A seguito dei sopralluoghi effettuati, la porzione immobiliare oggetto di stima è risultata difforme rispetto alla planimetria catastale ed alle tavole grafiche progettuali allegate alle sopra indicate concessioni in sanatoria.*

*Nello specifico, rispetto ai progetti assentiti, allo stato attuale l’autorimessa risulta ricomprendere parte della superficie della contigua centrale termica condominiale (sub. 1), pari a mq 4 circa, in corrispondenza della quale risulta essere stata aperta una finestra non presente nei prospetti depositati. Inoltre, in corrispondenza della parete di fondo addossata al terrapieno, sulla quale è installata una rifodera in cartongesso al fine di contenere l’umidità, è stato realizzato un piccolo locale di mq 2 circa, sempre con divisori in cartongesso, dotato di predisposizione dell’impianto idrico per la creazione di un servizio igienico.*

*Per una migliore comprensione si rimanda alla allegata tavola grafica dello stato attuale (All. 4).*

*Dalle informazioni acquisite presso i competenti Uffici del Comune di Gubbio l’aumento di superficie ottenuto occupando parte della suddetta centrale termica, che costituisce una parte comune del fabbricato unitamente alla sca-*



la interna ed alla corte esterna identificata con il subalterno 1 (B.C.N.C.), risulta un intervento non sanabile; tale circostanza è peraltro confermata dal fatto che in recenti atti di compravendita inerenti ad altre porzioni del fabbricato si continua a fare menzione della citata centrale termica come bene comune (vedasi l'allegato n. 9). Si dovrà pertanto operare il ripristino dello stato dei luoghi mediante installazione di una parete divisoria.

Sarà inoltre necessario presentare una pratica di sanatoria per il locale realizzato con pareti di cartongesso ed effettuare la conseguente regolarizzazione della planimetria catastale.

Il costo di tali interventi è preventivabile in 3.000,00 €.

## **9. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Lo scrivente CTU, considerata la consistenza, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la dotazione impiantistica dell'immobile oggetto di stima, al fine di non penalizzarne l'appetibilità commerciale ritiene opportuno che la vendita debba farsi in **unico lotto**.

## **10. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La porzione immobiliare oggetto di stima è rappresentata da autorimessa facente parte di edificio di maggiore consistenza ubicato in Comune di Gubbio, Fraz. Semonte, Via Maestà n. 28. Il fabbricato, edificato alla fine degli anni settanta con struttura portante in c.a., insiste su di un'area a prevalente indirizzo agricolo, caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali realizzati lungo la via dell'Assino. Detta area, posta a circa quattro chilometri dal centro storico di Gubbio, risulta facilmente raggiungibile grazie ad una ramificata rete viaria urbana ed extraurbana.

L'autorimessa (Sub. 7), identificata con il civico 36, è costituita da manufatto,



ubicato al piano terra, posto in adiacenza all'edificio principale e addossato al retrostante terrapieno. L'immobile presenta pianta rettangolare e si sviluppa per mq 30 calpestabili circa, oltre ad un piccolo locale di mq 2 circa, realizzato con divisori in cartongesso, posto in adiacenza alla parete in corrispondenza del terrapieno. La porzione immobiliare risulta ricomprendere allo stato attuale anche parte della superficie della centrale termica condominiale (Sub. 1), pari a circa mq 4 circa, in corrispondenza della quale è stata aperta una finestra; l'altezza interna utile è di m 2,40 circa.

L'autorimessa, raggiungibile dall'esterno mediante corsia carrabile, presenta porta basculante metallica non automatizzata, pareti al grezzo, pavimento in cemento e risulta dotata di impianto elettrico canalizzato fuori traccia e predisposizione per l'impianto idrico.

L'immobile si presenta in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione; in particolare si evidenziano evidenti infiltrazioni di umidità sulle pareti e sul soffitto provenienti dal retrostante terrapieno e dal soprastante lastrico condominiale. Per ovviare in parte alla problematica è stata realizzata una rifodera in cartongesso sulla parete di fondo addossata al terrapieno.

## 11. CRITERI DI STIMA

In relazione alla tipologia del bene oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, volto alla valutazione di immobile destinato a vendita giudiziaria, ai fini della stima del bene in questione lo scrivente ha utilizzato l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una libera contrattazione di compravendita, il sottoscritto, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili ad uso residenziale siti nel



Comune di Gubbio, nonché della possibilità di reperire prezzi unitari di beni simili recentemente compravenduti, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza dei prezzi di mercato realizzatisi per beni simili nella medesima zona;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, ovvero di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi realizzatisi da recenti compravendite;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario al fine di collocare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

La ricerca di atti comparabili per immobili di analoga categoria ubicati nelle vicinanze non ha dato esito positivo.

Per tale ragione, al fine di ottenere un quadro più ampio, coerente ed attendibile del mercato di riferimento della zona e soprattutto avere ampiezza e diversificazione delle fonti informative, il sottoscritto CTU ha effettuato una indagine presso le agenzie immobiliari operanti nella zona avendo conferma della stagnazione del mercato e dei valori medi adottati nelle peraltro limitate compravendite perfezionatesi nell'area.

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

Sono state quindi analizzate criticamente e valutate qualitativamente le



aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio ordinario del bene da stimare in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari, nonché lo stato di manutenzione/conservazione, pervenendo così a determinare un valore unitario pari a 250,00 €/mq.

Al valore di stima sono stati sottratti infine i costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi quantificati al precedente capitolo 8.

## 12. VALUTAZIONE

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

		<i>Sup.</i>	<i>Valore</i>	
<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Comm.</i>	<i>unitario</i>	<i>Valore totale [€]</i>
		<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	
Autorimessa	T	36,00	250,00	9.000,00

### COSTI PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Costi per sanatoria e ripristino stato dei luoghi € 3.000,00

### VALORE LOTTO UNICO AL NETTO DEI COSTI

€ 9.000,00 - € 3.000,00 = € 6.000,00

\* \* \* \*

## 13. CONCLUSIONI

Rinviando ai precedenti capitoli per le informazioni e gli elementi di dettaglio, si conclude riepilogando i valori di stima arrotondati relativamente ai diritti gravanti sugli immobili pignorati:

Diritti di piena proprietà in capo al Sig. ██████████, nato a Gubbio il ██████████ su autorimessa facente parte di fabbricato di maggior consistenza



sito in Comune di Gubbio, Fraz. Semonte, Via Maestà n. 28.

**VALORE LOTTO UNICO:**

**Euro 6.000,00** (seimila euro)

\* \* \* \* \*

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 05 novembre 2025

Il C.T.U.

**Dott. Ing. Sergio Mugianesi**

**Documentazione allegata:**

1) Documentazione fotografica (pag. n. 6)

2) Documentazione catastale (pag. n. 7)

3) Documentazione edilizia ed urbanistica (pag. n. 29)

4) Tavola grafica dello stato attuale dei luoghi (pag. n. 1)

5) Atto di provenienza (pag. n. 10)

6) Attestazione Agenzia delle Entrate (pag. n. 1)

7) Dichiarazione di successione (pag. n. 12)

8) Preliminare di vendita (pag. n. 2)

9) Elenco sintetico delle formalità e ispezione note trascrizione (pag. n. 9)

**Documentazione separata:**

1) Bozza ordinanza di vendita (pag. n. 11)

