

**Dott. Ing. Berardino Buonforte**

Via Thaon de Revel n° 2 – 06128 Perugia

Tel. e Fax 075/5006398 – Cell. 347-1044001

e-mail: [berardino.buonforte@tin.it](mailto:berardino.buonforte@tin.it)

pec: [berardino.buonforte@ingpec.eu](mailto:berardino.buonforte@ingpec.eu)

\* \* \* \* \*

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

\* \* \* \* \*

Procedura esecutiva n°91/2025 R.G. Es. del Tribunale Civile di Perugia;

Promossa da:

INTRUM ITALY SPA (PER FINN SPV SRL) – (Creditore) con sede legale in Milano via Bastioni di Porta Nuova n. 19, C.F. 10311000961, rappresentata e difesa dall'avv. Davide Sarina (c.f. SRNDVD79E17F205L) del foro di Milano elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Claudia Gillosi sito in Perugia, Via Bartolo n.10/16, PEC: [davide.sarina@milano.pecavvocati.it](mailto:davide.sarina@milano.pecavvocati.it);

contro:

[REDACTED]

\* \* \* \* \*

A seguito della nomina disposta dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Sara Fioroni, il giorno 24.06.2025 il sottoscritto dott. Ing. Berardino Buonforte formulava il giuramento di rito di *"Bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli"* al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, e riceveva l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio.

Prima di ogni altra attività controllava la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c..

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti di inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU redigeva la presente relazione in conformità a quanto chiesto dal Giudice dell'Esecuzione, provvedendo:



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

**pag. 8**

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

**pag. 9**

3) *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata*

**pag. 12**

4) *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata*

**pag. 12**

5) *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti*



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

**pag. 12**

- 6) *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*
- a. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
  - b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
  - c. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - d. *eventuali cause in corso*

**pag. 13**

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

**pag. 13**

- 8) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85 e n° 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del*

3



*procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*

**pag. 14**

- 9) *ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini*

**pag. 15**

- 10) *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub. 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione, e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*

**pag. 15**



11) *ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato di libero o meno, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi, in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente*

**pag. 18**

12) *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura*

**pag. 20**

13) *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

**Allegati**



- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.
- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
- a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
- ad inviare copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

**Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento**, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei



*dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);*

- *gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);*
- *quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).*

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

*In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere** le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.*

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile) in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata.

Il Giudice dell'esecuzione fissava l'udienza il giorno 24 marzo 2026.

Non venivano nominati C.T. di parte.



### Sintesi cronologica delle operazioni peritali:

Il sottoscritto C.T.U., in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Tramite comunicazione PEC e posta raccomandata, comunicava alle parti di iniziare le operazioni peritali il giorno 22/07/2025 alle ore 15.30, presso i beni immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Gubbio (PG), Via dell'Assino n.125 (ALL. 1)

Nel luogo, nel giorno stabilito, alle ore 15:45 alla presenza del sig. [REDACTED], della [REDACTED] ed ivi residente, e dal tecnico [REDACTED] quale tecnico incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziaria custode degli immobili in esecuzione, si dava inizio alle operazioni peritali eseguendo un primo sopralluogo generale dell'edificio, della corte esterna e del contesto urbano in cui la proprietà è inserita (ALL. 2).

Esaminati gli atti del procedimento, eseguiti gli accertamenti dovuti ed acquisita la documentazione necessaria presso gli uffici del Catasto, dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, nonché presso il Comune di Gubbio, è possibile riportare quanto segue in ottemperanza all'incarico ricevuto.

### RELAZIONE PERITALE

- Risposta al quesito di cui al punto 1).

#### **Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.**

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 91/2025 R.G. Es. del Tribunale di Perugia, afferisce a beni immobili ubicati nel Comune di Gubbio (PG) e così individuati catastalmente:

#### **Bene immobile n. 1:**

Rif. catastali: Catasto Fabbricati - Foglio n° 191, particella n° 236 - sub 1

Cat. catastale: Bene comune non censibile

Corrispondente al Catasto Terreni: Foglio 191 part. 236

L'unità immobiliare è utilità comune di:

Foglio n° 191, particella n° 236 - sub 2

Foglio n° 191, particella n° 236 - sub 3



**Bene immobile n. 2:**

Rif. catastali: Catasto Fabbricati - Foglio n° 191, particella n° 236 - sub 2

Rendita: € 790,18

Cat. catastale: A/7: Abitazione in villini

Classe: 2

Consistenza: 8,5 vani

Indirizzo: Frazione Semonte n.179 Piano T-1

Dati di Superficie: Totale: 229 mq Totale escluse aree scoperte: 222 mq.

Intestato a:

[REDACTED]

Diritti di proprietà: 1/1

**Bene immobile n. 3:**

Rif. catastali: Catasto Fabbricati - Foglio n° 191, particella n° 236 - sub 3

Rendita: € 114,65

Cat. catastale: C/6: Autorimessa

Classe: 5

Consistenza: 37 mq

Indirizzo: Frazione Semonte n.179 Piano T

Dati di Superficie: Totale: 46 mq.

Intestato a:

[REDACTED]

Diritti di proprietà: 1/1

**Bene immobile n. 4:**

Rif. catastali: Catasto Terreni - Foglio n° 191, particella n°6

Qualità: Vigneto

Classe: 2

Superficie: 09 are - 00 ca.

Reddito Dominicale: € 3,25

Reddito Agrario: € 2,32



Intestato a:

Diritti di proprietà: 1/1

Si allegano le visure storiche degli immobili, la porzione di mappa catastale e le planimetrie dei beni (ALL. 3).

\* \* \* \* \*

Risposta al quesito di cui al punto 2):

### **2.1 Elencazione sommaria e descrizione sintetica dei beni**

Edificio a destinazione residenziale realizzato alla fine degli anni 70 del secolo scorso in loc. Semonte-Casamorcia nel Comune di Gubbio (PG) e distante pochi chilometri (meno di 5) dal centro storico del capoluogo.

L'area su cui insiste la proprietà è completamente urbanizzata, con presenza di attività commerciali, economiche, sociali, industriali, terreni coltivati e lottizzazioni residenziali, che si sviluppano lungo via dell'Assino, importante via di comunicazione che collega Gubbio alle frazioni di Semonte, Casamorcia e Mocaiana. L'accesso alla proprietà in trattazione avviene proprio da via dell'Assino.

Il compendio confina con altre proprietà private o strada interna chiusa a servizio anche di altre proprietà. Delimitato per lo più con rete e recinzione metallica sul prospetto principale nel quale sono presenti l'ingresso carroio e quello pedonale. Siepi e alberi d'alto fusto sono presenti lungo alcuni tratti del confine.

Si compone di:

- una unità residenziale articolata su due livelli di circa 140 mq di superficie lorda al piano rialzato e 100 mq al piano seminterrato, collegati tra loro da scala interna, oltre al sottotetto accessibile tramite botola, portico e balconi, come più dettagliatamente descritto in seguito;
- una autorimessa di circa 45 mq di superficie lorda al piano seminterrato;
- una corte esterna di circa 800 mq (rilevata da grafici catastali) ed una rata di terreno adiacente di circa 900 mq.



Il fabbricato, realizzato in muratura mista pietra e mattoni, si sviluppa su di un terreno in leggero declivio. Si presenta all'esterno in buono stato di conservazione così come la parte residenziale del piano terra, ristrutturato di recente, mentre al piano seminterrato vi sono ambienti in cui i lavori di ristrutturazione sono da stati appena avviati o da concludere.

Il piano terra si compone di: ingresso, tinello, soggiorno, due camere, servizi e accessori.

Al piano seminterrato, vi sono locali tecnici, depositi, spazi ad uso lavanderia, stileria.

È dotato di tutti gli impianti necessari per la sua destinazione residenziale.

Sempre al piano seminterrato è presente l'autorimessa che di fatto viene utilizzata come deposito, spazio polivalente per gli usi comuni,

L'area esterna è in parte pavimentata, in parte ad uso giardino, così come la rata di terreno adiacente, in cui sono presenti alcune alberature, anche da frutto, ma per lo più libera ed incolta.

Foto esterni nn.: 1-2-3-4

Foto interni nn.. 5-6-7-8-9-10-11-12.

(documentazione fotografica in ALLEGATI).

## **2.2 Caratteristiche e destinazione della zona**

Semonte è una frazione del Comune di Gubbio (PG) a cui è bel collegata e facilmente raggiungibile tramite via dell'Assino, così come risulta agevole raggiungere la SS 219 che collega i Comuni di Fossato di Vico ed Umbertide.

A destinazione prevalentemente residenziale, la zona si caratterizza per la presenza di lottizzazioni sviluppatesi nei decenni scorsi ai lati di via dell'Assino, le quali si intervallano a terreni per lo più incolti. La zona si connota altresì per la presenza di una importante attività industriale. Locali commerciali e di utilità sociale sono posti a breve distanza dal compendio in trattazione.

Nell'insieme, la posizione dei beni immobili nel contesto urbano, gli importanti collegamenti stradali che caratterizzano la zona, nonché la vicinanza al Comune capoluogo, conferiscono al compendio un discreto interesse immobiliare.

\* \* \* \* \*



- Risposta al quesito di cui al punto 3)

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

Gli immobili in trattazione risultano di proprietà del sig. [REDACTED] il quale ha acquistato dai sigg. [REDACTED] i quali hanno venduto ciascuno per i propri diritti e solidalmente tra loro per l'intero. Atto di compravendita sottoscritto in data 19 agosto 2005 a rogito del dott. Francesco Panni, Notaio in Gubbio. (ALL. 4)

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 4)

**Stato di possesso o di occupazione dei beni**

Durante il sopralluogo effettuato in data 22/07/2025 e seguenti, gli immobili sono risultati abitati dal sig. [REDACTED] ivi residenti.

Non risulta essere presente alcun contratto di locazione o comodato d'uso, come certificato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia in data 28/11/2025 (ALL. 5) e 16/02/2026 (ALL. 6).

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 5)

**Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene:**

Alla data del 19/02/2026 sul bene individuato al Catasto Terreni al Foglio 191 part. 6 e alla data del 23/02/2026 sui beni individuati al Catasto Fabbricati al Foglio 191 part. 236 sub. 1-2-3, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Perugia risultano presenti le seguenti formalità (ALL.7 - 8):

**5.1 Trascrizione del 24/08/2005.**

ATTO TRA VIVI – Compravendita  
Reg. Part. 16661 - Reg. Gen. 28335.

**5.2 Iscrizione contro del 02/09/2005.**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Reg. Part. 7143 - Reg. Gen. 29113.





2. Alla data del 19/08/2005:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Diritto di proprietà:1/3;

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Diritto di proprietà:1/3;

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Diritto di proprietà:1/3;

Atto di compravendita del 19/08/2005. Repertorio 72871. Registrato a Gualdo Tadino il 22/08/2025. Trascrizione del 24/08/2005 - Reg. Gen. n. 28335 - Reg. Part. n. 16661 (ALL. 4). Rogito del dott. Panni Francesco, Notaio in Gubbio, con Studio in Via Mazzatinti 8, iscritto nel Collegio Notarile di Perugia.

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 8)

#### **8.1 Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità**

Il fabbricato è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 337 del 25/08/1976;
- autorizzazione edilizia n. 72 del 09/11/1989;
- Denuncia di Attività edilizia del 29/07/2008 per la realizzazione di recinzione esterna. (ALL. 9)

È stato rilasciato Certificato di abitabilità n. 14 del 19/04/1990. (ALL. 10)

#### **8.2 Esistenza di opere abusive e loro sanabilità**

Nel corso dei sopralluoghi sono state eseguite misurazioni per verificarne la rispondenza al progetto approvato. Si sono potute riscontrare alcune difformità interne e modifiche di alcune porte e finestre presenti sui prospetti dell'immobile.

Si riportano di seguito le planimetrie redatte a seguito dei rilievi geometrici effettuati.



In ordine alle difformità riscontrate, non sono stati reperiti titoli abilitativi o comunicazione in atti del Comune oltre a quelli sopra citati. Si ritiene che le difformità riscontrate siano urbanisticamente sanabili.

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 9)

#### **Opportunità di vendita in uno o più lotti**

I beni immobili oggetto della presente valutazione possono essere posti in vendita in due lotti distinti: il primo costituito dal fabbricato (residenza, autorimessa e corte esterna), il secondo rappresentato dalla porzione di terreno agricolo con potenzialità edificatoria.

Si ritiene tuttavia che il compendio esprima un maggiore interesse commerciale qualora proposto come lotto unico.

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 10)

#### **Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto**

Il compendio si compone di un edificio residenziale a pianta quadrata, realizzato su due livelli collegati da scala interna: piano rialzato e piano seminterrato, ciascuno di circa 140 mq, oltre a portico d'ingresso e due balconi, corte esterna e rata di terreno agricolo con potenzialità edificatoria.

Costruito alla fine degli anni 80 del secolo scorso con struttura portante in muratura mista e solai tipo "Varese" presenta una finitura esterna tipica dell'epoca ovvero in pietra al piano seminterrato e mattoni al piano superiore.

Il piano rialzato si compone di: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto (di cui una con bagno e cabina armadio), corridoio/disimpegno, secondo bagno, ambienti accessori, scala interna di collegamento al piano seminterrato e botola di accesso al sottotetto.

Le finiture interne sono in buono stato, con pareti per lo più intonacate e tinteggiate o rivestite in ceramica in cucina e nei bagni. Il pavimento è ovunque in listelli di legno, mentre sono in mattonelle ceramiche nei due bagni. Gli infissi sono in alluminio color legno, dotati di doppio vetro e persiane esterne. Le porte interne sono a scorrimento o a battuta, vetrate su telaio metallico o in legno laminato. Dotato di impianto elettrico e speciali (TV, allarme, ecc...), gas



metano, idrico, di riscaldamento mediante caldaia murale a gas e radiatori in alluminio, di raffrescamento mediante split a parete. L'impianto di smaltimento acque reflue avviene attraverso fossa Imhoff allacciata alla fognatura comunale. Non sono state reperite le Dichiarazione di conformità degli impianti.

Il piano seminterrato si compone di: tre locali ad uso deposito, lavanderia, stireria, locale tecnico, scala interna e ulteriore ambiente predisposto per la realizzazione di un bagno.

Sono stati avviati e sospesi da tempo dei lavori di ristrutturazione e per cui alcuni ambienti presentano ancora le finiture originarie dell'epoca in cui l'immobile fu costruito o sono allo stato grezzo, ovvero prive di qualsiasi finitura e gli impianti sono a livello di sola predisposizione.

Gli infissi esterni sono in ferro o alluminio con vetro singolo o doppio a seconda dello stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione. Le porte interne sono per lo più quelle dell'epoca, in legno tamburato con specchiatura vetrata centrale. Il pavimento è realizzato con mattonelle ceramiche, ed è in alcuni punti sconnesso a seguito dei lavori avviati.

Sempre al piano seminterrato è presente una autorimessa utilizzata come deposito, con pareti intonacate e pavimento in cemento.

Completano la proprietà una corte esterna circostante all'edificio ed una rata di terreno adiacente di circa 900 mq ad uso agricolo ma con potenzialità edificatoria come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, unitamente alla certificazione dei vincoli urbanistici esistenti sull'area (ALL. 11 e 12) a cui si rimanda per tutto quanto è assentito e condizionato.

L'intero lotto è recintato perimetralmente con rete metallica plastificata su più lati mentre verso il prospetto principale, lungo la stradina interna, la delimitazione della proprietà è costituita da un muretto in pietra con sovrastante recinzione metallica, dotata di un cancello carrabile e uno pedonale.

Foto esterni nn.: 1 – 2 – 3 – 4 (in ALLEGATI).

Foto interni piano rialzato nn.: 5 – 6 – 7– 8 – 9–10 (in ALLEGATI)

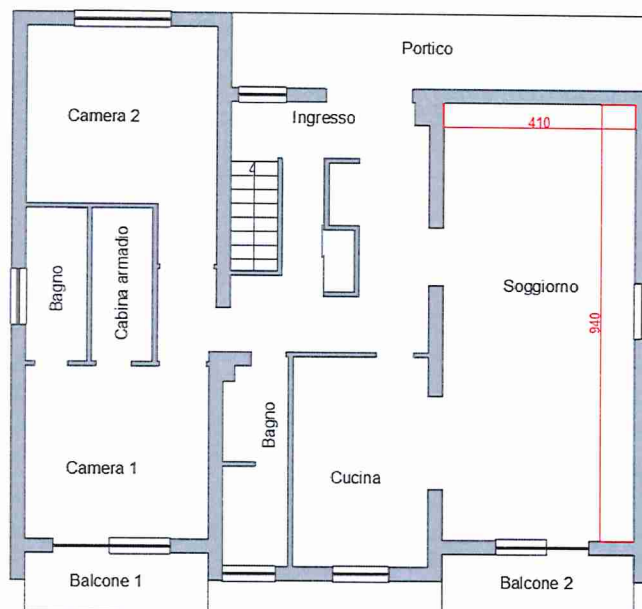
Foto interni piano seminterrato nn.: 11–12–13–14 (in ALLEGATI).



Nel dettaglio:

## UNITA' RESIDENZIALE

### Piano rialzato



H=2,80 m

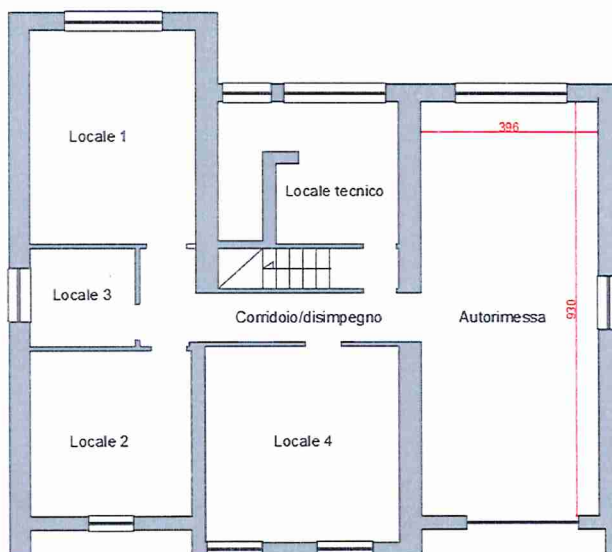
NB:

MISURE INDICATIVE RILEVATE DA GRAFICI CATASTALI O DI PROGETTO - VERIFICATE A CAMPIONE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

	Ambienti	Superficie netta mq
Piano rialzato	Ingresso/disimpegno (scala interna compresa)	25,50
	Cucina	13,05
	Soggiorno	38,50
	Camera n. 1 con bagno e cabina armadio	23,00
	Camera n. 2	17,05
	Bagno	6,10
	<b>Tot. Superficie netta (esclusi balconi e portico)</b>	<b>123,20</b>
	Balcone 1	4,90
	Balcone 2	5,20
	Portico	14,30



### Piano seminterrato



H=2,69

NB:

MISURE INDICATIVE RILEVATE DA GRAFICI CATASTALI O DI PROGETTO - VERIFICATE A CAMPIONE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

	Ambienti	Superficie netta mq
Piano seminterrato	Locale 1	17,70
	Locale 2	13,40
	Locale 3	5,20
	Locale 4	19,20
	Corridoio/disimpegno	8,30
	Locale tecnico/scala	17,00
	Autorimessa	36,80
	<b>Tot. Superficie netta</b>	<b>117,60</b>

Totale superficie netta: 240,80 mq.

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 11)

Su valore di mercato dell'immobile

Criterio di stima:



Il C.T.U. ritiene di poter determinare il valore del compendio oggetto della presente perizia, attraverso il criterio della stima comparativa, raffrontando il bene in esame con altri immobili simili, ubicati nella zona ed oggetto di compravendita.

**Premessa:**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'unico lotto di vendita costituito, sono stati consultati ed analizzati gli annunci di compravendita immobiliare presenti sulla rete internet e su periodici specializzati nel settore.

Per l'unità residenziale, sono stati altresì presi in esame i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Sulla base di quanto sopra è possibile procedere nella determinazione del valore commerciale del lotto posto in vendita, tramite una stima comparativa ed apportando gli adeguamenti ritenuti più opportuni in funzione delle caratteristiche del compendio.

Dall'indagine di mercato si è rilevato che per case indipendenti dotate di autorimessa e corte esterna ubicati in località Semonte, il prezzo medio di vendita per metro quadro di superficie è compreso tra €860 – €1.015/mq, mentre per i terreni edificabili 64,00 €/ mq.

Destinazione	€/mq (valore medio)
Case indipendenti con giardino e garage/autorimessa	€860 – €1.015
Terreno agricolo edificabile	64,00 €

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si rileva quanto segue:

**Comune:** GUSTO  
**Fascia/zona:** Periferica/FRAZIONI: CASENUOVE, CASAMORCIA, LORETO, MOCAIANA, MONTELETO RAGGIO, SEMONTE  
**Codice di zona:** D1  
**Microzona catastale n.:** 3  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	760	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	305	440	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	770	1050	L	2,6	3,3	L



I dati economici riferiti alle case indipendenti risultano sufficientemente allineati e, in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, si ritiene di poter utilizzare il seguente valore economico: € 900,00/mq riferito alla superficie netta abitabile,

Per il terreno si ritiene di poter adottare il valore medio ottenuto dall'indagine di mercato.

Il valore dei beni sono pari a:

1. Valore parte residenziale, con autorimessa e corte esterna: € 900,00/mq x 240,80 mq =  
€ 216.720,00
2. Valore terreno = € 64,00/ mq x 900 mq = € 57.600,00

**Per quanto sopra, il valore dei beni oggetto di pignoramento può essere stimato in € 274.320,00.**

\* \* \* \* \*

- Risposta al quesito di cui al punto 12)

**a) Valutazione eventuali quote indivise**

Non sono presenti quote indivise.

**b) Eventuale comoda divisibilità dei beni**

La casa indipendente con l'autorimessa al piano seminterrato e la corte esterna perimetrale, rappresenta necessariamente un bene unico e indivisibile, seppure, a fronte di importanti lavori di ristrutturazione interna e previo rilascio di titolo abilitativo da parte del Comune, sarebbe possibile dividere il fabbricato in due unità abitative indipendenti.

Per quanto riguarda il terreno agricolo, vale la considerazione per la quale le limitate distanze dagli immobili circostanti e la difficoltà di accesso diretto, lo renda poco appetibile al mercato immobiliare, limitato per lo più ai confinanti, mentre l'insieme, così com'è stato configurato il lotto di vendita sopra descritto, rivesta maggiore interesse.

\* \* \* \* \*

Quanto sopra in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Perugia, lì 23 Febbraio 2026

Il C.T.U.

dott. Ing. Berardino Buonforte



**ALLEGATI:**

1. Comunicazione alle parti inizio delle operazioni peritali;
  2. Verbale di inizio delle operazioni peritali;
  3. Visure, mappa e planimetria catastale;
  4. Atto di compravendita;
  5. Agenzia delle Entrate: dichiarazione assenza contratti registrati su fabbricati;
  6. Agenzia delle Entrate: dichiarazione assenza contratti registrati su terreno;
  7. Formalità su fabbricati;
  8. Formalità su Terreno;
  9. Titoli edilizi in atti presso' comune di Gubbio;
  10. Abitabilità
  11. Certificato di destinazione Urbanistica;
  12. Vincoli urbanistici;
- Documentazione fotografica.