

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
Terza Sezione

AGGIORNAMENTO DI STIMA

CAUSA CIVILE R.G. 2021/439

contro

G. E. dott.ssa Elena STRAMACCIONI

Udienza rinvio: 10/11/2022 ore 12:45

Esperto stimatore: dr. agr. Zaccaria Carlo SECCI

Deposito telematico: 10/10/2022

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 8 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 9 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 10 VALUTAZIONE
- 11 INDICAZIONI CIRCA LA RICHIESTA AVANZATA DA
 E
- 12 ELENCO ALLEGATI



1. PREMESSA

Il sottoscritto dr. agr. Zaccaria Carlo SECCI, già esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 198/2018, fa presente che:

- l'ordinanza del Giudice dott. Franco Colonna, del 17 dicembre 2020 che ha disposto la sospensione del procedimento esecutivo fino alla definizione del giudizio di divisione e che *il creditore procedente provveda all'iscrizione al ruolo della causa e la parte che introduce il giudizio provveda a produrre anche la perizia resa nella procedura esecutiva*, fissando l'udienza all'08 aprile 2021 (cfr. allegato n.1) non è mai stata comunicata al CTU;
- in data 12 febbraio 2021, l'avvocato Mario Monacelli, legale del creditore procedente inviava un'email comunicando allo scrivente l'iscrizione a ruolo del giudizio di divisione rubricato al n.439/2021 e allegando l'ordinanza del 17 dicembre 2020 (cfr. allegato n.2);
- il CTU rispondeva agli avvocati sia di parte procedente che del debitore escusso con email del 15 febbraio 2021 prendendo atto della comunicazione ricevuta e chiedendo chiarimenti in merito alla tempistica e di come si sarebbe dovuto muovere (cfr. allegato n.2), cui non hanno fatto seguito risposte;
- l'ordinanza del Giudice dott.ssa Elena Stramaccioni del 22 aprile 2022 dove veniva disposto che il sottoscritto, nominato perito nella causa civile n. r.g. 439/2021 "**proceda all'aggiornamento di perizia e fornisca indicazioni circa la richiesta avanzata da** e ' con deposito della perizia al 05 giugno 2021 e rinvio dell'udienza al 30 giugno 2021 (cfr. allegato n.3) non è mai stata comunicata al CTU;
- in data 26 giugno 2022 l'udienza del 30 giugno veniva differita al 12 luglio 2022;
- in data 12 luglio 2022, gli avvocati Baldinelli e Zaccara chiedevano il rinvio non essendoci alcun deposito da parte del perito e il Giudice rinviava per i medesimi incombenti odierni all'udienza del 10 novembre 2022 indicando quel termine per il deposito dell'elaborato peritale il 10 ottobre 2022;
- solo in data 12 luglio 2022 la cancelleria del Tribunale di Perugia ha notificato tramite



PEC il verbale d'udienza mediante collegamento remoto del 12 luglio 2022 e lo scrivente perito ha preso visione di quanto fino ad allora disposto e sopra riportato (cfr. allegato n.4).

Il quesito posto dal Giudice al perito è stato il seguente: ***Proceda all'aggiornamento di perizia con stima per l'intero (12/12) dei tre lotti e fornisca indicazioni circa la richiesta avanzata da _____ e _____, i quali affermano di essere proprietari pro quota dell'immobile registrato al N.C.E.U. Foglio 292, Particella 901, Sub.12, e di non opporsi alla divisione del comparto, "salvi i loro rispettivi diritti pro quota sui beni oggetto di divisione, in uno con l'accesso al tetto dell'immobile".***

Il Giudice, concedeva termine al perito per il deposito telematico dell'elaborato peritale al 10 ottobre 2022, con **udienza fissata per il giorno 10 novembre 2022 ore 12:45.**

Il perito fissava un sopralluogo per il giorno 23 settembre 2022, venerdì, alle ore 12:00 e ne dava comunicazione a tutte le parti con PEC e lettera A/R del 9 settembre 2022 (cfr. allegato n.5).

Come stabilito, in data 23 settembre 2022 alle ore 12.00, il sottoscritto si è recato presso i beni oggetto di causa siti in Gubbio (PG), Frazione Cipolletto, Via Europa n.119 per effettuare un nuovo sopralluogo. In tale occasione si è constatato che l'appartamento distinto con il subalterno 9 è ancora occupato dall'esecutato e dalla moglie signora _____

(comproprietaria per 3/12) e dal figlio _____ e **di usare ad oggi**

correttamente il garage distinto al subalterno 5 contrariamente ai precedenti sopralluoghi effettuati nell'ambito della procedura esecutiva dell'08 maggio 2019 e 12 giugno 2019 dove era stato riscontrato che veniva utilizzato il garage adiacente distinto con il subalterno 4. L'altro appartamento distinto con il subalterno 11 è ancora abitato dall'altro figlio, signor _____ quale comodatario. Si è altresì presa visione completa dei beni, raccogliendo tutte le informazioni tecniche necessarie all'espletamento dell'incarico e ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione (verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione).



Per meglio documentare lo stato dei beni provvedeva a scattare varie foto, in parte allegate all'elaborato peritale di aggiornamento (cfr. documentazione fotografica).

Nel contempo venivano effettuate le indagini di tipo urbanistico presso il Comune di Gubbio ed eseguiti gli opportuni riscontri di tipo catastale e ipotecario al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari per procedere all'aggiornamento di stima dei beni.

A completamento delle operazioni, lo scrivente eseguiva un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato nella zona dove questi sono ubicati.

Ha proceduto infine in modo analitico alla stesura della presente relazione di aggiornamento di stima.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Il compendio dei beni è ubicato nel Comune di Gubbio (PG), Frazione Cipolletto, in via Europa n. 119, e costituito da:

A. Porzione di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra costituita da appartamento al piano terra con locale accessorio al piano interrato (**Foglio 292 - particella 901 sub. 9 - A3**) e proporzionali diritti pro quota sulle parti comuni rappresentate dalla corte e dal vano scala (**Foglio 292 – particella 901 sub. 12 - BCNC**).

B. Porzione di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra costituita da appartamento al piano secondo con locale accessorio al piano interrato e sottotetto semi-praticabile (**Foglio 292 - particella 901 sub. 11 - A3**) e proporzionali diritti pro quota sulle parti comuni rappresentate dalla corte e dal vano scala (**Foglio 292 – particella 901 sub. 12 - BCNC**).

C. Porzione di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra costituita da garage al piano terra (**Foglio 292 - particella 901 sub. 5 - C6**) e proporzionali diritti pro quota sulle parti comuni rappresentate dalla corte e dal vano scala (**Foglio 292 – particella 901 sub. 12 - BCNC**).

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

I beni risultano così censiti:



Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio:

- **Foglio n.292, particella n.901 subalterni n. 5-9-11** intestati a _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____ (proprietà per 6/12 quale bene personale e 3/12 in regime di comunione legale con _____) e a _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____ (proprietà per 3/12 in regime di comunione legale con _____), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa e foto aerea, visure storiche per immobile, elaborato planimetrico del 2007, elenco subalterni, planimetrie u.i.u.; allegati n. 6-7-8-9-10-11-12-13-14).

Bene	FGL	PRTC	SUB	CAT.	CL.	CONS.	Superficie catastale	RENDITA
C	292	901	5	C/6	3	18 mq	Totale: 21 mq	Euro 39,97
A	292	901	9	A/3	3	3 vani	Totale: 111 mq Totale escluse aree scoperte: 11 mq	Euro 209,17
B	292	901	11	A/3	3	3 vani	-	Euro 209,17

I confini sono: via Europa (Strada Regionale 998), Strada Comunale (strada Dritta), _____ e _____ salvo se altri.

Le parti comuni (corte e vano scala) sono censite al Catasto Fabbricati al foglio n.292, particella n.901 subalterno 12, bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 901 (cfr. estratto di mappa, elenco subalterni, visura storica per immobile; allegati n. 5-11-15).

L'area di sedime del fabbricato e la corte comune sono altresì censite al Catasto Terreni al foglio n.292, particella n.901, Ente Urbano della superficie di 1.093,00 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa, visura storica per immobile; allegati n. 5-16).

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

A differenza di quanto riportato nella mia perizia di stima depositata il 23 agosto 2019 nell'ambito della procedura esecutiva, che evidenziava uno scambio relativamente



all'uso dei due garages rispetto alla proprietà (subalterno 4 attribuito a _____ e utilizzato da _____ e subalterno 5 attribuito a _____ e utilizzato da _____) oggi si è ristabilito bonariamente tra le parti il giusto utilizzo con l'effettiva proprietà.

Si evidenzia quindi che è errato quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (cfr. allegato n.10) relativamente al posizionamento dei subalterni 4 e 5 e non nelle planimetrie (cfr. planimetrie u.i.u subalterni 5-4; allegati n. 12-17) come a suo tempo sostenuto e che va pertanto corretto così come l'errata indicazione del subalterno 11 (anziché 12) in corrispondenza del vano scala al piano terra con presentazione di nuovo elaborato planimetrico a rettifica.

Si rileva infine la presenza di un manufatto in ampliamento al garage di proprietà (subalterno n..5) ricadente sulla corte comune e utilizzato dal signor _____ e dalla moglie, realizzato senza titolo autorizzativo e ad oggi senza possibilità di sanatoria edilizia.

Nella valutazione si dovrà pertanto tener conto delle competenze e degli oneri per la predisposizione di tutte le pratiche necessarie ai fini della regolarizzazione catastale (nuovo elaborato planimetrico in rettifica) e dei costi della rimozione del manufatto edificato in difformità.

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

I passaggi di proprietà degli immobili nel ventennio risultano essere i seguenti:

- **Atto di acquisto del 09/01/1981 repertorio n.70918/19121**, a rogito notaio Franco Filippo Marchetti notaio in Gubbio, trascritto a Perugia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 22/01/1981 ai nn. 1561 - 1158, a favore di _____ , _____ (nato a _____) e _____ (nato a _____ il _____) per i diritti di un terzo ciascuno e contro _____ (vedova _____ , nata a _____ il _____)



per il diritto di usufrutto generale, (nato a il) per la nuda proprietà di due sestimi, medesimo e consorte in (nata a il) congiuntamente per la nuda proprietà di un sestimo, (nato a il) per la nuda proprietà di due sestimi, medesimo e consorte in (nata a il) congiuntamente per la nuda proprietà di un sestimo, comunque ciascuno per i propri diritti ma tutti per l'intero, relativamente ai seguenti immobili:

- Al piano interrato: piccola cantina;
- Al piano terreno: tre vani utili, con cucina, sottoscala e garage sul lato nord;
- Al piano primo: tre vani utili con cucina ed accessori;
- Al piano secondo: tre vani utili con cucina ed accessori, soprastante soffitta semi-praticabile, con annessi orto, stalletto e corte.

Vengono infine compresi tutti gli eventuali diritti sul pozzo.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio, al foglio 292 particelle nn.2 e 901 subalterni 1-2-3 e al Catasto Terreni del medesimo Comune, al foglio n. 292 particelle nn.1-2 e 120 (già 120/a) della superficie di are 10.48.

• **Atto di compravendita del 26/10/1996 repertorio n.19535**, a rogito notaio Francesco Panni notaio in Gubbio, trascritto a Perugia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 20/11/1996 ai nn. 21494 - 14952, a favore di in comunione legale dei beni con , per la quota di un terzo di proprietà e contro (nato a l'), relativo ai seguenti immobili in Comune di Gubbio, Frazione Cipolletto e precisamente:

- porzione di fabbricato urbano uso abitazione con corte, composta da appartamento costituito da tre vani utili ed accessori al piano secondo e soprastante soffitta semi praticabile, un vano uso garage al piano terra, il tutto censito al Catasto Fabbricati foglio 292, particella n.901 subalterni 3,5,6, mentre la corte risulta censita al Catasto Terreni al foglio 292 particelle nn. 1-2-120 di 998 mq.



- altra porzione del suddetto fabbricato urbano uso abitazione con corte, composta da appartamento al piano terreno costituito da tre vani utili al piano primo con accessori al piano interrato; Il tutto censito al Catasto fabbricati foglio 292, particella n.901 subalterni 1-2-4-7.

• **Atto di divisione del 12/12/2007 repertorio n.81916** a rogito del notaio Francesco Panni notaio in Gubbio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 21/12/2007 al n. 23770 di registro particolare a favore e contro i signori

(per i diritti indivisi di 4/12 in piena proprietà), (per i diritti indivisi personali di 4/12 in piena proprietà) e unitamente alla signora (per i diritti indivisi di 4/12 in piena proprietà in comunione legale tra loro) relativamente all'immobile sito nel comune di Gubbio censito al N.C.E.U. foglio 292 particella n.901 subalterni 4-5-7-9-10-11-12.

Con tale atto la quota assegnata al signor è pari a 6/12 in piena proprietà e 6/12 in comproprietà, in comunione legale con , sull'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 292, particella 901, sub.5-9-11-12.

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 26/09/2022 a nome di e della comproprietaria (cfr. ispezioni ipotecarie ordinarie; allegato n. 27) e sui beni in oggetto risultano le seguenti trascrizioni:

contro	1661	21/01/2005		Costituzione di diritti reali a titolo oneroso
a favore e contro	23770	21/12/2007		Divisione
contro	6387	11/04/2008		Costituzione di diritti reali a titolo oneroso
contro	12783	20/07/2018		Pignoramento
a favore e contro	2460	09/02/2021		Divisione giudiziale



Di seguito si riportano le caratteristiche salienti degli atti:

- **1661: costituzione di diritti reali a titolo oneroso** a favore di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] in regime di comunione legale con [redacted] nata a [redacted] il [redacted], contro [redacted] e [redacted] gravante i beni censiti al Catasto Terreni al foglio n. 292 particella n. 1 (oggi 901) a favore dell'immobile sito in Gubbio censito al Catasto Terreni al foglio n. 292 particelle n. 4 e 88 che accettano servitù perpetua e gratuita al fine di edificare ad una distanza inferiore a metri 5 dal confine anche in aderenza all'altro edificando fabbricato.
- **23770: atto di divisione del 12/12/2007 repertorio n.81916/11459** (vedi sopra).
- **6387: costituzione di diritti reali a titolo oneroso** a favore di [redacted] nata in [redacted] il [redacted], contro [redacted], [redacted] e [redacted] gravante i beni censiti al Catasto Terreni al foglio n. 292 particella n. 901 a favore dell'immobile sito in Gubbio censito al Catasto Terreni al foglio n. 292 particelle n. 1176 e al Catasto Fabbricati al foglio n.292 particella n.1176 subalterni 2 e 3 che accettano servitù perpetua e gratuita al fine di edificare ad una distanza inferiore a metri 5 dal confine.
- **12783: verbale di pignoramento in virtù di atto giudiziale dell'Ufficiale Giudiziario di Perugia del 12-06-2018 repertorio n.2902**, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 20/07/2018 al n. 12783 di registro particolare, a favore di [redacted] nata a [redacted] il [redacted], contro [redacted] gravante i beni in oggetto censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 292 particella n. 901 subalterni 5, 9, 11 e 12 per la quota di 9/12 (6/12 a titolo di bene personale e 3/12 in regime di comunione legale dei beni).
- **2460: atto di divisione giudiziale ai sensi dell'art. 600 comma 2 cpc del Tribunale di Perugia del 15/01/2021 repertorio n. 198/2018 a favore e contro** [redacted] e [redacted] relativa ai beni in oggetto censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 292 particella n. 901 subalterni 5, 9, 11 e 12 (quest'ultimo censito come BCNC (corte e



vano scala) comune ai mappali 901 sub 4 - 901 sub 5 - 901 sub 7 - 901 sub 9 - 901 sub 10 - 901 sub 11 del medesimo foglio (cfr. nota di trascrizione; allegato n.28).

A tutto il giorno 26/09/2022, a nome di _____ e della comproprietaria _____ e sui beni non risultano iscrizioni (cfr. ispezioni ipotecarie ordinarie; allegato n.27).

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'acquirente viene informato su quanto segue:

- Le unità immobiliari, distinte con i subalterni 5 e 9 sono occupate da _____, dalla moglie signora _____ (comproprietaria per 3/12) e dal figlio _____ (cfr. certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia, allegato n. 18).
- L'unità immobiliare distinta con il subalterno 11, è occupata da _____, altro figlio di _____ e _____ (cfr. certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia, allegato n. 19).
- La corte comune gode di un'edificabilità residua complessiva di 43,43 mq di SUC (particella 901 di 1093,00 mq catastali) utilizzabile secondo i proporzionali diritti di comproprietà e a seguito di scioglimento della comunione sulla corte stessa.

Non sono presenti altre informazioni per l'acquirente in aggiunta a quanto riportato nella presente relazione.

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel presente paragrafo si riportano i dati emersi dalle indagini espletate presso gli Uffici Urbanistici e gli Uffici Tecnici del Comune di Gubbio.

Riguardo alla classificazione dell'area del Comune di Gubbio in cui insiste il fabbricato, cui appartengono le porzioni immobiliari da valutare risulta la seguente:

- **Tessuto di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività di tipo II** - rispetto al P.R.G. vigente approvato con delibera del C.C. n. 39 del 17/03/2008 parte operativa e s.m. e i. (cfr. copia estratto P.R.G. vigente e artt. 54 e 58 delle Norme Tecniche di Attuazione parte operativa;



allegato n.20).

Sulla base di tale classificazione e dalle informazioni assunte dal responsabile degli uffici comunali preposti, **la particella 901 di 1093,00 mq catastali gode di un'edificabilità residua di 43,43 mq di SUC.** L'edificabilità è data dalla differenza tra la SUC complessiva della particella di 473,63 mq (1093,00 mq *1,3 mq/mq/3) e la SUC realizzata di 430,20 mq.

Per il fabbricato cui appartengono le porzioni oggetto di stima, è stato rinvenuto il seguente quadro autorizzativo:

- **Concessione Edilizia in sanatoria n.12 del 17/01/1990 e rilasciata in data 20/02/1990** protocollo n.1352, relativa alla pratica di Condono Edilizio per una nuova superficie non residenziale uso fondo e garage - ai sensi della legge 28/02/1985 n.47, a nome _____ (cfr. allegato n.21).
- **Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.13 del 17/01/1990 e rilasciata in data 20/02/1990** protocollo n.1354, relativa alla pratica di Condono Edilizio per costruzione di recinzione - ai sensi della legge 28/02/1985 n.47, a nome _____ (cfr. allegato n.22).
- **Concessione Edilizia n. 26 del 22/01/1990 rilasciata il 27/01/1990** a nome di _____ e _____ per l'esecuzione di un ampliamento di edificio in area residenziale, previa demolizione del corpo esistente Protocollo n. 1169/89 (cfr. allegato n.23).
- **Concessione Edilizia in variante n. 360 del 26/10/1990 rilasciato il 04/12/1990** a nome di _____, _____ e _____ per una variante alla Concessione Edilizia n.26 del 22/01/1990; protocollo n. 14478 (cfr. allegato n.24).
- **Concessione Edilizia in variante n.334 del 19/11/1992 rilasciata il 12/01/1993** a nome di _____, _____ e _____ per l'esecuzione di una variante alla concessione Edilizia n.360 del 26/10/1990 (ampliamento edificio) e autorizzazione, in Gubbio, Frazione Cipolletto; protocollo n.9326 (cfr. allegato n.25).
- **Concessione Edilizia n.143 del 28/04/1997 rilasciata il 03/05/1997** a nome di _____



il rinnovo alla Concessione Edilizia n.334 del 19/11/1992 (ampliamento edificio) ubicato in Gubbio, Frazione Cipolletto; protocollo n.6172/97 (cfr. allegato n.26).

Infine per quanto riguarda il certificato di agibilità ad oggi non risulta rilasciato né richiesto.

Dal confronto tra lo stato attuale e la documentazione urbanistica e catastale dell'edificio si rileva la presenza di un manufatto in ampliamento al garage di proprietà (subalterno n..5) delle dimensioni complessive di circa 16,25 mq (6,25 mq *2,60 mq), ricadente sulla corte comune e utilizzato dal signor _____ e dalla moglie, realizzato senza titolo autorizzativo e ad oggi senza possibilità di sanatoria edilizia.

Nella valutazione si dovrà pertanto tener conto delle competenze e degli oneri per il rilascio del certificato di agibilità dei beni e dei costi della rimozione del manufatto edificato in difformità.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, dal punto di vista economico, di commerciabilità e considerato lo stato attuale del mercato immobiliare, ritiene opportuno che i beni oggetto di stima debbano formare tre lotti.

LOTTO 1: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra ubicato nel Comune di Gubbio, Frazione Cipolletto, via Europa n. 119, costituita da **appartamento al piano terra e locale accessorio al piano interrato** (BENE A - Catasto Fabbricati foglio n. 292, particella n.901, subalterno n. 9), con proporzionali diritti pro quota sulle parti comuni rappresentate dalla corte che gode di un'edificabilità residua e dal vano scala (Catasto Fabbricati foglio n. 292, particella n.901, subalterno n. 12).

LOTTO 2: Diritti di piena proprietà su porzioni di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra ubicato nel Comune di Gubbio, Frazione Cipolletto, via Europa n. 119, costituita da



appartamento al piano secondo con locale accessorio al piano interrato e sottotetto semi-praticabile (BENE B - Catasto Fabbricati foglio n.292, particella n.901, subalterno n. 11) con proporzionali diritti pro quota sulle parti comuni rappresentate dalla corte che gode di un'edificabilità residua e dal vano scala (Catasto Fabbricati foglio n. 292, particella n.901, subalterno n. 12).

LOTTO 3: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Gubbio, Frazione Cipolletto, via Europa n. 119, costituito da un **garage al piano terra** (BENE C - Catasto Fabbricati foglio n.292, particella n.901, subalterno n. 5), con proporzionali diritti pro quota sulle parti comuni rappresentate dalla corte che gode di un'edificabilità residua e dal vano scala (Catasto Fabbricati foglio n. 292, particella n.901, subalterno n. 12).

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio dei beni oggetto di stima, situato nel Comune di Gubbio in Frazione Cipolletto, via Europa n.119, è costituito da porzioni di un più ampio fabbricato di civile abitazione da cielo a terra di tre livelli (piani terra, primo e secondo), oltre un sottotetto semipraticabile ed un piano sottostrada.

Il complesso, inserito nel contesto urbanistico, di tipo prevalentemente residenziale, dell'abitato di Cipolletto lungo via Europa (Strada Regionale 998), edificato in tempi diversi, è costituito da una parte originaria ante 1967 e da una parte realizzata in ampliamento negli anni '90 (cfr. foto n. 1-3).

L'edificio ha forma regolare con struttura portante mista, costituita da muratura portante e solai in laterizio nella porzione originaria e c.c.a. in opera nella parte oggetto di un successivo ampliamento. La muratura esterna è rifinita con intonaco e tinteggiata solo nella parte relativa all'ampliamento; le soglie sono in pietra naturale e gli infissi esterni sono in alluminio con vetri semplici e doppi con persiane di protezione in alluminio. Il tetto è nella porzione originaria con tipologia a padiglione e nella parte ampliata ad una falda; il manto di copertura è realizzato in tegole e coppi ed è rifinito con sporto di gronda in c.c.a. gettato in



opera, canali di gronda e discendenti pluviali in lamiera verniciata. Il tetto è ispezionabile dal sottotetto tramite un piccolo accesso delle dimensioni di 0,50 * 0,35 m, delimitato da infisso metallico con vetro (cfr. foto 19-20).

I contatori di luce e acqua sono posizionati esternamente all'edificio rispettivamente sui prospetti nord e est (cfr. foto n. 2-3).

La particella dove insiste il fabbricato di 1093,00 mq catastali, tra coperto e scoperto, gode di un'edificabilità residua di 43,43 mq di SUC.

La recinzione che delimita la proprietà lungo via Europa è costituita da muro in c.c.a. con sovrastante ringhiera metallica, mentre sui restanti tre lati confinanti con altra proprietà e la strada comunale (strada Dritta) è costituita da pali metallici ancorati su cordolo in c.c.a. e rete metallica lungo la quale sono ubicati i contatori del gas (cfr. foto n. 1-2-3-4). Nella corte sono presenti un pozzo di uso comune a tutte le unità immobiliari, un gazebo in legno e una rimessa attrezzi prefabbricata in legno utilizzati e goduti dalla proprietà dell'appartamento al piano primo di altra proprietà e una struttura realizzata in ampliamento al garage di proprietà (subalterno n.5) utilizzata dall'esecutato e dalla moglie, quest'ultima ad oggi non sanabile e da rimuovere.

L'accesso alla corte è consentito da via Europa (SR 998) tramite un accesso carrabile con cancello in acciaio e dalla strada comunale (strada Dritta) attraverso un cancello pedonale (cfr. foto n.1-4). L'ingresso dell'edificio, ubicato sul prospetto ovest, è costituito da un portone in alluminio e vetro, che consente l'accesso alla scala comune di collegamento di tutti i piani dell'edificio (cfr. foto n.1-2).

I beni pignorati sono distinti in tre lotti: **Bene A**: appartamento al piano terra con locale accessorio al piano interrato; **Bene B**: appartamento al piano secondo con sottotetto semipraticabile e locale accessorio al piano interrato; **Bene C**: garage al piano terra. Tutti i beni sono comprensivi dei proporzionali diritti pro quota sulle parti comuni rappresentate dalla corte e dal vano scala.



BENE A (subalterno 9) - **L'appartamento posto al piano terra** ha una superficie calpestabile di mq 78,50 circa e altezza di ml 2,70 ed è costituito da soggiorno-pranzo (mq 18,50 circa), cucina (mq 11,90 circa), disimpegno (mq 7,00 circa), bagno (mq 4,45 circa), due camere matrimoniali (rispettivamente di mq 14,45 circa e mq 12,10 circa) e cameretta (mq 10,10 circa). Tutti i locali hanno aerazione e illuminazione diretta. L'impianto idro-termo-sanitario è costituito da caldaia a gas metano posta all'esterno in corrispondenza del prospetto est dell'edificio e da elementi scaldanti (radiatori in alluminio presenti in ogni stanza). L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia dotato di linea TV, telefonica e citofono. Tutti i pavimenti sono realizzati in ceramica. Le pareti interne dei vani sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno (dove sono rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di ml 2,40) e della cucina (rivestita con piastrelle di ceramica fino ad una altezza di ml 1,60). Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio e provvisti di persiane di protezione in alluminio. Le finiture dell'appartamento sono nella media e in buono stato di conservazione e manutenzione. (cfr. foto n. 5-6-7-8). **Il vano accessorio al piano interrato**, raggiungibile dalla scala interna comune, ha una superficie complessiva di mq 13,50 circa e altezza di ml 2,10 e risulta non rifinito (cfr. foto n. 9).

BENE B (subalterno 11) - **L'appartamento posto al piano secondo** ha una superficie calpestabile di mq 90,70 circa e altezza di ml 2,70 ed è costituito da ingresso (mq 3,60 circa), ripostiglio (mq 1,50 circa), soggiorno (mq 11,80 circa), pranzo (mq 19,80 circa), cucina (mq 12,90 circa), disimpegno (mq 7,80 circa), due camere matrimoniali (rispettivamente di mq 14,10 e mq 14,40 circa) e bagno (mq 4,80 circa) oltre un balcone con accesso dal disimpegno di mq 1,90 circa e un terrazzo con accesso dall'ingresso di mq 8,45 circa (cfr. foto n. 10-11-12-13). Tutti i locali hanno aerazione e illuminazione diretta. L'impianto idro-termo-sanitario è costituito da caldaia a gas metano posta nella cucina e da elementi scaldanti (radiatori in alluminio presenti in ogni stanza). L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia dotato di linea TV, telefonica e citofono. Tutti i pavimenti sono realizzati in



monocottura. Le pareti interne dei vani sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno (dove sono rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di ml 2,40) e della cucina (rivestita con piastrelle di ceramica fino ad una altezza di ml 1,60). Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio e provvisti di persiane di protezione in alluminio. Le finiture dell'appartamento sono nella media e in buono stato di conservazione e manutenzione. **Il sottotetto semi-praticabile**, con accesso dal disimpegno per mezzo di una botola con scala telescopica (cfr. foto n.18) ha una modesta superficie utile e altezza al colmo di ml 1,70 e minima di 0,35 ml; l'interno si presenta allo stato grezzo (cfr. foto n.19-20). **Il vano accessorio al piano interrato**, raggiungibile dalla scala interna comune, ha una superficie complessiva di mq 13,50 circa e altezza di ml 2,40 e risulta rifinito con pareti intonacate e tinteggiate e dotato di pavimento in monocottura (cfr. foto n. 14).

BENE C (subalterno 5) - **Il garage** ha una superficie calpestabile di circa mq 18,00 e un'altezza massima di 2,90 ml e minima di ml 2,05 (cfr. foto n. 3-15). L'accesso è delimitato da una porta in acciaio e vetro; l'interno è intonacato e tinteggiato e completamente pavimentato. Sono presenti l'impianto idrico e quello elettrico (cfr. foto n. 16-17).

Anche in questa sede si precisa che, a **differenza di quanto riportato nella mia perizia di stima depositata il 23 agosto 2019 nell'ambito della procedura esecutiva, che evidenziava uno scambio relativamente all'uso dei due garages rispetto alla proprietà (subalterno 4 attribuito a [redacted] e utilizzato da [redacted] e moglie e subalterno 5 attribuito a [redacted] e moglie e utilizzato da [redacted])** oggi si è ristabilito bonariamente tra le parti il giusto utilizzo con la **effettiva proprietà**.

La consistenza dei beni espressa in termini di superficie commerciale è stata opportunamente distinta per i singoli lotti, ed è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile. I valori ottenuti sono così riassunti:



LOTTO 1							
BENE A: Appartamento al piano terra e accessorio al piano interrato (sub. 9) con proporzionali diritti pro quota sulle parti comuni costituite da scala e corte con pozzo e edificabilità residua (sub.12)							
foglio	particella	subalterno	piano	destinazione	sup. mq	coefficiente di ponderazione	sup. mq
292	901	9	T	abitazione	78,50	1	78,50
			1S	accessorio	13,50	0,2	2,70
			T	muri divisori	1,50	1	1,50
			1S-T	muri comuni	9,35	max 10% della sup. interna	9,35
TOTALE					102,85		92,05

LOTTO 2							
BENE B: Appartamento al piano secondo con sottotetto semipraticabile e accessorio al piano interrato (sub. 11) con proporzionali diritti pro quota sulle parti comuni costituite da scala e corte con pozzo e edificabilità residua (sub.12)							
foglio	particella	subalterno	piano	destinazione	sup. mq	coefficiente di ponderazione	sup. mq
292	901	11	2	abitazione	90,70	1	90,70
			2	terrazzo e balcone	10,35	0,25	2,59
			1S	accessorio	13,50	0,2	2,70
			2	muri divisori	2,00	1	2,00
			1S-2	muri comuni	9,79	max 10% della sup. interna	9,79
TOTALE					126,34		107,78

LOTTO 3							
BENE C: Garage al piano terra (sub. 5) con proporzionali diritti pro quota sulle parti comuni costituite da scala e corte con pozzo e edificabilità residua (sub.12)							
foglio	particella	subalterno	piano	destinazione	sup. mq	coefficiente di ponderazione	sup. mq
292	901	5	T	garage	18,00	1	18,00
			T	muri comuni	5,15	0,5	2,58
TOTALE					23,15		20,58

10. VALUTAZIONE

Per la valutazione, il perito ritiene opportuno applicare l'aspetto economico del più probabile valore di mercato riferito all'attualità per i beni immobili in oggetto.

Il procedimento adoperato per la valutazione è il metodo di stima sintetico-comparativo,



basato sulla comparazione o confronto con beni simili della zona, di cui si conoscono i più recenti valori di compravendita.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, analizzando i dati delle quotazioni immobiliari riportati nel listino immobiliare della CCIAA, i dati OMI dell'Agenzia dell'Entrate e i dati del Borsino Immobiliare, confrontando e riparametrando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente, avendo anche riguardo all'andamento delle aste giudiziarie svolte nell'ambito di competenza del Tribunale di Perugia. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale come sopra calcolata.

Ciò premesso, di seguito si riportano, i valori registrati, per le tipologie d'uso evidenziate:

- porzione di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra ubicato nella periferia del Comune di Gubbio, costituita da appartamento al piano terra e locale accessorio al piano interrato con proporzionali diritti pro quota sulle parti comuni (scala e corte con pozzo e edificabilità residua): da 400,00 €/mq a 600,00 €/mq
- porzione di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra ubicato nella periferia del Comune di Gubbio, costituita da appartamento al piano secondo con sottotetto semipraticabile e locale accessorio al piano interrato con proporzionali diritti pro quota sulle parti comuni (scala e corte con pozzo e edificabilità residua): da 600,00 €/mq a 800,00 €/mq
- garage al piano terra ubicato nella periferia del Comune di Gubbio con proporzionali diritti pro quota sulle parti comuni (scala e corte con pozzo e edificabilità residua): da 200,00 €/mq a 400,00 €/mq

Moltiplicando i valori medi unitari sopra determinati per le relative estensioni superficiali e, applicando una riduzione del 10% sul valore di stima, che permette di tener conto sia (1) della mancanza di garanzie per vizi occulti; (2) delle spese per pratica catastale relativa alla presentazione di nuovo elaborato planimetrico a rettifica di quello presente; (3) delle spese



per pratiche edilizie relative ai costi della rimozione del manufatto ad oggi non sanabile e per il rilascio del certificato di agibilità dei beni, si ottiene il valore di mercato complessivo del compendio immobiliare oggetto di stima. Di seguito sono riportati i necessari conteggi estimativi per ogni singolo lotto.

LOTTO N. 1 - BENE A

$$92,05 \text{ mq} * 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 46.025,00 - (10\%) = (46.025,00 - 4.602,50) = \text{€ } 41.422,50$$

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti di piena proprietà (12/12) del LOTTO N.1 (BENE A) pari a € 41.422,50, valore che si arrotonda a **€ 41.400,00 (diconsi Euro quarantunomilaquattrocento/00)**.

LOTTO N. 2 - BENE B

$$107,78 \text{ mq} * 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 75.446,00 - (10\%) = (75.446,00 - 7.544,60) = \text{€ } 67.901,40$$

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti di piena proprietà (12/12) del LOTTO N.2 (BENE B) pari a € 67.901,40; valore che si arrotonda a **€ 67.900,00 (diconsi Euro sessantasettemilanovecento/00)**.

LOTTO N. 3 - BENE C

$$20,58 \text{ mq} * 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.174,00 - (10\%) = (6.174,00,00 - 617,40) = \text{€ } 5.556,60$$

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti di piena proprietà (12/12) del LOTTO N.3 (BENE C) pari a € 5.556,60; valore che si arrotonda a **€ 5.500,00 (diconsi Euro cinquemilacinquecento/00)**.

Per l'intero compendio immobiliare in oggetto si stima un valore complessivo al netto delle riduzioni di € 114.800,00 (diconsi euro centoquattordicimilaottocento).

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravati, nonché con tutti i diritti e patti a favore e contro, compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, tali in forza di legge, uso o destinazione.



11. INDICAZIONI CIRCA LA RICHIESTA AVANZATA DA

E

A seguito di atto di donazione del 25/08/2020 repertorio n.4947/2604 a rogito notaio Carmen Raviele notaio in Gubbio, trascritto a Perugia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 31/08/2020 ai nn. 12530 - 18543, i signori _____ nata a _____ e _____ nato a _____ il _____, sono comproprietari per i diritti di piena proprietà della quota indivisa pari ad un mezzo ciascuno in regime di separazione dei beni delle restanti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di maggiore consistenza in oggetto con circostante corte pertinenziale all'interno della quale sussiste un pozzo pertinenziale per uso domestico; il tutto censito al catasto fabbricati, foglio 292, particella n.901 subalterni 4-7-10 (cfr. visura attuale sintetica per soggetto; allegato n.29) con i proporzionali diritti sulla corte e sul vano scala ai piani terra, primo sottostrada, primo e secondo, riportati in Catasto Fabbricati foglio 292, particella 901, subalterno 12, piano T-S1-1-2, categoria E, bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 901).

Premesso che:

- (1) in sede di sopralluogo l'avvocato Alessia Giannangeli (per i signori _____ e _____) ha mostrato una scrittura privata priva di planimetria allegata redatta in data 29/09/2007 (precedente all'atto di divisione del 12/12/2007) tra il signor _____ da una parte e i coniugi _____ e _____ dall'altra, (trasmessa allo scrivente dall'Avv. Giannangeli con email del 26/09/2022; cfr. allegato n.30) che prendeva in esame anche lo scioglimento della comunione sulla corte comune dotata di volumetria residua ma che ad oggi non è stata mai applicata;
- (2) l'incarico ricevuto dal GE è relativo al solo aggiornamento della perizia con stima per l'intero (12/12) dei tre lotti;



- (3) la valutazione del comparto non prevede quindi lo scioglimento della comunione sulla corte comune;
- (4) la valutazione è pertanto comprensiva per ciascuno dei lotti dei proporzionali diritti pro quota sulle parti comuni rappresentate dalla corte che gode tra l'altro di un'edificabilità residua e dal vano scala (Catasto Fabbricati foglio n. 292, particella n.901, subalterno n. 12);
- (5) il sottotetto è di esclusiva proprietà dei signori [redacted] e [redacted] come risulta sia dall'atto di compravendita del 26/10/1996 repertorio n.19535 per aver acquistato i diritti indivisi di 1/3 (in comunione legale dei beni con [redacted]) dal signor [redacted] che dal successivo atto di divisione del 12/12/2007 repertorio n.81916 dove viene ribadita la proprietà del sottotetto non praticabile a favore di [redacted] e [redacted];
- (6) l'accesso al sottotetto dell'immobile avviene per mezzo di una botola con scala telescopica retraibile interna al subalterno 11;
- (7) il tetto è ispezionabile accedendo dal sottotetto tramite un piccolo accesso delimitata da infisso metallico con vetro;

tutto quanto sopra premesso, a giudizio dello scrivente:

- **la scrittura privata come a suo tempo sottoscritta non può essere applicata tal quale ai fini dello scioglimento della comunione sulla corte comune necessitando di nuovo accordo tra le parti, frazionamento e atto di divisione con attribuzione della volumetria residua (che potrebbe per esempio da una parte consentire la sanatoria del manufatto realizzato in ampliamento al garage censito con il subalterno n..5);**
- **visto che per salire sul tetto del fabbricato si deve utilizzare il sottotetto di proprietà esclusiva del signor [redacted] e della moglie [redacted] (subalterno 11 della particella 901 del foglio 292 del comune di Gubbio), gli stessi consentiranno l'accesso alla loro proprietà, previo congruo preavviso e approntamento di regole tecniche idonee ad evitare danni a persone o cose, senza**



però diritto ad alcuna indennità e/o risarcimento di danni che non possono considerarsi automatici ma sussistono solo se dimostrati.

12. ELENCO ALLEGATI

0. Documentazione fotografica
1. ordinanza del Giudice dott. Franco Colonna, del 17/12/2020
2. email dell'avv. Mario Monacelli del 12/02/2021 e mia risposta alle parti del 15/02/2021
3. ordinanza del Giudice dott.ssa Elena Stramaccioni del 22/04/2022
4. Comunicazione della cancelleria del 12/07/2022
5. Comunicazione di sopralluogo
6. Estratto di mappa Comune di Gubbio (PG), foglio n.292, particella n.901 e foto aerea
7. Visura storica - Catasto Fabbricati Gubbio (PG), foglio n.292, part. n.901 sub. 5
8. Visura storica - Catasto Fabbricati Gubbio (PG), foglio n.292, part. n.901 sub. 9
9. Visura storica - Catasto Fabbricati Gubbio (PG), foglio n.292, part. n.901 sub. 11
10. Elaborato planimetrico
11. Elenco subalterni
12. Planimetria u.i.u.– Catasto Fabbricati Gubbio (PG), f.n.292 particella n.901 sub. 5
13. Planimetria u.i.u.– Catasto Fabbricati Gubbio (PG), f.n.292 particella n.901 sub. 9
14. Planimetria u.i.u.– Catasto Fabbricati Gubbio (PG), f.n.292 particella n.901 sub. 11
15. Visura storica – Catasto Fabbricati Gubbio (PG), foglio n.292, part. n.901 sub. 12
16. Visura storica – Catasto Terreni Gubbio (PG) foglio n.292, particella n.901
17. Planimetria u.i.u.– Catasto Fabbricati Gubbio (PG), f.n.292 particella n.901 sub. 4
18. Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia
19. Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia



20. Estratto di P.R.G. vigente e NTA Comune di Gubbio (artt.54-58)
21. Concessione edilizia in sanatoria n. 12 del 1990
22. Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 13 del 1990
23. Concessione edilizia n. 26 del 1990
24. Concessione edilizia n. 360 del 1990
25. Concessione edilizia n. 334 del 1992
26. Concessione edilizia n. 143 del 1997
27. Ispezioni ipotecarie ordinarie del 26/09/2022
28. Nota di trascrizione n.2460/2021
29. Visura attuale sintetica per soggetto
30. Scrittura privata del 29/09/2007 fornita con email dell'avv. Giannangeli

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s. e. e o.

Perugia, 10 ottobre 2022

dr. agr. Zaccaria Carlo SECCI

