

PERIZIA GIUDIZIARIA

TRIBUNALE DI PERUGIA

Procedura n. 50/2024

Promotore: **PURPLE SPV S.R.L.**

per CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.

Debitore: - omissis -

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geometra Daniele Lanuti, con studio in Gualdo Tadino (PG), Via Flaminia Km. n. 189,200, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 3943, ed al ruolo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia con il n. 2359, in data 17 aprile 2024 veniva nominato CTU Esperto Stimatore del Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 50/2024, come notificato allo stesso dalla Cancelleria del Tribunale di Perugia a mezzo pec il 17/04/2024. Successivamente per via telematica in data 22/4/2024, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli. Nell'ordinanza il CTU veniva invitato a presenziare le operazioni peritali insieme al Custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ed a rispondere con relazione scritta ai

quesiti posti meglio riportati nel punto successivo, con la redazione di specifica perizia di stima degli immobili oggetto di vendita per l'esecuzione immobiliare in oggetto. L'udienza (ex art. 569 c.p.c.) per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, è stata fissata dal G.E. per il giorno 17/12/2024 alle ore 11:30, poi differita al 27/02/205 13:00 a seguito di proroga concessa al sottoscritto.

2. QUESITO PER IL CTU

Nell'ordinanza del G.E. di cui all'oggetto, il sottoscritto CTU esperto stimatore veniva invitato a rispondere ai seguenti QUESITI:

1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;*

2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

3) *provveda quindi:*

- *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando*

l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

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

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

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

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni



matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

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

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

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

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

d. eventuali cause in corso;

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

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il

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

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini

della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

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

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

- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre



diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

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

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con



ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE

Preliminarmente lo scrivente C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione prodotta in atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla legge 3/8/98 n. 302 e l'ha trovata completa.

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati sono rappresentati da terreni in parte agricoli ed in parte edificabili e sono situati in Comune di Gubbio (PG), frazione San Marco, Vai dei Cinque Colli e sono così distinti:

- **Catasto terreni** foglio 263, particella 1293, rendita € 5,84 - Quote di proprietà: - omissis - (1/2 piena proprietà) e - omissis - (1/2 piena proprietà);

- **Catasto terreni** foglio 263, particella 1295, rendita € 21,80 - Quote di proprietà: - omissis - (1/1 piena proprietà)

Descrizione confini.

La particella 1293 oggetto di stima confina a:

- Nord con la particella 1247 al Catasto Terreni intestatari - omissis -, sempre a Nord con la particella 1168 intestata a - omissis -;

- Nord/Est con la particella 1921 intestata a - omissis -;

- Est con la particella 69 gli esecutati - omissis - e - omissis -;

- Sud/Est con le particelle 118 (Catasto Terreni) e 642 (Catasto Fabbricati) intestate a - omissis -;

La particella 1295 oggetto di stima confina:

-Nord con la particella 1247 al Catasto Terreni intestatari - omissis -;

- Nord con la particella 1168 intestata a - omissis - a Nord/Est con la particella 1921 intestata a - omissis -;

- Est con la particella 69 gli esecutati - omissis - e - omissis - _

- Sud/Est con le particelle 118 (Catasto Terreni) e 642 (Catasto Fabbricati) intestate a - omissis -;

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONI

I terreni individuati nel precedente capitolo sono ubicati in Frazione Padule - San Marco in zona abitata e dista circa 4,00 chilometri dal centro di Gubbio.

Coordinate Google Maps 43.330930, 12.608157.



Il comparto è caratterizzato per la zona a monte rispetto alla Via del 5 Colli, da numerosi immobili ad uso residenziale, mentre a valle vi è la presenza di alcuni insediamenti a destinazione artigianale/industriale.

I terreni identificati al C.T., al foglio 263 particelle 1293-1295, sono classificati, dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali, come di seguito indicato:

Parte come: SPAZIO_RURALE - Aree di particolare interesse agricolo Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 150;

Parte come: SPAZIO_RURALE - Aree agricole di protezione degli insediamenti Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 152

Parte come: SPAZIO_URBANO - Ambiti di trasformazione individuati prevalentemente residenziali (AtiR) - disciplinati da scheda norma 06 Titolo V, Capo I, NTA/PRG parte operativa artt. 68, 68bis, 68ter, 69 (PRG strutturale originario approvato con D.C.C. n. 197 del 24.10.2007 vigente approvazione della variante 28 con D.C.C. n. 25 del 22.02.2022) - (PRG operativo originario approvato con D.C.C. n. 39 del 17.03.2008 vigente approvazione della variante 30 con D.C.C. n. 26 del 28.02.2023).

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

- Unità di Paesaggio n.2 Il sistema agro-forestale settentrionale, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale artt. 68, 70

- Unità di Paesaggio n.4 Conca di Gubbio, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale artt. 68, 72.

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

- Terreni vincolati per scopi idrogeologici, Titolo VIII, Capo IV, NTA/PRG parte strutturale art. 211.



- Le aree di cui sopra non risultano essere state percorse dal fuoco.

Il certificato limita i suoi aspetti alla sola certificazione del PRG vigente, ma non certifica eventuali tipi di vincoli derivanti da norme o provvedimenti amministrativi, per i quali occorre effettuare apposita certificazione.

La certificazione non si estende ad eventuali cessioni di volumetrie od asservimenti.

Il CDU allegato ha validità di anni uno dalla data del rilascio, salvo che in questo periodo non vengano modificati gli Strumenti Urbanistici Comunali ed è comunque riferito alla data di stesura della perizia.

A seguito di specifica richiesta dalla parte del sottoscritto, inoltrata con protocollo n. 26194 del 2/05/2024 ed in aggiunto al CTU n. 114/2024 è stata rilasciata l'esatta superficie delle rate delle particelle 1293 e 1295 ricadenti nello SPAZIO_URBANO - Ambiti di trasformazione individuati prevalentemente residenziali (AtiR) – disciplinati da scheda norma 06, sviluppano la seguente potenzialità edificatoria di superficie UT dell'ambito SUC.

La particella n. 1293 ha una superficie catastale complessiva pari a 2262,00 mq. dei quali 463,71 mq. con UT dell'ambito paria 0,18 mq/mq ed una SUC di mq 83,46 ed i restanti 1798,29 mq. a destinazione Area agricola (Seminativo arborato).

La particella n. 1295 ha una superficie catastale complessiva pari a 8444,00 mq. dei quali 454,77 mq. con UT dell'ambito paria 0,18 mq/mq ed una SUC di mq 81,85 ed i restanti 7989,23 mq. a destinazione Area agricola (Seminativo arborato).

Si fanno salve tutte le norme in materia urbanistica/edilizia relative all'attivazione del comparto Titolo V, Capo I, NTA/PRG parte operativa artt. 68, 68bis, 68ter, 69.

3.3 SOPRALLUOGHI

La natura dei terreni e la presenza di annessi e mezzi sono stati rilevati durante i sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolti in data 12 novembre 2024 (allegato A.1) e 5 novembre 2024 (allegato A.2).

Sulle due particelle è stato possibile individuare alcuni annessi realizzati con materiali di differente natura tra di loro come ben visibile dalla documentazione fotografica allegata, che rappresenta sia gli annessi, sia la loro posizione, grazie alle foto realizzate dall'alto.

Nella parte a valle è concentrata la presenza maggiore degli annessi, uno di questi realizzato in muratura.

Invece nella parte alta sono presenti altri annessi il cui attuale o passato utilizzo è solo ipotizzabile, presumibilmente come stalle e tettoie.

In questa zona è stata individuata anche la presenza di materiale accantonato a terra, costituito da pannelli in fibrocemento o simile, la cui natura è in fase di analisi da parte del custode. La rimozione dei manufatti e del materiale in fase di analisi sarà oggetto di valutazione da parte del Sig. Giudice, con oneri a carico del creditore procedente. Allego comunicazione ricevuta dall'istituto vendite giudiziarie a seguito di mia segnalazione.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano liberi, salvo il fatto che una parte di terreno risulta recentemente lavorata, ma le indagini e gli approfondimenti effettuati sul posto in occasione del 2 sopralluogo, in presenza del custode, non hanno ricondotto alla presenza di contratti agrari in essere.

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Sulla base delle risultanze della certificazione Notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo - Notaio in Palermo del 12.03.2024 e delle visure eseguite dallo scrivente, risulta che a



carico dei beni immobiliari, non esistono pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli o iscrizioni ipotecarie ad eccezione delle seguenti formalità:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 25972/4532 del 14/10/2011 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 13/10/2011 Numero di repertorio 78681/27294 Notaio - omissis - Sede GUALDO TADINO (PG);

A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA Codice fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto ANCONA VIA MENICUCCI 4/6), contro - omissis - Nato il - omissis - a - omissis - Codice fiscale - omissis -, - omissis - Nata il - omissis - a - omissis - Codice fiscale - omissis -;

Capitale € 33.000,00 Totale € 66.000,00 Durata 10 anni.

Grava su Gubbio Foglio 263 Particella 1293 Particella 1295.

TRASCRIZIONE NN. 5842/4318 del 27/02/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/02/2024 Numero di repertorio 664 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Sede PERUGIA.

A favore di PURPLE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04846340265 (Richiedente: [REDACTED] SRL PER PURPLE SPV S. R.L. VIA VITTORIO ALFIERI,1 CONEGLIANO), contro - omissis - Nato il - omissis - a - omissis - Codice fiscale - omissis -, - omissis - Nata il - omissis - a - omissis - Codice fiscale - omissis -.

Grava su Gubbio Foglio 263 Particella 1293 Particella 1295

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- DOC_1780023469 (allegato F.1)

- DOC_1780018540 (allegato F.2)

- DOC_1780016436 (allegato F.3)

- DOC_1780014378 (allegato F.4)

- DOC_1780008042 (allegato F.5)

- DOC_1780003455 (allegato F.6)

- DOC_1780853288 (allegato F.7)

- DOC_1780859593 (allegato F.8)

- DOC_1780859594 (allegato F.9)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI

CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA e URBANISTICA

Come già specificato nel capitolo 3.3, sui terreni oggetto di stima, sono presenti degli annessi che non sono sanabili ed in base alle ricerche effettuate presso il competente ufficio comunale, non risultano inoltrate domande di sanatoria e/o condono. Nella determinazione del valore si è tenuto conto della rimozione delle sole parti in muratura escluse le coperture che essendo di materiale non meglio definito, in fase di stesura della perizia, sarà rimosso dal custode, se autorizzato come da istanza trasmessa dallo stesso.

Quindi si è tenuto conto della demolizione delle sole pareti verticali del manufatto in blocchi presente della parte a valle (part. 1293) e la parte bassa del manufatto presente a monte sulla particella 1295 (presunta stalla).

- CDU_n_114_2024, prot. 24174 del 14 maggio 2024 (allegato B.1)

SITUAZIONE CATASTALE

Sulle due particelle è stato possibile individuare alcuni annessi, la cui situazione è stata ampiamente descritta in perizia nel capitolo precedenti. Gli stessi annessi non sono presenti in mappa (allegato C.1)

GIUDIZI DI CONFORMITA EDILIZIA

Per quanto riguarda gli annessi presente sui terreni, gi stessi, non risultano conformi non regolarizzabili.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nella determinazione del valore si è tenuto conto degli oneri per la sola rimozione degli annessi realizzati in muratura (solo pareti perimetrali e/o basamenti), escluse le coperture, che essendo di materiale non meglio definito in fase di stesura della perizia, che sarà rimosso, con le modalità sopra indicate. Quindi si è tenuto conto della demolizione delle sole pareti verticali del manufatto in blocchi presente della parte a valle (part. 1293) e la parte bassa del manufatto presente a monte sulla particella 1295 (presunta stalla).

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Quanto al Fg. 263 part.lla 116

* A - omissis -, - omissis -, la quota pari ad 1/2 ciascuno della proprietà è pervenuta:

- la quota pari a 2/12 ciascuno della proprietà per atto di compravendita del 17/12/1979 Rep. 68041/18104 Notaio Franco Filippo Marchetti trascritto il 14/01/1980 nn. 1048/817 da potere di - omissis - nata il 17/10/1936, Panfilì Aurelia nata l'08/11/1914

- la quota pari a 4/12 ciascuno della proprietà per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 31/10/1979 Rep. 67748/17973 Notaio Franco Filippo Marchetti Sede Gubbio trascritto il 26/11/1979 nn. 20075/14545 da potere di - omissis - nato l'08/01/1915, - omissis - nato il 13/05/1928, - omissis - nata il 09/01/1936, - omissis - nato il 07/12/1900, - omissis - nata l'08/09/1908

Quanto al Fg. 263 part.ita 117

* A - omissis -, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Gubbio Foglio 263 Particella 114 - Particella 117 è pervenuta per atto di compravendita del 26/06/2001 Numero di repertorio 46868 Notaio PANNI FRANCESCO Sede GUBBIO (PG) trascritto il 10/07/2001 nn 15317/10449 da potere di - omissis - Nato il 02/01/1921 a GUBBIO (PG) Codice fiscale - omissis -, - omissis - Nata il 26/03/1941 a ROMA Codice fiscale - omissis -, - omissis - Nata il 25/09/1948 a ROMA Codice fiscale - omissis -, - omissis - Nata il 17/04/1937 a ROMA Codice fiscale - omissis -, - omissis - Nata il 05/05/1923 a RADDA IN CHIANTI (SI) Codice fiscale - omissis -, - omissis - Nato il 04/08/1947 a ROMA Codice fiscale S- omissis -, - omissis - Nato il 15/04/1933 a GUBBIO (PG) Codice fiscale - omissis -, - omissis - Nata il 30/03/1945 a ROMA Codice fiscale - omissis -, - omissis - Nata il 01/02/1946 a ROMA Codice fiscale - omissis -, - omissis - Nata il 18/02/1921 a MUCCIA (MC) Codice fiscale - omissis -, - omissis - Nata il 19/12/1939 a ROMA Codice fiscale - omissis -, - omissis - Nato il 07/10/1939 a ROMA Codice fiscale - omissis -, - omissis - Nato il 11/12/1941 a ROMA Codice fiscale - omissis -, - omissis - Nata il 24/01/1941 a ROMA Codice fiscale - omissis-;

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE

Come ben specificato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, e nel capitolo della descrizione dei beni, le particelle hanno una porzione una minima potenzialità edificatoria, che per essere utilizzata, necessita la presentare di un piano attuativo che coinvolga anche le altre superfici individuate nella scheda norma. Per tale motivo il valore delle superfici edificabili è contenuto. Inoltre, nella valutazione si è tenuto conto degli oneri che la parta acquirente dovrà sostenere per la rimozione delle parti in muratura che non verranno eliminate dal custode.



CALCOLO SUPERFICI

Foglio n. 263, Particella n. 1293

Superficie totale, 2.262,00 mq. di cui:

Area Spazio Urbano-scheda norma 06 -UT 0,18 mq/mq -suc 83,46 mq. – **sup. 463,71 mq.**

Area agricola (Seminativo arborato) **superficie 1798,29 mq.**

Foglio 263, num. 1295

Superficie totale, 8.444,00 mq. di cui:

Area Spazio Urbano-scheda norma 06 – UT 0,18 mq/mq -suc 81,85 mq. – **sup. 454,77 mq.**

Area agricola (Seminativo arborato) **superficie 7989,23 mq.**

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO

VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. m²	Valore €/mq	Valore totale
Seminativo arborato Part. 1293 (rata)	1 798,29	1,50	2 697,44
Seminativo arborato Part. 1295 (rata)	7 989,23	1,50	11 983,85
Valore totale, €			14 681,29
VALORE AREA SPAZIO URBANO	Sup. m²	Valore €/mq	Valore totale
Seminativo arborato Part. 1293 (rata)	463,71	20,00	9 274,20

Seminativo arborato Part. 1295 (rata)	454,77	20,00	9 095,40
Valore totale, €			18 369,60

Valore rate Terreno Agricolo _____ € 14 681,29

Valore rate terreno area spazio urbano _____ € 18 369,60

Valore complessivo stimato _____ € 33 050,89

In valore arrotondato _____ € 33 000,00

(diconsi euro trentatremila/00).

4. ALLEGATI

A.1 - Verbale inizio operazioni peritali n. 1 del 13/05/2024

A.2 - Verbale inizio operazioni peritali n. 2 del 12/11/2024

A.3 - SKMBT_C22024051408080

B.1 - CDU_n_114_2024, prot. 24174 del 14 maggio 2024

C.1 - Estratto di mappa Foglio 263

C.2 - Comunicazione IVG

C.3 - Istanza per rilevamento materiale a terra

C.4 - Provvedimento del giudice

C.5 - Nuova visura catastale

C.6 - Estratto di mappa Foglio 263

C.7 - Nuova visura catastale

D.1 - Conformità edilizia

D.2 - Conformità catastale

D.3 - Conformità urbanistica

D.4 - Conformità tecnico/impiantistica

E.1 - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente



F.1 - DOC_1780023469

F.2 - DOC_1780018540

F.3 - DOC_1780016436

F.4 - DOC_1780014378

F.5 - DOC_1780008042

F.6 - DOC_1780003455

F.7 - DOC_1780853288

F.8 - DOC_1780859593

F.9 - DOC_1780859594

Da G.1 a G 34 – Documentazione fotografica

Tanto lo scrivete C.T.U. doveva riferire in evasione dell’incarico affidatogli.

Letto, confermato e sottoscritto.

Gualdo Tadino, 02 dicembre 2024

IL CTU

Geom. Daniele Lanuti

