



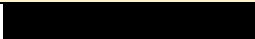
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 56/2024

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio – Stima dei beni pignorati

PARTE RICORRENTE (creditore)	CONTROPARTE (Debitore)
DoValue spa per conto di “SIENA NPL 2018 srl” Rappresentata e difesa dall'avv. Luca Tamburelli	

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Livio Lucacci

**Tribunale di Perugia – Sezione Civile**

Esecuzione Immobiliare n. 56/2024 r.g.e.

OGGETTO: Procedimento di Esecuzione Immobiliare**Giudice Delegato:** Dott.ssa Sara Fioroni**Premessa**

Con provvedimento reso in data 16.04.2024 e notificato a mezzo pec il 17.04.2024, il G.E. Dott.ssa Sara Fioroni ha nominato quale esperto nel procedimento in epigrafe il sottoscritto Geometra Livio Lucacci, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 3814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 2059, con invito a provvedere entro il termine di 10 giorni al deposito telematico dell'accettazione dell'incarico ed al quale lo scrivente ha ottemperato in data 24.04.2024 mediante deposito telematico al fascicolo della procedura.

Nel Decreto di nomina, la S.V.I. ha posto i seguenti quesiti tecnici:

- 1) *“Provveda l'Esperto prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
 - 2) *Qualora l'Esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunichi** alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*
- 1) *Provveda quindi*
 - *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale*

*dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori, comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le relative **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*

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

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso.

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni proper rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il, carattere

storico – artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali).

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

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

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

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

d. eventuali cause in corso;

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

*- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n. 380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n. 380 specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in Sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti. Tutti i*

costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e , in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso richiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

– *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; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

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

- *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
- *a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*
- *in caso di oggettiva difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;*

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'art. 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 provveduto a tali invii;*

Il G.E. ha concesso all'Esperto così nominato termine sino a **30 giorni prima della prossima udienza** - fissata per il giorno **17.12.2024** - per il deposito telematico presso la

Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione di tutti gli atti previsti nel provvedimento di incarico.

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria l'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).

Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI, lo scrivente ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui agli artt. 567 comma 2, 498 comma 2 e 599 comma 2, c.p.c., la quale è risultata completa, verificata la presenza anche della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (attestante le risultanti delle visure catastali e dei registri immobiliari), rilasciata in data 26.03.2024 dal Notaio Dott. Giulia Barbagallo

Dall'esame della documentazione rinvenuta all'interno del fascicolo telematico, si rileva che la presente perizia riguarda le unità immobiliari di seguito descritte:

Ditta risultante dalla visura catastale:

[REDACTED]

[REDACTED]

Sui beni così individuati:

al **C.F. del Comune di Gubbio** come segue:

- Foglio 162, P.lla 1102, cat. A/4, piani T.1°, cl. 1 - vani 4,5 (abitazione) - via dell'Assino civ. 199
- Foglio 162, P.lla. 1101, cat. C/2, piano T., cl. 3 - mq. 87 (magazzini) - via dell'Assino civ. 195

al **C.T. del Comune di Gubbio** come segue:

- Foglio 162, P.lla 1102 - Ente Urbano di 78 centiare (78 mq.)
- Foglio 162, P.lla 1101 - Ente Urbano di 5 are, 87 centiare (587 mq.)

Dall'esame del fascicolo di causa risulta che la procedura in oggetto riguarda una porzione di edificio con ingresso indipendente, disposto su due livelli di piano (T-1°) oltre al piano sottotetto (2°), con corpi accessori limitrofi al corpo residenziale principale posti in un unico livello di piano (T) e corte pertinenziale. Tenuto conto della morfologia dei luoghi, delle caratteristiche tipologiche e delle attuali destinazioni, lo scrivente ritiene opportuno stimare il compendio immobiliare in un **UNICO LOTTO**.

Note relative alle operazioni peritali

Nel giorno dell'accettazione di incarico, il sottoscritto ha effettuato l'esame del fascicolo telematico depositato presso il Tribunale di Perugia e ne ha constatato la completezza.

- In data 17.05.2024 il sottoscritto Esperto, di concerto con l'IVG, ha confermato a mezzo pec il sopralluogo programmato con l'Esecutata per il giorno 29.05.2024 alle ore 12:00, ed in detta occasione è stato riscontrato - così come dichiarato dall'Esecutata nella persona della sig.ra [REDACTED] - che la medesima abita e risiede di fatto nel fabbricato identificato con la p.lla n. 1102 (abitazione), civ. 199, mentre la figlia [REDACTED] e la di lei figlia minore [REDACTED], risiedono nell'altro fabbricato (magazzino), trasformato in parte ad uso abitativo, identificato alla p.lla 1101, civ. 195 di via dell'Assino e dove il citato gruppo familiare risiede (così come risulta dal certificato di residenza e da indagini all'Ufficio toponomastica del Comune di Gubbio. (Cfr.ta All.to 02).

Da un esame cartaceo preliminare, sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto catastalmente rappresentato, pertanto si è reso necessario disporre un ulteriore accesso per condurre le opportune verifiche estimative.

- In data 05.07.2024, alle ore 11:20, lo scrivente, a fronte dei precedenti riscontri, ha effettuato un ulteriore accesso per approfondire con misurazioni e rilievi lo stato di fatto del compendio oggetto di stima; detto accesso è stato concordato con l'IVG, mentre

l'Esecutata è stata informata tramite r.r. in data 19.06.2024 (n. 05267857237-9) (Cfr.ta All.to n.01).

Dopo un'accurata visita dell'intero cespite, sono state svolte una serie di misurazioni con dispositivo laser-disto (mod. Hilti PD-32) e rondella metrica, scattati dei fotogrammi (Cfr.ta All.to 13) a supporto della presente, e redatto specifico verbale, firmato senza riserve sia dall'Esecutata che dal rappresentante dell'IVG.

- Venivano reperite presso gli studi Notarili Caiazza Alfredo in Perugia **Atto di Compravendita del 29.09.1955** (Rep. 14443 - Racc. 2914) e Notaio Carmen Raviele in Gubbio i seguenti: a) Copia **Atto di Cessione di partecipazione Sociale del 14.12.2011** (Rep. 842 - Racc. 564) - b) Copia **Atto di Rinunzia Eredità del 22.12.2012** (Rep. 1500 - Raccolta 855) - c) Copia della **Revoca di rinunzia all'eredità del 15.03.2017** (Rep. 3654 - Racc. 1917). (Cfr.ta All.to 03)

Per acquisire ulteriori informazioni dei beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:

- Indagini urbanistiche svolte presso il Comune di Gubbio per verificare la situazione urbanistica ed edilizia nonché i rilasci e/o eventuali richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Cila, Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità;
- Indagini all'Ufficio Toponomastica del Comune medesimo al fine di verificare l'esatta indicazione dei civici esistenti e l'assenza del nominativo di Fraz. Semonte ex via Maestà n. 57, variati e non più in uso a fronte del censimento Istat;
- All'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia - Ufficio Pubblicità Immobiliare, dove si è proceduto:
 - All'aggiornamento dei gravami sugli immobili oggetto di esecuzione a tutto il 15/10/2024 e 04/11/2024;

- All'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro - sede di Perugia, dove si è provveduto ad effettuare richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi dell'Esecutato per

verificare l'esistenza di contratti di locazione, comodato, ecc. - l'accesso atti è stato effettuato tramite (pec) in data 18.05.2024 protocollato in data 20.05.2024 dall'Agenzia al n. 94167; le risultanze da parte dell'Agenzia sono pervenute in data 11.06.2024 tramite (pec);

- All'Agenzia delle Entrate, tramite accessi telematici - Ufficio del Territorio, ove sono state effettuate visure catastali ed estrapolato le attuali planimetrie degli immobili pignorati.

CIO' PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato, il sottoscritto **Geometra Livio Lucacci**, Esperto nel procedimento di Espropriazione immobiliare in epigrafe, è in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La presente Consulenza è distinta nei seguenti capitoli:

Premessa

Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.

Note relative alle operazioni peritali

1. UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE...	pag 13
1.1. Identificazione catastale...	
1.2. Conformità catastale ...	
1.3. Coerenze catastali...	
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DEL CONTESTO...	pag 16
2.1. Estremi Atto di pignoramento...	
2.2. Conformità dei dati catastali con la procedura espropriativa...	
2.3. Descrizione del contesto di zona...	
2.4. Descrizione analitica degli immobili...	
2.4.1 Abitazione p.lla 1102	
2.4.2 Annessi p.lla 1101	
2.5. Misurazioni delle consistenze...	
3. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI...	pag 27
3.1. Attuale proprietà...	
3.2. Precedenti proprietari...	
4. STATO DI POSSESSO...	pag 28
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI...	pag 28

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente...	
5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura...	
5.2.2 Pignoramenti...	
5.2.3 Altre trascrizioni...	
5.2.4 Altre limitazioni d'uso...	
6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE...	pag 30
7. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E SUO CIVICO...	pag 30
7.1. Vincoli demaniali...	
7.2. Usi civici...	
8. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA...	pag 31
8.1. Previsioni di PRG nell'area ove insistono i beni oggetto di Espropriazione Imm.re...	
8.2. Conformità urbanistico-edilizia...	
9. STIMA IMMOBILIARE URBANA...	pag 38
9.1. Criteri di stima – metodologia estimativa e criterio applicato...	
9.2. Fonti di informazione...	
9.3. Esame comparativo di mercato...	
9.4. Stima e determinazione del prezzo a base d'asta...	
9.5. Classe energetica (Ape)...	
10. CONCLUSIONI...	pag 42

ALLEGATI...

1. Verbale di sopralluogo e comunicazioni IVG;
2. Certificati di stato civile, residenza, matrimonio, morte e storico/residenza;
3. Atto di accettazione e rinuncia eredità, cessione di partecipazione, atto di provenienza;
4. Aggiornamento ipotecario al 15.10.2024 e 04/11/2024;
5. Visure catastali storiche;
6. Estratto di mappa (vax) e sovrapposizione con ortofoto;
7. Planimetrie catastali depositate in atti;
8. Planimetrie dello stato rilevato con e calcolo Sup.Utili e SCV;
9. Accesso atti Agenzia delle Entrate;
10. Accesso atti Comune di Gubbio;
11. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
12. Regione Umbria estratto ortofoto voli 1954/55-2017;
13. Documentazione fotografica dei luoghi;
14. Estratto PRG;
15. Ricevuta di avvenuta consegna dell'elaborato peritale alla parte Esecutata;

1. UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE...

Il compendio oggetto di valutazione è posto nel **Comune di Gubbio**, precisamente in **via dell'Assino al civ. 199** per quanto riguarda l'**abitazione**, ed al **civ. 195** per quanto concerne gli **annessi** e la **corte pertinenziale** e tutti gli immobili sono ubicati a circa 3.7/4 km. dal centro della città.

In precedenza la zona in cui sono ubicati i cespiti compendati era nominata Fraz. Semonte (successivamente variata dall'Uff. Toponomastica come illustrato nel capitolo precedente), ed è provvista dei principali servizi di collegamento ed infrastrutturali – nelle vicinanze è ubicata la Chiesa di S. Venanzio in Semonte, la Cantina Semonte, ristoranti e piccole attività commerciali e/o residenziali che si sono sviluppate lungo l'arteria principale di collegamento veicolare con la città.

Al compendio immobiliare si accede tramite una strada a doppio senso che conduce, senza uscita, ad altri fabbricati plurifamiliari posti nelle immediate vicinanze.

1.1. Identificazione catastale...

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di Gubbio via dell'Assino civ. n.195, civ. n 199

Catasto Fabbricati (C.F.):

N.Ord.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	162	1101	/		C/2	3	mq. 87,00	152,77
2)	162	1102	/		A/4	1	Vani 4,5	167,33

Intestazione/ditta attuale:

STUDIO TECNICO E LEGALE

GEOMETRA Livio Lucacci Via Firenze n° 111 - 06127 – PERUGIA (e fax +39 075 500.28.95 cell. 328 4575238 - partita IVA 01988440549

GEOMETRA Anna Maria Borzuola Via Firenze n° 111 - 06127 – PERUGIA (e fax +39 075 500.28.95 cell. 333 4115227 - partita IVA 03882710548

AVVOCATO Luciano Lucacci – Circ.ne Trionfale n°57/C (Roma) (06 62279029 - Via Firenze n°111 (Perugia) (+39 075 500.28.95

e-mail : livio.lucacci@gmail.com - posta elettronica certificata (P.E.C.) livio.lucacci@geopec.it

L'intestazione catastale delle uii censite al C.F. e C.T. non è **corretta**, in quanto il [REDACTED] [REDACTED] risulta **deceduto** in data [REDACTED] (come indicato dal certificato di morte rilasciato dal Comune di Gubbio in data [REDACTED]) (Cfr.ta All.to 02), ed inoltre **NON risulta essere stata presentata sia la Dichiarazione di Successione ai sensi del D.P.R. n.287/2001, sia le relative volture.**

A fronte dell'Atto di Revoca di Rinunzia all'Eredità per atto Notaio Dott. Carmen Raviele del 15.03.2017, risulta quindi che la sig.ra [REDACTED] (**Esecutata**), **ad oggi, è titolare del diritto di proprietà per l'1/1.**

Catasto Terreni (C.T.):

N.Ord.	Foglio	Particella	Zona Censuaria	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
3)	162	1101		Ente Urbano		mq. 587,00		
2)	162	1102		Ente Urbano		mq. 78,00		

Nota: la visura catastale riporta a nome dell'Esecutata anche due rate di terreno limitrofe a quella oggetto di esecuzione e precisamente le p.lle n.361-1443 del Foglio di mappa .162 non oggetto di Espropriazione immobiliare.

1.2. CONFORMITA' CATASTALE...

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010, si attesta che le planimetrie catastali depositate in atti presso l'Agenzia del Territorio - sia per quanto

concerne l'unità abitativa insistente sulla p.lla 1102 che per i magazzini insistenti sulla p.lla 1101 - risultano entrambe **DIFFORMI** rispetto a quanto rilevato, per le seguenti ragioni:

1) ABITAZIONE (C.F. p.lla 1102), civ. 199 = non è rappresentata in planimetria (C.F.) la chiusura, eseguita con una vetrata, dell'apertura posta sul lato Nord/est del porticato al piano terra;

- è presente al primo piano **un vano ad uso veranda** identificato nella planimetria catastale come terrazza, quindi **difforme da quanto in atti**;

- al piano primo dell'abitazione è stata realizzata una parete divisoria che ha dato luogo ad un vano / disimpegno tra due camere, non presente nelle planimetrie catastali;

- non è stato rappresentato l'intero piano soffitta o sottotetto (destinato a soffitta), da cui si accede dalla scala in legno del primo piano e che rileva un'altezza massima di ml. 2.80, per poi decrescere sino a ml. 0.45; tale difformità **inficia sul calcolo dei vani e deve essere aggiornata la relativa planimetria**, con ricalcolo della relativa superficie sino all'altezza di ml. 1.50, così come previsto dalla Circ. 9/2023 prot.93798 dell'Agenzia del Territorio.

- difformità circa l'esatta toponomastica.

2) ANNESSI (C.F. p.lla 1101), civ. 195 = sono stati tutti accatastati pur in assenza di titolo edilizio, di modo che l'attuale destinazione d'uso di una parte di questi ultimi (trasformati ad abitazione), **non corrisponde a quella rappresentata catastalmente, ovvero sia a magazzini**;

- è variata sia la sagoma (mappale) che la planimetria all'urbano a fronte dell'ampliamento ricavato sulla parte centrale del fabbricato, oggi trasformato a camera e vano caldaia esterno;

- è presente un locale ad uso legnaia realizzato con pannelli di legno e copertura in metallo stabilmente infisso al suolo situato sul lato di Sud/ovest del magazzino, di superficie pari a circa mq.10,04, **non riportato negli elaborati catastali del terreno (C.T.) mappale, che all'urbano (C.F.)**, per cui anch'esso abusivo;

- difformità circa l'esatta toponomastica.

1.3. COERENZE CATASTALI...

Per i beni in perizia, si individuano a livello catastale, i seguenti confinanti:

APPARTAMENTO (p.lla 1102), civ. 199: Lato *NORD/est* [redacted] (p.lla 362), lato *SUD/est* [redacted] (p.lla 784), lato *SUD/ovest* residua proprietà (corte) di [redacted] (p.lla 1101) e cointestata con il defunto [redacted], lato *NORD/ovest* [redacted] (p.lla 890), salvo altri.

ANNESSI (p.lla 1101), civ. 195: Lato *SUD/est* [redacted] / [redacted] (p.lla 249), [redacted] / [redacted] (p.lla 788), Lato *NORD/est* [redacted] (p.lla 784), Lato *NORD/ovest* defunto [redacted] / [redacted] (Esecutata) (p.lla 1443), [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE DEL CONTESTO...

L'unità di abitazione posta al civ. 199 di via dell'Assino, è dotata di ingresso indipendente, rientra tra la tipologia "cielo-terra" ovvero disposta su più livelli di piano e, precisamente, da un piano terra, primo e sottotetto, facente parte per circa la metà di un intero edificio comprensivo di residenze di altre proprietà – sulla parte anteriore è presente

un **terreno di pertinenza** di uso esclusivo, in cui insistono sul lato di Nord/est degli **annessi (magazzini)**, ubicati al civ. 195 di via dell'Assino. È presente in prossimità dell'ingresso del piano terra un gazebo in legno, posto sopra una piattaforma pavimentata



(costituisce attività di edilizia libera ai sensi del R.R. 18.2.2015 della L.R. 1/2015 art.21 c.3 lett. l).

L'edificio di tipo residenziale è stato realizzato antecedentemente al 1.09.1967 (come risulta dalle ortofoto del volo del 1954/55 Siat Regione Umbria) e fa parte di un più ampio fabbricato con caratteristiche tipologiche differenti; detto ultimo aspetto denota che il manufatto, nel suo complesso, ha subito un'evoluzione costruttiva nel tempo e, così, nel susseguirsi delle proprietà, con probabile realizzazione di molteplici interventi di ampliamento e/o ristrutturazioni, che lo hanno condotto all'attuale configurazione mista di materiali e stili architettonici.

Da ispezioni cartografiche effettuate con accessi telematici presso il Siat della Regione dell'Umbria, da un confronto dei voli e delle relative ortofoto effettuate nel 1954/55 con quelle ultime realizzate nel 2017 (Cfr.ta All.to 12), non si rilevano differenze nella sagoma del fabbricato, mentre invece **emergono difformità** riguardo alla conformazione degli annessi, rilevate anche nelle planimetrie catastali.

L'edificio ad uso abitativo risulta confinante con altre proprietà residenziali (Cfr.ta par.fo 1.3) e corte di proprietà esclusiva dell'Esecutata ove insistono, appunto, gli annessi.

Gli **Annessi** sono costituiti da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa parallelo al lato di Sud/est della corte di pertinenza per una lunghezza di ml. 22.58 e con larghezze variabili da ml. 4.26 (nel lato di valle) a ml. 5.53 (in quello di monte), ed è composto da n. 3 singole unità, adiacenti tra loro, ciascuna dotata di autonomo ingresso orientato a Nord/est.



Ad eccezione della legnaia (che è posta più a valle), gli annessi, benché costituenti un unico corpo di fabbrica, si differenziano tra loro per le diverse caratteristiche tipologico-costruttive.

La parte più “remota” (freccia gialla), edificata anteriormente al 1967 (quale risultante anche nell’ortofotocarta del 1954/55) ed alla quale si accede dal civ. 195 di via dell’Assino, costituisce per certo l’impianto originario dell’intero corpo di fabbrica, essendo contraddistinto da una struttura in pietra con copertura “a capanna” e si differenzia dagli altri manufatti eretti senza titolo in sua aderenza, per una sua maggior consistenza e volume (freccie rosse).

2.1. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO ...

L’atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Uff. Prov.le – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Territorio di Perugia con nota di **trascrizione del 11.03.2024 Reg. Gen. 7204, reg. part. 5314 a favore di DoValue S.p.a. in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.r.l.** ed a carico della sig.ra Ricca Franca Rosalba sui beni siti in Gubbio distinti al catasto Fabbricati e Terreni, come segue:

Catasto Fabbricati (C.F.)						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
162	1102	/	A/4	1	Vani 4,5	
162	1101	/	C/2	3	Mq 87	
Catasto Terreni (C.T.)						
162	1102		Ente Urbano		78 ca	
162	1101		Ente Urbano		5 are 87 ca	

2.2. CONFORMITA’ DEI DATI CATASTALI CON LA PROCEDURA ESPROPRIATIVA ...

I **dati catastali** corrispondono a quelli indicati nella procedura di pignoramento immobiliare, mentre l’**intestazione catastale** dei beni staggiti, a fronte della mancata presentazione della Denuncia di Successione del defunto sig. [REDACTED] e delle relative vulture, risulta ad oggi ancora a nome di questo e della sig.ra [REDACTED], come evidenziato nel precedente par.fo 1.1.

2.3. DESCRIZIONE DEL CONTESTO DI ZONA ...

Il compendio immobiliare è costituito da un'abitazione inserita in un edificio civile con altre proprietà, dei magazzini e della relativa corte pertinenziale; le caratteristiche salienti della zona possono così riassumersi:

Caratteristiche di zona: area residenziale periferia a bassa densità abitativa adiacente alla via Assino arteria principale di collegamento;

Servizi della zona: l'area è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale, con presenza di piccole attività commerciali di zona, provvista di servizi, distante circa 3,7/4 km. dal centro della città di Gubbio;

2.4. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI ...

2.4.1 ABITAZIONE (P.lla 1102 (civ.199))

La porzione immobiliare assoggettata alla presente procedura comprende la metà di un *cielo-terra* di un restante edificio e si sviluppa su due livelli abitabili fuori terra, oltre al piano sottotetto ad uso soffitta.

Al cespite in esame si accede da un ingresso indipendente posto nel portico esterno, ed il suo interno è così composto:

- al piano terra è presente un ampio vano cucina unitamente ad un ripostiglio ricavato nel sottoscala;
- al piano superiore, al quale si accede tramite una scala interna, insistono due camere, un disimpegno, un bagno, una veranda ed un ripostiglio dal quale, tramite una scala in legno, si accede al piano sottotetto adibito a soffitta. Il solaio di detto piano risulta praticabile solo adottando delle cautele, in quanto realizzato da una struttura primaria e secondaria in legno, con soprastante scempiato di piastrelle laterizie senza soletta cementizia di ripartizione. (Cfr.ta All.to 13 rif.to foto n.11-12)

L'unità abitativa si presenta in **mediocre stato conservativo e manutentivo** sia per quanto concerne il grado di finiture che nelle dotazioni impiantistiche e strutturali

(copertura). Le pavimentazioni al piano terreno, sono in ceramica così come nel servizio igienico (posto al piano superiore) provvisto di rivestimenti in maioliche; nelle camere la pavimentazione rimane in quadrotte di graniglia, mentre nella veranda (ex balcone esterno) è presente una pavimentazione in gres rosso di tipo industriale. Le porte interne all'unità sono in legno tamburato di scarsa qualità, così come le finestre provviste di vetri semplici (non termici) e persiane lignee, mentre la veranda è provvista di un infisso in metallo con vetrate semplici.

Sono presenti formazioni fungine di muffa nel locale sanitario e nella veranda, mentre si rinvencono segni di infiltrazioni causate dalla probabile mancata tenuta all'acqua del tratto di falda di copertura che perimetra l'uii.

2.4.1.1 Caratteristiche costruttive ...

La struttura portante è costituita da una muratura in pietra squadrata e blocchi di laterizio, mentre i solai sono in latero-cemento per il piano terra e con struttura primaria e secondaria in legno (con soprastanti pannelle laterizie) per il primo piano e la copertura.

Il manto di copertura è in coppo tegola, mentre i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati. Il portico e la sovrastante veranda sono stati realizzati successivamente all'edificazione del fabbricato ed hanno strutture sia verticali che orizzontali di tipo misto, in c.a. e muratura.

I prospetti presentano le seguenti caratteristiche: le colonne sono rivestite con mattoni faccia a vista, intonacate e tinteggiate per la parte superiore, mentre la veranda presenta il manto di copertura della falda soprastante realizzato in tegole marsigliesi.

2.4.1.2 Impianti tecnologici ...

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue:

- **impianto di riscaldamento:** assente; è presente una stufa a legna di tipo economico posta al piano terra e che produce anche l'Acs; una piccola stufetta elettrica è posta a parete del servizio igienico al piano superiore;
- **impianto elettrico:** del tipo sfilabile sottotraccia e parte esterno a vista, con una mediocre distribuzione di prese ed interruttori dislocati nei vari locali; quadro elettrico con dispositivo salvavita posto al piano terra nella parete limitrofa all'ingresso principale – non si è a conoscenza dello scarico di terra;
- **impianto idrico:** adduzione acqua fredda dalla pubblica rete, produzione acqua calda con boiler elettrico nel servizio igienico superiore e stufa economica.

Nel complesso, gli elementi di finitura propri dell'unità abitativa sono da ritenersi **mediocri** e così per lo stato conservativo e manutentivo dell'uii.

stato degli impianti: per quanto ispezionato ed osservato nel corso del sopralluogo e considerato che l'immobile subastato è attualmente occupato dall'Esecutata, un esame prettamente visivo consente di rilevare che **l'impiantistica presente, benché funzionante** e rispondente agli standard dell'epoca di realizzazione del fabbricato e comunque anteriormente alla L. 46/1990, **è obsoleta e non rispondente alle moderne esigenze ed ai requisiti legislativi vigenti.**

Allo stato, peraltro, **non è possibile fornire un'esatta quantificazione dei costi** necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente.

2.4.2 ANNESSI (P.lla 1101) civ. 195 E CORTE ...

Come già sommariamente illustrato nel precedente capitolo, gli annessi sono costituiti da un'unica costruzione che si compone di tre corpi di fabbrica adiacenti (ciascuno con ingresso autonomo dal manufatto originario), nonché in un piccolo locale ad uso legnaia, avente struttura di tipo precario sormontata da copertura in lamiera, chiusure in legno di tipo *osb* e corpo portante in montanti e traversi in ferro.

I vari manufatti, pur rappresentando un unico corpo di fabbrica, si distinguono per le diverse caratteristiche costruttive e periodi di realizzazione ed insistono all'interno della

corte pertinenziale che li circonda; il citato lotto, di forma regolare, rileva una superficie complessiva di mq. 587 e risulta pianeggiante e privo di alberature, tranne la presenza di un piantone limitrofo all'edificio in cui insistono le unità abitative.

La porzione di fabbricato posta nella testata di monte lato (Nord/est), il cui ingresso corrisponde al numero civico 195, costituisce per l'appunto l'impianto definito "originario" dei vari magazzini, siccome edificato a servizio del fabbricato principale in epoca remota per essere adibito a stalla / ricovero di animali da corte e si differenzia dagli altri manufatti in virtù di una maggiore consistenza, sia volumetrica che strutturale, con una superficie utile di mq. 34,32 ed un'altezza interna di ml. 2,90.

Gli altri corpi degli annessi, trasformati ed adibiti attualmente ad abitazione seppure in difetto di alcun titolo edilizio abilitante, rilevano una superficie calpestabile di mq. 21,80, per una superficie complessiva di mq. 56,12, corrispondenti a mq. 70,88 di superficie commerciale.

La restante parte dei manufatti posti in aderenza al corpo originario utilizzato ad unità abitativa, ovverosia i due magazzini e la legnaia, rilevano una superficie utile di mq. 48,98, corrispondenti ad una superficie commerciale di mq. 55,53 e risultano edificati e/o ampliati successivamente alla compravendita per atto Notaio Dott. Alfredo Caiazza del 1995. Pur essendo stati accatastati con DV prot. PG 0534870 in data 12.11.2007, anche i descritti annessi sono però privi di titolo urbanistico e, seppure destinati a magazzino - ad eccezione della parte adiacente alla costruzione originaria, dove sono stati ricavati un servizio igienico, un disimpegno ed una camera, che costituiscono il completamento dell'abitazione.

Come anticipato, tutti gli annessi sono stati censiti con destinazione "magazzino" ma, di fatto, una parte di essi - ovverosia la porzione di maggiori dimensioni costituita dal corpo "originario" - è stata adibita ad abitazione, seppure in difetto di titoli edilizi.

La parte adibita ad abitazione si snoda in due distinti blocchi: il primo è costituito da cucina/pranzo/soggiorno ed è ricompreso nella porzione originaria realizzata anteriormente al 1967, mentre il secondo, formato da un disimpegno/camera/servizio

igienico, è ricompreso nella parte di recente edificazione (successiva al 1995), anch'essa priva di titoli edilizi.

2.4.2.1 Caratteristiche costruttive ...

La parte di annesso utilizzata come abitazione ha il pavimento in parquet laminato, finestre in pvc color legno con doppi vetri ed inferriate in ferro, porte in legno e portoncino d'ingresso in ferro e vetro, mentre il servizio igienico è composto da doccia, bidet, wc e lavabo con rivestimento in gres porcellanato sino all'altezza di ml. 1.20.

I rimanenti locali ad uso magazzino sono in parte pavimentati con piastrelle di ceramica ed in parte con soletta di battuto di cemento – gli annessi sono stati eretti con struttura in muratura intonacata e copertura del tipo a falde inclinate in laterocemento – la facciata posta sul lato est della costruzione più remota è con blocchi squadrati in pietra – il manto di copertura è costituito da coppo-tegola di tipo portoghese invecchiato per la parte ad uso abitativo ed in lamiera a pannelli sandwich per la parte adibita a magazzini.

2.4.2.2 Impianti tecnologici ...

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue:

- **impianto di riscaldamento:** presente per la parte “abitativa” mediante caldaia posta all'esterna del manufatto in apposito vano in muratura atta alla produzione di Acs e riscaldamento tramite corpi scaldanti in alluminio; si rileva altresì la presenza di un termocamino nel vano adibito a soggiorno/pranzo cucina;
- **impianto elettrico:** del tipo sottotraccia e con buone condizioni distributive di prese / interruttori dislocati nei vari locali, con presente un quadro elettrico con dispositivo salvavita; non si è a conoscenza dello scarico di terra;
- **impianto idrico:** adduzione acqua fredda dalla pubblica rete, con produzione di acqua calda sanitaria assicurata dalla caldaia.

Nel complesso e ad opinione dello scrivente perito, gli elementi di finitura propri dell'unità abitativa sono da ritenere **discreti**, mentre per quanto riguarda il loro stato conservativo e manutentivo, la valutazione è **più che sufficiente**.

- **stato degli impianti:** per quanto si è potuto verificare nel corso del sopralluogo, da un esame visivo che tiene conto del fatto che l'immobile è attualmente occupato e considerati tutti i molteplici aspetti che, inevitabilmente, influenzano un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che nonostante l'impiantistica nel suo complesso appaia di recente fattura (manca ogni attestazione di conformità in merito), **non si è in grado di poter dichiarare la rispondenza ai requisiti legislativi vigenti**.

2.5. MISURAZIONI DELLE CONSISTENZE ...

In sede di stima di un immobile, le norme di riferimento per operare il calcolo della sua superficie commerciale sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/1998**, allegato C e la **UNI 10750/2005** (sostituita dal 1.01.2011 dalla UNI EN 15733/2011).

Il **D.P.R. n. 138/1998** è il regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie, in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23.12.1996, n. 662 (Gazz. Uff. n. 108 del 12.05.1998).

La **Direttiva UNI EN 15733/2011** (che definisce gli standard europei degli agenti immobiliari), non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili, di modo che le norme UNI non sono cogenti (e rimangono solo un'indicazione) se non sono espressamente richiamate da altre normative italiane.

Vanno altresì tenuti in considerazione i regolamenti locali e, più precisamente, quanto previsto dai criteri indicati nel Borsino Immobiliare della Regione Umbria, con particolare riguardo a quelli riferiti alla Prov. di Perugia (CC.II.AA).

Per la misurazione delle consistenze, quindi, lo scrivente perito ha fatto riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini (realizzato dall'Agenzia del Territorio).

Nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti criteri:

Fabbricati - Superficie commerciale (Superficie Convenzionale Vendibile).

Superficie che rappresenta, in ipotesi di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).
- L'insieme delle superfici lorde e ponderate sono riassunte nella seguente tabella.

APPARTAMENTO VIA DELL'ASSINO civ.199 (C.F. p.lla 1101) e CORTE

Destinazione	Tipologia Superficie	Superficie in Mq	Parametro	Altezza media ml.	SUPERFICIE PARAMETRATA
APPARTAMENTO	Sup.Comm.le di Vendita (SCV)				
1.Sogg./pranzo/cucina (P.T.)	(SCV)	32,38	1,00	2,75	32,38
2.Ripostiglio (P.T.)	(SCV)	6,77	1,00	1,53	6,77
3.Disimpegno (P.T.)	(SCV)	3,65	1,00	2,75	3,65
4.Disimpegno (P.1°)	(SCV)	4,70	1,00	2,65	4,70
5.Corridoio (P.1°)	(SCV)	3,42	1,00	2,65	3,42
6.Camera (P.1°)	(SCV)	11,49	1,00	2,65	11,49
7.Veranda/Balcone chiuso (P.1°)	(SCV)	12,16	0,30	2,80	3,64
8.Wc (P.1°)	(SCV)	7,42	1,00	2,40	7,42
9.Camera (P.1°)	(SCV)	19,25	1,00	2,75	19,25
10.Ripostiglio (P.1°)	(SCV)	2,44	1,00	2,65	2,44
11.Disimpegno (P.1°)	(SCV)	2,65	1,00	2,65	2,65
Totale					97,81

STUDIO TECNICO E LEGALE

GEOMETRA Livio Lucacci Via Firenze n° 111 - 06127 – PERUGIA (e fax +39 075 500.28.95 cell. 328 4575238 - partita IVA 01988440549

GEOMETRA Anna Maria Borzuola Via Firenze n° 111 - 06127 – PERUGIA (e fax +39 075 500.28.95 cell. 333 4115227 - partita IVA 03882710548

AVVOCATO Luciano Lucacci – Circ.ne Trionfale n°57/C (Roma) (06 62279029 - Via Firenze n°111 (Perugia) (+39 075 500.28.95

e-mail : livio.lucacci@gmail.com - posta elettronica certificata (P.E.C.) livio.lucacci@geopec.it

12. Soffitta (P.2°) (Calcolo fino ad H. ml 1,50) H media ml 2,15 – si considera al 35% anziché al 50% in quanto l'Altezza media è < a ml 2,40	(SCV)	23,98	0,35	2,15	8,39
13. Portico (P.T)	(SCV)	19,97	0,15	2,75	2,99
Corte esterna (sino a 25 mq applicabile il 10% L'eccedenza va calcolata al 2%)	587 mq	Fino a 25 mq Fino a 562 mq	0,10 0,02	2,50 11,24	13,74
Totale					25,12
Totale SUPERFICIE COMMERCIALE (SCV)					122,93

MAGAZZINI E ABITAZIONE* VIA DELL'ASSINO CIV.195 (C.F. p.lla 1102)

Destinazione	Tipologia Superficie	Superficie in Mq	Parametro	Altezza media ml.	SUPERFICIE PARAMETRATA
APPARTAMENTO*	Sup.Comm.le di Vendita (SCV)				
1.Sogg./pranzo/cucina (P.T.)	(SCV)	44,45	0,35	2,90	15,55
Totale SUPERFICIE COMMERCIALE (SCV)					15,55
2.Disimpegno (P.T.)**	(SCV) demolire	3,34	1,00	1,53	6,77
3.Bagno (P.T.)**	(SCV) demolire	4,62	1,00	2,75	3,65
4.Camera (P.T°)**	(SCV) demolire	17,95	1,00	2,65	4,70
5.C.T. (P.T°)**	(SCV) demolire	0,52	0,15	2,65	3,42
Totale SUPERFICIE COMMERCIALE in demolizione					18,54
MAGAZZINI**					
6.Magazzino (P.T°)	(SCV) demolire	24,89	0,25	2,56	6,22
7.Magazzino (P.T°)	(SCV) demolire	20,44	0,25	3,00	5,11
8.Legnaia (P.T°)	(SCV) demolire	10,20	0,20	2,45	2,04
Totale SUPERFICIE COMMERCIALE in demolizione					13,37

*magazzino trasformato senza titolo in abitazione – coefficiente parametrico applicato pari a cantina/magazzino – **magazzini da demolire

3. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI...

3.1 Attuale proprietà...

Il defunto sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], al tempo coniugati, hanno acquistato la comproprietà in pari quota dei beni staggiti nel 29.09.1995, a seguito di atto di compravendita del Dott. Alfredo Caiazza, Notaio in Perugia (Rep. 14443 – Racc. 2914).

Successivamente ed in conseguenza del decesso del sig. [REDACTED], in data [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] **è diventata proprietaria per l'intera quota pari ad 1/1**, così come risulta formalizzata dall'atto del 15.03.2017 a Rogito del Notaio Dott. Raviele Carmen di Gubbio (Rep. 3654 – Racc. 1917), trascritto il 22.03.2017 ai nn. 7612/5308 di formalità. (Cfr.ta All.to n.03)

Si evidenzia che il suddetto atto è stato ufficializzato in data successiva al verbale di pignoramento immobiliare di cui al R.G. 21587 del 14.9.2016 – Reg. Particolare 15286.

3.2. Precedenti proprietari...

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ciascuno per i diritti di comproprietà pari a 1/3 ciascuno e pervenuti loro per successione ereditaria in morte del di loro genitore sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduta, giusta Denuncia di Successione n. 73, Vol. 270, presentata all'Ufficio del Registro di Gualdo Tadino in data 8.04.1994 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Perugia il 19.01.1995 ai nn. 1646/1225 di formalità.

4. STATO DI POSSESSO...

Alla data dei due sopralluoghi effettuati unitamente al Custode Giudiziario (rappresentato dell'IVG) il 29.05.2024 ed il 5.07.2024, è stato acclarato che l'intero

compendio immobiliare assoggettato alla procedura di espropriazione è **attualmente occupato dall'Esecutata e dai propri familiari.**

Più precisamente, è risultato che:

- la sig.ra [REDACTED] occupa e vive all'interno dell'abitazione identificata al civ. 199 di via dell'Assino.
- la figlia [REDACTED] e la di lei figlia minore [REDACTED], occupano invece il manufatto adibito parzialmente ad abitazione e di cui al civ. 195 di via dell'Assino.

È stato altresì acclarato che l'occupazione della sig.ra [REDACTED] **non è legittimata** da alcun contratto di comodato o locazione. (Cfr.ta All.to n.9)

La proprietaria (1/1) del compendio, sig.ra [REDACTED] (Esecutata), risulta risiedere in via dell'Assino n. 195 dal 17.11.2017 (ex SS 218), come attestato dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Gubbio in data 22.10.2024 - anche la figlia sig.ra [REDACTED] risulta risiedere in via dell'Assino al n. 195 dal 17.11.2017.

Lo stato di famiglia risultante dal certificato rilasciato dal Comune di Gubbio in data 11.10.2024 è così composto: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] **residenti al civ. 195 di via dell'Assino, ovvero nel manufatto catastalmente classificato a magazzino ma parzialmente trasformato ad uso abitativo.** (Cfr.ta All.to n.2)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI...

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente...

Non è dato rilevare l'esistenza di vincoli e/o oneri giuridici, che resteranno a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura...

5.2.1 Iscrizioni ...

ISCRIZIONE NN. 40201/10755 del 05/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 03/12/2007 Numero di repertorio 633/460 Notaio RUFFO FABRIZIO sede GUBBIO (PG) a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecato eletto PERUGIA VIA XX SETTEMBRE), contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] a GUBBIO (PG) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale €128.000,00 Durata 10 anni – Grava su Gubbio Foglio 162 Particella 1102, Gubbio Foglio 162 Particella 1101.

ISCRIZIONE NN. 24514/3391 del 27/11/2014 IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 24/11/2014 Numero di repertorio 11/56/80147 emesso da EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede FIRENZE, A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede FIRENZE Codice fiscale 0307891200 (Domicilio ipotecato eletto VIA SETTEVALLI, 11 PERUGIA), contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale €162.588,21 Totale €325.176,42 – Grava su Gubbio Foglio 162 Particella 1101, Gubbio Foglio 162 Particella 1102.

5.2.2 Pignoramenti ...

TRASCRIZIONE NN. 21587/15286 del 14/09/2016 NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/08/2016 Numero di repertorio 4651 emesso da TRIBUNALE Sede PERUGIA, A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 contro [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] – Grava su Gubbio Foglio 162 Particella 1101 Particella 1102.

TRASCRIZIONE NN. 7204/5314 del 11/03/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/02/2024 Numero di repertorio 612/2024 emesso da UNEP TRIBUNALE PERUGIA Sede PERUGIA, A favore di SIENA NPL 2018 SRL Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: AVV LUCA TAMBURELLI Codice fiscale TMBLCU66Mo8E202E, Via Pellas n. 24), contro [REDACTED] Nata a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] – Grava su Gubbio Foglio 162 Particella 1101 Particella 1102.

5.2.3 Altre trascrizioni:

Alla data del 15.10.2024 e 04/11/2024 è stata effettuata una ispezione ipotecaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'ufficio provinciale del territorio di Perugia,

relativa alle unità immobiliari oggetto della presente procedura, da cui **NON risultano altre trascrizioni e iscrizioni attive, oltre a quelle già riportate.**

5.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE ...

Nel compendio in esame e, più precisamente, per quanto concerne la p.lla 1102 (corrispondente all'abitazione di cui al civ. 199 di via dell'Assino) e che insiste in un edificio con altre unità abitative, NON esiste e NON è mai stato formalmente costituito alcun condominio.

7.1 VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO ...

7.1. Vincoli demaniali ...

NON sono stati rilevati vincoli demaniali.

7.2. Usi civici, censo e livello, comunanze ...

Dai pronunciamenti del Commissario per la liquidazione degli usi civici e successivi gradi di giudizio, la banca dati strutturata in forma tabellare ([Archivio Dati Catastali R U.xlsx](#)), contenente l'elenco dei terreni per i quali l'amministrazione regionale ha adottato provvedimenti in ordine ai principali istituti giuridici vigenti in materia di usi civici (es. affrancazione, sdemanializzazione), ovvero ha svolto verifiche in merito alla presenza dei diritti di usi civici, si rileva che l'archivio contiene anche verifiche demaniali condotte da parte dello Stato antecedentemente i DDPPRR nn. 11/1972 e 616/1977.

Dalla consultazione della cartografia regionale oltre che dalla ricerca nel database e sentiti i periti demaniali di zona, i terreni oggetto di Esecuzione insistenti nel Comune di Gubbio di cui alle p.lle 1101-1102, NON sono gravati da uso civico su terre private (L.R. n. 26

del 18.8.1989) e che gli stessi NON sono gravati da Censo e Livello e NON sono gravati da uso civico di Comunanza Agraria (L.R. n. 5 del 20.2.1984).

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANITICO-EDILIZIA...

Per accertare la conformità Edilizia del cespite in questione, lo scrivente perito ha inoltrato a mezzo pec in data 18.05.2024 istanza di “accesso agli atti” presso il Comune di Gubbio – resp. Unità Organizzativa SUAP – protocollata al n. 24648 del 20.05.2024.

Detto Ente in data 10.10.2024 ha inviato allo scrivente pec di risposta negativa alla citata richiesta di accesso, con la motivazione che *“dalle ricerche mediante gli archivi informatici del Comune di Gubbio NON è stato ritrovato alcun titolo edilizio con i dati forniti e dell'Esecutata che dei precedenti proprietari”*. (Cfr.ta All.to n.10)

8.1. - Previsioni di PRG nell'area ove insistono i beni oggetto di Espropriazione Immobiliare...

Come riportato nel Cdu del 05.04.2024 prodotto in atti dalla parte ricorrente ed in corso di validità (1 anno dalla data di rilascio), le particelle nn.1101 e 1102 (corrispondenti al compendio immobiliare oggetto di Espropriazione immobiliare), insistono nel vigente strumento urbanistico comunale di cui al PRG operativo originario approvato con D.C.C. n. 39 del 17.3.2008 e succ. variante 30, approvata con D.C.C. del 28.02.2023:

CITTÀ CONSOLIDATA – *tessuti di edilizia recente o totalmente degradata priva di caratteri architettonici rilevanti di tipo II* (Titolo V Capo I NTA PRG parte operativa artt.51,52,58bis)

Unità di paesaggio n.4 Conca di Gubbio Titolo III cap I NTA/PRG parte strutturale artt. 68,72;

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

Ambito della centuriazione romana, Titolo III, capo I, NTA/PRG parte strutturale art.83 (Cfr.ta All.to 11)

I beni **NON insistono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico** di cui al D.L. n. 42/2004 art. 136 lett. a) b), c) e d), *aree di notevole interesse pubblico* e art. 142 lett. m), *zone di interesse archeologico*.

8.2. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA...

La costruzione originaria dell'immobile, corrispondente alla particella n. 1102 di cui al civ. 199 di via dell'Assino, **risulta edificata anteriormente alla Legge Ponte 6 agosto 1967 n. 765** (GU 31.08.1967 n. 218) e lo stesso è a dirsi anche per **la parte di annesso insistente nella p.lla 1101 di cui al civ. 195 (magazzino), trasformato senza titolo** ad unità di abitazione.

In seguito e presumibilmente in epoche successive, sono stati edificati i restanti annessi adiacenti al corpo principale, senza che questi abbiano avuto licenze edificatorie: ne è comprova l'allegata ortofocarta in allegato alla presente, sin anche l'estratto di PRG, con evidenziati gli annessi variati nella sagoma. (Cfr.ta All.to n.6-12)

8.3. Conformità e difformità edilizie ...

In seguito alla richiesta di accesso agli atti rivolta al Comune di Gubbio e ad esito dei sopralluoghi eseguiti negli immobili staggiti, si elencano in dettaglio le difformità edilizie riscontrate e già sommariamente riportate al par.fo 1.2:

1) ABITAZIONE (C.F. p.lla 1102) civ. 199

- nel fabbricato plurifamiliare dove insiste l'unità abitativa, la terrazza al piano primo è stata trasformata in veranda mediante la chiusura con vetrata sul lato aperto in affaccio verso valle (Nord/ovest) senza titolo edilizio;
- sono state realizzate modifiche interne al piano primo consistenti nella realizzazione di un tramezzo per la creazione del disimpegno in restringimento della camera senza alcun titolo;
- è stata eseguita una parziale chiusura del portico al piano terra mediante la chiusura con vetrata dell'apertura posta sul lato Nord/est senza autorizzazione.

2) ANNESSI (C.F. p.lla 1101) civ. 195

- gran parte degli annessi destinati a magazzini e legnaia, edificati in epoche differenti dopo il 1967, risultano privi di titolo edilizio;
- una parte dei medesimi è stata **trasformata in abitazione** ed ampliata nella parte centrale in data successiva a quanto rappresentato nella planimetria catastale del **12.11.2007** a firma del tecnico Geom. Giacometti Alberto;
- gli annessi edificati dopo il 1967 risultano realizzati anche a distanza inferiore dal confine rispetto a quanto previsto dal regolamento Edilizio del Comune di Gubbio;
- la restante porzione di magazzini identificato nell'edificio cosiddetto principale lato Nord/est ed eretto anteriormente al 1967, **è regolare per quanto riguarda la costruzione, ma non per la destinazione d'uso, in quanto abusivamente trasformato e ristrutturato per uso abitativo** (civ. 195);

8.4. Regularizzazione urbanistica spese per sanatorie e ripristino dei luoghi ...

Come noto, la "regularizzazione urbanistica" si sostanzia in un procedimento amministrativo ad esito del quale è consentito sanare alcune irregolarità edilizie e urbanistiche di un immobile, permettendo così di ottenere la regularizzazione delle opere realizzate senza le necessarie autorizzazioni o in violazione delle normative vigenti.

a.) ABITAZIONE (C.F. p.lla 1102) civ. 199 – spese per sanatoria

Per quanto riguarda l'abitazione, è possibile ottenere la regularizzazione delle difformità riscontrate **alle condizioni** di seguito indicate e da effettuarsi prima della presentazione di pratiche edilizie (Scia per sanatoria opere interne) e precisamente:

1.Rimozione delle opere abusive: il vano terrazzo del piano primo è stato chiuso senza autorizzazione a veranda, pertanto, ad oggi non è possibile ottenere una sanatoria (es. serra solare), in quanto l'attuale vetrata non soddisfa i requisiti di superficie riguardo all'epoca di realizzazione; detta circostanza impedisce di poter disporre della c.d. *doppia conformità*, dunque non è sanabile e va ripristinato lo stato dei luoghi prima di poter

presentare pratiche edilizie - lo stesso è a dirsi riguardo alla vetrata posta al piano terra (portico), che non risulta sanabile in alcun modo e che pertanto deve essere rimossa con ripristino dei luoghi.

COSTO STIMATO PER IL RIPRISTINO DELLO STATO ANTE-OPERAM...

- 1. Rimozione della vetrata e dell'infilso...** in metallo posto al piano terra a parziale chiusura del portico e primo piano in chiusura del terrazzo compreso il calo a terra, il carico e lo scarico presso discarica autorizzata, oneri di smaltimento, ecc.

Previsione di spesa **€ 800,00**

COSTO STIMATO PER SANATORIA URBANISTICA E CATASTALE...

- 1) Sanzioni,** oneri di costruzione, diritti di segreteria, tributi catastali, ecc.

Spese non imponibili iva - previsione di spesa **€ 900,00**

- 2) Spese professionali:** costi associati all'assistenza di professionisti, per la predisposizione e la presentazione di pratiche edilizie e tutta la documentazione necessaria presso il Comune atta all'ottenimento dell'autorizzazione Scia ai sensi dell'art.124 e 125 LR 1/2015 per l'accertamento di conformità a sanatoria.

Spese imponibili iva - previsione di spesa **€ 1.000,00**

Maggiorazione per Cassa Nazionale ed iva di legge - previsione di spesa **€ 281,00**

- 3) Aggiornamento planimetrico al Catasto Fabbricati con la presentazione di D.V. ai sensi dell'art. 20 RDL 13.4.1939 n.652 e smi con procedura Docfa 4.00.5.**

Spese imponibili iva - previsione di spesa **€ 500,00**

Maggiorazione per Cassa Nazionale ed iva di legge - previsione di spesa **€ 140,50**

- 4) Richiesta della Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità ai sensi degli (artt.137, c.3 LR 1/2005).**

Spese imponibili iva - previsione di spesa **€ 700,00**

Maggiorazione per Cassa Nazionale ed iva di legge - previsione di spesa **€ 196,70**

TOTALE PARZ.LE ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO **€ 3.718,20**

b.) ANNESSI (C.F. p.lla 1101) civ. 195 – spese per ripristino dei luoghi

La porzione di annesso realizzato in epoca anteriore al 1967' (che risulta accatastato come magazzino), è conforme per quanto attiene la costruzione ma non anche per **la sua attuale destinazione d'uso ad abitazione**, di conseguenza dovrà essere valutato in conformità all'accatastamento, ovverosia solo come mero magazzino.

Gli altri annessi invece **NON sono sanabili** in alcun modo, per i motivi esposti al par.fo 8.3, pertanto gli stessi dovranno essere demoliti e, per detta finalità, si rende quindi necessario prevedere un piano dettagliato per la gestione dei rifiuti derivanti dalla loro demolizione che includa altresì la separazione dei materiali da depositare in discariche autorizzate.

Inoltre al termine andrà effettuata la bonifica dei luoghi per garantirne la sicurezza e la salute ambientale, in quanto il ripristino non deve solo mirare a rimuovere le strutture non sanabili, ma anche a restituire l'ambiente naturale alla sua condizione originaria, preservandone la biodiversità e garantendo che l'area possa essere utilizzata in futuro in modo sostenibile.

Ai fini della valutazione estimativa, gli stessi non saranno conteggiati, ma sarà quantificata la spesa per la demolizione e la rimessa in pristino dell'area rappresentata nella seguente valutazione estimativa.

COSTO STIMATO PER IL RIPRISTINO DELLO STATO ANTE-OPERAM...

1.) ANNESSO ADIBITO AD ABITAZIONE: rimozione dei corpi scaldanti, mobilio cucina e predisposizioni varie dell'uso abitativo, chiusura di porta su muratura portante e ripristino intonaco esterno/interno di collegamento ai magazzini.

Previsione di spesa € 2.500,00

2.) ANNESSI, LEGNAIA: smontaggio e cernita dei materiali da portare in discarica, demolizione con mezzi meccanici e manuali dei manufatti, bonifica resede edifici, ricollocamento e stesa di terreno compatibile con i luoghi

Previsione di spesa € 5.500,00

COSTO STIMATO PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE.

3.) Spese professionali: costi associati all'assistenza di professionisti, per la predisposizione dell'aggiornamento del (tipo Mappale) con Pregeo al Catasto Terreni, planimetrico al Catasto Fabbricati con la presentazione di D.V. ai sensi dell'art. 20 RDL 13.4.1939 n.652 e smi con procedura Docfa 4.00.5 ...

Spese imponibili iva - previsione di spesa

€ 1.200,00

Spese non imponibili iva – previsione di spesa	€ 150,00
Maggiorazione per Cassa Nazionale ed iva di legge – previsione di spesa	€ 337,20
TOTALE PARZ.LE ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO	€ 9.687,20

SOMMATORIA Σ (a+b) ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO da detrarre nella valutazione estimativa dei beni	€ 13.405,40
---	--------------------

8.5. Conformità catastale ...

Da un riscontro delle planimetrie catastali e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati negli immobili eseguiti, **sono state riscontrate difformità** già sommariamente elencate in premessa al paragrafo 1.1 e, in dettaglio:

ABITAZIONE (C.F. P.lla 1102) civ. 199 di via dell'Assino: (Cfr.ta All.to n.8)

- mancata rappresentazione dell'infisso di chiusura nel lato sx del portico al piano terra;
- erronea rappresentazione dell'altezza del portico in ml 2.75, anziché ml 2.80;
- erronea rappresentazione dell'altezza interna dei vani oltre la tolleranza del 2% e precisamente nel ripostiglio al P.1° rappresentato con l'altezza dell'intero piano e pari a ml 2.80 anziché ml 2.65 e così della cameretta anche questa pari a ml 2.65;
- mancata rappresentazione del tramezzo al piano primo atto alla realizzazione di un disimpegno in restringimento della cameretta;
- mancata rappresentazione dell'infisso in metallo posto a chiusura (veranda) del terrazzo del primo piano che permette l'accesso al servizio igienico esterno aumentando di fatto la consistenza;
- mancata rappresentazione della scala in legno che adduce al piano secondo o sottotetto;
- mancata rappresentazione dell'intero piano soffitta o sottotetto, accessibile dalla scaletta suindicata, che rileva un'altezza interna massima di ml. 2.80 nel punto più alto fino a decrescere verso la gronda a ml. 0.45.

In questa sede si evidenzia che non rientrano nel computo della superficie catastale gli spazi occupati dai locali principali e dagli accessori aventi altezze utili inferiori a ml. 1.50 (DRP n. 138/1998), rilevando invece solo quelli con misura utile superiore.

La Circolare n. 2/E punto 3.3.2 del 1.02.2016 dell'Agenzia delle Entrate, enuncia però *a contrario* che anche “... le *porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale*”.

A tenore della citata circolare ed in contrasto con il portato della norma di cui al DRP n. 138/1998, ai fini catastali anche tali difformità ed inesattezze (altezze dei locali e vani comunicanti) vanno considerate nella determinazione della superficie immobiliare complessiva e pertanto, a differenza da quanto previsto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio (Prot. 30607 del 9.07.2010) e tenuto conto che le variazioni in esame influiscono **sulla consistenza**, sulla categoria e sulla classe dell'uiu, quindi si rende necessario **presentare** (tramite software Ministeriale denominato Docfa 4.00.5.) specifica D.V. ai sensi dell'art. 20, RDL n. 652/1939 e smi, per effettuare l'aggiornamento planimetrico degli atti catastali.

ANNESSI (C.F. P.Ila 1101) civ. 195 di via dell'Assino: (Cfr.ta All.to n.8)

- trasformazione della destinazione da magazzino ad abitazione del corpo principale lato nord/est e di una parte degli annessi posti sulla parte mediana del corpo di fabbrica;
- modifica della sagoma tramite l'ampliamento centrale per la realizzazione di una camera;
- difformità rilevata per quanto concerne l'altezza interna del magazzino principale posto sul lato sx (nord/est) ml. 2.90 anziché ml. 2.70, come rappresentato in planimetria, quindi oltre la tolleranza del 2% (DPR 380/2001, art. 34-bis e smi);
- mancata rappresentazione della tettoia (legnaia) posta sul lato dx del corpo di fabbrica (lato sud/ovest) posta a valle del fabbricato.
- mancata rappresentazione del vano esterno ove insiste la caldaia;

Allo stesso modo delle difformità rilevate per l'abitazione, anche quelle sopra riportate impongono di effettuare la stessa procedura di aggiornamento planimetrico, con la

precisazione che nel caso in esame occorre, altresì, procedere all'atto di aggiornamento (tipo Mappale) per il fabbricato in ampliamento per edifici già presenti in mappa aventi superficie di ampliamento minore di mq. 20 ed inferiori al 50% della superficie del fabbricato esistente; lo stesso è a dirsi per la tettoia, non presente né in mappa e né rappresenta nelle planimetrie al C.F. ma solo foto identificata.

Riepilogando, le planimetrie catastali in atti risultano NON conformi per i motivi suesposti.

9. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ...

9.1. Criteri di stima ...

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del c.d. **più probabile valore di mercato**, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, effettuato su base comparativa, mirando innanzitutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto, ovverosia il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il **valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione ed in base ai seguenti criteri:** transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Preliminarmente si evidenzia che il valore di mercato è stato determinato considerando come “valore medio” quello di cui alle banche dati ed agli inserti delle agenzie immobiliari, avendo come riferimento le quotazioni e le richieste di vendita per la

zona ove si trova la consistenza oggetto della procedura, nonché considerando eventuali riduzioni per vizi (come sopra indicate).

Orbene, considerato però che trattasi di una **consistenza venduta in sede di espropriazione forzata**, che sussistono costi ed oneri che non saranno regolarizzati nel corso della procedura e che, **sebbene detratti dal valore di mercato, in ogni caso il conseguente onere è a carico dell'aggiudicatario**, per rendere di fatto appetibile la proposta di vendita oltre che per compensare eventuali riduzioni per vizi (non considerate nella presente), lo scrivente estimatore ha ritenuto congruo applicare **una riduzione del 7% (setteper cento) del valore di mercato a base d'asta**.

La riduzione del valore complessivo del cespite immobiliare, con conseguente determinazione di un prezzo base d'asta appena **inferiore a quello di mercato**, viene proposta anche in ragione del fatto che, trattandosi di vendita in sede di esecuzione forzata, **ha l'obiettivo di stimolare la propensione all'acquisto dei beni staggiti nonché la fruttuosità della procedura esecutiva stessa**.

Ad opinione di chi scrive, infatti, una valutazione abnorme del cespite staggito, ovverosia poco “prudente” - viste anche (e soprattutto) le condizioni manutentive e le irregolarità edilizie ed urbanistiche rilevate - avrebbe per certo disincentivato la partecipazione alla procedura, con conseguente realizzo di un prezzo di aggiudicazione eccessivamente ridotto, in pregiudizio delle legittime aspettative del debitore.

9.2. Fonti di informazione ...

Le fonti di informazione consultate sono tutte risorse preziose per acquisire dati e/o analisi riguardanti il mercato immobiliare ed in particolare a livello locale, come nel caso in esame e dell'Umbria. Ecco una breve descrizione di ciascuna fonte:

1. **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia:** Ufficio pubblico che gestisce la registrazione degli atti relativi ai diritti immobiliari e **fornisce informazioni utili sulla proprietà**, le ipoteche, e altri diritti reali.

2. **Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:** Le agenzie immobiliari **offrono dati aggiornati sulle transazioni**, i prezzi e le tendenze del mercato, mentre gli osservatori di mercato raccolgono e analizzano informazioni per monitorare i cambiamenti nel settore.
3. **Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia (OMI):** Dedicato all'analisi delle dinamiche del mercato immobiliare locale, l'OMI fornisce **rapporti e statistiche** sui valori delle proprietà e sulle tendenze di mercato.
4. **Borsa Immobiliare dell'Umbria (CC.II.AA.):** Piattaforma di scambio e informazione che offre **dati sui prezzi delle abitazioni e permette una visione aggregata del mercato umbro**, utile per investitori e agenti.
5. **Comparabili:** Riferito generalmente ai dati di vendita di immobili simili nella stessa area geografica (es. Database), **può essere utilizzato per effettuare valutazioni e stime sui valori di mercato**, confrontando proprietà con caratteristiche analoghe.

Previo raccolta ed analisi delle informazioni rese da queste fonti, è stato possibile ottenere una comprensione approfondita del mercato immobiliare, facilitando decisioni informate circa **la stima del c.d. più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di valutazione.**

9.3. Esame comparazioni di mercato ...

Da un'attenta analisi del mercato immobiliare in Comune di Gubbio, per le zone considerate (periferiche) e per le stesse tipologie di immobile (unità immobiliare a destinazione residenziale e magazzini) aventi caratteristiche simili sia intrinseche (*superficie, anno di costruzione, stato conservativo*) che estrinseche (*distanza dal centro storico, vicinanza ai servizi, ecc.*), sono emersi i seguenti valori espressi al metro quadrato, variabili da un minimo ad un massimo e, precisamente:

Bollettino CCIIAA (II° Trimestre 2024)

Da un min. di €/mq 400,00 ad un max di €/mq 600,00 per le abitazioni civili (stato abitabile) in periferia;

OMI I° sem. 2024

Cod.di zona D1

Microzona catastale 3

Fascia zona – periferica (Semonte)

Abitazioni economiche

Da un min. di €/mq 520,00 ad un max di €/mq 760,00 per le abitazioni civili in normale stato conservativo;

REPORT WEB (ReQuot)

Da un min. di €/mq 566,00 ad un max di €/mq 652,00 per le abitazioni economiche e da ristrutturare;

REPORT WEB (Borsinoimmobiliare.it)

Da un min. di €/mq 648,00 ad un max di €/mq 1.053,00 per le abitazioni economiche e da ristrutturare;

9.4. Stima e determinazione del prezzo a base d'asta ...

Tenuto conto che ad oggi l'intero compendio immobiliare è occupato anche dal nucleo familiare dell'Esecutata e che non si è rinvenuto alcun titolo opponibile alla procedura che ne legittimi il loro possesso e/o la detenzione (contratto d'uso, comodato, locazione, ecc.), la valutazione del compendio è stata effettuata tenendo conto che trattasi di immobili **considerati liberi**.

In conclusione, attesa l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, ad oggi non rinvenuti, lo scrivente Estimatore ha ritenuto opportuno valutare i beni al seguente prezzo riferito al metro quadrato:

Abitazione e pertinenze calcolate come sopra (SCV) €/mq 700,00

La stima viene eseguita **senza tenere conto dei beni mobili** presenti nel compendio – moltiplicando tale valore per la Superficie Commerciale vendibile (SCV) calcolata come rappresentato nel paragrafo 2.5, si ottiene il valore seguente:

Abitazione, corte pertinenziale e annesso (parte)

$\Sigma SCV \text{ mq } (122,93+15,55) = \text{mq } 138,48 \times \text{€/mq } 700,00$

TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 96.936,00
---------------------------------	--------------------

A detrarre un ribasso che lo scrivente Estimatore valuta nel 7% riferito all'acquisto in sede di espropriazione forzata e non di acquisto nel libero mercato...	- € 6.785,52
---	---------------------

A detrarre i costi pendenti a carico dell'Aggiudicatario valutati in...	- € 13.405,40
--	----------------------

TOTALE SPESE IN DETRAZIONE	- € 20.190,92
-----------------------------------	----------------------

TOTALE VALORE A BASE D'ASTA	€ 76.746,00
------------------------------------	--------------------

che arrotondati ad **€ 77.000,00 (eurosettantasettemila/00)** rappresentano il prezzo a base d'asta da inserire nel bando di vendita in unico lotto.

9.5. Classe Energetica (Ape) ...

Da una ricerca eseguita nel database Regionale, NON risulta essere stato redatto L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile ad uso abitativo (p.lla 1102); detta circostanza induce a ritenere che a fronte delle caratteristiche dell'unità immobiliare, della vetustà dello stabile, della sua tipologia costruttiva e delle finiture rinvenute, con estrema probabilità la **classe energetica di appartenenza va ricompresa nella classe G.**

10. CONCLUSIONI...

Il sottoscritto CTU ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, pertanto, rassegna la presente Consulenza Estimativa composta da 43 (*quarantatre*) pagine editate al Pc completa di 15 (*quindici*) allegati.

Tanto ritenuto utile mettere alla attenzione della S.V. Ill.ma, in relazione al mandato ricevuto ed ai quesiti formulati, nel restare disponibile per ogni eventuale ulteriore chiarimento, si lasciano profondi ossequi.

Perugia, 4 novembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geometra Livio Lucacci

Elenco Allegati

- 1) Verbale di sopralluogo e corrispondenza con Custode (Ivg) ed Esecutata;
- 2) Certificati dello stato civile, residenza, matrimonio, morte e storico-residenza;

- 3) Revoca di rinuncia eredità (2017), Rinunzie ad eredità (2012), Cessione di partecipazione sociale (2011), Atto di compravendita (1995);
- 4) Aggiornamento ipotecario;
- 5) Visure catastali storiche;
- 6) Estratto di mappa attuale (vax) – ortofoto con sovrapposizione catastale;
- 7) Planimetrie catastali depositate in atti;
- 8) Planimetrie dello stato rilevato con calcolo della sup.utile e scv;
- 9) Accesso atti Agenzia delle Entrate;
- 10) Accesso atti Comune di Gubbio;
- 11) Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
- 12) Regione Umbria estratto Ortofoto voli di raffronto 1954/55-2017 e Google E.2024;
- 13) Documentazione fotografica dei luoghi;
- 14) Estratto PRG vigente Parte Operativa;
- 15) Ricevuta di avvenuta consegna dell'elaborato alla parte Esecutata;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geometra Livio Lucacci