



TRIBUNALE ORDINARIO – PERUGIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

237/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Sara Fioroni

CUSTODE:

Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Elisa Castro Baldo

CF:CSTLSE73P68H501C

con studio in PERUGIA (PG) via Marzia 18

telefono: 0755728457

email: elisa.castrobaldo@gmail.com

PEC: elisa.castrobaldo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **272,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una cucina rustica posta al piano primo sottostrada, un appartamento posto al piano terra (rialzato) e una soffitta al piano secondo del civico n.153, di una palazzina sita in Località Torre Calzolari, Frazione Branca, nel Comune di Gubbio.

La palazzina è costituita da un edificio composto da tre piani fuori terra posto in una zona rurale di particolare valore storico paesaggistico ai margini della località Branca.

L'immobile è stato realizzato negli anni 1960/70. La struttura portante è in muratura di tufo intonacato, con solai in latero-cemento e copertura a falde con tegole marsigliesi.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica - Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 104 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' BRANCA n. SNC, piano: S1-T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 542: *** DATO OSCURATO ***; a est e sud: F. 370 Part. 540: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 781, 783 e 984: *** DATO OSCURATO ***

B appartamento a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **234,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un piccolo appartamento posto al piano primo sottostrada, un appartamento posto al piano primo e una soffitta al piano secondo del civico n.153, di una palazzina sita in Località Torre Calzolari, Frazione Branca, nel Comune di Gubbio.

La palazzina è costituita da un edificio composto da tre piani fuori terra posto in una zona rurale di particolare valore storico paesaggistico ai margini della località Branca.

L'immobile è stato realizzato negli anni 1960/70. La struttura portante è in muratura di tufo intonacato, con solai in latero-cemento e copertura a falde con tegole marsigliesi.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica - Ancona E45/SS3bis, percorsi 32 km; prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 104 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' BRANCA n. SNC, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 542: *** DATO OSCURATO ***; a est e sud: F. 370 Part. 540: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 781, 783 e 984: *** DATO OSCURATO ***

C **Annesso agricolo - Rimessa** a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **174,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è un'ex stalla, oggi adibita a rimessa per piccoli mezzi agricoli e deposito-officina. Struttura in muratura portante in laterizio intonacato, copertura a capanna in latero-cemento con tiranti metallici e manto in tegole marsigliesi.

Il fabbricato è un edificio composto da un piano fuori terra posto in una zona rurale di particolare valore storico paesaggistico ai margini della Frazione Branca.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica -Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 104 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 158 mq, rendita 350,88 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TORRE CALZOLARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 542: *** DATO OSCURATO ***; a est e sud: F. 370 Part. 540: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 781, 783 e 984: *** DATO OSCURATO ***

D **tettoia** a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **256,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato a unico piano fuori terra, realizzato negli anni 1960/70, con struttura metallica su plinti isolati in calcestruzzo non

armato e copertura in eternit. Attualmente adibito a rimessaggio di attrezzature agricole.

Lo stato di conservazione è precario, con copertura pericolante e criticità strutturali; **obbligatorio l'intervento di demolizione e smaltimento dell'eternit presente in copertura**. L'immobile necessita di demolizione ed eventuale ricostruzione (già autorizzata in passato con P.d.C. n. 278/2009, lavori non eseguiti). Piazzale esterno permeabile, tipico delle corti rurali.

È presente un pozzo in diretta prossimità.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica - Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 104 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 256 mq, rendita 100,48 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TORRE CALZOLARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 542: *** DATO OSCURATO ***. a est e sud: F. 370 Part. 540: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 781, 783 e 984: *** DATO OSCURATO ***

E ricovero animali a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato ad un piano fuori terra posto in una zona rurale di particolare valore storico paesaggistico ai margini della Frazione Branca, realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 (v. atto di compravendita del 11/12/2008, notaio Panni Francesco, registrato ai numeri 84098/12177 di repertorio). In origine adibito a porcile e successivamente utilizzato come pollaio, è costruito in muratura portante intonacata con copertura a capanna in latero-cemento e manto in tegole marsigliesi.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica -Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 104 sub. 7 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 33 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TORRE CALZOLARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 542: *** DATO OSCURATO ***; a est e sud: F. 370 Part. 540: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 781, 783 e 984: *** DATO OSCURATO ***

F **rudere** a GUBBIO Frazione Branca 153 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un rudere sito in Località Torre Calzolari, Frazione Branca, nel Comune di Gubbio, composto da alcuni resti murari in pietra posti adossati al terreno.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica -Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

L'immobile è documentato nell'archivio di fotogrammi della Regione Umbria (SIAT – Sistema Informativo Ambiente e Territorio) relativi al volo del 1977.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 104 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: FRAZIONE TORRE CALZOLARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 14/04/2009 Pratica n. PG131579 in atti dal 14/04/2009 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2547.1/2009
Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 542: *** DATO OSCURATO ***; a est e sud: F. 370 Part. 540: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 781, 783 e 984: *** DATO OSCURATO ***

G **terreno agricolo** a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **4.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è un terreno situato in zona rurale di particolare valore storico paesaggistico, leggermente in declivio collinare, coltivato con specie di varia natura, sito in Località Torre Calzolari, Frazione Branca.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica -Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 106 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe SEMINATIVO 4, superficie 723, reddito agrario 2,61 €, reddito dominicale 1,49 €, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. PG0468998 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22977.1/2011

Coerenze: Confini: a nord: ; a est: F. 370 Part. 544: *** DATO OSCURATO ***; a sud: *** DATO OSCURATO ***

- foglio 370 particella 106 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 3597, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 1,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. PG0468998 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22977.1/2011

Coerenze: Confini: a nord: ; a est: F. 370 Part. 544: *** DATO OSCURATO ***; a sud: *** DATO OSCURATO ***

H terreno agricolo a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **6.800,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è un terreno situato in zona rurale di particolare valore storico paesaggistico, leggermente in declivio collinare, coltivato con specie di varia natura, sito in Località Torre Calzolari, Frazione Branca.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica -Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 542 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe SEMINATIVO 4, superficie 4501, reddito agrario 16,27 €, reddito dominicale 9,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. PG0468998 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22977.1/2011

Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 106: *** DATO OSCURATO ***; a est: F. 370 Part. 549: *** DATO OSCURATO *** , F. 370 Part. 547: *** DATO OSCURATO ***; a sud: F. 370 Part. 540 e Part 104: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 784: *** DATO OSCURATO ***

- foglio 370 particella 542 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe ULIVETO 2, superficie 2299, reddito agrario 5,94 €, reddito dominicale 8,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. PG0468998 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22977.1/2011

Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 104 e 542: *** DATO OSCURATO ***; a est: F. 370 Part. 547: *** DATO OSCURATO ***; a sud: F. 370 Part. 552: *** DATO OSCURATO ***; a sud: F. 368 Part. 948: *** DATO OSCURATO ***

I terreno agricolo a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **2.460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è un terreno situato in zona rurale di particolare valore storico paesaggistico, leggermente in declivio collinare, coltivato con specie di varia natura, sito in Località Torre Calzolari, Frazione Branca.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica -Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 540 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 460, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. PG0468998 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22977.1/2011
Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 106: *** DATO OSCURATO ***; a est: F. 370 Part. 549: *** DATO OSCURATO *** , F. 370 Part. 547: *** DATO OSCURATO ***; a sud: F. 370 Part. 540 e Part 104: *** DATO OSCURATO *** ; a ovest: F. 368 Part. 784: *** DATO OSCURATO ***
- foglio 370 particella 540 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe AREA RURALE, superficie 2000, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. PG0468998 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22977.1/2011
Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 106: *** DATO OSCURATO ***; a est: F. 370 Part. 549: *** DATO OSCURATO *** , F. 370 Part. 547: *** DATO OSCURATO ***; a sud: F. 370 Part. 540 e Part 104: *** DATO OSCURATO *** ; a ovest: F. 368 Part. 784: *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14.550,26 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 371.470,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 371.470,00

Data di conclusione della relazione:

25/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia dell'Entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi della *** DATO OSCURATO *** non risulta l'esistenza di contratti per i beni oggetto di pignoramento (v. doc allegato II.)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE dal 1992 al 13/01/2025 nei riguardi di *** DATO OSCURATO *** (v. doc allegato III.)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/2008 - Registro Particolare 21603 Registro Generale 36411

Pubblico ufficiale PANNI FRANCESCO Repertorio 84098/12177 del 11/12/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GUBBIO (PG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/2008 - Registro Particolare 21604 Registro Generale 36412

Pubblico ufficiale PANNI FRANCESCO Repertorio 84099/12178 del 11/12/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GUBBIO (PG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/2008 - Registro Particolare 21605 Registro Generale 36413

Pubblico ufficiale PANNI FRANCESCO Repertorio 84099/12178 del 11/12/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GUBBIO (PG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 17/12/2008 - Registro Particolare 8138 Registro Generale 36414

Pubblico ufficiale PANNI FRANCESCO Repertorio 84099/12179 del 11/12/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GUBBIO (PG)

SOGGETTO DEBITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/09/2024 - Registro Particolare 19215 Registro Generale 25824

Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 2035 del 29/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GUBBIO (PG)

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Le particelle 104,540 e 542 (ex particella 34) del Foglio 370, Catasto Terreni sono gravate dalla servitù di passaggio con ogni mezzo a favore delle rimanenti proprietà (***) DATO OSCURATO ***, ***) DATO OSCURATO *** e ***) DATO OSCURATO ***) e di altri aventi diritto, derivante da atto di compravendita stipulato il 11/12/2008 a firma di Panni Francesco ai nn. 84098/12177 di repertorio, trascritto il 17/12/2008 a Perugia ai nn. 36411/21603.

Permane l'esistenza del vincolo di inedificabilità sulle attuali particelle 104, 106, 540 e 542 del Foglio 370, Catasto Terreni del Comune di Gubbio, istituito con scrittura privata autenticata in data 07/02/1994, rep. n. 168.744, Notaio Franco Filippo Marchetti di Gubbio, trascritta a Perugia il 04/03/1994 ai nn. 4652/3226

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2008), con atto stipulato il 11/12/2008 a firma di Panni Francesco ai nn. 84098/12177 di repertorio, trascritto il 17/12/2008 a Perugia ai nn. 36411/21603.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 104/6, 104/7, 104/8, 106, 540 e 542 (ex part. 34 e 103)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2008), con atto stipulato il 11/12/2008 a firma di Panni Francesco ai nn. 84098/12178 di repertorio, trascritto

il 17/12/2008 a Perugia ai nn. 36412/21604.

Il titolo è riferito solamente a Particella 104/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2008), con atto stipulato il 11/12/2008 a firma di Panni Francesco ai nn. 84099/12178 di repertorio, trascritto il 17/12/2008 a Perugia ai nn. 36413/21605.

Il titolo è riferito solamente a Particella 104/2 e 104/4 (ex part. 105)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/24, in forza di atto di costituzione di vitalizio (ino al 11/12/2008), con atto stipulato il 26/03/1984 a firma di Franco Filippo Marchetti ai nn. 80566/22489 di repertorio, registrato il 13/04/1984 ai nn. 839, trascritto il 21/04/1984 a Perugia ai nn. 8276/6241.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 104/6, 104/7, 104/8, 106, 540 e 542 (ex part. 34 e 103)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/24, in forza di denuncia di successione (fino al 11/12/2008), registrato il 22/10/2007 a Gualdo Tadino ai nn. 69 vol. 329, trascritto il 18/02/2008 a Perugia ai nn. 5270/2898.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 104/6, 104/7, 104/8, 106, 540 e 542 (ex part. 34 e 103).

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 17 dicembre 1998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 20/06/2007), con atto stipulato il 15/02/1969 a firma di Franco Filippo Marchetti ai nn. 41674/9096 di repertorio, trascritto il 11/03/1969 a Perugia ai nn. 3234/2296

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (fino al 11/12/2008), registrato il 22/10/2007 a Gualdo Tadino ai nn. 69 vol. 329, trascritto il 18/02/2008 a Perugia ai nn. 5270/2898.

Il titolo è riferito solamente a Particella 104/3.

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 17 dicembre 1998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (fino al 11/12/2008), registrato il 22/10/2007 a Gualdo Tadino ai nn. 69 vol. 329, trascritto il 18/02/2008 a Perugia ai nn. 5270/2898.

Il titolo è riferito solamente a Particella 104/3.

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 17 dicembre 1998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/24, in forza di denuncia di successione (dal 20/06/2007 fino al 11/12/2008), registrato il 25/10/2007 a Gualdo Tadino ai nn. 77 vol. 329, trascritto il 18/02/2008 a Perugia ai nn. 5275/2903.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 104/6, 104/7, 104/8, 106, 540 e 542 (ex part. 34 e 103).

Successione *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 20 giugno 2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/06/2007 fino al 11/12/2008), registrato il 25/10/2007 a Gualdo Tadino ai nn. 77 vol. 329, trascritto il 18/02/2008 a Perugia ai nn. 5275/2903.

Il titolo è riferito solamente a Particella 104/2 e 104/4 (ex part. 105).

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 20 giugno 2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 20/06/2007 fino al 11/10/2008), registrato il 25/11/2007 a Gualdo Tadino ai nn. 77 vol. 329, trascritto il 18/02/2008 a Perugia ai nn. 5275/2903.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 104/6, 104/7, 104/8, 106, 540 e 542 (ex part. 34 e 103).

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi il 20 giugno 2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/24, in forza di denuncia di successione (dal 20/06/2007 fino al 11/12/2008), registrato il 25/10/2007 a Gualdo Tadino ai nn. 77 vol. 329, trascritto il 18/02/2008 a Perugia ai nn. 5275/2903.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 104/6, 104/7, 104/8, 106, 540 e 542 (ex part. 34 e 103).

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 20 giugno 2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/06/2007 fino al 11/12/2008), registrato il 25/10/2007 a Gualdo Tadino ai nn. 77 vol. 329, trascritto il 18/02/2008 a Perugia ai nn. 5275/2903.

Il titolo è riferito solamente a Particella 104/2 e 104/4 (ex part. 105).

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 20 giugno 2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/06/2007 fino al 11/12/2008), registrato il 25/10/2007 a Gualdo Tadino ai nn. 77 vol. 329, trascritto il 18/02/2008 a Perugia ai nn. 5275/2903.

Il titolo è riferito solamente a Particella 104/2 e 104/4 (ex part. 105).

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 20 giugno 2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/06/2007 fino al 11/10/2008), registrato il 25/10/2007 a Gualdo Tadino ai nn. 77 vol. 329, trascritto il 18/02/2008 a Perugia ai nn. 5275/2903.

Il titolo è riferito solamente a Particella 104/2 e 104/4 (ex part. 105).

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 20 giugno 2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/2008 fino al 11/12/2008), registrato il 14/11/2008 a Gualdo Tadino ai nn. 67 vol. 336/8, trascritto il 26/01/2009 a Perugia ai nn. 2201/1598.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 104/6, 104/7, 104/8, 106, 540 e 542 (ex part. 34 e 103).

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 11 ottobre 2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/2008 fino al 11/12/2008), registrato il 14/11/2008 a Gualdo Tadino ai nn. 67 vol. 336/8, trascritto il 26/01/2009 a Perugia ai nn. 2201/1598.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 104/6, 104/7, 104/8, 106, 540 e 542 (ex part. 34 e 103).

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 11 ottobre 2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/2008 fino al 11/12/2008), registrato il 14/11/2008 a Gualdo Tadino ai nn. 67 vol. 336/8, trascritto il 26/01/2009 a Perugia ai nn. 2201/1598.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 104/6, 104/7, 104/8, 106, 540 e 542 (ex part. 34 e 103).

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 11 ottobre 2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/2008 fino al 11/12/2008), registrato il 14/11/2008 a Gualdo Tadino ai nn. 67 vol. 336/8, trascritto il 26/01/2009 a Perugia ai nn. 2201/1598.

Il titolo è riferito solamente a Particella 104/2 e 104/4 (ex part. 105).

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 11 ottobre 2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/2008 fino al 11/12/2008), registrato il 14/11/2008 a Gualdo Tadino ai nn. 67 vol. 336/8, trascritto il 26/01/2009 a Perugia ai nn. 2201/1598.

Il titolo è riferito solamente a Particella 104/2 e 104/4 (ex part. 105).

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 11 ottobre 2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/2008 fino al 11/12/2008), registrato il 14/11/2008 a Gualdo Tadino ai nn. 67 vol. 336/8, trascritto il 26/01/2009 a Perugia ai nn. 2201/1598.

Il titolo è riferito solamente a Particella 104/2 e 104/4 (ex part. 105). Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 11 ottobre 2008

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pratiche edilizie:

Con nota del 11/06/2025, il Comune di Gubbio ha comunicato di **non aver reperito** la documentazione relativa alle pratiche edilizie del 1972 concernenti la costruzione del fabbricato a uso residenziale attualmente oggetto di pignoramento (v.doc allegato IV.). Dal Registro delle pratiche edilizie del Comune di Gubbio, si rileva che la C.E. N. 37/1972 a nome di *** DATO OSCURATO *** riguarda la costruzione di un edificio ed una stalla, della superficie di 326 mq e di un volume di 1432 mc. così composta: una abitazione di 11 vani e 3 destinati ad altro uso. La Variante N. 48/1972 a nome di *** DATO OSCURATO *** riguarda la costruzione di un fienile del volume di 295 mc.

Sono state reperite alcune pratiche edilizie relative agli immobili di cui ai CORPI A, B e D

Situazione Urbanistica:

Dal C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica N. 10/2025 del 20/01/2025, allegato (v. doc allegato IX), si evince che i terreni siti in Gubbio (PG), identificati al C.T., al Foglio 370 particelle 104-106-542-540, sono classificati, dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali, come di seguito indicato:

parte come:

- SPAZIO RURALE - Aree boscate, Titolo II, Capo III, NTA/PRG parte strutturale artt. 55, 57
- SPAZIO RURALE - Aree di particolare valore storico-paesaggistica, Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 151

Inoltre le aree di cui sopra sono sottoposte alla seguente disciplina:

- unità di Paesaggio n.2 Il sistema agro-forestale settentrionale, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale artt.68,70
- Terreni vincolati per scopi idrogeologici, Titolo VIII, Capo IV, NTA/PRG parte strutturale art. 211
- Le aree di cui sopra non risultano essere state percorse dal fuoco.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **278/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione fedele ad uso rimessa, presentata il 23/11/2009 con il n. 45597 di protocollo, rilasciata il 27/11/2009 con il n. 46456 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire (rinnovo del PdC n. 278 del 27/11/2009) N. **66/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione fedele ad uso rimessa, presentata il 15/03/2011 con il n. 10853 di protocollo, rilasciata il 31/03/2011 con il n. 13241 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

I lavori relativi a questo Permesso di costruire non sono stati realizzati. Lo stato legittimo corrisponde allo stato attuale rappresentato negli elaborati grafici.

Permesso di costruire N. **256/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere di ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso, da pertinenze

a superficie abitativa, di fabbricato residenziale, presentata il 10/03/2009 con il n. 9643 di protocollo, rilasciata il 27/10/2009 con il n. 41574 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Licenza edilizia N. **37/1972** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio e stalla , presentata il 10/02/1972.

Pratica presente nel Registro comunale ma fascicolo non reperibile

Licenza edilizia N. **487/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante lic. 37/1972 e costruzione fienile, presentata il 11/11/1972.

Pratica presente nel Registro comunale ma fascicolo non reperibile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito delle operazioni peritali effettuate il giorno 21/11/2024 (v.doc allegato IV.) presso gli immobili oggetto di valutazione, consistenti nella identificazione dei fabbricati con l'ausilio della documentazione reperita e nella rilevazione metrica e fotografica di rito sono state rilevate difformità di carattere edilizio e catastale (v. doc allegato V. e VII.) :

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili distinti al C.F. del Comune di Gubbio Foglio 370 particella 104 sub 2 e 3 sono stati edificati con C.E. N. 37 del 1972 e N. 487 del 1972. Non sono state rinvenute le pratiche edilizie al Comune di Gubbio (richiesta di accesso agli atti del 14.04.2025, v. doc allegato VIII.). È presente, al Comune di Gubbio, il seguente Permesso di Costruire N.256/2009 che autorizza la realizzazione degli interventi indicati negli elaborati allegati. Gli interventi sono stati realizzati nonostante l'assenza di inizio e fine lavori. Non risulta nemmeno l'Agibilità né la sua richiesta. I lavori sono stati realizzati, ma sono presenti piccole difformità dallo stato autorizzato che devono essere sanate: Si rilevano le seguenti difformità (v. doc allegato V.): - al piano terra (rialzato) non è presente la scaletta di accesso diretto al piano sul prospetto sud è stata chiusa la relativa apertura di accesso; - ai piani terra e primo, alcune aperture interne sono state chiuse, altre aperte ed alcuni tramezzi sono spostati rispetto allo stato legittimo (progetto autorizzato); - al piano secondo il balcone ha diverse dimensioni rispetto al progetto ed è coperto da una tettoia che non risulta sui prospetti del progetto autorizzato. - al piano sottotetto è presente una apertura sul prospetto lato ovest (sub 2) e un lucernaio nella soffitta del sub 3. Per quanto riguarda lo spostamento delle tramezzature, in base all'art.145 comma 8 della legge Regionale 1/2015 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire), "Non costituiscono altresì parziale difformità dal titolo abilitativo le opere interne agli edifici e quelle che non comportano modifiche della sagoma, della SUC e che non modificano la destinazione d'uso dell'edificio." (normativa di riferimento: Legge Regionale Umbria n. 1/2015). (normativa di riferimento: Legge Regionale 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' necessario predisporre una S.C.I.A in sanatoria e successivamente Dichiarazione di Agibilità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A in sanatoria, con relativa sanzione: €3.000,00
- Dichiarazione di Agibilità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'immobile distinto al C.F. del Comune di Gubbio Foglio 370 particella 104 subalterno 4 è stata variata la destinazione da stalla a rimessa attrezzi, con lieve modifiche interne senza alterazione strutturale o volumetria. Per quanto riguarda le difformità interne, in base all'art.145 comma 8 della legge Regionale 1/2015 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire), "Non costituiscono altresì parziale difformità dal titolo abilitativo le opere interne agli edifici e quelle che non comportano modifiche della sagoma, della SUC e che non modificano la destinazione d'uso dell'edificio." (normativa di riferimento: Legge Regionale Umbria n. 1/2015). (normativa di riferimento: Legge Regionale 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' necessario predisporre una S.C.I.A in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A in sanatoria, con relativa sanzione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di conservazione dell'immobile identificato al C.F. del Comune di Gubbio, Foglio 370 particella 104/6, risulta compromesso: la copertura presenta cedimenti e porzioni pericolanti, con criticità strutturali dovute alla completa ossidazione della struttura metallica. In particolare, la presenza di lastre in eternit rende obbligatorio procedere alla loro rimozione e smaltimento, da eseguirsi secondo le procedure previste dalla normativa vigente. Ai fini della regolarizzazione dell'immobile, è pertanto necessario provvedere alla rimozione e allo smaltimento dell'amianto tramite ditta specializzata, nonché alla demolizione della struttura metallica ormai irrecuperabile. Si dovranno inoltre acquisire le opportune autorizzazioni presso la ASL competente e il Comune di Gubbio. (normativa di riferimento: Legge 257/1992, Decreto Ministeriale 6 settembre 1994 e Decreto Legislativo 81/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricati e smaltimento amianto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricati e smaltimento amianto (v.doc allegato XII.): €31.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella corte esterna (in prossimità del subalterno 104/7) e nella particella 540 sono presenti degli annessi privi di autorizzazione, costituiti in parte da strutture secondarie in ferro e rete metallica e in parte da strutture in legno e lamiera zincata, adibiti a ricovero per animali da cortile, per una superficie complessiva di circa 30 mq. E' necessaria la rimozione dei fabbricati abusivi. (normativa di riferimento: Legge regionale 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione dei fabbricati abusivi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione dei fabbricati abusivi: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobili distinti al C.F. del Comune di Gubbio Foglio 370 particella 104 sub 2 e 3: La situazione catastale è rimasta allo stato antecedente i lavori autorizzati con P.C. 256/2009. È necessario aggiornare la planimetria catastale comprensiva delle modifiche di cui al punto 8.1.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' necessario predisporre una Pratica di Variazione Catastale (DOCFA)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 2 Pratiche di Variazione Catastale (DOCFA) (1 per ciascun immobile): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

È preliminare l'acquisizione della conformità edilizia.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile distinto al C.F. del Comune di Gubbio Foglio 370 particella 104 subalterno 4: La situazione catastale è rimasta allo stato originario, quando l'immobile era adibito a stalla. È necessario aggiornare la planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' necessario predisporre una Pratica di Variazione Catastale (DOCFA).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di Variazione Catastale (DOCFA): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

È preliminare l'acquisizione della conformità edilizia.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito della demolizione (ed eventuale ricostruzione) dell'immobile identificato al C.F. del Comune di Gubbio, Foglio 370 particella 104/6, sarà necessario procedere con l'aggiornamento della situazione catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione (DOCFA+ eventuale PREGEO):

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di Variazione (DOCFA+ eventuale PREGEO): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

È preliminare l'acquisizione della conformità edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GUBBIO FRAZIONE BRANCA 153

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **272,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una cucina rustica posta al piano primo sottostrada, un appartamento posto al piano terra (rialzato) e una soffitta al piano secondo del civico n.153, di una palazzina sita in Località Torre Calzolari, Frazione Branca, nel Comune di Gubbio.

La palazzina è costituita da un edificio composto da tre piani fuori terra posto in una zona rurale di particolare valore storico paesaggistico ai margini della località Branca.

L'immobile è stato realizzato negli anni 1960/70. La struttura portante è in muratura di tufo intonacato, con solai in latero-cemento e copertura a falde con tegole marsigliesi.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica - Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotonda verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 104 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' BRANCA n. SNC, piano: S1-T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 542: *** DATO OSCURATO ***; a est e sud: F. 370 Part. 540: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 781, 783 e 984: *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(v. pianta doc. allegato V. e documentazione fotografica doc. allegato VII.)

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento posizionata al piano primo sottostrada, terra (rialzato) e secondo avviene dal prospetto principale dell'edificio, dove è collocato l'ingresso alla tromba delle scale che serve l'intero fabbricato. Al piano primo sottostrada si trova una cucina rustica (36,40 mq) e un bagno (4,60 mq). Nell'ampia cucina rustica è presente un camino ed una caldaia che serve anche il piano direttamente superiore. È presente, entrando sulla sinistra, una porta che dà accesso all'unità abitativa vicina (subalterno 3). Al piano terra (rialzato) troviamo l'appartamento principale, con una superficie calpestabile di circa 98 mq, così suddiviso al suo interno: Si entra nel soggiorno/cucina (36,20 mq) dove è posizionato un camino. Si accede ad un disimpegno (4,60 mq) che distribuisce un bagno (4,70 mq) e tre grandi camere: camera 1 (14,80 mq), camera 2 (17,60 mq) e camera 3 (20,20 mq).

Al secondo piano si accede alla ampia soffitta (65,30 mq) che ospita le canne fumarie dei camini sottostanti e alcune lavabiancherie. A traverso la soffitta si accede liberamente alla soffitta dell'unità immobiliare subalterno 3.

L'unità immobiliare, al suo interno, si presenta in buone condizioni generali.

I pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle in grès porcellanato e di ceramica al bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno, alcune vetrate; gli infissi esterni sono in legno e realizzati con vetro termico con serrande avvolgibili in pvc o persiane in alluminio al piano primo sottostrada. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda è a metano con termosifoni in alluminio; l'impianto è autonomo e viene alimentato da una caldaia a gas metano posizionata al piano primo sottostrada. Nella soffitta, le caratteristiche delle finiture sono rimaste al grezzo (pavimento in cemento grezzo, senza intonaco alle pareti).

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura, prevalentemente in blocchi di tufo intonacati. I solai sono in latero-cemento, con travi in cemento armato e tavelloni in laterizio.

La copertura è a due falde sovrapposte, con trabeazione in travetti di cemento e tavelloni in laterizio. Il manto di copertura è in laterizio con tegole tipo marsigliese.

L'immobile si presenta esternamente in buone condizioni generali. La facciata mostra un intonaco prevalentemente uniforme, sebbene siano evidenti alcune riprese dovute a recenti interventi di manutenzione, in particolare verso la valle. Lo sporto di gronda esterno è di circa 60 cm ed è realizzato in latero-cemento, con zampini in cemento e tavelle in laterizio. L'intonaco, pur ben conservato, evidenzia differenze di tonalità dovute agli interventi di ripristino, conferendo alla facciata un aspetto misto tra il restauro recente e le parti originarie.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cucina rustica (piano primo sottostrada)	56,70	x	100 %	=	56,70
Bagno (piano primo sottostrada)	4,60	x	100 %	=	4,60
Soggiorno / Cucina	36,20	x	100 %	=	36,20
Disimpegno	4,60	x	100 %	=	4,60
Camera 1	14,80	x	100 %	=	14,80
Bagno	4,70	x	100 %	=	4,70
Camera 2	17,60	x	100 %	=	17,60
Camera 3	20,20	x	100 %	=	20,20
Soffitta	65,30	x	35 %	=	22,86
Pareti perimetrali ed interne	36,40	x	100 %	=	36,40
Corte esterna scoperta (part.104 N.C.T.) quota 50%	1.809,00	x	3 %	=	54,27
Totale:	2.070,10				272,92

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

L'immobile è in una zona collinare situata ai margini della Frazione Branca nel Comune di Gubbio, circondata da zona prevalentemente agricola e boschiva; L'unità si presenta in buone condizioni generali, con pavimenti in gres porcellanato e ceramica nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, alcune vetrate, e infissi esterni in legno con vetro termico e serrande o persiane. Il rustico al piano sottostrada e l'appartamento sono stati oggetto di ristrutturazione recente. L'impianto elettrico è sottotraccia, mentre il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi a metano con termosifoni in alluminio; la caldaia è posizionata al piano primo sottostrada. La soffitta conserva finiture al grezzo, con pavimento in cemento e pareti non intonacate.

La struttura portante è in muratura di tufo intonacato, con solai in latero-cemento, copertura a falde con tegole marsigliesi sporto di gronda in latero-cemento. Esternamente l'edificio è in buone condizioni, con facciata intonacata e parzialmente ripristinata.

Pertanto, valutando il prezzo a mq commerciale (ristrutturato) degli immobili, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria; tenuto conto di un coefficiente di merito globale per la valutazione delle condizioni degli immobili residenziali pari a 0,78 (v. doc allegato X.) si ottiene:

Il prezzo medio commerciale viene stimato, per un'abitazione ristrutturata, in circa € 850 al mq. di superficie utile commerciale. In base al coefficiente di merito riscontrato di 0,78 viene attribuito un valore commerciale di €. 663,00 al mq. di superficie utile commerciale ($€ 850 \times 0,78 = € 663,00$).

La superficie commerciale rilevata totale è pari a 272,92 mq.

Si fa presente che il calcolo dei mq. di superficie utile commerciale viene fatto valutando al 25% i balconi e terrazze scoperti; al 35% i sottotetti non abitabili; al 3% la corte esterna scoperta (Norma UNI 10750).

La valutazione sopra espressa assume come riferimento i metri quadrati relativi, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura. Pertanto avremo:

Superficie Commerciale mq 272,92 x €/mq 663,00 = € 180.945,96
arrotondato a € 181.000,00

VALORE CORPO A = 181.000,00
(Diconsi euro centottantunomila/00 euro)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **181.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 181.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 181.000,00

BENI IN GUBBIO FRAZIONE BRANCA 153

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **234,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un piccolo appartamento posto al piano primo sottostrada, un appartamento posto al piano primo e una soffitta al piano secondo del civico n.153, di una palazzina sita in Località Torre Calzolari, Frazione Branca, nel Comune di Gubbio.

La palazzina è costituita da un edificio composto da tre piani fuori terra posto in una zona rurale di particolare valore storico paesaggistico ai margini della località Branca.

L'immobile è stato realizzato negli anni 1960/70. La struttura portante è in muratura di tufo intonacato, con solai in latero-cemento e copertura a falde con tegole marsigliesi.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica - Ancona E45/SS3bis, percorsi 32 km; prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 104 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' BRANCA n. SNC, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 542: *** DATO OSCURATO ***; a est e sud: F. 370 Part. 540: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 781, 783 e 984: *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(v. pianta doc. allegato V. e documentazione fotografica doc. allegato VII.)

Al bilocale, parte dell'unità immobiliare, posizionato al piano primo sottostrada, si accede direttamente dal lato nord dell'edificio. Si entra nella cucina (16,30 mq) dove è presente una stufa ed una porta che conduce alla cucina rustica dell'immobile a fianco (Subalterno 2). Un disimpegno (1,70 mq) distribuisce il bagno (4,40 mq) e la camera (13,20).

L'accesso all'unità principale posizionata al piano primo avviene dal prospetto principale dell'edificio, dove è collocato l'ingresso alla tromba delle scale che serve l'intero fabbricato. Al piano primo troviamo l'appartamento principale, con una superficie calpestabile di circa 98 mq, così suddiviso al suo interno: si entra nel soggiorno/cucina (35,50 mq) dove è posizionato un camino e da dove si accede ad un balcone (6,10 mq). Dal soggiorno si accede ad un disimpegno (4,90) che distribuisce un bagno (4,80 mq) e tre grandi camere: camera 1 (15,10 mq), camera 2 (18,80 mq) e camera 3 (19,00 mq).

Al secondo piano, per accedere alla soffitta (38,40 mq), che ospita la canna fumaria della stufa del piano sottostrada e la caldaia, è necessario attraversare parte della soffitta dell'immobile a fianco (subalterno 2).

L'unità immobiliare, al suo interno, si presenta in buone condizioni generali. I pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle in grès porcellanato e di ceramica al bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno, alcune vetrate; gli infissi esterni sono in legno e realizzati con vetro termico con serrande avvolgibili in pvc o persiane in alluminio al piano primo sottostrada. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda è a metano con termosifoni in alluminio; l'impianto è autonomo e viene alimentato da una caldaia a gas metano posizionata al piano secondo (soffitta). E' presente una piccola traccia di umidità nel bagno del piano primo, probabilmente dovuta alla presenza di lavatrici nella soffitta. Nella soffitta, le caratteristiche delle finiture sono rimaste al grezzo (pavimento in cemento grezzo, senza intonaco alle pareti).

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura, prevalentemente in blocchi di tufo intonacati. I solai sono in latero-cemento, con travi in cemento armato e tavelloni in laterizio. La copertura è a due falde sovrapposte, con trabeazione in travetti di cemento e tavelloni in laterizio. Il manto di copertura è in laterizio con tegole tipo marsigliese.

L'immobile si presenta esternamente in buone condizioni generali. La facciata mostra un intonaco prevalentemente uniforme, sebbene siano evidenti alcune riprese dovute a recenti interventi di manutenzione, in particolare verso la valle. È presente un balcone in cemento armato coperto da una tettoia con struttura in ferro e copertura in materiale plastico, realizzato senza autorizzazione. Lo sporto di gronda esterno è di circa 60 cm ed è realizzato in latero-cemento, con zampini in cemento e tavelle in laterizio. L'intonaco, pur ben conservato, evidenzia differenze di tonalità dovute agli interventi di ripristino, conferendo alla facciata un aspetto misto tra il restauro recente e le parti originarie.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cucina (piano primo sottostrada)	16,30	x	100 %	=	16,30
Bagno (piano primo sottostrada)	4,40	x	100 %	=	4,40
Disimpegno (piano primo sottostrada)					

	1,70	x	100 %	=	1,70
Camera (piano primo sottostrada)	13,20	x	100 %	=	13,20
Soggiorno / Cucina	35,50	x	100 %	=	35,50
Disimpegno	4,60	x	100 %	=	4,60
Camera 1	15,10	x	100 %	=	15,10
Bagno	4,80	x	100 %	=	4,80
Camera 2	18,80	x	100 %	=	18,80
Camera 3	19,00	x	100 %	=	19,00
Balcone	6,10	x	25 %	=	1,53
Soffitta	38,40	x	35 %	=	13,44
Pareti perimetrali ed interne	31,70	x	100 %	=	31,70
Corte esterna scoperta (part.104 N.C.T.) quota 50%	1.809,00	x	3 %	=	54,27
Totale:	2.018,60				234,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

L'immobile è in una zona collinare situata ai margini della Frazione Branca nel Comune di Gubbio, circondata da zona prevalentemente agricola e boschiva; L'unità si presenta in buone condizioni generali, con pavimenti in gres porcellanato e ceramica nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, alcune vetrate, e infissi esterni in legno con vetro termico e serrande o persiane. Gli appartamenti sono stati oggetto di ristrutturazione recente. L'impianto elettrico è sottotraccia, mentre il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi a metano con

termosifoni in alluminio; la caldaia è posizionata nella soffitta. È presente un lieve problema di umidità nel bagno del piano primo. La soffitta conserva finiture al grezzo, con pavimento in cemento e pareti non intonacate.

La struttura portante è in muratura di tufo intonacato, con solai in latero-cemento, copertura a falde con tegole marsigliesi sporto di gronda in latero-cemento. Esternamente l'edificio è in buone condizioni, con facciata intonacata e parzialmente ripristinata.

Pertanto, valutando il prezzo a mq commerciale (ristrutturato) degli immobili, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria; tenuto conto di un coefficiente di merito globale per la valutazione delle condizioni degli immobili residenziali pari a 0,78 (v. doc allegato X.) si ottiene:

Il prezzo medio commerciale viene stimato, per un'abitazione ristrutturata, in circa € 850 al mq. di superficie utile commerciale. In base al coefficiente di merito riscontrato di 0,78 viene attribuito un valore commerciale di € 663,00 al mq. di superficie utile commerciale ($€ 850 \times 0,78 = € 663,00$).

La superficie commerciale rilevata totale è pari a 234,33 mq.

Si fa presente che il calcolo dei mq. di superficie utile commerciale viene fatto valutando al 25% i balconi e terrazze scoperti; al 35% i sottotetti non abitabili; al 3% la corte esterna scoperta (Norma UNI 10750).

La valutazione sopra espressa assume come riferimento i metri quadrati relativi, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura. Pertanto avremo:

Superficie Commerciale mq 234,33 x €/mq 663,00 = € 155.360,79

arrotondato a € 155.400,00

VALORE CORPO B = 155.400,00

(Diconsi euro centocinquantacinquemilaquattrocento/00 euro)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	155.400,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 155.400,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 155.400,00
---	----------------------

BENI IN GUBBIO FRAZIONE BRANCA 153

ANNESSO AGRICOLO - RIMESSA

DI CUI AL PUNTO C

Annesso agricolo - Rimessa a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **174,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è un'ex stalla, oggi adibita a rimessa per piccoli mezzi agricoli e deposito-officina. Struttura in muratura portante in laterizio intonacato, copertura a capanna in latero-cemento con tiranti metallici e manto in tegole marsigliesi.

Il fabbricato è un edificio composto da un piano fuori terra posto in una zona rurale di particolare valore storico paesaggistico ai margini della Frazione Branca.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica -Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 104 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 158 mq, rendita 350,88 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TORRE CALZOLARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 542: *** DATO OSCURATO ***; a est e sud: F. 370 Part. 540*** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 781, 783 e 984: *** DATO OSCURATO ***.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(v. pianta doc. allegato V. e documentazione fotografica doc.allegato VII.)

A pochi metri dall'edificio residenziale si trova un fabbricato rurale originariamente adibito a stalla, oggi utilizzato come annesso a funzione mista di rimessa per piccoli mezzi agricoli, deposito ed officina. La costruzione, di rilevanti dimensioni (circa m. 17,80 x m. 9,80, con altezza media pari a m. 4,00), si presenta come un unico ampio vano caratterizzato da copertura a due falde, muratura portante in laterizio intonacato e pavimentazione in battuto di cemento con porzione centrale in mattoni.

La copertura è in latero-cemento assistita da tiranti metallici, con manto in tegole marsigliesi in laterizio; lungo i lati si aprono finestre che garantiscono una sufficiente illuminazione naturale, mentre l'accesso principale avviene tramite un ampio portone metallico a doppia anta. All'interno il fabbricato è occupato da scaffalature, attrezzature agricole ed equipaggiamenti vari, macchinari e parti meccaniche, che confermano l'utilizzo attuale come magazzino-officina. L'altezza interna consente la movimentazione e il ricovero di mezzi.

Lo stato manutentivo complessivo può considerarsi discreto: la struttura portante appare solida e idonea all'uso, seppur con segni di vetustà; gli intonaci presentano ammaloramenti diffusi e gli

infissi risultano tutti bisognosi di sostituzione (portoni ossidati, vetri rotti). Non sono stati rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale gli elaborati relativi alla concessione edilizia, ma nel registro comunale sono elencate le pratiche C.E. n. 37 e n. 487 del 1972 (v. doc. allegato VIII.), ma le pratiche sono presenti sul Registro delle concessioni dell'anno 1972 che ne conferma la consistenza. L'immobile è risulta visibile anche nell'archivio dei fotogrammi della Regione Umbria (SIAT – Sistema Informativo Ambiente e Territorio) nel volo del 1977, a conferma della sua presenza stabile sul territorio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Annesso agricolo - Rimessa	174,00	x	100 %	=	174,00
Totale:	174,00				174,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato nella zona agricola del comune di Gubbio (Loc. Torre Calzolari, Fraz. Branca) e considerando le superfici omogenee, ovvero quelle destinate a rimessa attrezzi, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

La costruzione, di rilevanti dimensioni (circa m. 17,80 x m. 9,80, con altezza media pari a m. 4,00), si presenta come un unico ampio vano caratterizzato da copertura a due falde, muratura

portante in laterizio intonacato e pavimentazione in battuto di cemento con porzione centrale in mattoni. Nel complesso, lo stato manutentivo è da considerarsi buono: la struttura appare solida e funzionale all'uso attuale, fatta eccezione per gli infissi, che si presentano deteriorati e necessitano di sostituzione.

Valutando il prezzo a mq commerciale degli immobili assimilabili a magazzini/depositi, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria, stimato in circa € 300,00 (trecento/00 euro) al mq di superficie utile commerciale (v. doc. allegato VI.).

In base alla consistenza rilevata si ottiene una superficie commerciale di circa 174 mq:

Superficie Commerciale 174 mq x 300,00 € = 52.200,00 €

VALORE CORPO C = 52.200,00 €

(diconsi euro cinquantaduemiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	52.200,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 52.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 52.200,00
---	--------------------

BENI IN GUBBIO FRAZIONE BRANCA 153

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO D

tettoia a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **256,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato a unico piano fuori terra, realizzato negli anni 1960/70, con struttura metallica su plinti isolati in calcestruzzo non armato e copertura in eternit. Attualmente adibito a rimessaggio di attrezzature agricole.

Lo stato di conservazione è precario, con copertura pericolante e criticità strutturali; **obbligatorio l'intervento di demolizione e smaltimento dell'eternit presente in copertura**. L'immobile necessita di demolizione ed eventuale ricostruzione (già autorizzata in passato con P.d.C. n. 278/2009, lavori non eseguiti). Piazzale esterno permeabile, tipico delle corti rurali.

È presente un pozzo in diretta prossimità.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica - Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 104 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 256 mq, rendita 100,48 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TORRE CALZOLARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 542*** DATO OSCURATO ***; a est e sud: F. 370 Part. 540: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 781, 783 e 984: *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(v. pianta doc. allegato V. e documentazione fotografica doc.allegato VII.)

Nel lato est del compendio immobiliare è presente un fabbricato a unico piano fuori terra, realizzato negli anni 1960/70.

La struttura portante è costituita da esili elementi metallici con plinti isolati in calcestruzzo non armato, mentre la copertura è in lastre di eternit. Le dimensioni sono di circa m. 25,00 di lunghezza, m. 10,20 di larghezza e m. 5,30 di altezza media. L'immobile è attualmente utilizzato come rimessaggio per attrezzature agricole (camion e trattori).

Lo stato di conservazione risulta precario e fatiscente: la copertura presenta cedimenti e porzioni pericolanti, con evidenti criticità strutturali che richiedono un'immediata revisione (struttura completamente arrugginita). In particolare, la presenza della copertura in eternit rende obbligatorio un intervento di demolizione e smaltimento da eseguirsi secondo procedure controllate. Considerate le condizioni generali e la tipologia costruttiva, l'immobile necessita di una completa ristrutturazione mediante demolizione ed eventuale ricostruzione, (Progetto già autorizzato in passato con Permesso di Costruire n. 278/2009 e successiva variante 66/2011, i cui lavori però non risultano mai essere stati avviati).

Il piazzale di pertinenza è permeabile, tipico delle corti rurali. È presente un pozzo in diretta prossimità.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia	256,00	x	100 %	=	256,00
Totale:	256,00				256,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato esistente consiste in una tettoia con copertura in eternit, attualmente in condizioni di conservazione precarie e fatiscenti. La struttura presenta cedimenti e porzioni pericolanti, con evidenti criticità statiche che impongono un intervento urgente di messa in sicurezza. La presenza della copertura in eternit comporta inoltre l'obbligo di procedere alla demolizione e al relativo smaltimento tramite procedure specialistiche e controllate.

Considerate le condizioni complessive e la tipologia costruttiva, l'immobile risulta non recuperabile e necessita di una completa ristrutturazione mediante demolizione e successiva ricostruzione.

Poiché nella banca dati OMI non sono disponibili quotazioni specifiche per questa tipologia di fabbricato nella zona di riferimento, la valutazione verrà determinata assumendo come base il valore catastale (arrotondato per eccesso), dal quale sarà detratto il costo relativo alla rimozione e allo smaltimento dell'amianto.

Valore catastale:

Categoria C/7 ;

Rendita catastale: € 100,48

Rivalutazione 5%: € 105,50

Coefficiente: 120

Valore catastale finale: € 12.660,48

Valore catastale arrotondato per eccesso: € 12.700,00

VALORE COPRO D = € 12.700,00

(diconsi euro dodicimilasettecento/00)

IL COSTO DELLA DEMOLIZIONE DELLA TETTOIA E DELLO SMALTIMENTO DELL'AMIANTO VERRA' SOTTRATO NELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' (VEDERE PUNTO 9. A PAGINA 38 DELLA PERIZIA).

Dalla valutazione complessiva emerge che l'immobile in oggetto, costituito da una tettoia con copertura in eternit e struttura metallica ammalorata, rappresenta oggi più un onere che un beneficio per la proprietà. Infatti, i costi di demolizione, smaltimento e bonifica risultano superiori al valore che il manufatto può esprimere nello stato di fatto, rendendolo di fatto un elemento penalizzante sotto il profilo economico.

È tuttavia opportuno precisare che la volumetria della tettoia, essendo stata in passato assentita, può teoricamente essere recuperata e riutilizzata nell'ambito di un nuovo progetto edilizio, secondo quanto consentito dalla normativa urbanistica vigente. Pertanto, pur non costituendo oggi un valore aggiunto in sede di vendita, l'immobile mantiene un potenziale tecnico-urbanistico che potrà essere sfruttato in futuro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

12.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.700,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.700,00

BENI IN GUBBIO FRAZIONE BRANCA 153

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO E

ricovero animali a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato ad un piano fuori terra posto in una zona rurale di particolare valore storico paesaggistico ai margini della Frazione Branca, realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 (v. atto di compravendita del 11/12/2008, notaio Panni Francesco, registrato ai numeri 84098/12177 di repertorio). In origine adibito a porcile e successivamente utilizzato come pollaio, è costruito in muratura portante intonacata con copertura a capanna in latero-cemento e manto in tegole marsigliesi.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica -Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 104 sub. 7 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 33 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TORRE CALZOLARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 542: *** DATO OSCURATO ***; a est e sud: F. 370 Part. 540: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 781, 783 e 984: SCESI Fausto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(v. pianta doc. allegato V. e documentazione fotografica doc.allegato VII.)

Il fabbricato, ubicato nella porzione sud-ovest del compendio immobiliare, è un modesto edificio ad un piano, con dimensioni di circa m 6,00 x 5,40 ed altezza media pari a m 2,80. Si tratta di un manufatto di epoca antecedente al 1° settembre 1967 (cfr. atto di compravendita Rogito Notaio Francesco Panni in data 11/12/2008, rep. n. 84098, racc. n. 12177, reg. a Gualdo Tadino il 15/12/2008 al n. 3081, trascr. il 17/12/2008 ai nn. 21603/36411), storicamente adibito a porcile e successivamente utilizzato come pollaio.

L'edificio è stato realizzato in muratura portante in laterizio intonacato, con copertura a capanna sorretta da struttura in travetti in cemento e tavelloni in laterizio, e manto in tegole tipo marsigliese.

La parte frontale presenta due vani aperti delimitati da muretti bassi, privi di infissi, e accessi con inferriate metalliche, oggi in stato di degrado. Sul lato è addossata una struttura secondaria in ferro e rete metallica, parzialmente compromessa, destinata a ricovero per animali da cortile.

L'interno risulta suddiviso in due piccoli vani, privi di finiture e di impianti. Lo stato di conservazione è complessivamente precario, con necessità di interventi manutentivi sia alla copertura sia alle parti strutturali, oltre a fenomeni di vetustà, fessurazioni, umidità e degrado diffuso. L'immobile risulta visibile anche nell'archivio di fotogrammi della Regione Umbria (SIAT – Sistema Informativo Ambiente e Territorio) nel volo del 1977.

Sono presenti alcune strutture annesse, una adossata al manufatto, e un'altra situata nelle sue vicinanze, costituite da strutture secondarie in ferro e rete metallica e adibite a ricovero per animali da cortile, per una superficie complessiva di circa 7 mq, risultano **prive di autorizzazione**.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Annesso - ricovero animali	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato, in origine adibito a porcile e successivamente utilizzato come pollaio, è costruito in muratura portante intonacata con copertura a capanna in latero-cemento e manto in tegole marsigliesi. Lo stato di conservazione è precario, con necessità di manutenzione sia della copertura che delle parti strutturali, oltre a fenomeni diffusi di umidità e degrado.

Essendo un fabbricato accessorio ad uso zootecnico, è assimilabile a un magazzino/deposito. Il valore di mercato calcolato applicando i valori riportati nella tabella delle Quotazioni Immobiliari 2° semestre anno 2024 risulta elevato e discordante con lo stato dei luoghi; si è deciso, pertanto, di assegnare al fabbricato il valore catastale, arrotondato per eccesso, moltiplicando la rendita catastale x 120 e precisamente:

Categoria C/6;

Rendita catastale: € 51,13

Rivalutazione 5%: € 53,69

Coefficiente: 120

Valore catastale finale: € 6.442,38,00

Valore catastale arrotondato per eccesso: € 6.500,00

VALORE CORPO E = € 6.500,00

(diconsi euro seimilacinquecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

6.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.500,00

BENI IN GUBBIO FRAZIONE BRANCA 153

RUDERE

DI CUI AL PUNTO F

rudere a GUBBIO Frazione Branca 153 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un rudere sito in Località Torre Calzolari, Frazione Branca, nel Comune di Gubbio, composto da alcuni resti murari in pietra posti adossati al terreno.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica -Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

L'immobile è documentato nell'archivio di fotogrammi della Regione Umbria (SIAT – Sistema Informativo Ambiente e Territorio) relativi al volo del 1977.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 104 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: FRAZIONE TORRE CALZOLARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 14/04/2009 Pratica n. PG131579 in atti dal 14/04/2009 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2547.1/2009
Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 542: *** DATO OSCURATO ***.; a est e sud: F. 370 Part. 540: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 781, 783 e 984: *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(v. documentazione fotografica doc.allegato VII.)

Sono presenti alcuni resti murari in pietra, riferibili alle fondazioni di una struttura ormai non più in elevato. I setti risultano visibili soltanto su due lati, mentre la restante parte della costruzione risulta interamente crollata e ricoperta da vegetazione spontanea.

L'immobile è documentato nell'archivio di fotogrammi della Regione Umbria (SIAT – Sistema Informativo Ambiente e Territorio) relativi al volo del 1977. Tuttavia, le ricerche effettuate non hanno permesso di reperire elementi utili a comprovare la consistenza originaria del manufatto,

successivamente crollato o demolito. L'aerofotogrammetria non consente inoltre di riconoscerne le caratteristiche della copertura.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base della perizia e delle osservazioni effettuate, l'immobile è costituito esclusivamente da resti murari riferibili alle fondazioni di una struttura ormai non più in elevato. La consistenza residua è minima, con setti visibili solo su due lati e il resto della costruzione completamente crollato e ricoperto da vegetazione spontanea. Non è possibile reperire informazioni certe sulla consistenza originaria dell'edificio, né sulle caratteristiche della copertura, rendendo impossibile un recupero diretto della struttura preesistente.

Considerando:

- l'assenza di superfici utili o abitabili,
- la compromissione totale dell'integrità strutturale,
- l'impossibilità di utilizzo immediato senza demolizione e ricostruzione completa,
- l'assenza di particolari vincoli che ne aumentino il valore storico o architettonico documentabile,

si ritiene che il valore di mercato dell'immobile sia trascurabile. La stima economica considera esclusivamente il valore del terreno sottostante, che verrà considerata come corte degli immobili di cui al Corpo A e B, senza attribuire rilevanza economica ai ruderi presenti.

VALORE CORPO F = 0,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

BENI IN GUBBIO FRAZIONE BRANCA 153

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **4.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è un terreno situato in zona rurale di particolare valore storico paesaggistico, leggermente in declivio collinare, coltivato con specie di varia natura, sito in Località Torre Calzolari, Frazione Branca.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica -Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 106 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 723, reddito agrario 2,61 €, reddito dominicale 1,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. PG0468998 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22977.1/2011
Coerenze: Confini: a nord: ; a est: F. 370 Part. 544: *** DATO OSCURATO ***; a sud: *** DATO OSCURATO ***
- foglio 370 particella 106 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 3597, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 1,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. PG0468998 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22977.1/2011
Coerenze: Confini: a nord: ; a est: F. 370 Part. 544: *** DATO OSCURATO ***; a sud: *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(Documentazione fotografica doc.allegato VII.)

Terreni agricoli nel comune di Gubbio nelle vicinanze di Località Torre Calzolari, costituiti da circa:
00 Ha 07 are 23 ca di superficie di terreno agricolo SEMINATIVO 4;
00 Ha 35 ara 97 ca di superficie di terreno BOSCO CEDUO 4.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo seminativo	723,00	x	100 %	=	723,00
Bosco ceduo	3.597,00	x	100 %	=	3.597,00
Totale:	4.320,00				4.320,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 2 al BUR serie Generale - n.7 del 12 febbraio 2025 "Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole ragioni agrarie delle provincie di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2025" -v. doc Allegato n.VI.) Regione agraria n. 1 Comune di Gubbio si ottiene:

SEMINATIVO COLLINA = 12.000,00 €/Ha

12.000,00 €/Ha x 0,0723 Ha = 867,60 €

BOSCO CEDUO = 1.800,00 €/Ha

1.800,00 €/Ha x 0,3597 = 647,46 €

TOTALE VALORE TERRENI : € . 1.515,06

VALORE TERRENI ARROTONDATO: € 1.520,00

VALORE CORPO G = € 1.520,00

(diconsi euro millecinquecentoventi/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.520,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ . 1.520,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ . 1.520,00

BENI IN GUBBIO FRAZIONE BRANCA 153

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **6.800,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è un terreno situato in zona rurale di particolare valore storico paesaggistico, leggermente in declivio collinare, coltivato con specie di varia natura, sito in Località Torre Calzolari, Frazione Branca.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica -Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 542 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 4501, reddito agrario 16,27 €, reddito dominicale 9,30 €, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. PG0468998 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22977.1/2011

Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 106: *** DATO OSCURATO ***; a est: F. 370 Part. 549: *** DATO OSCURATO ***; F. 370 Part. 547: *** DATO OSCURATO ***; a sud: F. 370 Part. 540 e Part 104: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 784: *** DATO OSCURATO ***

- foglio 370 particella 542 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 2299, reddito agrario 5,94 €, reddito dominicale 8,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. PG0468998 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22977.1/2011

Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 104 e 542: *** DATO OSCURATO ***; a est: F. 370 Part. 547: *** DATO OSCURATO ***; a sud: F. 370 Part. 552: *** DATO OSCURATO ***; a sud: F. 368 Part. 948: *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(Documentazione fotografica doc.allegato VII.)

Terreni agricoli nel comune di Gubbio nelle vicinanze di Località Torre Calzolari, costituiti da circa:
00 Ha 45 are 01 ca di superficie di terreno agricolo SEMINATIVO 4;
00 Ha 22 ara 99 ca di superficie di terreno agricolo ULIVETO 2.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo seminativo	4.501,00	x	100 %	=	4.501,00
Uliveto	2.299,00	x	100 %	=	2.299,00
Totale:	6.800,00				6.800,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 2 al BUR serie Generale - n.7 del 12 febbraio 2025 "Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole ragioni agrarie delle provincie di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2025" -v. doc Allegato n.VI.) REGIONE AGRARIA n. 1 Comune di GUBBIO si ottiene:

SEMINATIVO COLLINA = 12.000,00 €/Ha
 12.000,00 €/Ha x 0,4501 Ha = 5.401,20 €
 ULIVETO = 13.000,00 €/Ha
 13.000,00 €/Ha x 0,2299 = 2.988,70 €
 TOTALE VALORE TERRENI : 8,389,90 €
 VALORE TERRENI ARROTONDATO: € 8.390,00
VALORE CORPO H = € 8.390,00
(diconsi euro ottomilatrecentonovanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.390,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.390,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.390,00

BENI IN GUBBIO FRAZIONE BRANCA 153

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a GUBBIO Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **2.460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è un terreno situato in zona rurale di particolare valore storico paesaggistico, leggermente in declivio collinare, coltivato con specie di varia natura, sito in Località Torre Calzolari, Frazione Branca.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica -Ancona E45/SS3bis; percorsi 32 km, prendere l'uscita di Branca e uscire dalla rotatoria verso Branca; proseguire sulla SS219 per 3,9 km; superato Branca, svoltare a destra e prendere Str. di Fosso Saturno; dopo 300 m svoltare nuovamente a destra. Dopo 300 m di leggera salita si arriva a destinazione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 14/01/2025, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Gubbio (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 370 particella 540 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 460, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. PG0468998 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22977.1/2011
 Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 106: *** DATO OSCURATO ***; a est: F. 370 Part. 549: *** DATO OSCURATO ***; F. 370 Part. 547: *** DATO OSCURATO ***; a sud: F. 370 Part. 540 e Part 104: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 784: *** DATO OSCURATO ***

- foglio 370 particella 540 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe AREA RURALE, superficie 2000, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. PG0468998 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22977.1/2011
Coerenze: Confini: a nord: F. 370 Part. 106: *** DATO OSCURATO ***; a est: F. 370 Part. 549: *** DATO OSCURATO ***; F. 370 Part. 547: *** DATO OSCURATO ***; a sud: F. 370 Part. 540 e Part 104: *** DATO OSCURATO ***; a ovest: F. 368 Part. 784: *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(Documentazione fotografica doc.allegato VII.)

Terreni agricoli nel comune di Gubbio nelle vicinanze di Località Torre Calzolari, costituiti da circa: 00 Ha 04 are 60 ca di superficie di terreno agricolo SEMINATIVO 4; 00 Ha 20 ara 00 ca di superficie di terreno AREA RURALE.

Nella parte nord della particella, sono presenti degli annessi privi di autorizzazione, costituiti da strutture in legno e lamiera zincata, adibiti a ricovero per animali da cortile, per una superficie complessiva di circa 22 mq.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo seminativo	460,00	x	100 %	=	460,00
Area rurale	2.000,00	x	100 %	=	2.000,00
Totale:	2.460,00				2.460,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 2 al BUR serie Generale - n.7 del 12 febbraio 2025 "Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole ragioni agrarie delle provincie di perugia e Terni validi per l'anno solare 2025" -v. doc Allegato n.VI.) REGIONE AGRARIA n. 1 Comune di GUBBIO si ottiene:

SEMINATIVO COLLINA = 12.000,00 €/Ha

12.000,00 €/Ha x 0,0460 Ha = 552,00 €

AREA RURALE = 2.000,00 €/Ha

2.000,00 €/Ha x 0,2000 Ha = 400,00 €

TOTALE VALORE TERRENI : 952,00 €

VALORE TERRENO ARROTONDATO:

960,00 € ???????

VALORE CORPO I = € 960,00

(diconsi euro novecentosessanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 960,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 960,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l’ubicazione dell’immobile e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d’uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si è calcolato un coefficiente di merito per la valutazione delle condizioni degli immobili residenziali, da applicare al prezzo al mq commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia territorio, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Gubbio, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI ; Borsino immobiliare dell’Umbria CCIAA II° Trimestre 2025 Gubbio.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	272,92	0,00	181.000,00	181.000,00
B	appartamento	234,34	0,00	155.400,00	155.400,00
C	Annesso agricolo - Rimessa	174,00	0,00	52.200,00	52.200,00
D	tettoia	256,00	0,00	12.700,00	12.700,00
E	ricovero animali	33,00	0,00	6.500,00	6.500,00
F	rudere	0,00	0,00	0,00	0,00
G	terreno agricolo	4.320,00	0,00	1.520,00	1.520,00
H	terreno agricolo	6.800,00	0,00	8.390,00	8.390,00
I	terreno agricolo	2.460,00	0,00	960,00	960,00
				418.670,00 €	418.670,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 47.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 371.470,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 371.470,00**

data 25/08/2025

il tecnico incaricato
Arch. Elisa Castro Baldo