

E.I. n°92/2023 R.G.Es. Imm. del Tribunale di Perugia - III Sezione Civile - G.E. Ill.ma dott.ssa Sara FIORONI  
"DOVALUE s.p.a. (per BERENICE SPV s.r.l.)" contro [REDACTED]

## TRIBUNALE DI PERUGIA III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Ill.ma dott.ssa Sara FIORONI

### E.I. n°92/2023 R.G.Es.



### RELAZIONE DI STIMA

parti: "DOVALUE s.p.a. (per Berenice SPV s.r.l.)"  
debitore: "[REDACTED]"



Udienza 07.11.2023

C.T.U.: dott. Ing. Paolo COGLIATI

Perugia, 19.09.2023

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia  
mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: [paolo.cogliati@ingpec.eu](mailto:paolo.cogliati@ingpec.eu) - e-mail: [paolocogliati26@libero.it](mailto:paolocogliati26@libero.it)



## RELAZIONE DI STIMA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n°195 / 2022 R.G.Es. Tribunale di Perugia

promossa da:

"DOVALUE s.p.a.", sede sociale a Verona in via dell'Agricoltura n°7, codice fiscale (c.f.). e registrazione al Registro delle Imprese di Verona al numero 00390840239; p. I.V.A 02659940239; in persona del legale rappresentante pro-tempore; rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Coluzzi del Foro di Roma, c.f.: CLZLSN65H14H501M; elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Marco Lucio Campiani in via Manfredo Fanti, n°2 a Perugia; p.e.c.: [alessandro.coluzzi@avvocato.pe.it](mailto:alessandro.coluzzi@avvocato.pe.it) ; [segreteria@studiolegalecoluzzi.it](mailto:segreteria@studiolegalecoluzzi.it) ;

già Dobank s.p.a.; e per conto di "Berenice SPV s.r.l.", sede legale a Milano in via Vittorio Bettoloni, n°2; (c.f.). e registrazione al Registro delle Imprese di Milano al n°10003140968;

contro:

[REDACTED]" (esecutata), sede a [REDACTED] in via [REDACTED] c.f.:  
[REDACTED], p.e.c.: [REDACTED]

\* \* \* \* \*

## PREMESSA

L'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione (G.E) dott.ssa Sara Fioroni per la procedura d'espropriazione immobiliare (Cartabia) n°92/2023 del R.G.Es. del Tribunale di Perugia, III Sezione Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, con decreto di fissazione dell'udienza del 07.06.2023 inviata via p.e.c. al sottoscritto in data 08.06.2023, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) il sottoscritto

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia  
mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: [paolo.cogliati@ingpec.eu](mailto:paolo.cogliati@ingpec.eu) - e-mail: [paolocogliati26@libero.it](mailto:paolocogliati26@libero.it)



dott. Ing. Paolo Cogliati nato a Monza (MB) il 26.06.1961; iscritto al n°A1845 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia, ed al n°1821 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia; incaricandolo della valutazione dei beni esecutati (**All. n°1**).

Il 14.06.2023 lo scrivente depositava alla Cancelleria del Tribunale di PG l'accettazione dell'incarico, inclusa la formula di giuramento (**All. n°2**).

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali procedendo come da indicazioni poste dall'III.ma G.E. dott.ssa Sara Fioroni, numerando i seguenti paragrafi come nel citato decreto.

\* \* \* \* \*

### **1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Controllata la completezza dei documenti allegati di cui agli artt. nn°567 (comma 2); 498 (comma 2); e 599 (comma 2) del c.p.c., lo scrivente iniziava le operazioni peritali il 14.06.2023 dandone comunicazione a mezzo p.e.c. alla rappresentanza della creditrice, alla società esecutata, ed all'Istituto Vendite Giudiziarie Perugia (I.V.G.), nominato custode dei beni immobili in oggetto, concordando con quest'ultimi la data del 13.07.2023 utile al primo sopralluogo (**All. n°3**).

\* \* \* \* \*

### **2. INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI**

Il 13.07.2023 alle ore 09:50 il sottoscritto ed il sig. Fabrizio Cetra della I.V.G. di Perugia, si presentavano presso gli immobili in oggetto ubicati a Gubbio in



Vocabolo Ferratelle, via Rita Atria n°147, 149, 151 e 157, come da preavviso alle parti inviato a mezzo p.e.c. il 14.06.2023 (**All. n°3**).

Presente in sig. ██████████ della "██████████" di Gubbio, delegato dal sig. ██████████ della "██████████" lo scrivente aveva libero accesso alle unità al grezzo prive di portone, mentre le chiavi delle unità con ingresso interdetto da portone non risultavano disponibili.

Gli immobili consistevano in quattordici unità abitative e tredici box auto; solo tre unità abitative risultavano completate, mentre le altre ed i box erano non completate, al grezzo. Le unità erano distribuite in due distinti complessi edilizi: una palazzina al lato nord del compendio, progettualmente indicata come "lotto 1" ai civici n°147, 149 e 151; ed una palazzina trifamiliare al lato sud indicata come "lotto 2" al civico n°157.

L'unità al piano terra del civico n°149 risultava occupata da due persone, in virtù di un contratto preliminare di compravendita del 2011; l'I.V.G. redigeva verbale di sopralluogo dando avviso all'occupante della non opponibilità di detto preliminare alla procedura.

Come comunicato alle parti lo scrivente effettuava un secondo sopralluogo in loco il 31.07.2023 per proseguire con i rilievi delle unità, alla presenza del sig. Alessio Panfilì dell'I.V.G. Perugia (**All. n°4**), con libero accesso alle unità oggetto del procedimento inclusa quella completata al piano primo del n°149 occupata dal sig. ██████████ in virtù di un contratto preliminare di compravendita del 24.12.2012, risultato non opponibile alla procedura.



Veniva comunicato alle parti il terzo sopralluogo in loco il 07.09.2023, ed in presenza del sig. Mirco Moscioni dell'I.V.G. Perugia (**All. n°5**) e del fabbro incaricato, come da avviso inviato all'Ill.ma G.E. dott.ssa Sara Fioroni in data 22.08.2023, si procedeva all'accesso forzoso delle due unità ubicate al lato est del "lotto 1", ai piani terra e primo del civico n°151, chiuse da portoncino blindato, dei due box sottostanti, e di due abitazioni al piano terra della palazzina "lotto 2" al civico n°157 chiuse con porta blindata (**All. n°6**).

Alle unità sopra citate veniva sostituita la serratura, le cui chiavi erano prese in consegna dall'I.V.G. di Perugia.

L'unità al piano terra del civico n°151 risultava completata, ed oggetto di un contratto di permuta stipulato il 09.08.2008 dalla sig.ra [REDACTED] (c.f.: [REDACTED] e dalle sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] (c.f.: [REDACTED] e [REDACTED]), come dichiarato dalla Avv. Rosaria De Santis presente alla data del sopralluogo, ed a cui le stesse avevano conferito procura.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente proseguiva le operazioni necessarie per l'espletamento della presente relazione di stima rispondendo ai quesiti posti dall'Ill.ma G.E. dott.ssa Sara Fioroni, numerando i paragrafi che seguono come i quesiti stessi, per miglior riferimento.

\* \* \* \* \*

### **3.a INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Il pignoramento del Creditore precedente riguarda le proprietà della società [REDACTED] di [REDACTED], sede in via [REDACTED] c.f.: [REDACTED]



sui beni immobili in parte catastalmente identificati con visura storica e con planimetrie attinte il 20.06.2023 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, servizi catastali; ed in parte non identificati al catasto fabbricati in dettaglio poiché in fase di costruzione, indicati genericamente di categoria "F3", con più unità elencate con stesso subalterno, e distinti dallo scrivente come meglio segue.

### **Identificazione Catastale fabbricati**

Riguardo gli immobili censiti al catasto fabbricati:

beni immobili ad uso box auto, e civile abitazione inclusa corte di esclusiva pertinenza ubicati nel Comune di Gubbio in Vocabolo Ferratelle, s.n.c.; tutti i seguenti con diritti ed oneri di proprietà per 1/1 a favore di [REDACTED] (esecutata), identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati Comune di Gubbio:

- **Manufatto ad uso autorimessa** Foglio 256, part.715 sub.2, graficamente identificato dalla allegata planimetria catastale (**All. nn°7 e 8**);

Dati di classamento: Categoria: C/6; Cl.: 1; piano: S1; consistenza 29 m<sup>2</sup>, sup. catastale 33 m<sup>2</sup>;

Rendita: € 44,93.

\* \* \* \* \*

- **Fabbricato ad uso civile abitazione** di cui al Foglio 256, part.713, graffata part.715, sub.3, graficamente identificato dall'allegata planimetria catastale (**All. nn°9 e 10**);



Dati di classamento: Categoria: A/2; Cl.: 1; piano: S1-T-1; consistenza 6,5 vani; sup. catastale 129 m<sup>2</sup>; sup. catastale escluse aree scoperte 111 m<sup>2</sup>;  
Rendita: € 419,62.

\* \* \* \* \*

- **Manufatto ad uso abitazione** in corso di costruzione Foglio 256, part.715 sub.4, graffata part.716, part.717; categoria F3, piano S1-T-1 (**All. n°11**).

\* \* \* \* \*

- **Manufatto ad uso abitazione** in corso di costruzione Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part.1056, categoria F3, piano S1-T-1 (**All. n°12**).

\* \* \* \* \*

- **Fabbricato ad uso civile abitazione** Foglio 257, part.1043, graffata part. 1044, sub.2 e part.1045, graficamente identificato dall'allegata planimetria catastale (**All. nn°13 e 14**);

Dati di classamento: Categoria: A/2; Cl.: 1; piano: T; consistenza 5 vani; sup. catastale 101 m<sup>2</sup>; sup. catastale escluse aree scoperte 90 m<sup>2</sup>;  
Rendita: € 322,79.

\* \* \* \* \*

- **Manufatto ad uso autorimessa** Foglio 257, part.1044 sub.3, graficamente identificato dalla allegata planimetria catastale (**All. nn°15 e 16**);

Dati di classamento: Categoria: C/6; Cl.: 1; piano: S1; consistenza 18 m<sup>2</sup>, sup. catastale 21 m<sup>2</sup>;  
Rendita: € 27,89.

\* \* \* \* \*



- **Fabbricato ad uso civile abitazione** Foglio 257, part.1050, sub.2, graffata part.1057, graficamente identificato dall'allegata planimetria catastale (**All. nn°17 e 18**);

Dati di classamento: Categoria: A/2; Cl.: 1; piano: S1-T; consistenza 3,5 vani; sup. catastale 98 m<sup>2</sup>; sup. catastale escluse aree scoperte 89 m<sup>2</sup>;

Rendita: € 225,95.

\* \* \* \* \*

- **Fabbricato ad uso civile abitazione** di cui al Foglio 257, part.1050, sub.3, graficamente identificato dall'allegata planimetria catastale (**All. nn°19 e 20**);

Dati di classamento: Categoria: A/2; Cl.: 1; piano: T-1; consistenza 4 vani; sup. catastale 77 m<sup>2</sup>; sup. catastale escluse aree scoperte 74 m<sup>2</sup>;

Rendita: € 258,23.

\* \* \* \* \*

- **Fabbricato ad uso autorimessa** di cui al Foglio 257, part.1050, sub.5, graficamente identificato dall'allegata planimetria catastale (**All. nn°21 e 22**);

Dati di classamento: Categoria: C/6; Cl.: 1; piano: S1; consistenza 14 m<sup>2</sup>; sup. catastale 16 m<sup>2</sup>;

Rendita: € 21,69.

\* \* \* \* \*

- **Manufatto ad uso abitazione** in corso di costruzione Foglio 257, part.1049 graffata part.1050, sub.7 e part.1058, categ. F3, piano S1-T-1-2 (**All. n°23**).

\* \* \* \* \*



- **Manufatto ad uso abitazione** in corso di costruzione Foglio 257, part.1048  
graffata part.1050, sub.8 e part.1059, categ. F3, piano S1-T (**All. n°24**).

\* \* \* \* \*

Il pignoramento del Creditore precedente riguarda anche beni immobili nel Comune di Gubbio in Vocabolo Ferratelle, s.n.c. così di seguito identificati al catasto terreni.

### **Identificazione Catastale terreni**

Riguardo gli immobili censiti al catasto terreni:

- **Terreno ente urbano** al Foglio 257, part. 1055 di are 10, ca 62;
- **Terreno ente urbano** al Foglio 257, part. 1061 di ca 30;
- **Terreno semin. arbor.** classe 2, al Foglio 257, part. 966 di are 1, ca 14; reddito dom. € 0,47; redd. agrario € 0,47;
- **Terreno semin. arbor.** classe 2, al Foglio 257, part. 967 di are 1, ca 40; reddito dom. € 0,58; redd. agrario € 0,58;
- **Terreno semin. arbor.** classe 2, al Foglio 257, part. 968 di ca 6; reddito dom. € 0,02; redd. agrario € 0,02;
- **Terreno semin. arbor.** classe 2, al Foglio 257, part. 969 di ca 30; reddito dom. € 0,12; redd. agrario € 0,12;
- **Terreno semin. arbor.** classe 2, al Foglio 257, part. 970 di ca 7; reddito dom. € 0,03; redd. agrario € 0,03;
- **Terreno semin. arbor.** classe 2, al Foglio 257, part. 971 di ca 5; reddito dom. € 0,02; redd. agrario € 0,02;



- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 634 di are 1, ca 22; reddito dom. € 0,66; redd. agrario € 0,63;
- **Terreno semin.** classe 1, al Foglio 256, part. 637 di ca 39; reddito dom. € 0,21; redd. agrario € 0,20;
- **Terreno semin.** classe 1, al Foglio 256, part. 638 di ca 15; reddito dom. € 0,08; redd. agrario € 0,08;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 639 di are 3, ca 90; reddito dom. € 2,11; redd. agrario € 2,01;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 640 di are 1, ca 38; reddito dom. € 0,75; redd. agrario € 0,71;
- **Terreno semin.** classe 1, al Foglio 256, part. 641 di ca 21; reddito dom. € 0,11; redd. agrario € 0,11;
- **Terreno semin.** classe 1, al Foglio 256, part. 642 di ca 2; reddito dom. € 0,01; redd. agrario € 0,01;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 643 di are 3, ca 19; reddito dom. € 1,73; redd. agrario € 1,65;
- **Terreno semin.** classe 1, al Foglio 256, part. 646 di ca 32; reddito dom. € 0,17; redd. agrario € 0,17;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 647 di are 2, ca 80; reddito dom. € 1,52; redd. agrario € 1,45;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 650 di are 4, ca 59; reddito dom. € 2,49; redd. agrario € 2,37;



- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 651 di are 2, ca 11; reddito dom. € 1,14; redd. agrario € 1,09;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 653 di ca 4; reddito dom. € 0,02; redd. agrario € 0,02;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 654 di ca 4; reddito dom. € 0,02; redd. agrario € 0,02;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 655 di are 1, ca 33; reddito dom. € 0,72; redd. agrario € 0,69;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 657 di are 1, ca 37; reddito dom. € 0,74; redd. agrario € 0,71;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 658 di are 5, ca 14; reddito dom. € 2,79; redd. agrario € 2,65;
- **Terreno semin.** classe 1, al Foglio 256, part. 659 di ca 52; reddito dom. € 0,28; redd. agrario € 0,27;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 660 di are 5, ca 47; reddito dom. € 2,97; redd. agrario € 2,83 (**All. n°25**).

\* \* \* \* \*

### **Identificazione fabbricati privi di planimetria catastale**

Alcune unità immobiliari sono distinte da planimetria catastale anche se non sono state completate; mentre altre sono prive di planimetria poiché in fase di costruzione (categoria catastale "F3"). Lo scrivente ha identificato con una lettera ogni unità sulla base degli elaborati progettuali disponibili depositati al Comune di Gubbio, come riferito nel successivo paragrafo 3.b.



\* \* \* \* \*

### **Corrispondenza tra certificazioni catastali ed atti del procedimento**

Esaminate le consistenze e caratteristiche dei beni in estimazione e dei loro confini verificati durante il sopralluogo del 13.07.2023 il sottoscritto C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra le certificazioni catastali ed i dati indicati negli atti di pignoramento.

Sussistono difformità tra stato reale dei luoghi e planimetrie catastali, tali da richiedere l'aggiornamento delle planimetrie stesse.

Le unità in fase di costruzione, ovvero di categoria catastale "F3", non hanno planimetria definita e che quindi dovrà essere depositata al completamento dell'immobile con procedura informatizzata Docfa da tecnico professionista, ivi incluso il versamento dei tributi speciali catastali di € 50 ad unità.

\* \* \* \* \*

### **3.b ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Abitazioni, autorimesse e terreni oggetto del presente procedimento sono porzioni di un complesso edilizio di maggior consistenza costituito da due distinte palazzine in fase di costruzione, una di tre livelli fuori terra ed uno interrato, l'altra trifamiliare di due livelli fuori terra ed uno interrato, ubicati a Gubbio in Vocabolo Ferratelle alla via Rita Atria nn°147, 149, 151 e 157.

Complessivamente, sussistono quattordici unità abitative e tredici box auto coperti di pertinenza di cui undici abitazioni e dieci box auto fanno parte del fabbricato progettualmente identificato "lotto 1", ovvero l'edificio al lato nord



del compendio; mentre le restanti tre abitazioni e tre box auto sono porzioni dell'edificio progettualmente identificato come "lotto 2", ubicato al lato sud.

Alla data dei sopralluoghi risultano realizzate la struttura portante dei due edifici, le tamponature esterne e la copertura; mentre la superficie coperta è al grezzo priva di finiture architettoniche ed impianti, eccezion fatta per tre unità abitative ultimate e con impianti installati, pur se privi di certificazione.

Non risulta rilasciata alcuna certificazione di agibilità.

Una delle tre unità completate è occupata ed abitata con continuità (unità "C"), una seconda (unità "H") è utilizzata ad uso saltuario, una terza risulta in stato di abbandono (unità "E").

Le rimanenti undici unità abitative ed i tredici box auto sono allo stato grezzo e senza finiture architettoniche, infissi e impianti; otto abitazioni sono senza porta d'ingresso, sette box sono senza porta basculante.

Di seguito si descrivono dette unità immobiliari, intese prive di porta se non altrimenti specificato. Tutte le parti comuni sono al grezzo, senza impianti.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "A" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1048, graff. part.1050 sub.8 e part.1059, categ. F3, piano T; di sette vani con loggia scoperta; confini: con le unità ad uso abitativo "B" al piano terra ed "F" al piano primo, con i box auto coperti unità "O" e "P" al piano sottostante, oltre che con vano scale ed ascensore parti comuni, pubblica strada, salvo altri.



\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "B" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1049, graff. part.1050 sub.7 e part.1058, categ. F3, piano T; di sette vani con due logge scoperte; confini: con le unità ad uso abitativo "A" e "C" al piano terra e "G" al piano primo, con i box auto coperti unità "Q" e "R" al piano sottostante, oltre che con vano scale e vano ascensore parti comuni, pubblica strada, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "C" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°149; finita ed abitabile facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1050 sub.2, graff. part.1057, piani T-1°S; di 3,5 vani con corte di pertinenza esclusiva; confini: con l'unità ad uso abitativo "B" al piano terra e "H" al piano primo, con i box auto coperti unità "R" e "S" al piano sottostante, oltre che con vano scale e corte parti comuni, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "D" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part.1056, cat. F3, piano T; di sei vani, con corte di pertinenza esclusiva; confini: con l'unità ad uso abitativo "E" al piano terra e "I" al piano primo, con i box auto coperti



unità "U" e "V" al piano sottostante, oltre che con vano scale e corte parti comuni, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "E" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°151; **finita ed abitabile**, pur se in condizioni insufficienti, facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al **Foglio 257, part.1043**, graffata part. 1044 sub.2 e part. 1045, piano T; di sei vani, con corte di pertinenza esclusiva; **confini**: con l'unità ad uso abitativo "D" al piano terra e "J" al piano primo, con i box auto coperti unità "W" e "X" al piano sottostante, oltre che con vano scale e corte parti comuni, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "F" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°147; **in corso di costruzione**, facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al **Foglio 257 part.1049**, graff. part.1050 sub.7 e part.1058, categ. F3, piano 1°; di sette vani con una loggia ed un balcone scoperti; **confini**: con le unità ad uso abitativo "G" al piano primo, "A" al piano terra sottostante, oltre che con vano scale ed ascensore parti comuni, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "G" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°147; **in corso di costruzione**, facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al **Foglio 257 part.1049**, graff. part.1050 sub.7 e part.1058, categ. F3, piano 1°; di sette vani con due logge ed un balcone scoperti; **confini**: con le unità ad uso abitativo "F" ed "H" al piano primo, "B" al piano



terra sottostante, "K" al piano secondo soprastante, oltre che con vano scale ed ascensore parti comuni, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "H" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°149; finita ed abitabile facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1050 sub.3, piano 1°; di 4 vani e con tre balconi scoperti; confini: con le unità ad uso abitativo "G" al piano primo, "C" al piano terra sottostante, "K" al piano secondo soprastante, oltre che con vano scale parte comune, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "I" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part.1056, piano 1°; di sei vani ed un balcone scoperto; confini: con l'unità ad uso abitativo "D" al piano terra e "J" al piano primo, con i box auto coperti unità "U" e "V" al piano sottostante, con vano scale parte comune, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "J" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, con porta d'ingresso, facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part. 1056, piano 1°; di sei vani ed un balcone scoperto; confini: con l'unità ad uso abitativo "E" al piano terra e "I" al piano primo, con i box auto



coperti unità "W" e "X" al piano sottostante, oltre che con vano scale parte comune, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "K" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1049, graff. part.1050 sub.7 e part.1058, piano 2°; di cinque vani con due terrazzi ad uso lastrico solare; confini: con le unità ad uso abitativo "G" ed "H" al piano primo sottostante, e con il vano scale ed ascensore parti comuni, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "L" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°157; in corso di costruzione, con porta d'ingresso, facente parte della palazzina di cui al "lotto 2", identificata al catasto fabbricati al Foglio 256, part.715 sub.4, graffata part.716, part.717; piani 1°S-T-1°; di sei vani con due balconi; confini: con le unità ad uso abitativo "M" ed "N" ai piani terra e primo, con l'unità ad uso box auto "Y" e con la corsia garage comune al piano 1°S, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "M" ad uso abitazione** in via Rita Atria n°157; in corso di costruzione, facente parte della palazzina "lotto 2", identificata al catasto fabbricati al Foglio 256, part.713, graffata part.715, sub.3; piani 1°S-T-1°; di sei vani con due balconi; confini: con le unità ad uso abitativo "N" ed "L" ai



piani terra e primo, con l'unità ad uso box auto "Z" e con la corsia garage comune al piano 1°S, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "N" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°157; in corso di costruzione, con porta d'ingresso, facente parte della palazzina di cui al "lotto 2", identificata al catasto fabbricati al Foglio 256, part.715 sub.4, graffata part.716, part.717; piani 1°S-T-1°; di otto vani con due balconi; confini: con le unità ad uso abitativo "L" ed "M" ai piani terra e primo, con l'unità ad uso box "ZZ" e con la corsia garage comune al piano 1°S, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "O" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina "lotto 1", piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1049 graffata part.1050, sub.7 e part. 1058; confini: con la corsia garage comune ed il box auto "P" al piano 1°S, e con l'unità abitativa "A" al piano terra soprastante, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "P" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina "lotto 1", piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1049 graffata part.1050, sub.7 e part.1058; confini: con la corsia garage ed il vano scale parti comuni, il box auto "O" al piano 1°S; e con l'unità abitativa "A" al piano terra soprastante, salvo altri.



\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "Q" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina "lotto 1", piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1048, graff. part.1050 sub.8 e part.1059; confini: con la corsia garage ed il vano scale parti comuni, il box auto "R" al piano 1°S; e con l'unità abitativa "B" al piano terra soprastante, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "R" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina "lotto 1", piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1048, graff. part.1050 sub.8 e part.1059; confini: con la corsia garage parte comune, con il box auto "Q" e con l'unità abitativa "C" al piano 1°S; e con l'unità abitativa "B" al piano terra soprastante, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "S" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°147; finita ed agibile, con porta basculante, parte della palazzina "lotto 1", al piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1050 sub.5; confini: con la corsia garage parte comune, il box auto "T" e l'unità abitativa "C" al piano 1°S; con l'unità abitativa "B" al piano terra soprastante, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "T" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina "lotto 1", piano 1°S, identificata



al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1049 graffata part.1050, sub.7 e part.1058; confini: con la corsia garage parte comune ed il box auto "S" al piano 1°S; con l'unità abitativa "B" al piano terra soprastante, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "U" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, con porta basculante, facente parte della palazzina "lotto 1", piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part. 1056; confini: con la corsia garage comune ed il box auto "V" al piano 1°S; con l'unità abitativa "D" al piano terra soprastante, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "V" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, facente parte della palazzina "lotto 1", piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part. 1056; confini: con le parti comuni corsia garage e vano scale, ed il box auto "U" al piano 1°S; con l'unità abitativa "D" al piano terra soprastante, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "W" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, facente parte della palazzina "lotto 1", piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.3, graffata part. 1056; consistenza 18 m<sup>2</sup>; confini: con le parti comuni corsia garage e vano scale, e con il box auto "X" al piano 1°S; con l'unità abitativa "E" al piano terra soprastante, salvo altri.

\* \* \* \* \*



- **Unità immobiliare "X" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, con porta basculante, facente parte della palazzina "lotto 1", piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part. 1056; confini: con la corsia garage parte comune, con il box auto "W" al piano 1°S; con l'unità abitativa "E" al piano terra soprastante, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "Y" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°157; in corso di costruzione, con porta basculante, facente parte della palazzina "lotto 2", al piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 256, part.715 sub.4, graff. part.716, part.717; confini: con la corsia garage comune ed il box auto "Z" al piano 1°S, e con l'unità abitativa "L" al piano terra soprastante, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "Z" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°157; in corso di costruzione, con porta basculante, facente parte della palazzina "lotto 2", al piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 256, part.715 sub.2, consistenza 29 m<sup>2</sup>; confini: con la corsia garage comune ed i box auto "Y" e "ZZ" al piano 1°S, e con l'unità abitativa "M" al piano terra soprastante, salvo altri.

\* \* \* \* \*

- **Unità immobiliare "ZZ" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°157; in corso di costruzione, con porta basculante, facente parte della palazzina "lotto 2",



al piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 256, part.715 sub.4,  
graff. part.716, part.717; confini: con la corsia garage comune ed il box auto  
"Z" al piano 1°S, e con l'unità abitativa "N" al piano terra soprastante, salvo  
altri.

\* \* \* \* \*

Riguardo i terreni con destinazione agricola e suscettività edificatoria, ubicati  
in prossimità dei fabbricati già costruiti ed a confine con la pubblica via Rita  
Atria, si presentano pianeggianti ed allo stato incolto con fitta vegetazione  
spontanea, in stato di totale abbandono. L'intero lotto di terreno assomma in  
complessivi 4.813 m<sup>2</sup>, estendendosi prevalentemente in direzione sud ed est  
dall'area di sedime degli edifici esistenti; confina con via Rita Atria ad ovest,  
da cui è separato da una rete metallica zincata alta un paio di metri con  
paletti in metallo infissi al suolo, con terreni agricoli a suscettività edificatoria  
di altrui proprietà ai restanti lati, in parte privi di delimitazione fisica al lato est  
e/o comunque con confini non ben definiti.

Si rimanda all'estratto delle porzioni di mappa (**All. n°26 e 27**) dell'Agenzia  
delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale Territorio,  
Servizi Catastali Gubbio; agli elaborati planimetrici ed elenchi subalterni (**All.  
n°28**); alle foto aeree da "Google Maps", per individuare dettagliatamente i  
confini e la grafica particellare degli immobili in oggetto (**All. nn°29, 30 e 31**).  
Di seguito, per comodità di lettura, si riportano le planimetrie delle unità con  
la relativa identificazione letteraria.





**Palazzina 1 – piano T unità abitative**



**Palazzina 1 – piano T unità abitative**

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia  
mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: [paolocogliati@ingpec.eu](mailto:paolocogliati@ingpec.eu) - e-mail: [paolocogliati26@libero.it](mailto:paolocogliati26@libero.it)





**Palazzina 1 – piano 1° unità abitative**

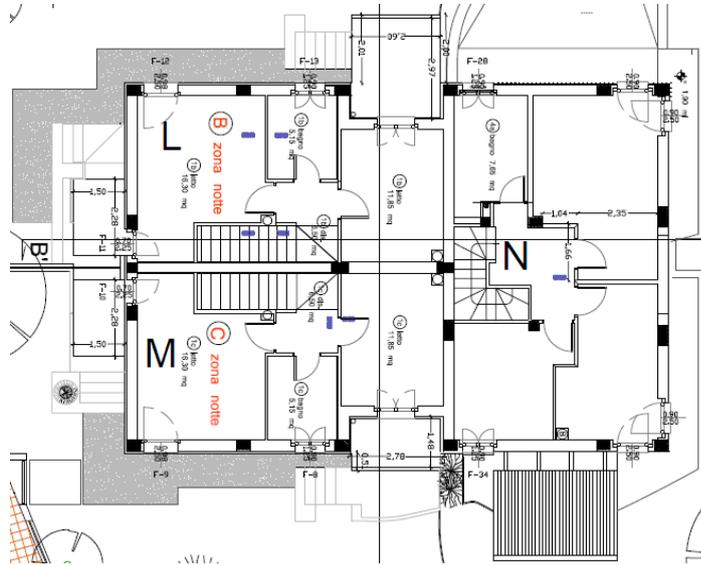


**Palazzina 1 – piano 1° unità abitative**

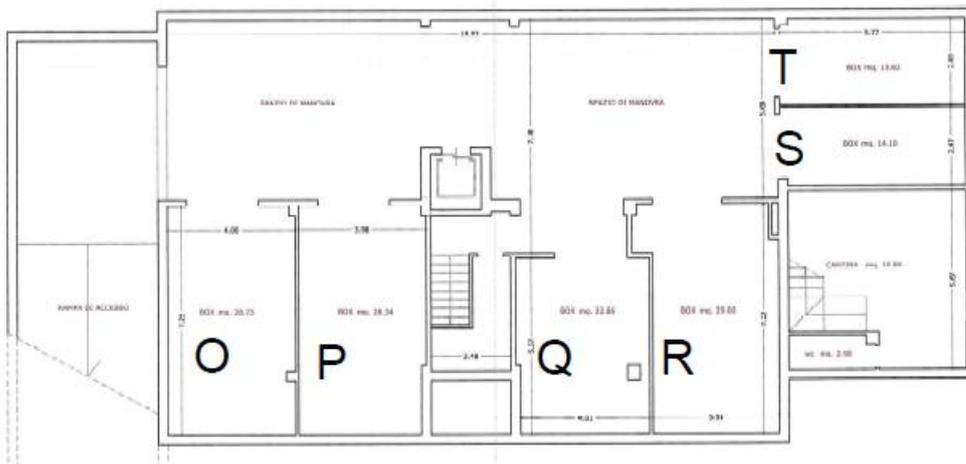
C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia  
mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: [paolo.cogliati@ingpec.eu](mailto:paolo.cogliati@ingpec.eu) - e-mail: [paolocogliati26@libero.it](mailto:paolocogliati26@libero.it)





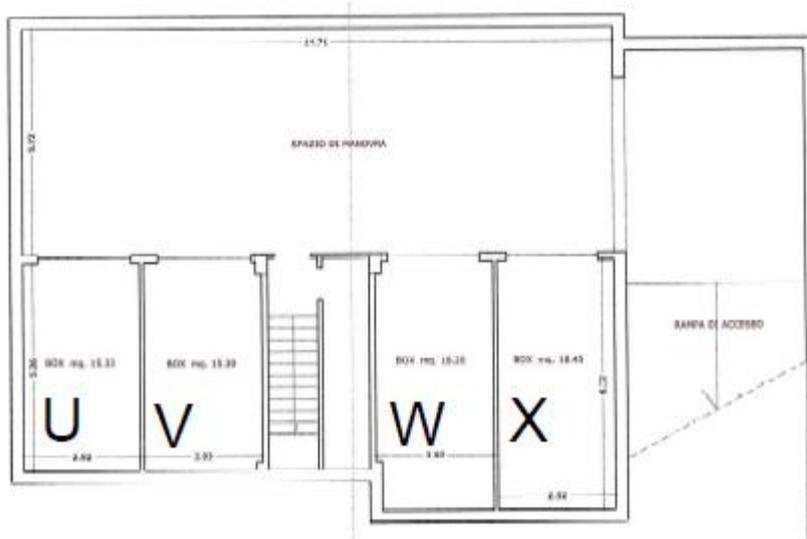


**Palazzina 2 – piano 1° unità abitative**

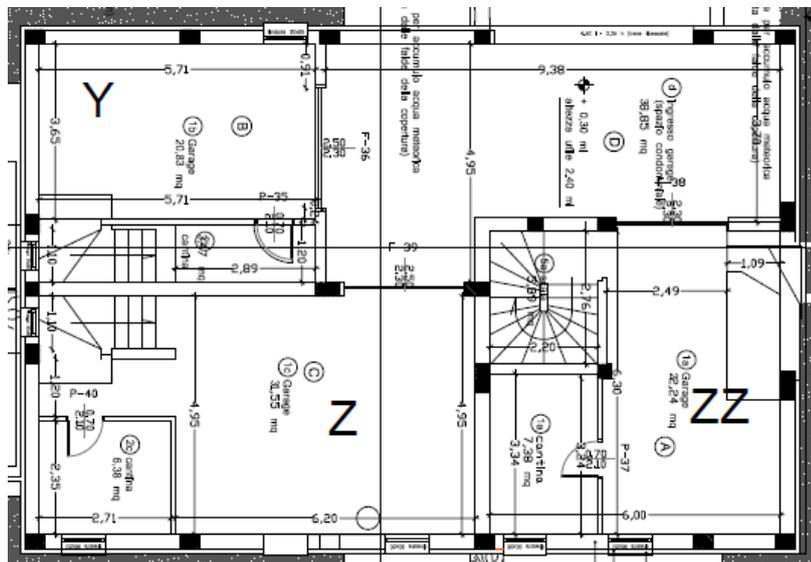


**Palazzina 1 – piano 1°S box auto**





**Palazzina 1 – piano 1°S box auto**



**Palazzina 2 – piano 1°S box auto**

\* \* \* \* \*



Le unità abitative sono composte in genere da tre o più vani per ogni livello, con area utile coperta variabile tra 74 e 111 m<sup>2</sup>, con ulteriore area scoperta ad uso giardino per quelle al piano terra, balconi e logge per le altre. Tutti i vani beneficiano di illuminazione naturale per effetto di finestrate sulle murature perimetrali, eccezion fatta per i bagni al piano terra. Gli impianti di servizio laddove installati sono predisposti per la regolazione autonoma, ivi incluso il riscaldamento alimentato a gas metano dalla rete di adduzione pubblica il cui allaccio però non è completato; è attiva l'alimentazione dalla rete elettrica pubblica per le tre unità completate, ma non sono attive quelle idrica e del gas metano.

Il piazzale d'accesso comune al complesso edilizio è asfaltato ed in discrete condizioni, provvisto di lampioni per l'illuminazione.

Non risulta costituito condominio.

\* \* \* \* \*

### **3.c TITOLO DI PROPRIETA', PROVENIENZA**

In base alle risultanze riferite dai Registri del Catasto e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, esaminati i titoli di provenienza trascritti nei documenti nel ventennio e reperite copie degli atti di compravendita, e la certificazione sostitutiva notarile allegata agli atti, rilasciata il 12.05.2023 ai sensi della L. n°302 del 1998, dell'art.18 del D.P.R. 115/2002, e dell'art.567 c.p.c., dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo; si riferisce che gli immobili in esecuzione sono pervenuti nella disponibilità della esecutata per diritti ed oneri di proprietà di 1/1, per effetto dei seguenti titoli:

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia  
mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: [paolo.cogliati@ingpec.eu](mailto:paolo.cogliati@ingpec.eu) - e-mail: [paolocogliati26@libero.it](mailto:paolocogliati26@libero.it)



– pervenuto per atto di trasferimento sede sociale del 27.09.2014, repertorio n°85307/31897 a rogito dott. Antonio Fabi, Notaio a Gualdo Tadino trascritto il 10.10.2014 al n°21084/16199; relativo agli immobili in Gubbio F.256 part. 713 graff. part.715 sub.3; F.256 part.715 sub.4 graff. part.716 e 717; F.257 part.1043 graff. part.1044 sub.2 e 1045; F.257 part.1044 sub.1 graff. part. 1056; F.257 part.1048 graff. part.1049 e 1050 sub.1, part.1058 e 1059; F. 257 part.1050 sub.2 graff. part.1057; F.256 part.715 sub.2; F.257 part.1044 sub.3, graff. part.1050 sub.3 e sub.5; F.256 partt.634, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 646, 647, 650, 651, 653, 654, 655, 657, 658, 659, 660; F.257 partt.966, 967, 968, 969, 970, 971.

All'esecutata la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili a Gubbio di seguito elencati era pervenuta per effetto di:

– atto di compravendita del 30.12.2009, repertorio n°437/311 a rogito dott. Enrico Matano, Notaio a Gualdo Tadino trascritto al n°2611/1690 in data 01.02.2010 a favore dell'esecutata; contro E [REDACTED] ni nata a [REDACTED] (PG) il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] /a [REDACTED] nato a [REDACTED] (PG) il [REDACTED] c.f.: [REDACTED]; I [REDACTED] ni nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED] relativo agli immobili in Gubbio F. 256 partt.634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642; e F. 257 partt.960, 961, 962, 963, 965, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972 (**All. n°32**).

All'esecutata la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili a Gubbio, F.256 part.657, 658, 659 e 660 erano pervenute per effetto di:



– atto di compravendita del 30.12.2009, repertorio n°436/310 a rogito Enrico Matano, Notaio a Gualdo Tadino, trascritto il 01.02.2010 ai nn°2610/1689, da potere di ██████████, nato a ██████████ il ██████████, c.f.: ██████████ ██████████, e ██████████, nata a ██████████ il ██████████ c.f.: ██████████ ██████████ (All. n°33).

All'esecutata la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili a Gubbio, F.256 part.653, 654, 655 era pervenuta per effetto di:

– atto di compravendita del 30.12.2009, repertorio n°435/310 a rogito Enrico Matano, Notaio a Gualdo Tadino, trascritto il 01.02.2010 ai nn°2609/1688 da potere di ██████████, nata a ██████████ il ██████████ c.f.: ██████████ ██████████, nato a ██████████, c.f.: ██████████ ██████████ e ██████████, nato a ██████████ il ██████████ c.f.: ██████████ ██████████ (All. n°34).

All'esecutata la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile a Gubbio, F.257 part.942 era pervenuta per effetto di:

– atto di compravendita del 24.11.2009, repertorio n°385/270 a rogito Enrico Matano, Notaio a Gualdo Tadino, trascritto il 14.01.2010 ai nn°1040/805 da potere di ██████████, nata a ██████████ il ██████████, c.f.: ██████████ ██████████; ██████████, nata a ██████████ il ██████████, c.f.: ██████████ ██████████ e ██████████, nata a ██████████, c.f.: ██████████ ██████████ (All. n°35).

L'esecutata aveva ceduto la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile a Gubbio, F.257 part.942 per effetto di:



– atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 24.11.2009 rep. n°386/271 a rogito Enrico Matano, Notaio a Gualdo Tadino, trascritto il 14.01.2010 ai nn°1040/806 da potere dell'esecutata, a favore del Comune di Gubbio, c.f.: [REDACTED] (All. n°36).

L'esecutata stipulava scrittura privata relativa alla quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile a Gubbio, F.257 part.955, da identificarsi al catasto fabbricati una volta ultimata la costruzione, con convenzione:

– contratto preliminare di compravendita del 24.11.2009, rep. n°388/273 a rogito Enrico Matano, Notaio a Gualdo Tadino, trascritto il 20.01.2010 ai nn°1598/1114 a favore di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED] di [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED], c.f.: [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED] (All. n°37).

Detta unità abitativa è identificata nella presente come "unità E".

Non esistono dati sufficienti per identificare univocamente il box auto oggetto dello stesso contratto preliminare.

\* \* \* \* \*

**3.d STATO DI POSSESSO DEI BENI ED ACCERTAMENTO SULLA  
PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE, COMODATO OD ALTRO  
REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE  
DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (12.05.2023)**

**- Stato di possesso del bene**



In data 14.06.2023 lo scrivente protocollava richiesta scritta all'Agenzia delle Entrate di Perugia per accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso antecedenti al 12.05.2023, ovvero la data di trascrizione del pignoramento immobiliare riferita al soggetto intestatario delle proprietà in esecuzione (**All. n°38**).

L'Agenzia delle Entrate riferiva in data 28.07.2023 dell'assenza di contratti di locazione per le proprietà in oggetto (**All. n°39**).

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente in ragione delle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, Agenzia delle Entrate di Perugia, sul nome della società esecutata e sulle proprietà in oggetto non sussiste alcun tipo di controversia pendente.

Alla data dei sopralluoghi, l'unità al civico n°149 catastalmente identificata al Foglio 257, part. 1050, sub.2, completata, al piano terra della palazzina "lotto 1", era occupata dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED], e dal coniuge [REDACTED]. Allo scrivente ed all'I.V.G. di Perugia veniva riferito del contratto preliminare di compravendita del 2011 stipulato a nome della sig.ra [REDACTED]. L'I.V.G. redigeva verbale di sopralluogo, ed avvisava l'occupante del fatto che detto contratto preliminare non era opponibile alla procedura (**All. n°40**).

L'unità al P.T. del civico n°149 catastalmente identificata al Foglio 257, part. 1050, sub.3 (abitazione, completata, piano primo della palazzina "lotto 1"; e quella identificata al Foglio 257, part. 1050, sub.5 (box auto, piano 1°S), erano occupate dal sig. [REDACTED] che pure riferiva di un contratto



preliminare di compravendita del 24.12.2012, a cui veniva dato avviso della non opponibilità alla procedura **(All. n°41)**.

L'unità ai piani 1°S-T-1° del civico n°157 catastalmente identificata al Foglio 256, part. 715, sub.3 (appartamento); e l'unità identificata al Foglio 256, part. 715, sub.2 al piano 1°S (box auto), entrambe parte della palazzina "lotto 2", non completate ed al grezzo, risultavano oggetto di un contratto preliminare di compravendita del 15.04.2010 non opponibile alla procedura intestato alla "[REDACTED]" **(All. n°42)**.

L'unità al piano T del civico n°151 catastalmente identificata al Foglio 256, part. 715, sub.3 (appartamento, piano terra, completata); e l'unità identificata al Foglio 256, part. 715, sub.2 (box auto, piano 1°S), entrambe parte della palazzina "lotto 1", risultavano oggetto di una scrittura privata di permuta con contratto di compravendita preliminare datati 24.11.2009 non opponibili alla procedura, intestato alle sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e di una cessione di diritti a favore del Comune di Gubbio per le particelle di terreno originarie **(All. nn°36 e 37)**.

\* \* \* \* \*

### **3.e ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI IN ESTIMAZIONE**

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente non è emersa esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni in estimazione (domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, pesi oppure limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni



*propter rem*, uso, abitazione -, convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, oppure vincoli connessi con l'eventuale carattere storico - artistico); non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri eventualmente cancellabili e/o regolarizzabili da procedura, ovvero non opponibili all'acquirente, quali difformità catastali e/o urbanistico - edilizie, iscrizioni, pignoramenti, altre trascrizioni pregiudizievoli o quant'altro.

\* \* \* \* \*

Come accertano le risultanze della certificazione sostitutiva notarile allegata agli atti, e dai Registri catastali e dalla Conservatoria Registri Immobiliari di Perugia, al 14.09.2023 i beni immobili in esecuzione risultano interessati dai seguenti gravami:

- verbale pignoramento immobili (trascrizione contro) dell'Ufficiale Giudiziario di Perugia del 31.03.2023, rep. n°10150/23, trascritto all'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12.05.2023 al n°13705 Reg. gen., n°9601 Reg. part., a favore della società "Berenice SPV s.r.l." sede a Milano, c.f.: 10003140968; contro la [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà dell'intero, per tutti gli immobili già elencati.

- ipoteca volontaria n°2612/509 del 01.02.2010 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.12.2009, rep. n°438/312 del Notaio Enrico Matano di Gualdo Tadino (PG), a favore della "Banca Carim - Cassa di Risparmio di Rimini s.p.a. sede a Rimini, c.f.: 00205680408; contro la



società esecutata; capitale € 2.500.000,00 totale € 3.750.000,00 durata anni 17 e sei mesi.

\* \* \* \* \*

### **Aggiornamento gravami**

L'aggiornamento dei gravami effettuato il 14.09.2023 relativamente ai beni immobili in oggetto con visura all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Conservatoria RR.I. ed Ufficio del Catasto, ha accertato che **non risultano ulteriori gravami (All. n°43)**.

### **Servitù**

Come riferito dai rispettivi atti di compravendita, le proprietà in esecuzione non sono interessate e/o soggette a servitù attive e/o passive di impianti e beni comuni insistenti, eccezion fatta per quelli condominiali futuri che oggi, per lo stato di fatto, non sono determinabili con certezza.

\* \* \* \* \*

### **3.f INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE SU SPESE E CONDOMINIO**

Gli immobili in esecuzione sono porzioni di un complesso edilizio di maggior consistenza previsto come costituito da un edificio cielo terra e da altri tre edifici costruiti in adiacenza ai civici nn°147, 149, 151 e 157 di via Rita Atria a Gubbio, presso Vocabolo Ferratelle, come da convenzione di lottizzazione stipulata tra il Comune di Gubbio e la società esecutata relativa all'intero lotto di terreno ricompreso nella scheda norma n°10 P.R.G. in vigore per la Macroarea Ferratelle di Gubbio, e relative N.T.A.. Lo stato di fatto alla data odierna vede in parte costruiti solo due edifici, identificati a progetto come



"lotto 1" e "lotto 2", il primo composto da undici unità abitative e dieci box auto coperti ed il secondo da tre unità abitative e tre box auto coperti.

In particolare, le unità immobiliari in oggetto sono porzioni dei fabbricati denominati "lotto 1" ai civici nn°147, 149 e 151, di tre livelli fuori terra ad uso abitativo a conduzione autonoma ed indipendente, ed un livello seminterrato suddiviso in box auto; e "lotto 2" al civico n°157, di due livelli fuori terra ad uso abitativo a conduzione autonoma ed indipendente, ed un seminterrato suddiviso in box auto.

Non è costituito condominio.

Le finiture architettoniche di tutte le unità devono esser completate eccezion fatta per tre abitazioni; le parti strutturali di tutte le unità e degli edifici di cui sono parte si intendono ultimate. In generale, sono da completarsi la finitura architettonica e l'installazione degli impianti di servizio di undici unità e delle parti comuni degli edifici.

Allo stato attuale, i tre appartamenti ultimati sono approvvigionati da energia elettrica, ma non da fornitura idrica e da gas metano pur se i relativi impianti sembrerebbero completati. Per quanto è stato possibile accertare la fornitura del servizio dalla pubblica rete idrica alle abitazioni sarebbe subordinata alla liquidazione del pregresso, a tutt'oggi non onorato dalla "Cogemir s.r.l.", che formalmente risulta ancora proprietaria dei beni, e dunque insolvente nei confronti della società idrica.

Si fa presente che i rilievi effettuati in loco riguardano vani allo stato grezzo, ovvero privi di rivestimento alle pareti ed alla pavimentazione; le misurazioni



effettuate non sono quindi rispondenti al futuro stato di fatto. L'area utile sarà infatti ridotta a causa degli spessori dei materiali di finitura che saranno posti in opera (intonaco, rivestimenti, infissi, pavimentazione etc.).

Le unità abitative al piano terra includono un lotto di terreno ad uso giardino di esclusiva pertinenza; in assenza di un progetto definitivo riguardante in particolar modo la palazzina "lotto 2", ed in ragione dello stato di fatto, non è possibile determinare con accuratezza l'area di detti terreni. Lo scrivente ne ha stimato e valorizzato la più probabile ipotesi, sulla base degli elaborati grafici preliminari architettonici e di progetto depositati dall'esecutata.

\* \* \* \* \*

### **3.g INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI**

In base alle risultanze riferite dai Registri del Catasto e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, esaminati i titoli di provenienza trascritti nei documenti nel ventennio e reperite copie degli atti di compravendita, così come la certificazione sostitutiva notarile allegata agli atti, rilasciata dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio a Palermo, il 12.05.2023 ai sensi della L. n°302 del 1998, dell'art.18 del D.P.R. 115/2002, e dell'art.567 c.p.c., si riferisce che i beni in esecuzione sono pervenuti nella piena disponibilità della società esecutata per i diritti e gli oneri di proprietà di 1/1 per effetto dei seguenti titoli:

– pervenuto per atto di compravendita del 30.12.2009, repertorio n°437/311 a rogito dott. Enrico Matano, Notaio a Gualdo Tadino trascritto il 01.02.2010 al n°2611/1690; a favore dell'esecutata; contro [REDACTED]; nata a



[REDACTED] (PG) il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] [REDACTED] nato a  
[REDACTED] (PG) il 07 [REDACTED], c.f.: [REDACTED]; [REDACTED] nata a  
[REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] relativo agli immobili in  
Gubbio F. 256 partt.634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642; e F. 257  
partt.960, 961, 962, 963, 965, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972.

Ai cedenti, la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà degli immobili  
a Gubbio di cui al F. 256 part.88, e F. 257 part. 940 e 941, era pervenuta per  
effetto di:

– atto di successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il 2 [REDACTED]  
c.f.: [REDACTED] deceduto il [REDACTED] 9, registrato il 23.02.2009  
al n°66/38 dell'Ufficio del Registro di Gualdo Tadino, trascritto ai nn°8128/  
5410 il 19.03.2009 devoluta per legge la quota di 1/1 di piena proprietà.

Risulta trascritta il 20.07.20017 ai nn°19050/13270 accettazione tacita della  
eredità in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] da parte degli eredi nascente da atto a rogito Notaio Carmen  
Raviele del 13.07.2017.

A [REDACTED] la quota pari ad 1/1 della piena proprietà dell'originaria p.lla  
di terreno in Gubbio F. 256 part.88 era pervenuta per effetto di:

– atto di compravendita del 30.12.1974, repertorio n°69106 a rogito Antonio  
Minelli, Notaio a Gubbio, registrato al n°150 il 17.01.1975, volt. n°89079 in  
atti dal 30.01.1980, trascritto il 24.01.1975 ai nn°1269/1073, da potere di  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il 2 [REDACTED] c.f.: [REDACTED].



A [REDACTED] la quota pari ad 1/1 della piena proprietà dell'originaria p.lla di terreno in Gubbio F. 257 part.168 era pervenuta per effetto di:

– atto di compravendita del 11.12.1976, repertorio n°61234 a rogito Franco Filippo Marchetti, Notaio a Gubbio, registrato al n°482 il 25.03.1977, volt. n°55282 in atti dal 22.02.1982, trascritto il 05.04.1977 ai nn°5024/3908, da potere di Capitolo dei Canonici della Cattedrale di Gubbio, sede a Gubbio.

All'esecutata la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili a Gubbio, F.256 part.657, 658, 659 e 660 erano pervenute per effetto di:

– atto di compravendita del 30.12.2009, repertorio n°436/310 a rogito Enrico Matano, Notaio a Gualdo Tadino, trascritto il 01.02.2010 ai nn°2610/1689, da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] [REDACTED] R; e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED] [REDACTED] C.

Ad [REDACTED] e [REDACTED] li la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili a Gubbio, F.256 part. 134 ex 88/d (attuali part. 657, 658, 659 e 660) era pervenuta per effetto di:

– atto di compravendita del 30.12.1974, repertorio n°69104 a rogito Antonio Minelli, Notaio a Gubbio, registrato il 17.01.1975 al n°152, volt. n°88879 in atti dal 30.01.1980 trascritto il 24.01.1975 al n°1071 di formalità, da potere di [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

All'esecutata la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili a Gubbio, F.256 part.653, 654, 655 era pervenuta per effetto di:



– atto di compravendita del 30.12.2009, repertorio n°435/310 a rogito Enrico Matano, Notaio a Gualdo Tadino, trascritto il 01.02.2010 ai nn°2609/1688 da potere di [redacted], nata a [redacted] il [redacted] 2 [redacted] c.f.: [redacted] [redacted]; [redacted] [redacted], nato a Gubbio il [redacted] c.f.: [redacted] [redacted] [redacted]; e [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted], c.f.: [redacted] [redacted] [redacted].

A Nella Berettoni, la quota pari a 4/6 di piena proprietà; ed a [redacted] [redacted], la quota pari ad 1/6 della piena proprietà ddi bene personale ciascuno degli immobili a Gubbio, F.256 part. 643, 644, 645, 646, 647 (ex part.132) era pervenuta per effetto di:

– atto di permuta del 30.12.2009, repertorio n°434/308 a rogito Enrico Matano, Notaio a Gualdo Tadino, trascritto il 25.01.2010 ai nn°2009/1344 da potere di [redacted] nata a [redacted] il [redacted], c.f.: [redacted] [redacted]; [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted] c.f.: [redacted] [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted], c.f.: [redacted] [redacted] [redacted].

A [redacted] [redacted]zi, la quota dell'intero di nuda proprietà bene personale del bene immobile a Gubbio, F.256 part. 132 era pervenuta per:

– atto di donazione accettata del 08.02.2007, repertorio n°185/132 a rogito Fabrizio Ruffo, Notaio a Gubbio, trascritto il 22.02.2007 ai nn°6347/3636 da potere di [redacted] [redacted], nata a [redacted] il [redacted] c.f.: [redacted] [redacted] [redacted]; e di [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f.: [redacted] [redacted] [redacted].



A [REDACTED] e [REDACTED], la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile a Gubbio, F.256 part.132 ex part.88/b era pervenuta per effetto di:

- atto di compravendita del 30.12.1974, repertorio n°69107 a rogito Antonio Minelli, Notaio a Gubbio, registrato al n°149 il 17.01.1975, voltura n°89179 in atti dal 30.01.1980, trascritto il 24.01.1975 al n°1074 di formalità da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

\* \* \* \* \*

### **3.h VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

#### **Autorizzazioni amministrative**

Il 14.06.2023 lo scrivente depositava via P.E.C. al Comune di Gubbio, Area Governo e Sviluppo del Territorio e dell'Economia, all'unità operativa edilizia privata e S.U.A.P.E., la richiesta di accesso agli atti amministrativi urbanistici dei beni immobili di cui alla presente relazione di stima, protocollata in data 17.07.2023 al n°33395 (**All. n°44**).

Il 13.07.2023 e poi il 31.07.2023 lo scrivente accedeva agli atti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Gubbio accertando l'esistenza dei seguenti documenti relativi ai beni immobili in esecuzione:

- D.I.A. n°447 del 23.04.2010 per il "lotto n°1" e 21.05.2010 per il "lotto 3" (in alternativa al permesso di costruire), rispettivi prot. n°17805 e n°22357 (**All. n°45**);
- S.C.I.A. n°148 del 19.06.2013 in variante alla sopra citata D.I.A. per il "lotto 1" (**All. n°46**).



Non risulta mai rilasciato alcun certificato di agibilità.

Le ricerche effettuate sui registri cartacei ed elettronici comunali eseguite sul nominativo dell'esecutata e dei precedenti proprietari riferite agli immobili in oggetto non hanno evidenziato pratiche edilizie in essere.

L'edificio di cui al "lotto 1" è conforme alla D.I.A. n°17805 del 23.04.2010, ad esclusione di alcune tramezzature e di diversa distribuzione di spazi interni; non si sono accertate rilevanti e consistenti opere abusive tali da necessitare di sanabilità ai sensi delle Leggi nn°47/85 e 724/94.

In merito alla palazzina "lotto 2" già edificata, non è stato ritrovato deposito al Comune di Gubbio di nessun elaborato progettuale eccetto tre planimetrie del tipo architettonico preliminare, una per ciascun livello (**All. n°47**).

Si sottolinea inoltre che la sopra citata D.I.A. n°447 del 21.05.2010 è riferita alla palazzina "lotto 3" ad oggi non edificata, e non alla palazzina "lotto 2"; la D.I.A. non include planimetrie del futuro edificio, eccezion fatta per quattro tavole degli impianti termico, idrico, sanitario e distribuzione gas.

Lo scrivente esprime perplessità riguardo l'inizio dei lavori tramite D.I.A. così compilata (meglio conosciuta come "Super D.I.A.", poiché trattasi di nuova costruzione in una zona dove è approvato un piano particolareggiato), cioè senza aspettare l'assenso dell'amministrazione comunale, priva di elaborati grafici di progetto; alcuni di quelli depositati riferiscono indicazioni peraltro grossolanamente errate per dimensioni e misure.

In ragione di quanto sopra, sussiste la necessità di regolarizzazione edilizia della palazzina "lotto 2" con il deposito delle planimetrie dello stato di fatto e



quant'altro necessario presso il Comune di Gubbio ivi inclusi gli adempimenti ai sensi dell'art.40 della L.R. n°1 del 18.02.2004 nonché della parte II, capi I e IV del D.P.R. n°380/2001 riguardo le parti strutturali, oggi non disponibili.

Per quanto sopra riferito, la palazzina "lotto 2" si configura necessitante di sanabilità ai sensi delle Leggi nn°47/85 e 724/94.

L'iter procedurale di sanatoria dovrà essere concordato con il Comune di Gubbio, ed i relativi oneri di costruzione in sanatoria saranno definiti dalla Commissione Edilizia.

### **Rilievo e rielaborazione grafica degli immobili**

Estrate le planimetrie disponibili (**All. nn°47 e 48**) e confrontate con lo stato di fatto dei luoghi, lo scrivente accertava la corrispondenza per le palazzine "lotto 1" e "lotto 2", con lievi eccezioni limitate ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

\* \* \* \* \*

### **3.i FORMAZIONE DEI LOTTI**

In ragione della consistenza, delle caratteristiche fisiche dei beni immobili in estimazione e dei loro confini, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto valutare i beni immobili in **VENTOTTO LOTTI** ognuno identificato da una lettera, consistenti ognuno in: un'unità abitativa, un box auto coperto di esclusiva pertinenza, e nell'intero lotto dei terreni agricoli a suscettività edificatoria.

Ogni lotto è dettagliato e valorizzato nei successivi paragrafi "3.L" e "3.o".

Le caratteristiche preponderanti sono quelle del mercato immobiliare riferito al contesto dell'area in cui sono ubicati gli immobili, in un'area di sviluppo



edilizio recente a prevalente destinazione residenziale, soggetta a domanda che privilegia edifici nuovi a conduzione autonoma ed indipendente, a basso consumo energetico, con standard qualitativi elevati, con rifiniture di pregio ed antisismici. Si è tenuto anche conto del fatto che la zona e la pubblica via Rita Atria offrono un'assai limitata disponibilità di posti auto pubblici.

La domanda del mercato immobiliare locale privilegia gli appartamenti con box auto; in ragione di caratteristiche e dimensioni di ogni abitazione e dei box, la possibilità di collegare insieme un'unità abitativa ed uno specifico box auto in un lotto distinto è stata stimata disincentivante alla vendita.

Si è invece ritenuto scindere ogni abitazione da uno specifico box, in modo da consentire la libera scelta di un eventuale abbinamento di quest'ultimo, per incentivare ed accrescere l'appetibilità commerciale riferita ad ogni unità abitativa, poiché esse costituiscono il valore più elevato dell'intero sottoposto al procedimento.

\* \* \* \* \*

### **3.L DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI**

I beni immobili in oggetto sono ubicati a Gubbio in Vocabolo Ferratelle, una zona a prevalente destinazione d'uso residenziale distante circa 3 km a sud del centro storico, ad una quota altimetrica di 436 metri s.l.m..

Gli immobili in esecuzione sono porzioni di un complesso edilizio di maggior consistenza ubicati lungo la via Rita Atria, una stretta strada urbana asfaltata a due sensi di circolazione, che diparte dalla periferica strada Perugina a sud di Gubbio e si dirige in direzione della località Ponte d'Assi. La via ha



bassa frequenza di traffico poiché in pratica ad uso dei soli residenti in zona, ed è caratterizzata da fabbricati ad uso abitativo di due/tre livelli fuori terra di antica edificazione ben integrati con edifici di costruzione più moderna.

Le fermate più vicine del trasporto pubblico su ruota che collega con Gubbio centro e con i limitrofi nuclei abitati distano qualche centinaio di metri mentre la stazione ferroviaria più vicina è a Fossato di Vico (PG) distante circa 18 km. Altri servizi pubblici e privati come istituti di credito, farmacie, esercizi commerciali di vario genere quali alimentari e supermercati, uffici comunali e postali, scuole prescolastiche, primarie e secondarie e quant'altro distano diverse centinaia di metri in direzione del centro cittadino.

Il complesso è attualmente costituito da due edifici non completati di due e tre livelli fuori terra ed uno interrato, ubicati a Gubbio in Vocabolo Ferratelle alla via Rita Atria nn°147, 149, 151 e 157; trattasi di costruzioni iniziate nel 2010 in ragione della convenzione di lottizzazione stipulata tra Comune di Gubbio e l'esecutata relativa al lotto di terreno ricompreso nella scheda di cui norma n°10 P.R.G. in vigore Macroarea Ferratelle di Gubbio e relative N.T.A., approvato con delibere del consiglio comunale n°197 del 24.10.2007 parte strutturale, n°39 del 17.03.2008 parte operativa, Piano Attuativo "Città della Trasformazione" della macroarea Ferratelle, che vede una "Suc-Urb" di 2.417,22 m<sup>2</sup> in base agli indici planovolumetrici di cui all'art.11 della N.T.A..

Detto accordo prevedeva la costruzione di cinque corpi di fabbrica di cui uno suddiviso in undici abitazioni identificato progettualmente come "lotto 1", ed



altri quattro fabbricati a blocco singolo di stesse dimensioni destinati a villa bifamiliare/trifamiliare, identificati come "lotti 2, 3, 5 e 6".

Allo stato attuale risultano edificati ma non completati solo gli edifici lotti "1" e "2", cui si accede da un piazzale asfaltato comune prospiciente via Rita Atria con il primo fabbricato posto a nord del piazzale, il secondo a sud.

Dette due palazzine sono ancora in fase di costruzione; la struttura portante, le tamponature esterne e la copertura sono concluse, la superficie coperta è al grezzo priva di finiture architettoniche ed impianti.

Undici abitazioni e dieci box auto fanno parte del fabbricato "lotto 1", che ha tre livelli fuori terra ed uno interrato, ed è identificato dai civici nn°147, 149 e 151; tre abitazioni e tre box auto sono porzioni dell'edificio "lotto 2", al civico n°157. Tre unità abitative hanno finiture architettoniche ed impianti concluse e tutte facenti parte del "lotto 1"; una è occupata ed abitata con continuità (unità "C"), una seconda (unità "H") è utilizzata ad uso saltuario, una terza è in stato di abbandono (unità "E").

Le rimanenti undici unità abitative ed i tredici box auto sono allo stato grezzo e senza finiture architettoniche, infissi e impianti; otto abitazioni sono senza porta d'ingresso, sette box sono senza porta basculante; anche tutte le parti comuni dei due edifici sono al grezzo, senza impianti.

La palazzina "lotto 1" è suddivisa in due blocchi affiancati, aventi dimensioni complessive in pianta di circa 15 x 40 m; il primo blocco ai civici nn°147 e 149, è provvisto di due scale comuni coperte poste centralmente rispetto al corpo di fabbrica che collegano le unità ai piani 1°S, 1° e 2°, quindi anche al



piano seminterrato ad uso garage, dove si trovano sei box auto; il secondo blocco al n°151 è composto da due unità abitative per ognuno dei due livelli, ed ha una scala coperta comune che collega anche con il piano 1°S ad uso garage suddiviso in quattro box auto. Il piano seminterrato è raggiungibile anche da due rampe carrabili, una per blocco, con ingresso rispettivamente dai civici n°147 e 151.

La palazzina trifamiliare "lotto 2" ha pianta pressoché regolare rettangolare di dimensioni 12,50 x 16,00 m circa, suddivisa in tre unità abitative ognuna delle quali si sviluppa ai livelli 1°S, T e 1° con scala interna di collegamento.

I due edifici hanno forma planimetrica regolare pressoché rettangolare con struttura portante in c.a. gettato in opera ed orizzontamenti in laterocemento del tipo misto in travi tralicciate; le fondazioni sono state realizzate in parte con travi rovesce continue a graticcio, ed in parte con muri di sostegno con travi proprie collegate tra loro. Il solaio di copertura è inclinato del tipo "a muricci" a due falde con leggera inclinazione per il "lotto 1", a quattro falde per il "lotto 2" con manto di copertura in tegole marsigliesi, mentre le mura perimetrali sono in blocchi di laterizio tipo "Ecopor" 33 x 25 x 19 cm rifiniti ad intonaco bianco sulle facce interne e grigio sulle esterne, spessore variabile tra 20 e 30 cm; i tramezzi interni sono in laterizio porizzato a fori verticali spessi 10 cm circa, infissi e persiane esterne in legno lamellare. Le facciate esterne sono in uno stato di conservazione appena sufficiente con balconi chiusi su tre lati e piccoli terrazzi a sbalzo al lato sud della palazzina "lotto 1", mentre il "lotto 2" ne è privo.



In entrambi gli edifici il livello piano terra è leggermente rialzato rispetto alla linea di sistemazione del fronte principale, e con accessi esterni dai singoli cortili a servizio delle unità posta su tale fronte, con il vano scala comune in posizione centrale che collega i livelli dal seminterrato fino al primo e con la viabilità pedonale di sistemazione sul piazzale comune. Il piano seminterrato ha pavimentazione a getto di cemento di tipo industriale sia per i singoli box auto che per le corsie di accesso e di manovra, al grezzo.

Gli appartamenti sono suddivisi in un ingresso, un disimpegno, due camere di cui una in genere con balcone, una cucina (od un angolo cottura) ed uno o due bagni, per un'area complessiva netta che varia tra 61,96 e 136,11 m<sup>2</sup> con altezza utile tra 2,72 e 2,80 m, ad eccezione dell'unità "K" mansardata la cui altezza utile varia tra 2,34 e 2,94 m; i box auto hanno area utile variabile tra 14,18 e 29,20 m<sup>2</sup> con altezza utile tra 2,49 e 2,66 m e forma planimetrica regolare pressoché rettangolare.

Le unità abitative "C", "H" ed "E" ad oggi completate, hanno porta d'accesso in legno color noce con serratura di sicurezza ordinaria; mura e soffitti sono rifiniti ad intonaco di colore bianco e tonalità pastello, con tramezzi in forati intonacati, pareti dei bagni ricoperte con piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro fino a circa due metri d'altezza e poi intonacate per la parte restante. I pavimenti sono ricoperti con piastrelle in ceramica monocottura di discreta qualità di colore chiaro anche nei bagni, i cui sanitari sono in buone condizioni, in ceramica di colore chiaro, e contano un lavandino, una tazza con scarico incassato, una doccia od una vasca, ed un bidet; le rubinetterie



sono del tipo monocomando di ordinaria qualità. Le porte interne sono in legno tamburato di color noce di discreta fattura, con maniglie in ottone; gli infissi in legno con vetrocamera e maniglie in ottone sono di discreta fattura, in condizioni appena sufficienti. Logge, balconi e terrazzi hanno pavimento in piastrelle in cotto per esterni color rosso mattone e soglia in travertino, balaustra in metallo color grigio chiaro, e sono in discrete condizioni d'uso e manutenzione.

Gli impianti di servizio sono predisposti per l'alimentazione autonoma dalla pubblica rete, incluso quello riscaldamento che include radiatori a parete in alluminio in tutti i vani, in apparenti buone condizioni di uso e manutenzione; l'efficienza è da accertarsi con specifiche prove di funzionamento.

Risulta alimentato dalla pubblica rete solo l'impianto elettrico, mentre quello idrico è alimentato da cisterne ubicate al piano terra; non risulta allaccio con la pubblica rete gas metano. Il quadro dell'impianto elettrico ubicato nelle tre unità completate include un interruttore magnetotermico bipolare di potenza 10A per luci e circuiti di alimentazione, 16 A per portate elettriche prese, ed un interruttore differenziale magnetotermico potenza 16A. Non è installato impianto antiintrusione. Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono depositate in atti al Comune di Gubbio né risulta richiesta certificazione di agibilità. Nei box auto non sono installati impianti elettrico e luce.

Lo stato d'uso generale degli edifici è insufficiente poiché mancano le finiture architettoniche, e necessitano di notevoli lavori di completamento. Sono da completarsi le parti comuni quali le scale di accesso alle unità poste ai vari



livelli dei due edifici, il piazzale asfaltato, le rampe e le corsie di manovra dei garage, gli accessi al compendio edilizia dalla via Rita Atria, e quant'altro.

I terreni sono allo stato di totale abbandono con fitta vegetazione spontanea, ed in parte difettano nella delimitazione fisica tra le varie proprietà al piano terra, e con quelli di altrui proprietà posti al confine.

Le seguenti tabelle analitiche sono redatte in accordo alla vigente normativa UNI EN 15733 ed indicano le superficie netta e commerciale di ciascun vano delle unità, i coefficienti usati per determinare quest'ultima, l'esposizione e lo stato di manutenzione. Ogni lotto è identificato da una lettera.

| <b>"UNITA' A" - PALAZZINA 1 - UNITA' ABITATIVA</b>             |              |  |                  |  |             |                                 |                              |
|--|--------------|--|------------------|--|-------------|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Foglio 257, part.1048, graff. part.1050 sub.8 part.1059</b> |              |  |                  |  |             |                                 |                              |
| <b>LOCALE</b>  | <b>PIANO</b> | <b>SUPERF.<br/>netta (m<sup>2</sup>)</b> | <b>COEFF.</b>    | <b>SUPERF.<br/>comm. (m<sup>2</sup>)</b> | <b>ESP.</b> | <b>CONDIZIONI<br/>MANUTENZ.</b> | <b>ALTEZZA<br/>UTILE (m)</b> |
| <b>SOGGIORNO</b>   | T            | 22,11                                    | <b>1,3833197</b> | 30,59                                    | buona       | al grezzo                       | 2,72                         |
| <b>CUCINA</b>  | T            | 10,58                                    | <b>1,3833197</b> | 14,64                                    | buona       | al grezzo                       | 2,72                         |
| <b>DISIMPEGNO</b>  | T            | 4,84                                     | <b>1,3833197</b> | 6,70                                     | suffic.     | al grezzo                       | 2,72                         |
| <b>BAGNO</b>   | T            | 5,09                                     | <b>1,3833197</b> | 7,04                                     | buona       | al grezzo                       | 2,72                         |
| <b>BAGNO</b>   | T            | 4,49                                     | <b>1,3833197</b> | 6,21                                     | suffic.     | al grezzo                       | 2,72                         |
| <b>CAMERA</b>  | T            | 9,02                                     | <b>1,3833197</b> | 12,48                                    | suffic.     | al grezzo                       | 2,72                         |
| <b>CAMERA</b>  | T            | 10,17                                    | <b>1,3833197</b> | 14,07                                    | suffic.     | al grezzo                       | 2,72                         |
| <b>CAMERA</b>  | T            | 14,25                                    | <b>1,3833197</b> | 19,71                                    | buona       | al grezzo                       | 2,72                         |
| <b>scala e giard.</b>  | T            | 14,06                                    | <b>0,1000000</b> | 1,41                                     | buona       | al grezzo                       | -                            |
| <b>LOGGIA</b>  | T            | 22,34                                    | <b>0,3000000</b> | 6,70                                     | ottima      | al grezzo                       | -                            |
| <b>TOTALE SUP. COPER.</b>                                      |              | <b>80,55</b>                             |                  | <b>111,43</b>                            |             |                                 |                              |
| <b>TOTALE SUP. SCOP.</b>                                       |              | <b>36,40</b>                             |                  | <b>8,11</b>                              |             |                                 |                              |

| <b>"UNITA' B" - PALAZZINA 1 - UNITA' ABITATIVA</b>            |              |  |                  |  |             |                                 |                              |
|---|--------------|--|------------------|--|-------------|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Foglio 257, part.1049 graff. part.1050 sub.7 part.1058</b> |              |  |                  |  |             |                                 |                              |
| <b>LOCALE</b>   | <b>PIANO</b> | <b>SUPERF.<br/>netta (m<sup>2</sup>)</b> | <b>COEFF.</b>    | <b>SUPERF.<br/>comm. (m<sup>2</sup>)</b> | <b>ESP.</b> | <b>CONDIZIONI<br/>MANUTENZ.</b> | <b>ALTEZZA<br/>UTILE (m)</b> |
| <b>sogg. e cucina</b>   | T            | 31,12                                    | <b>1,2187423</b> | 37,93                                    | ottima      | al grezzo                       | 2,72                         |
| <b>DISIMPEGNO</b>   | T            | 4,25                                     | <b>1,2187423</b> | 5,18                                     | suffic.     | al grezzo                       | 2,72                         |
| <b>BAGNO</b>  | T            | 5,73                                     | <b>1,2187423</b> | 6,98                                     | buona       | al grezzo                       | 2,72                         |



|                           |   |              |                  |              |         |           |      |
|---------------------------|---|--------------|------------------|--------------|---------|-----------|------|
| BAGNO                     | T | 4,79         | <b>1,2187423</b> | 5,84         | suffic. | al grezzo | 2,72 |
| CAMERA                    | T | 14,00        | <b>1,2187423</b> | 17,06        | buona   | al grezzo | 2,72 |
| CAMERA                    | T | 9,00         | <b>1,2187423</b> | 10,97        | buona   | al grezzo | 2,72 |
| CAMERA                    | T | 9,51         | <b>1,2187423</b> | 11,59        | suffic. | al grezzo | 2,72 |
| RIPOSTIGLIO               | T | 2,70         | <b>1,2187423</b> | 3,29         | suffic. | al grezzo | 2,72 |
| scala e giard.            | T | 38,19        | <b>0,1000000</b> | 3,82         | ottima  | al grezzo | -    |
| LOGGIA                    | T | 7,25         | <b>0,3000000</b> | 2,18         | suffic. | al grezzo | -    |
| <b>TOTALE SUP. COPER.</b> |   | <b>81,10</b> |                  | <b>98,84</b> |         |           |      |
| <b>TOTALE SUP. SCOP.</b>  |   | <b>45,44</b> |                  | <b>5,99</b>  |         |           |      |

**"UNITA' C" - PALAZZINA 1 - UNITA' ABITATIVA**

| Foglio 257, part.1050, sub.2 |       |                                    |                  |                                    |         |                         |                      |
|------------------------------|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE                       | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| CANTINA                      | 1°S   | 19,98                              | <b>1,2755286</b> | 25,49                              | suffic. | discrete                | 2,71                 |
| W.C.                         | 1°S   | 2,97                               | <b>1,2755286</b> | 3,79                               | suffic. | discrete                | 2,71                 |
| SOGGIORNO                    | T     | 30,29                              | <b>1,1328703</b> | 34,31                              | ottima  | discrete                | 2,71                 |
| BAGNO                        | T     | 6,72                               | <b>1,1328703</b> | 7,61                               | suffic. | discrete                | 2,71                 |
| CAMERA                       | T     | 15,28                              | <b>1,1328703</b> | 17,31                              | buona   | discrete                | 2,71                 |
| LOGGIA                       | T     | 2,46                               | <b>0,3000000</b> | 0,74                               | ottima  | discrete                | -                    |
| LOGGIA                       | T     | 2,89                               | <b>0,3000000</b> | 0,87                               | ottima  | discrete                | -                    |
| TERRAZZO                     | T     | 2,29                               | <b>0,3000000</b> | 0,69                               | ottima  | discrete                | -                    |
| corte e giard.               | T     | 70,00                              | <b>0,1000000</b> | 7,00                               | suffic. | discrete                | -                    |
| <b>TOTALE SUP. COPER.</b>    |       | <b>75,24</b>                       |                  | <b>88,51</b>                       |         |                         |                      |
| <b>TOTALE SUP. SCOP.</b>     |       | <b>77,64</b>                       |                  | <b>9,29</b>                        |         |                         |                      |

**"UNITA' D" - PALAZZINA 1 - UNITA' ABITATIVA**

| Foglio 257, part.1044, sub.1 graff. part.1056 |       |                                    |                  |                                    |         |                         |                      |
|---|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE  | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| SOGGIORNO                                     | T     | 23,10                              | <b>1,1926124</b> | 27,55                              | ottima  | al grezzo               | 2,72                 |
| CUCINA  | T     | 8,88                               | <b>1,1926124</b> | 10,59                              | buona   | al grezzo               | 2,72                 |
| DISIMPEGNO                                    | T     | 2,38                               | <b>1,1926124</b> | 2,84                               | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| BAGNO   | T     | 5,14                               | <b>1,1926124</b> | 6,13                               | buona   | al grezzo               | 2,72                 |
| BAGNO   | T     | 4,95                               | <b>1,1926124</b> | 5,90                               | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| CAMERA  | T     | 8,97                               | <b>1,1926124</b> | 10,70                              | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| CAMERA  | T     | 14,00                              | <b>1,1926124</b> | 16,70                              | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| TERRAZZO                                      | T     | 6,66                               | <b>0,3000000</b> | 2,00                               | ottima  | al grezzo               | 2,72                 |
| scala e giard.                                | T     | 85,95                              | <b>0,1000000</b> | 8,60                               | buona   | al grezzo               | -                    |
| <b>TOTALE SUP. COPER.</b>                     |       | <b>67,42</b>                       |                  | <b>80,41</b>                       |         |                         |                      |
| <b>TOTALE SUP. SCOP.</b>                      |       | <b>92,61</b>                       |                  | <b>10,59</b>                       |         |                         |                      |



**"UNITA' E" - PALAZZINA 1 - UNITA' ABITATIVA**

| <b>Foglio 257, part.1043 graff. part.1044 sub.2 part.1045</b> |       |                                    |                  |                                    |         |                         |                      |
|---|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE  | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| SOGGIORNO   | T     | 28,51                              | <b>1,1916419</b> | 33,97                              | ottima  | insufficienti           | 2,72                 |
| CUCINA  | T     | 9,27                               | <b>1,1916419</b> | 11,05                              | buona   | insufficienti           | 2,72                 |
| DISIMPEGNO  | T     | 2,38                               | <b>1,1916419</b> | 2,84                               | suffic. | insufficienti           | 2,72                 |
| BAGNO   | T     | 5,14                               | <b>1,1916419</b> | 6,13                               | buona   | insufficienti           | 2,72                 |
| BAGNO   | T     | 4,95                               | <b>1,1916419</b> | 5,90                               | suffic. | insufficienti           | 2,72                 |
| CAMERA  | T     | 10,48                              | <b>1,1916419</b> | 12,49                              | suffic. | insufficienti           | 2,72                 |
| CAMERA  | T     | 14,65                              | <b>1,1916419</b> | 17,46                              | buona   | insufficienti           | 2,72                 |
| TERRAZZO  | T     | 5,72                               | <b>0,3000000</b> | 1,72                               | ottima  | insufficienti           | 2,72                 |
| GIARDINO  | T     | 90,25                              | <b>0,1000000</b> | 9,03                               | buona   | insufficienti           | 2,72                 |
| <b>TOTALE SUP. COPER.</b>                                     |       | <b>75,38</b>                       |                  | <b>89,83</b>                       |         |                         |                      |
| <b>TOTALE SUP. SCOP.</b>                                      |       | <b>95,97</b>                       |                  | <b>10,74</b>                       |         |                         |                      |

**"UNITA' F" - PALAZZINA 1 - UNITA' ABITATIVA**

| <b>Foglio 257, part.1049 graff. part.1050 sub.7 part.1058</b> |       |                                    |                  |                                    |         |                         |                      |
|---|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE  | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| SOGGIORNO   | 1°    | 32,34                              | <b>1,3401630</b> | 43,34                              | buona   | al grezzo               | 2,72                 |
| CUCINA  | 1°    | 10,58                              | <b>1,3401630</b> | 14,18                              | buona   | al grezzo               | 2,72                 |
| DISIMPEGNO  | 1°    | 4,84                               | <b>1,3401630</b> | 6,49                               | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| BAGNO   | 1°    | 5,09                               | <b>1,3401630</b> | 6,82                               | buona   | al grezzo               | 2,72                 |
| BAGNO   | 1°    | 4,49                               | <b>1,3401630</b> | 6,02                               | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| CAMERA  | 1°    | 9,02                               | <b>1,3401630</b> | 12,09                              | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| CAMERA  | 1°    | 10,17                              | <b>1,3401630</b> | 13,63                              | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| CAMERA  | 1°    | 14,25                              | <b>1,3401630</b> | 19,10                              | buona   | al grezzo               | 2,72                 |
| BALCONE   | 1°    | 1,40                               | <b>0,3000000</b> | 0,42                               | buona   | al grezzo               | -                    |
| LOGGIA  | 1°    | 10,51                              | <b>0,3000000</b> | 3,15                               | ottima  | al grezzo               | -                    |
| <b>TOTALE SUP. COPER.</b>                                     |       | <b>90,78</b>                       |                  | <b>121,66</b>                      |         |                         |                      |
| <b>TOTALE SUP. SCOP.</b>                                      |       | <b>11,91</b>                       |                  | <b>3,57</b>                        |         |                         |                      |

**"UNITA' G" - PALAZZINA 1 - UNITA' ABITATIVA**

| <b>Foglio 257, part.1049 graff. part.1050 sub.7 part.1058</b> |       |                                    |                  |                                    |         |                         |                      |
|---|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE  | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| SOGGIORNO   | 1°    | 26,85                              | <b>1,1612872</b> | 31,18                              | ottima  | al grezzo               | 2,72                 |
| CUCINA  | 1°    | 9,61                               | <b>1,1612872</b> | 11,16                              | buona   | al grezzo               | 2,72                 |
| DISIMPEGNO  | 1°    | 6,82                               | <b>1,1612872</b> | 7,92                               | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| BAGNO   | 1°    | 5,30                               | <b>1,1612872</b> | 6,15                               | buona   | al grezzo               | 2,72                 |



|                           |    |              |                  |               |         |           |      |
|---------------------------|----|--------------|------------------|---------------|---------|-----------|------|
| BAGNO                     | 1° | 4,40         | <b>1,1612872</b> | 5,11          | suffic. | al grezzo | 2,72 |
| CAMERA                    | 1° | 15,30        | <b>1,1612872</b> | 17,77         | buona   | al grezzo | 2,72 |
| CAMERA                    | 1° | 13,04        | <b>1,1612872</b> | 15,14         | suffic. | al grezzo | 2,72 |
| CAMERA                    | 1° | 10,12        | <b>1,1612872</b> | 11,75         | suffic. | al grezzo | 2,72 |
| BALCONE                   | 1° | 3,70         | <b>0,3000000</b> | 1,11          | suffic. | al grezzo | 2,72 |
| LOGGIA                    | 1° | 3,44         | <b>0,3000000</b> | 1,03          | ottima  | al grezzo | -    |
| LOGGIA                    | 1° | 3,97         | <b>0,3000000</b> | 1,19          | suffic. | al grezzo | -    |
| <b>TOTALE SUP. COPER.</b> |    | <b>91,44</b> |                  | <b>106,19</b> |         |           |      |
| <b>TOTALE SUP. SCOP.</b>  |    | <b>11,11</b> |                  | <b>3,33</b>   |         |           |      |

**"UNITA' H" - PALAZZINA 1 - UNITA' ABITATIVA**

**Foglio 257, part.1050, sub.3**

| LOCALE                    | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.    | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
|---------------------------|-------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| SCALA                     | T-1°  | 7,26                               | 1,1862971 | 8,61                               | buona   | discrete                | 2,71                 |
| SALA                      | 1°    | 22,96                              | 1,1862971 | 27,24                              | ottima  | discrete                | 2,71                 |
| DISIMPEGNO                | 1°    | 5,38                               | 1,1862971 | 6,38                               | suffic. | discrete                | 2,71                 |
| BAGNO                     | 1°    | 3,53                               | 1,1862971 | 4,19                               | buona   | discrete                | 2,71                 |
| CAMERA                    | 1°    | 13,86                              | 1,1862971 | 16,44                              | buona   | discrete                | 2,71                 |
| CAMERA                    | 1°    | 8,97                               | 1,1862971 | 10,64                              | suffic. | discrete                | 2,71                 |
| BALCONE                   | 1°    | 2,94                               | 0,3000000 | 0,88                               | ottima  | discrete                | -                    |
| BALCONE                   | 1°    | 2,81                               | 0,3000000 | 0,84                               | buona   | discrete                | -                    |
| BALCONE                   | 1°    | 2,68                               | 0,3000000 | 0,80                               | suffic. | discrete                | -                    |
| <b>TOTALE SUP. COPER.</b> |       | <b>61,96</b>                       |           | <b>73,50</b>                       |         |                         |                      |
| <b>TOTALE SUP. SCOP.</b>  |       | <b>8,43</b>                        |           | <b>2,53</b>                        |         |                         |                      |

**"UNITA' I" - PALAZZINA 1 - UNITA' ABITATIVA**

**Foglio 257, part.1044, sub.1 graff. part.1056**

| LOCALE                    | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
|---------------------------|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| SOGGIORNO                 | 1°    | 23,10                              | <b>1,1816354</b> | 27,30                              | ottima  | al grezzo               | 2,72                 |
| CUCINA                    | 1°    | 8,88                               | <b>1,1816354</b> | 10,49                              | buona   | al grezzo               | 2,72                 |
| DISIMPEGNO                | 1°    | 2,38                               | <b>1,1816354</b> | 2,81                               | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| BAGNO                     | 1°    | 5,14                               | <b>1,1816354</b> | 6,07                               | buona   | al grezzo               | 2,72                 |
| BAGNO                     | 1°    | 4,95                               | <b>1,1816354</b> | 5,85                               | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| CAMERA                    | 1°    | 8,97                               | <b>1,1816354</b> | 10,60                              | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| CAMERA                    | 1°    | 14,00                              | <b>1,1816354</b> | 16,54                              | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| TERRAZZO                  | 1°    | 6,66                               | <b>0,3000000</b> | 2,00                               | ottima  | al grezzo               | 2,72                 |
| <b>TOTALE SUP. COPER.</b> |       | <b>67,42</b>                       |                  | <b>79,67</b>                       |         |                         |                      |
| <b>TOTALE SUP. SCOP.</b>  |       | <b>6,66</b>                        |                  | <b>2,00</b>                        |         |                         |                      |



**"UNITA' J" - PALAZZINA 1 - UNITA' ABITATIVA**

| <b>Foglio 257, part.1044, sub.1 graff. part.1056</b> |       |                                    |                  |                                    |         |                         |                      |
|--|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE   | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| SOGGIORNO  | 1°    | 28,51                              | <b>1,1798654</b> | 33,64                              | ottima  | al grezzo               | 2,72                 |
| CUCINA   | 1°    | 9,33                               | <b>1,1798654</b> | 11,01                              | buona   | al grezzo               | 2,72                 |
| DISIMPEGNO   | 1°    | 2,38                               | <b>1,1798654</b> | 2,81                               | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| BAGNO  | 1°    | 5,14                               | <b>1,1798654</b> | 6,06                               | buona   | al grezzo               | 2,72                 |
| BAGNO  | 1°    | 4,95                               | <b>1,1798654</b> | 5,84                               | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| CAMERA   | 1°    | 10,44                              | <b>1,1798654</b> | 12,32                              | suffic. | al grezzo               | 2,72                 |
| CAMERA   | 1°    | 14,85                              | <b>1,1798654</b> | 17,52                              | buona   | al grezzo               | 2,72                 |
| TERRAZZO   | 1°    | 5,72                               | <b>0,3000000</b> | 1,72                               | ottima  | al grezzo               | 2,72                 |
| <b>TOTALE SUP. COPER.</b>                            |       | <b>75,60</b>                       |                  | <b>89,20</b>                       |         |                         |                      |
| <b>TOTALE SUP. SCOP.</b>                             |       | <b>5,72</b>                        |                  | <b>1,72</b>                        |         |                         |                      |

**"UNITA' K" - PALAZZINA 1 - UNITA' ABITATIVA**

| <b>Foglio 257, part.1049 graff. part.1050 sub.7 part.1058</b> |       |                                    |                  |                                    |         |                         |                      |
|---|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE  | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| sogg. e cucina  | 2°    | 30,22                              | <b>1,2187423</b> | 36,83                              | ottima  | al grezzo               | 2,94-2,34            |
| DISIMPEGNO  | 2°    | 5,67                               | <b>1,2187423</b> | 6,91                               | suffic. | al grezzo               | 2,94-2,34            |
| BAGNO   | 2°    | 4,30                               | <b>1,2187423</b> | 5,24                               | suffic. | al grezzo               | 2,94-2,34            |
| CAMERA  | 2°    | 11,31                              | <b>1,2187423</b> | 13,78                              | buona   | al grezzo               | 2,94-2,34            |
| CAMERA  | 2°    | 11,67                              | <b>1,2187423</b> | 14,22                              | suffic. | al grezzo               | 2,94-2,34            |
| RIPOSTIGLIO   | 2°    | 3,79                               | <b>1,2187423</b> | 4,62                               | suffic. | al grezzo               | 2,94-2,34            |
| TERRAZZO  | 2°    | 9,25                               | <b>0,1000000</b> | 0,93                               | buona   | al grezzo               | -                    |
| TERRAZZO  | 2°    | 4,56                               | <b>0,3000000</b> | 1,37                               | ottima  | al grezzo               | -                    |
| <b>TOTALE SUP. COPER.</b>                                     |       | <b>66,96</b>                       |                  | <b>81,61</b>                       |         |                         |                      |
| <b>TOTALE SUP. SCOP.</b>                                      |       | <b>13,81</b>                       |                  | <b>2,29</b>                        |         |                         |                      |

**"UNITA' L" - PALAZZINA 2 - UNITA' ABITATIVA**

| <b>Foglio 256, part.715, sub.4 - Foglio 256, part.635,636,644, 645; Foglio 257, part.972</b> |       |                                    |                  |                                    |         |                         |                      |
|--|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE   | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| DISIMPEGNO   | 1°S   | 3,47                               | <b>1,1402241</b> | 3,96                               | suffic. | al grezzo               | 2,49                 |
| CORTE ESCL.  | T     | 27,14                              | <b>0,1000000</b> | 2,71                               | buona   | al grezzo               | -                    |
| SOGGIORNO  | T     | 25,47                              | <b>1,0752759</b> | 27,39                              | buona   | al grezzo               | 2,80                 |
| CUCINA   | T     | 7,47                               | <b>1,0752759</b> | 8,03                               | buona   | al grezzo               | 2,80                 |
| BAGNO  | T     | 3,51                               | <b>1,0752759</b> | 3,77                               | suffic. | al grezzo               | 2,80                 |
| SCALA  | T     | 6,86                               | <b>1,0752759</b> | 7,38                               | suffic. | al grezzo               | 2,80                 |
| DISIMPEGNO   | 1°    | 2,79                               | <b>1,0752759</b> | 3,00                               | suffic. | al grezzo               | 2,76                 |



|                           |    |              |                  |              |        |           |      |
|---------------------------|----|--------------|------------------|--------------|--------|-----------|------|
| <b>CAMERA</b>             | 1° | 11,14        | <b>1,0752759</b> | 11,98        | buona  | al grezzo | 2,76 |
| <b>CAMERA</b>             | 1° | 23,63        | <b>1,0752759</b> | 25,41        | ottima | al grezzo | 2,76 |
| <b>BAGNO</b>              | 1° | 4,94         | <b>1,0752759</b> | 5,31         | ottima | al grezzo | 2,76 |
| <b>BALCONE</b>            | 1° | 3,42         | <b>0,3000000</b> | 1,03         | buona  | al grezzo | -    |
| <b>BALCONE</b>            | 1° | 7,72         | <b>0,3000000</b> | 2,32         | ottima | al grezzo | -    |
| <b>TOTALE SUP. COPER.</b> |    | <b>89,28</b> |                  | <b>96,23</b> |        |           |      |
| <b>TOTALE SUP. SCOP.</b>  |    | <b>38,28</b> |                  | <b>6,06</b>  |        |           |      |

**"UNITA' M" - PALAZZINA 2 - UNITA' ABITATIVA**

| Foglio 256, part.715, sub.3 |       |                                    |                  |                                    |          |                         |                      |
|-----------------------------|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|----------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE                      | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.     | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| <b>CANTINA</b>              | 1°S   | 6,38                               | <b>1,1402241</b> | 7,27                               | suffic.  | al grezzo               | 2,49                 |
| <b>DISIMPEGNO</b>           | 1°S   | 8,58                               | <b>1,1402241</b> | 9,78                               | suffic.  | al grezzo               | 2,49                 |
| <b>CORTE ESCL.</b>          | T     | 26,44                              | <b>0,1000000</b> | 2,64                               | buona    | al grezzo               | -                    |
| <b>SOGGIORNO</b>            | T     | 25,47                              | <b>1,0752759</b> | 27,39                              | buona    | al grezzo               | 2,80                 |
| <b>CUCINA</b>               | T     | 7,47                               | <b>1,0752759</b> | 8,03                               | discreta | al grezzo               | 2,80                 |
| <b>BAGNO</b>                | T     | 3,51                               | <b>1,0752759</b> | 3,77                               | suffic.  | al grezzo               | 2,80                 |
| <b>SCALA</b>                | T     | 6,86                               | <b>1,0752759</b> | 7,38                               | suffic.  | al grezzo               | 2,80                 |
| <b>DISIMPEGNO</b>           | 1°    | 2,79                               | <b>1,0752759</b> | 3,00                               | suffic.  | al grezzo               | 2,76                 |
| <b>CAMERA</b>               | 1°    | 11,14                              | <b>1,0752759</b> | 11,98                              | buona    | al grezzo               | 2,76                 |
| <b>CAMERA</b>               | 1°    | 23,63                              | <b>1,0752759</b> | 25,41                              | discreta | al grezzo               | 2,76                 |
| <b>BAGNO</b>                | 1°    | 4,94                               | <b>1,0752759</b> | 5,31                               | discreta | al grezzo               | 2,76                 |
| <b>BALCONE</b>              | 1°    | 3,42                               | <b>0,3000000</b> | 1,03                               | buona    | al grezzo               | -                    |
| <b>BALCONE</b>              | 1°    | 4,11                               | <b>0,3000000</b> | 1,23                               | discreta | al grezzo               | -                    |
| <b>TOTALE SUP. COPER.</b>   |       | <b>100,77</b>                      |                  | <b>109,33</b>                      |          |                         |                      |
| <b>TOTALE SUP. SCOP.</b>    |       | <b>33,97</b>                       |                  | <b>4,90</b>                        |          |                         |                      |

**"UNITA' N" - PALAZZINA 2 - UNITA' ABITATIVA**

| Foglio 256, part.715, sub.4 - Foglio 256, part.635,636,644, 645; Foglio 257, part.972 |       |                                    |                  |                                    |          |                         |                      |
|---|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|----------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE  | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.     | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| <b>CANTINA</b>  | 1°S   | 7,38                               | <b>1,1402241</b> | 8,41                               | suffic.  | al grezzo               | 2,49                 |
| <b>DISIMPEGNO</b>   | 1°S   | 3,47                               | <b>1,1402241</b> | 3,96                               | suffic.  | al grezzo               | 2,49                 |
| <b>CORTE ESCL.</b>  | T     | 26,77                              | <b>0,1000000</b> | 2,68                               | buona    | al grezzo               | -                    |
| <b>TETTOIA</b>  | T     | 9,44                               | <b>0,1000000</b> | 0,94                               | buona    | al grezzo               | -                    |
| <b>DISIMPEGNO</b>   | T     | 1,74                               | <b>1,1339302</b> | 1,97                               | suffic.  | al grezzo               | 2,80                 |
| <b>SOGGIORNO</b>  | T     | 27,53                              | <b>1,1339302</b> | 31,22                              | buona    | al grezzo               | 2,80                 |
| <b>CUCINA</b>   | T     | 14,00                              | <b>1,1339302</b> | 15,88                              | discreta | al grezzo               | 2,80                 |
| <b>RIPOSTIGLIO</b>  | T     | 1,66                               | <b>1,1339302</b> | 1,88                               | discreta | al grezzo               | 2,80                 |
| <b>BAGNO</b>  | T     | 4,62                               | <b>1,1339302</b> | 5,24                               | suffic.  | al grezzo               | 2,80                 |



|                           |    |               |                  |               |          |           |      |
|---------------------------|----|---------------|------------------|---------------|----------|-----------|------|
| SCALA                     | T  | 6,30          | <b>1,1504087</b> | 7,25          | suffic.  | al grezzo | 2,80 |
| DISIMPEGNO                | 1° | 5,18          | <b>1,1504087</b> | 5,96          | suffic.  | al grezzo | 2,76 |
| CAMERA                    | 1° | 17,38         | <b>1,1504087</b> | 19,99         | buona    | al grezzo | 2,76 |
| CAMERA                    | 1° | 10,10         | <b>1,1504087</b> | 11,62         | discreta | al grezzo | 2,76 |
| CAMERA                    | 1° | 12,11         | <b>1,1504087</b> | 13,93         | discreta | al grezzo | 2,76 |
| BAGNO                     | 1° | 7,65          | <b>1,1504087</b> | 8,80          | discreta | al grezzo | 2,76 |
| <b>TOTALE SUP. COPER.</b> |    | <b>136,11</b> |                  | <b>139,73</b> |          |           |      |
| <b>TOTALE SUP. SCOP.</b>  |    | <b>36,21</b>  |                  | <b>3,62</b>   |          |           |      |

**"UNITA' O" - PALAZZINA 1 - BOX AUTO**

Foglio 257, part.1049 graff. part.1050 sub.7 part.1058

| LOCALE        | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
|---------------|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| BOX AUTO      | 1°S   | 29,20                              | <b>1,1339041</b> | 33,11                              | suffic. | al grezzo               | 2,66                 |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>29,20</b>                       |                  | <b>33,11</b>                       |         |                         |                      |

**"UNITA' P" - PALAZZINA 1 - BOX AUTO**

Foglio 257, part.1049 graff. part.1050 sub.7 part.1058

| LOCALE        | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
|---------------|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| BOX AUTO      | 1°S   | 27,96                              | <b>1,1098355</b> | 31,03                              | suffic. | al grezzo               | 2,66                 |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>27,96</b>                       |                  | <b>31,03</b>                       |         |                         |                      |

**"UNITA' Q" - PALAZZINA 1 - BOX AUTO**

Foglio 257, part.1048 graff. part.1050 sub.8 part.1059

| LOCALE        | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
|---------------|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| BOX AUTO      | 1°S   | 22,57                              | <b>1,1145016</b> | 25,15                              | suffic. | al grezzo               | 2,66                 |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>22,57</b>                       |                  | <b>25,15</b>                       |         |                         |                      |

**"UNITA' R" - PALAZZINA 1 - BOX AUTO**

Foglio 257, part.1048 graff. part.1050 sub.8 part.1059

| LOCALE        | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
|---------------|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| BOX AUTO      | 1°S   | 29,33                              | <b>1,1426902</b> | 33,52                              | suffic. | al grezzo               | 2,66                 |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>29,33</b>                       |                  | <b>33,52</b>                       |         |                         |                      |



**"UNITA' S" - PALAZZINA 1 - BOX AUTO**

| Foglio 257, part.1050, sub.5 |       |                                    |                  |                                    |         |                         |                      |
|------------------------------|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE                       | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| BOX AUTO                     | 1°S   | 13,93                              | <b>1,1193683</b> | 15,59                              | suffic. | suffic.                 | 2,64                 |
| <b>TOTALE</b>                |       | <b>13,93</b>                       |                  | <b>15,59</b>                       |         |                         |                      |

**"UNITA' T" - PALAZZINA 1 - BOX AUTO**

| Foglio 257, part.1049 graff. part.1050 sub.7 part.1058 |       |                                    |                  |                                    |         |                         |                      |
|--|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE   | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| BOX AUTO   | 1°S   | 14,99                              | <b>1,1907939</b> | 17,85                              | suffic. | al grezzo               | 2,66                 |
| <b>TOTALE</b>  |       | <b>14,99</b>                       |                  | <b>17,85</b>                       |         |                         |                      |

**"UNITA' U" - PALAZZINA 1 - BOX AUTO**

| Foglio 257, part.1044, sub.1 |       |                                    |                  |                                    |         |                         |                      |
|------------------------------|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE                       | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| BOX AUTO                     | 1°S   | 14,18                              | <b>1,1946403</b> | 16,94                              | suffic. | al grezzo               | 2,63                 |
| <b>TOTALE</b>                |       | <b>14,18</b>                       |                  | <b>16,94</b>                       |         |                         |                      |

**"UNITA' V" - PALAZZINA 1 - BOX AUTO**

| Foglio 257, part.1044, sub.1 |       |                                    |                  |                                    |         |                         |                      |
|------------------------------|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE                       | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| BOX AUTO                     | 1°S   | 14,53                              | <b>1,1545079</b> | 16,77                              | suffic. | al grezzo               | 2,63                 |
| <b>TOTALE</b>                |       | <b>14,53</b>                       |                  | <b>16,77</b>                       |         |                         |                      |

**"UNITA' W" - PALAZZINA 1 - BOX AUTO**

| Foglio 257, part.1044, sub.3 |       |                                    |                  |                                    |         |                         |                      |
|------------------------------|-------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE                       | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.           | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| BOX AUTO                     | 1°S   | 16,02                              | <b>1,1471536</b> | 18,38                              | suffic. | al grezzo               | 2,63                 |
| <b>TOTALE</b>                |       | <b>16,02</b>                       |                  | <b>18,38</b>                       |         |                         |                      |



**"UNITA' X" - PALAZZINA 1 - BOX AUTO**

| Foglio 257, part.1044, sub.1 |       |                                    |           |                                    |         |                         |                      |
|------------------------------|-------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE                       | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.    | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| BOX AUTO                     | 1°S   | 17,05                              | 1,1929267 | 20,34                              | suffic. | al grezzo               | 2,63                 |
| <b>TOTALE</b>                |       | <b>17,05</b>                       |           | <b>20,34</b>                       |         |                         |                      |

**"UNITA' Y" - PALAZZINA 2 - BOX AUTO**

| Foglio 256, part.715, sub.4 - Foglio 256, part.635,636,644, 645; Foglio 257, part.972 |       |                                    |           |                                    |         |                         |                      |
|---|-------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE  | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.    | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| BOX AUTO  | 1°S   | 20,83                              | 1,1379310 | 23,70                              | suffic. | al grezzo               | 2,49                 |
| <b>TOTALE</b>   |       | <b>20,83</b>                       |           | <b>23,70</b>                       |         |                         |                      |

**"UNITA' Z" - PALAZZINA 2 - BOX AUTO**

| Foglio 256, part.715, sub.2 |       |                                    |           |                                    |         |                         |                      |
|-----------------------------|-------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE                      | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.    | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| BOX AUTO                    | 1°S   | 29,00                              | 1,1379310 | 33,00                              | suffic. | al grezzo               | 2,49                 |
| <b>TOTALE</b>               |       | <b>29,00</b>                       |           | <b>33,00</b>                       |         |                         |                      |

**"UNITA' ZZ" - PALAZZINA 2 - BOX AUTO**

| Foglio 256, part.715, sub.4 - Foglio 256, part.635,636,644, 645; Foglio 257, part.972 |       |                                    |           |                                    |         |                         |                      |
|---|-------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| LOCALE  | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.    | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.    | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
| BOX AUTO  | 1°S   | 22,24                              | 1,1379310 | 25,31                              | suffic. | al grezzo               | 2,49                 |
| <b>TOTALE</b>   |       | <b>22,24</b>                       |           | <b>25,31</b>                       |         |                         |                      |

\* \* \* \* \*

Si rimanda all'allegata documentazione fotografica e planimetrie per maggior esautività delle finiture, dello stato di fatto all'interno delle unità immobiliari nonché dell'esterno dell'edificio di cui son parte, e delle caratteristiche degli impianti di servizio predisposti.

\* \* \* \* \*



**- Terreni lotto "TT"**

| FOGLIO | PART. | QUALITA'      | CLASSE | are | ca  | SUP. in m <sup>2</sup> | REDDITO DOMINICALE | REDDITO AGRARIO |
|--------|-------|---------------|--------|-----|-----|------------------------|--------------------|-----------------|
| 257    | 1055  | AREA          | -      | 10  | 62  | 1.062,00               | -                  | -               |
| 257    | 1061  | AREA          | -      | -   | 30  | 30,00                  | -                  | -               |
| 257    | 966   | SEMIN. ARBOR. | 2      | 1   | 14  | 114,00                 | € 0,47             | € 0,47          |
| 257    | 967   | SEMIN. ARBOR. | 2      | 1   | 40  | 140,00                 | € 0,58             | € 0,58          |
| 257    | 968   | SEMIN. ARBOR. | 2      | -   | 6   | 6,00                   | € 0,02             | € 0,02          |
| 257    | 969   | SEMIN. ARBOR. | 2      | -   | 30  | 30,00                  | € 0,12             | € 0,12          |
| 257    | 970   | SEMIN. ARBOR. | 2      | -   | 7   | 7,00                   | € 0,03             | € 0,03          |
| 257    | 971   | SEMIN. ARBOR. | 2      | -   | 5   | 5,00                   | € 0,02             | € 0,02          |
| 256    | 634   | SEMINATIVO    | 1      | 1   | 22  | 122,00                 | € 0,66             | € 0,63          |
| 256    | 637   | SEMINATIVO    | 1      | -   | 39  | 39,00                  | € 0,21             | € 0,20          |
| 256    | 638   | SEMINATIVO    | 1      | -   | 15  | 15,00                  | € 0,08             | € 0,08          |
| 256    | 639   | SEMINATIVO    | 1      | 3   | 90  | 390,00                 | € 2,11             | € 2,01          |
| 256    | 640   | SEMINATIVO    | 1      | 1   | 38  | 138,00                 | € 0,75             | € 0,71          |
| 256    | 641   | SEMINATIVO    | 1      | -   | 21  | 21,00                  | € 0,11             | € 0,11          |
| 256    | 642   | SEMINATIVO    | 1      | -   | 2   | 2,00                   | € 0,01             | € 0,01          |
| 256    | 643   | SEMINATIVO    | 1      | 3   | 19  | 319,00                 | € 1,73             | € 1,65          |
| 256    | 646   | SEMINATIVO    | 1      | -   | 32  | 32,00                  | € 0,17             | € 0,17          |
| 256    | 647   | SEMINATIVO    | 1      | 2   | 80  | 280,00                 | € 1,52             | € 1,45          |
| 256    | 650   | SEMINATIVO    | 1      | 4   | 59  | 459,00                 | € 2,49             | € 2,37          |
| 256    | 651   | SEMINATIVO    | 1      | 2   | 11  | 211,00                 | € 1,14             | € 1,09          |
| 256    | 653   | SEMINATIVO    | 1      | -   | 4   | 4,00                   | € 0,02             | € 0,02          |
| 256    | 654   | SEMINATIVO    | 1      | -   | 4   | 4,00                   | € 0,02             | € 0,02          |
| 256    | 655   | SEMINATIVO    | 1      | 1   | 33  | 133,00                 | € 0,72             | € 0,69          |
| 256    | 657   | SEMINATIVO    | 1      | 1   | 37  | 137,00                 | € 0,74             | € 0,71          |
| 256    | 658   | SEMINATIVO    | 1      | 5   | 14  | 514,00                 | € 2,79             | € 2,65          |
| 256    | 659   | SEMINATIVO    | 1      | -   | 52  | 52,00                  | € 0,28             | € 0,27          |
| 256    | 660   | SEMINATIVO    | 1      | 5   | 47  | 547,00                 | € 2,97             | € 2,83          |
| TOTALE |       |               |        | 40  | 813 | 4.813,00               |                    |                 |

per complessive 27 particelle, e complessivi 4.813 m<sup>2</sup>.

\* \* \* \* \*

**3.m GRAVAMI**

I beni immobili in estimazione non risultano gravati da censo, livello od uso civico; tanto meno risulta esservi stata alcuna affrancazione da detti pesi.

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia  
 mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: [paolo.cogliati@ingpec.eu](mailto:paolo.cogliati@ingpec.eu) - e-mail: [paolocogliati26@libero.it](mailto:paolocogliati26@libero.it)



\* \* \* \* \*

### **3.n IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE**

Non sussistono quote annuali per la manutenzione ordinaria condominiale a carico delle proprietà in esecuzione, non essendo costituito condominio.

Le parti comuni sono al grezzo; di conseguenza deve prevedersi un esborso economico per la sistemazione di dette aree comuni a carico dei proprietari futuri, ad oggi quantificabile in circa € 35.000 complessivi per posa in opera di recinzione perimetrale completa, sistemazione rampe carrabili ed ingressi comuni e quant'altro, da ripartirsi tra i partecipanti al futuro condominio.

\* \* \* \* \*

### **3.o VALORE DI MERCATO E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO**

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili in estimazione è quello della stima comparativa, che raffronta gli immobili in estimazione con valori tipici di altri beni simili ed aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nelle stesse aree territoriali ed oggetto di recenti valutazioni. Sono state assunte informazioni a riguardo presso studi tecnici del settore ed agenzie immobiliari tenendo conto dei dati seguenti oggettivi ed elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- finitura, nonché stato delle rifiniture architettoniche esterne ed interne;
- stato di manutenzione e conservazione della costruzione e degli impianti fissi di servizio;



- informazioni desunte sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano i beni in oggetto;
- condizioni di irregolarità edilizia ed amministrativa;
- attuale stato di alcuni dei beni immobili, occupati da terzi in forza di un contratto preliminare di compravendita o permuta, non opponibili;
- insussistenza di quota di usufrutto riferita ai beni in estimazione.

Il sottoscritto si è riferito al Listino dei Prezzi degli Immobili del 2° trimestre 2023 edito dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio per Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Perugia, il più aggiornato alla data della presente valutazione, ed alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2022.

Lo scrivente ha poi comparato i prezzi di Gubbio, abitativo in zona periferica, con quelli attinti dalle agenzie immobiliari della zona e riferiti all'area ove si trovano gli immobili in oggetto, articolando il procedimento come segue:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di parametri tecnici di comparazione tra gli immobili da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valor medio ordinario, scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione di eventuali aggiunte e detrazioni al valor medio ordinario, in funzione delle caratteristiche specifiche del bene in estimazione.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è definito il **valore medio ordinario unitario (€/m<sup>2</sup>)**.



Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto è stato assunto:

- il **metro quadrato (m<sup>2</sup>)** riferito alle superfici commerciali dell'abitazione e della pertinenza box auto, e dei terreni intesi come edificabili.

Le quotazioni degli appartamenti a Gubbio sono mediamente variabili, e si attestano tra € 432 e 2.223 al m<sup>2</sup> a seconda se trattasi di vecchio o nuovo, e variabile tra le zone della più appetibile del centro storico e le meno ricercate periferiche. Gubbio presenta un prezzo medio degli appartamenti in vendita abbastanza disomogeneo: a giugno 2023 il prezzo medio di compravendita del residenziale è stato di € 1.112 al m<sup>2</sup> (fonte: "Tecnocasa").

La Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia valuta le unità abitative in zona periferica di Gubbio per l'abitativo da ristrutturare al prezzo compreso tra € 250 e € 350 al m<sup>2</sup> di superficie coperta, mentre per l'abitativo nuovo il prezzo è compreso tra € 1.100 e € 1.900 al m<sup>2</sup> di superficie coperta. I terreni edificabili sono valutati tra € 15 e € 55 al m<sup>3</sup>.

L'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate valuta la zona periferica D6 in microzona catastale 8 di Gubbio dove sono ubicati i beni in oggetto, per una tipologia prevalente di abitazioni civili tipo ville e villini in normale stato conservativo, tra € 760 e € 950 al m<sup>2</sup>; il box auto è valutato tra € 315 e € 450 al m<sup>2</sup> inteso come pertinenza esclusiva a servizio dell'unità principale non comunicante e non collegata a questa, con accesso indipendente ed esterno posto a livello differente, raggiungibile con scala interna al corpo di fabbrica, e con criterio di ponderazione del 25%.



La conferma della valutazione economica di riferimento sopra riferita è data dalle più recenti compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con quelli in estimazione, ubicati in stessa zona, per abitazioni di simili tipologia e vetustà, assunte dalle agenzie immobiliari della zona e dai siti web che il sottoscritto C.T.U. ha consultato in conformità al criterio di stima scelto, in accordo al principio di ordinarietà e concretezza che presiede l'attività dell'estimatore. L'andamento del mercato immobiliare residenziale nella zona è infatti l'elemento preponderante. Di seguito se ne riportano i nominativi:

- "Affiliato Tecnocasa S.A.R.A. s.r.l." – corso G. Garibaldi, n°51 a Gubbio; e-mail: [tecnocasaqubbio1@gmail.com](mailto:tecnocasaqubbio1@gmail.com); [www.gubbio1.tecnocasa.it](http://www.gubbio1.tecnocasa.it); tel. 075.9273032;
- "Tecnocasa Franchising Network" – [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it);
- "Casa.it" – [www.casa.it](http://www.casa.it)

Le sopra citate Agenzie riferiscono di una domanda in lieve diminuzione del residenziale a Gubbio, a fronte di un'offerta in lieve diminuzione con prezzi in lieve aumento sulle nuove costruzioni; risultano privilegiati gli immobili ad uso abitativo con rifiniture di pregio a basso consumo energetico, dotati di ampi spazi esterni indipendenti ed a conduzione autonoma, antisismici.

Per i terreni agricoli la domanda è in lieve aumento, per quelli edificabili è in lieve diminuzione, a fronte di prezzi ed offerta pure in lieve calo.

La valutazione del terreno agricolo nel Comune di Gubbio oscilla tra € 650 e € 14.000 per Ha; quella dei terreni edificabili tra € 15 e € 55 al m<sup>3</sup> (quotazioni della C.C.I.A.A. Perugia).



Per il Bollettino Ufficiale Regione Umbria, suppl. ordin. n°4, Serie Generale n°5 del 01.02.2023, Regione Agraria n°1, la valutazione del terreno agricolo nel Comune di Gubbio è pari a € 12.000 per Ha.

Riguardo la valorizzazione dei terreni di proprietà, consistenti in complessivi 4.813 m<sup>2</sup>, se ne stima il più probabile valore in ragione della già citata norma n°10 P.R.G. in vigore per la Macroarea Ferratelle di Gubbio e relative N.T.A. sulla base del fabbricato "lotto 2" già realizzato, avente area complessiva di piano di 167,36 m<sup>2</sup> ed altezza di calcolo di 7,33 m con SUC.Urb. di progetto di 312,40 m<sup>2</sup>, inferiore alla SUC.Urb. ammissibile con premiale del 6% pari a 312,53 m<sup>2</sup>, e corrispondente ad un volume progettuale di 1.226,75 m<sup>3</sup>.

Si assume possibile la realizzazione di ulteriori tre edifici di simili dimensioni e caratteristiche a quelle della palazzina "lotto 2", come da C.D.U. emesso dal Comune di Gubbio il 18.09.2023 (**All. n°49**).

\* \* \* \* \*

Per calcolare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto congruo con la realtà, lo scrivente ha determinato la superficie netta degli immobili oggetto di stima su base degli elaborati grafici redatti durante i sopralluoghi, come previsto dalla UNI EN 15733 e dalle istruzioni emanate dall'Agenzia delle Entrate per la *"determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"*, con criterio di calcolo come stabilito dal D.P.R. 138/98.

La superficie è stata determinata misurando l'area delle unità, computata al lordo delle murature esterne; le murature interne e perimetrali esterne sono



state computate tenendo conto del loro spessore rispettivamente variabili tra 10 e 30 cm.

In ragione dello stato di conservazione e manutenzione delle unità oggetto di estimazione e del livello qualitativo generale delle finiture degli edifici di cui sono parte, tenuto conto degli elementi tecnici ed oggettivi già sopra elencati e dell'appetibilità commerciale dei beni, oltre che dello stato di occupazione di alcuni a causa dei contratti preliminari di compravendita in essere, si sono adottati i prezzi intesi in €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale come di seguito, per ogni unità:

**per le unità abitative finite:** €/m<sup>2</sup> 1.000,80 (ovvero €/m<sup>2</sup> 1.112 per 90%);

per le unità abitative al grezzo: €/m<sup>2</sup> 200,16 (ovvero il 20% del valore del finito);

per i box auto: €/m<sup>2</sup> 250,20 (ovvero il 25% del valore dell'unità abitativa, coefficiente di ragguglio dal *"Manuale della Banca Dati OMI"* Agenzia delle Entrate pertinenza esclusiva a servizio dell'unità principale non comunicante direttamente con questa, come da D.P.R. n°138/98).

La superficie commerciale è stata calcolata rilevando il 100% delle superficie coperte calpestabili; si è poi aggiunto il 100% delle superfici dei muri divisorii interni, e si sono incluse le aree scoperte con coefficiente di ponderazione del 30% per balconi e logge e del 10% per i giardini (rispettivamente area di pertinenza esclusiva di ornamento a servizio comunicante direttamente con l'unità principale, come dal *"Manuale della Banca Dati dell'OMI"* dell'Agenzia delle Entrate).



Ottenute le aree commerciali per ogni unità, come già riferito nel precedente paragrafo "3.L", ed adottando i prezzi unitari sopra citati, si determinano i più probabili valori commerciali, come segue:

- unità abitativa "A": € 23.926,01
- unità abitativa "B": € 20.983,57
- unità abitativa "C": € 97.881,41
- unità abitativa "D": € 18.214,35
- unità abitativa "E": € 100.647,42
- unità abitativa "F": € 25.066,64
- unità abitativa "G": € 21.921,74
- unità abitativa "H": € 76.092,79
- unità abitativa "I": € 16.345,84
- unità abitativa "J": € 18.197,31
- unità abitativa "K": € 16.793,42
- unità abitativa "L": € 20.472,77
- unità abitativa "M": € 22.864,31
- unità abitativa "N": € 28.693,27
- box auto "O": € 8.284,12
- box auto "P": € 7.763,96
- box auto "Q": € 6.293,61
- box auto "R": € 8.385,48
- box auto "S": € 3.121,05
- box auto "T": € 4.466,07



- box auto "U": € 4.238,39
- box auto "V": € 4.197,10
- box auto "W": € 4.598,03
- box auto "X": € 5.088,92
- box auto "Y": € 5.930,52
- box auto "Z": € 8.256,60
- box auto "ZZ": € 6.331,96

che rappresentano i più probabili valori di stima complessivi delle unità in oggetto, prezzi base d'asta da inserire nell'emanato bando di vendita, per complessivi € 585.056,65

(euro cinquecentoottantacinquemilacinquantasei/65).

\* \* \* \* \*

Riguardo i terreni, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche degli stessi, come già riferito in precedenza, del loro indice potenziale edificatorio come da P.R.G. e da convenzione comunale, consistente in tre ulteriori villette di cubatura pari a 1.226,75 m<sup>3</sup> caduna; adottando il valore di €/m<sup>3</sup> 25 si ottiene il più probabile valore di mercato:

- LOTTO TERRENI "TT" di 4.813 m<sup>2</sup>

$$1.226,75 \text{ m}^3 \times \text{€}/\text{m}^3 25 \times 3 \text{ villette} = \text{€ } 92.006,25$$

(euro novantaduemilasei/25)

che rappresenta il più probabile valore di stima complessivo dei terreni in oggetto, prezzo base d'asta da inserire nell'emanato bando di vendita.

\* \* \* \* \*



### **Valutazione eventuali quote indivise**

Non esistono quote indivise per gli immobili oggetto di esecuzione.

\* \* \* \* \*

### **Allegati che fanno parte integrante della Relazione Peritale:**

1. Provvedimento nomina del C.T.U. stimatore del 07.06.2023;
2. Dichiarazione accettazione incarico C.T.U. del 13.06.2023;
3. Comunicazione p.e.c. del 14.06.2023 dell'inizio delle oo.pp. alle parti ed all'I.V.G. di PG;
4. Comunicazione p.e.c. del 15.07.2023 di proseguimento delle oo.pp.;
5. Comunicazione p.e.c. del 22.08.2023 di proseguimento delle oo.pp. ed accesso forzoso;
6. Comunicazione del 22.08.2023 all'Ill.ma G.E. di accesso forzoso;
7. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali, cat. fabbricati Gubbio, visura storica F.256, part.715, sub.2;
8. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali, catasto fabbricati Gubbio, planimetria F.256, part.715, sub.2;
9. Vis. storica F.256, part.715, sub.3;
10. Planimetria F.256, part.715, sub.3;
11. Vis. storica F.256, part.715, sub.4;
12. Vis. storica F.257, part.1044, sub.1;
13. Vis. storica F.257, part.1044, sub.2;

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia  
mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: [paolo.cogliati@ingpec.eu](mailto:paolo.cogliati@ingpec.eu) - e-mail: [paolocogliati26@libero.it](mailto:paolocogliati26@libero.it)



14. Planimetria F.257, part.1044, sub.2;
15. Vis. storica F.257, part.1044, sub.3;
16. Planimetria F.257, part.1044, sub.3;
17. Vis. storica F.257, part.1050, sub.2;
18. Planimetria F.257, part.1050, sub.2;
19. Vis. storica F.257, part.1050, sub.3;
20. Planimetria F.257, part.1050, sub.3;
21. Vis. storica F.257, part.1050, sub.5;
22. Planimetria F.257, part.1050, sub.5;
23. Vis. storica F.257, part.1049;
24. Vis. storica F.257, part.1048;
25. Vis. storica F.256 e F.257, partt. terreni;
26. Porzione di mappa Foglio 256;
27. Porzione di mappa Foglio 257;
28. Elaborato planimetrico F.256 part.715; F.257 part.1044 e 1050;
29. Google Maps, vista generale;
30. Google Maps, vista area;
31. Google Maps, vista immobili;
32. Atto compravendita n°437-311;
33. Atto compravendita n°436-310;
34. Atto compravendita n°435-309;
35. Atto compravendita n°385-270;
36. Atto di cessione n°386-271;



37. Atto preliminare compravendita n°388-273;
38. Istanza accesso atti Agenzia Entrate PG;
39. Risposta Agenzia Entrate PG;
40. Compromesso Sig.ra Bruna Brunelli;
41. Sentenza Ill.mo G. Luca Marzullo;
42. Preliminare Scirocco Servizi s.r.l.;
43. Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le Perugia Territorio, Conservatoria RR.I. ed Ufficio del Catasto, elenco gravami aggiornato al 14.09.2023;
44. Istanza accesso atti/copia Comune di Gubbio per indagine urbanistica sugli immobili in esecuzione del 14.06.2023, e protocollo;
45. D.I.A. n°447 del 23.04.2010 prot. n°17805; e 21.05.2010 n°22357;
46. S.C.I.A. n°148 del 19.06.2013 in variante;
47. Rilievo dello stato di fatto "lotto 2" da planimetria architett. depositata;
48. Rilievi dello stato di fatto "lotto 1" da planimetria edilizia depositata;
49. C.D.U. rilasciato da Comune di Gubbio il 18.09.2023;  
Foto nn°1-90 di documentazione fotografica.

\* \* \* \* \*

**La presente Relazione di Stima si compone di:**

- pagine dattiloscritte: n°70;
- allegati: n°49;
- oltre a documentazione fotografica: ulteriori n°90 foto a colori.

Perugia, 19.09.2023

In fede, il C.T.U. incaricato dott. Ing. Paolo Cogliati

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia  
mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: [paolo.cogliati@ingpec.eu](mailto:paolo.cogliati@ingpec.eu) - e-mail: [pa](mailto:pa)

70

