



Tribunale di Perugia
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N°132/2021 R.G. Es.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. SSA ELENA STRAMACCIONI

PERIZIA GIUDIZIARIA

PROMOSSA DA:
SPV PROJECT 1904 SRL
Creditore Procedente
MANDATARIA
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA
Rappresentante Legale
Avv. Ulisse Bardani

CONTRO:

OMISSIS

RELAZIONE PERITALE

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea De Filippo

Ill.mo G.E. Dott.ssa Elena Stramaccioni, con ordinanza del 04/01/2022, la S.V. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Andrea De Filippo, C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare a margine con invito a comparire all'udienza del 17/05/2022 alle ore 9,00.

Accettato l'incarico, il Sottoscritto prestava il giuramento telematico di rito mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale trasmesso in data 07/01/2022 e la S.V. poneva il seguente Quesito Tecnico:

Provveda esso esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

Provveda successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
2. ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o

di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed

altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d. eventuali cause in corso
7. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
8. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, 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;

9. 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 ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2); ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro

rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

11. 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;
12. che risulti l'informazione 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;
13. 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 l'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.

14. ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
15. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.
17. 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.);

18. 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

Il Giudice Istruttore dispone che il C.T.U. intervenga all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della cancelleria.

Il Giudice Istruttore autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31.12.96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il Perito, avendo rilevato negli atti di causa la presenza della relazione notarile depositata in data 22/09/2021 entro 60gg dal deposito dell'istanza di vendita avvenuta in data 05/08/2021 ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., dichiarava completa la documentazione ai sensi della legge del 03.08.98 n. 302.

Al fine di verificare l'efficacia del pignoramento si riporta la check-list che dimostra la completezza dei documenti di cui agli art. 567 co2 c.p.c., 498 co 2 e 599 co 2:

TRIBUNALE DI PERUGIA				
CHECK LIST ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 132-2021				
Creditore procedente		SPV PROJECT 1904 SRL		
Mandatario del creditore procedente		CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA		
Debitore	OMISSIS			
Titolo	Decreto Ingiuntivo			
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	52.360,58	
Pignoramento	R.G.E.	R.P.		
Iscrizione/anno	132/2021			
Atti opponibili	no	Quali?		
		Data di notifica al debitore (497 c.p.c.)	15/07/2021	
		Data consegna UG al creditore procedente (557 c.p.c.)	19/07/2021	
ISCRIZIONE A RUOLO		Data di deposito nota di iscrizione		
Scadenza in festivo?	no	Titolo esecutivo	si	
Documentazione depositata		Precetto	si	
EFFICACIA/INEFFICACIA PIGNORAMENTO EX ART. 557 c.p.c.		Atto di pignoramento	si	
EFFICACIA DEL PIGNORAMENTO		Nota di trascrizione	si	
		Attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si	
ISTANZA DI VENDITA		Data di deposito istanza di vendita		
Scadenza in festivo?	no		05/08/2021	
EFFICACIA/INEFFICACIA PIGNORAMENTO EX ART. 567 c.p.c.				
EFFICACIA DEL PIGNORAMENTO				
DEPOSITO DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE EX ART. 567 c.p.c.		Data deposito documentazione		
Scadenza in festivo?	no	Richiesta proroga del termine?	no	
		Numero immobili pignorati	3	
Depositato certificato notarile o relazione notarile			si	
Numero certificati di iscrizione e trascrizione depositati			1	
Numero estratti catastali depositati			-	
Individuazione beni pignorati		NCEU	Fg.	P.IIa
		NCEU	144	907
		CT	144	907
Sub.				20
				21
Documenti mancanti				
EFFICACIA/INEFFICACIA PIGNORAMENTO EX ART. 567 c.p.c.				
EFFICACIA DEL PIGNORAMENTO				
Notifica altri creditori iscritti ex art.498 c.p.c.		Nome		(si/no)
Notifica comproprietari ex art.599 c.p.c.				
Annotazione				
Il terreno oggetto di pignoramento distinto al al Catasto Terreni come fg.144 p.IIa 907 di superficie pari a 65ca è stato indicato erroneamente al posto della particella distinta al Catasto Terreni al fg. 144 p.IIa 704. Tale evidenza risulta confermata sia dalla certificazione notarile che dalle ispezioni ipotecarie in base alle quali risulta che le unità immobiliari distinte al NCEU al fg.144 p.IIa 907 subb.20-21 sono soggette a ipoteca giudiziale e pignoramento mentre il terreno di 65mq distinto al fg.144 p.IIa 704 è sottoposto a ipoteca giudiziale ma non a pignoramento.				

Successivamente il C.T.U. in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. concorda con l'IVG in qualità di Custode Giudiziario un primo accesso ai locali in data 07/03/2022 previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo (*Allegato 1*) notificata in data 01/02/2022 sia al debitore esecutato mediante A/R che al Rappresentante Legale del creditore procedente e all'IVG mediante PEC.

Il CTU si recava in data 07/03/2022 presso gli immobili da stimare identificati da foglio e particelle catastali riportati nell'atto di pignoramento, ubicato nel Comune di Assisi, Loc. Rivortorto, Via San Giovanni della Genga,22.

Alle ore 14,30 del 07/03/2022 il sottoscritto eseguiva alla presenza della sig.ra Aristei Mariella moglie dell'esecutato e del Sig. Cetra Fabrizio in qualità di rappresentante dell'IVG , il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione per analizzarne lo stato dei luoghi, eseguire un accurato esame planimetrico e provvedere alla fotografia dei luoghi medesimi come risulta da verbale allegato alla presente (*Allegato 2*) al fine di verificare la corrispondenza del cespite con quello oggetto della procedura di esecuzione.

In base alla tipologia, natura, ubicazione, giacitura, destinazione urbanistica, accessibilità e consistenza dei beni in esame, a giudizio dello Scrivente si impone la formazione di un **UNICO LOTTO** per la vendita senza incanto in modo da rispettare le caratteristiche tecnico-economiche del cespite, con il fine di poterne conservare ed eventualmente aumentare la intrinseca appetibilità commerciale.

Il C.T.U. procedeva altresì ad esaminare gli atti di causa, al fine di conoscere tutte quelle notizie necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici; provvedeva altresì ad eseguire tutte le operazioni di rilievo finalizzate alla determinazione delle consistenze necessarie per procedere alla valutazione immobiliare. Svolte

quindi le opportune visure catastali per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, proceduto ad eseguire accurate ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, onde verificare la rispondenza del bene con gli strumenti edilizi e urbanistici vigenti, eseguiti gli opportuni aggiornamenti ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate, indagato sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari per le zone specifiche, lo Scrivente si ritiene essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale benchè ridotta alla sola forma sommaria per brevità di spazio, sarà distinta nei seguenti capitoli essenziali:

1) INDIVIDUAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA.

2) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI.

3) ACCERTAMENTI VARI:

3.1 Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento;

3.2 Accertamento dello stato di possesso degli immobili;

3.3 Accertamento di eventuali gravami;

3.4 Accertamenti Edilizi ed Urbanistici;

3.5 Accertamenti catastali;

4) VALUTAZIONE

5) FORMAZIONE DEL LOTTO N.1

1) INDIVIDUAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito dalla piena proprietà di n. 2 edifici denominati A e B con diversa destinazione d'uso circondati da una corte comune e ubicati in Via San Giovanni della Genga,22 – Loc. Rivortorto – Assisi, che la società SPV PROJECT 1904 SRL e per essa la mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA., ha provveduto a sottoporre ad esecuzione forzata.

In base al sopralluogo effettuato dallo Scrivente l'**edificio A** censito al NCEU del comune di Assisi al **fg. 144 p.lla 907 sub.21** come magazzino o locale deposito nello stato di fatto risulta essere destinato in parte ad abitazione ed in parte a magazzino mentre l'**edificio B** censito al NCEU del comune di Assisi al **fg. 144 p.lla 907 sub.20** come rimessa attrezzi è stato ampliato abusivamente con richiesta di permesso in sanatoria respinta a seguito del provvedimento n.4 del 04/03/2013 in base al quale il Settore Gestione del Territorio Ufficio Paesaggistico della città di Assisi non ha rilasciato la compatibilità paesaggistica per le opere realizzate.

I due edifici ricadono all'interno di un lotto di terreno distinto al Catasto terreni al **fg. 144 particella n. 373 (corrispondente al Catasto Fabbricati al mappale correlato fg.144 p.lla 907)** di proprietà del **OMISSIS OMISSIS** dove sono presenti oltre agli immobili pignorati un edificio di civile abitazione e altri locali pertinenziali e accessori.

Gli edifici pignorati sono dunque circondati da una **corte comune** distinta al **fg. 144 p.lla 907 sub.19** come Bene Comune Non Censibile ai sub 14 - 17 - 20 - 21 - 23 - 24 - 25 – 26 della particella n. 907 del foglio n. 144. Tale corte comune recintata e destinata ad area verde con aiuole, spazi verdi, una strada interna e camminamenti esterni pavimentati è accessibile da una striscia di terreno di superficie 65 mq posta a nord-ovest indicata erroneamente nell'atto di pignoramento come particella 907, ma in realtà

corrispondente alla particella distinta al Catasto Terreni al **fg. 144 p.lla 704**.
Tale evidenza risulta confermata sia dalla certificazione notarile dove si legge che non risulta censito al Catasto Terreni il terreno fg.144 p.lla 907 di superficie ha 0 a 00 c.a. 65 che dalle ispezioni ipotecarie in base alle quali risulta che il terreno di 65mq è censito al Catasto Terreni al fg.144 p.lla 704, il quale risulta sottoposto a ipoteca giudiziale ma non a pignoramento, pertanto sentito il Rappresentante Legale del creditore procedente quest'ultimo ha comunicato che la società SPV PROJECT 1904 SRL rinuncia ad estendere il pignoramento alla p.lla 704 di proprietà dell'esecutato. Inoltre lo Scrivente fa presente che la striscia di terreno corrispondente alla p.lla 704 non pignorata interclude la p.lla 907 al cui interno ricadono gli edifici A e B, pertanto sarà necessario costituire all'interno della p.lla 704 un diritto di servitù di passaggio in corrispondenza della zona antistante il cancello carrabile necessaria per poter accedere agli immobili pignorati.

Il cespite è catastalmente individuato dalle seguenti particelle e subalterni:

Edificio A

*N.C.E.U. del Comune di Assisi, Foglio n. 144, particella n. 907 – Sub.21-
Categoria: C/6 - Classe 5 – Consistenza catastale: 215mq - Superficie
Catastale: 236mq - Rendita: €. 1210,32 - Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI
DELLA GENGA n. 22 Piano T*

Intestatario

ONISSIS

-Diritto di proprietà

per 1/1

Confinanti

NORD

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

SUD

Foglio 144 Part. 907 sub.24

OMISSIS

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

OVEST

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

EST

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

salvo se altri

Edificio B

N.C.E.U. del Comune di Assisi, Foglio n. 144, particella n. 907 – Sub.20 -

Categoria: C/2 - Classe 3 – Consistenza catastale: 172mq - Superficie

Catastale: 180mq - Rendita: €. 978,25 - Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI

DELLA GENGA n. 22 Piano T

Intestatario

OMISSIS

-Diritto di proprietà

per 1/1

Confinanti

NORD

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

SUD

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

OVEST

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

EST

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

salvo se altri

(Allegato n. 3: Mappa censuaria, Visure catastali e Planimetria Catastale)

A ciascuno dei due edifici spettano i diritti pro-quota relativi alla superficie della corte comune distinta al NCEU al fg.144 p.la 907 sub.19 come B.C.N.C..I due edifici sono ubicati nel comune di Assisi in Via San Giovanni della Genga,22 in loc. Rivortorto zona prevalentemente agricola ma con la presenza di un piccolo tessuto urbano dotato delle principali infrastrutture di carattere primario e secondario.La zona dove ricadono gli edifici pignorati è circondata da ampi spazi verdi con vista panoramica sul borgo di Assisi. Gli immobili sono raggiungibili percorrendo prima il raccordo autostradale E45 Perugia-Ancona con uscita dallo svincolo di Rivortorto e successivamente Via del Sacro Tugurio in direzione Ovest dove a qualche Km di distanza è possibile raggiungere Via San Giovanni della Genga ed il numero civico 22 dove si trova l'accesso al complesso degli edifici pignorati. (Fig.1)

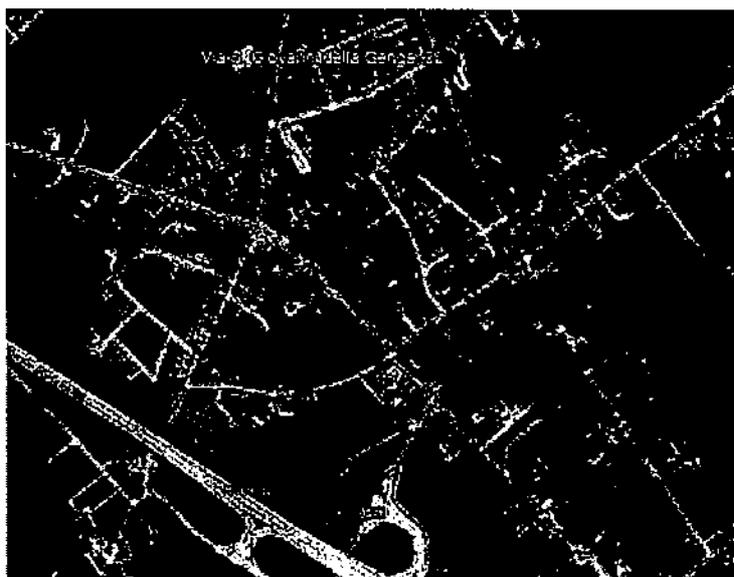


Fig.1: Immagine satellitare dell'ubicazione degli edifici pignorati.

L'accesso ai due edifici avviene dalla corte comune alla quale si accede dalla via pubblica mediante un cancello carrabile e/o un cancelletto pedonale posti sul lato nord del lotto dopo aver attraversato la p.la 704 di proprietà dell'esecutato sulla quale andrà costituito un diritto di servitù di passaggio. (Allegato n. 4: Foto 1-2-3-4-5-6)

2) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Di seguito, con specifica lettera distintiva, si descrivono i singoli beni immobili oggetto di pignoramento:

A) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'EDIFICIO A

L' **Edificio A** distinto al N.C.E.U. del comune di Assisi come foglio 144 particella n. 907 sub.21 che è posto a piano terra con superficie lorda pari a circa 239 mq costituisce un corpo di fabbrica condonato con concessione edilizia in sanatoria n.3511 del 21/04/1997 come laboratorio artigianale e accatastato con destinazione d'uso autorimessa ma che in base al sopralluogo effettuato in data 07/03/2022 risulta un'abitazione avente superficie così distribuita:

- **Garage** di superficie lorda pari a 70,20mq;
- **Magazzino** per rimessa attrezzi di superficie lorda pari a 44,14mq;
- **Lavanderia** di superficie lorda pari a 16,76mq;
- **Abitazione** di superficie lorda pari a 107,72mq;

L'edificio è stato costruito negli anni '80 con strutture di elevazione in muratura di laterizio e tufi, orizzontamenti con travetti prefabbricati e tavelloni e copertura a falde con manto in parte in cemento amianto e in parte in lamiera ondulata zincata. Esternamente le facciate che si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione si presentano in parte con pareti a faccia vista in laterizio e in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco sul prospetto principale. (Allegato n. 4: Foto 7-8-9-10)

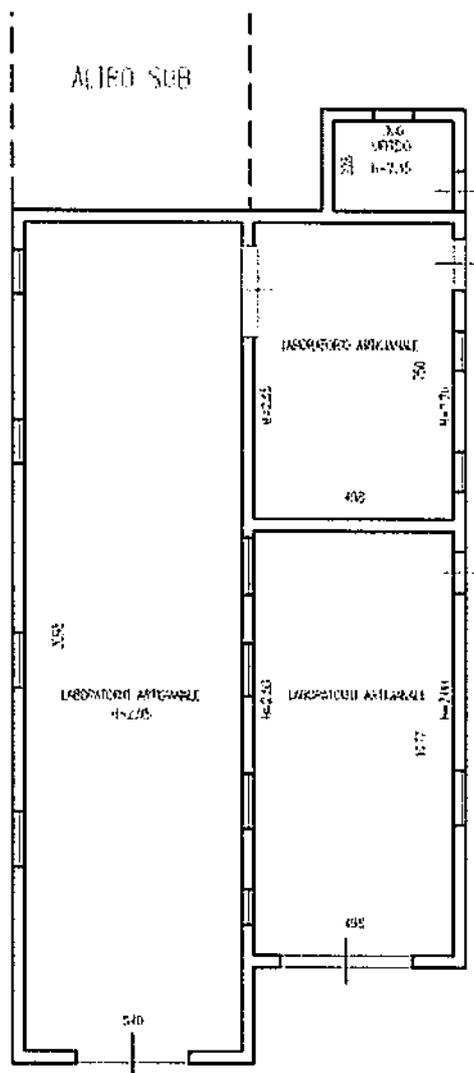


Fig.144 P.llo 907 Sub.21
PIANO TERRA
STATO ASSENTITO

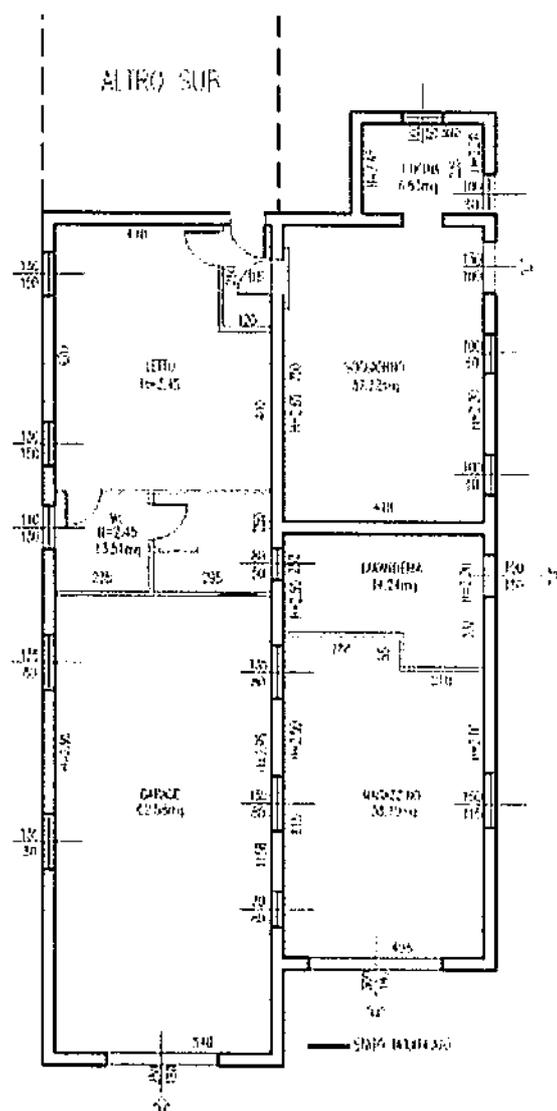


Fig.144 P.llo 907 Sub.21
PIANO TERRA
STATO DI FATTO

All'edificio A si accede direttamente dalla corte comune (sub.19) a tutti i subaltemi della p.llo 907 sulla quale l'immobile gode dei diritti pro-quota.

L'edificio A risulta composto da:

A1 Un garage di superficie netta pari a circa 62mq e altezza utile pari a 2.95 che deriva da un frazionamento immobiliare con una variata distribuzione interna dell'edificio originario. L'accesso dalla corte comune risulta autonomo e indipendente mediante una porta a due ante a battente in ferro battuto. Il garage risulta areato ed illuminato da n.2 finestre che affacciano verso l'esterno privi di serramenti esterni e dotati di vetro singolo; inoltre sono presenti n.2 finestre che affacciano sul magazzino ed

un'apertura in vetrocemento che affaccia sul bagno dell'abitazione. Il garage ha una pavimentazione in cemento battuto liscio, pareti e soffitto tinteggiate di colore bianco. Al suo interno è presente un quadro generale che distribuisce la corrente elettrica a tutti gli edifici di proprietà dell'esecutato. L'edificio presenta un impianto elettrico per l'illuminazione artificiale dotato di prese e punti di comando in cattivo stato di manutenzione e conservazione (*Allegato n. 4: Foto 11-12-13-14*)

A2 Un magazzino adibito a rimessa attrezzi di superficie netta pari a circa 39mq nato come ampliamento del garage e confinante con esso che presenta copertura inclinata ad una falda e altezza media interna pari a 2.25 m. L'accesso dalla corte comune risulta autonomo e indipendente mediante una porta scorrevole in acciaio. Il magazzino risulta areato ed illuminato da una finestra che affaccia verso l'esterno e presenta n.2 finestre che affacciano sul garage, pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti non intonacate e solaio inclinato con travi in acciaio e lamiera grecata a vista. Il magazzino è dotato di impianto elettrico per l'illuminazione artificiale con prese e punti di comando in buono stato di manutenzione e conservazione (*Allegato n. 4: Foto 15-16-17*)

A3 Una lavanderia di superficie netta pari a circa 14mq confinante con il magazzino e il garage che presenta copertura inclinata ad una falda e altezza media interna pari a 2.25 m. L'accesso dalla corte comune risulta autonomo e indipendente mediante una porta ad un'anta scorrevole in acciaio. La lavanderia presenta un'apertura in vetrocemento che affaccia verso il bagno dell'abitazione, pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco e solaio inclinato con travi in acciaio e lamiera zincata ondulata a vista. Il magazzino è dotato di impianto elettrico per l'illuminazione artificiale con prese e punti di comando ed impianto idrico-sanitario in buono stato di manutenzione e conservazione (*Allegato n. 4: Foto 18-19-20*)

A4 Un'abitazione posta a piano terra di superficie netta pari a circa 93mq derivata da una ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del laboratorio artigianale originario; essa confina con la lavanderia e il garage e presenta nella zona giorno una copertura inclinata ad una falda e altezza media interna pari a 2.43 m e nella zona notte un soffitto piano di altezza netta pari a 2.45m. L'accesso dalla corte comune risulta autonomo e indipendente mediante un portoncino ad un anta a battente in legno. Le caratteristiche rilevate all'interno dell'unità abitativa risultano buone, infatti l'immobile è da ritenersi abitabile in virtù dell'art.156 della L.R. 1/2015 – Uso dei vani degli edifici esistenti. In particolare:

- gli impianti presenti sono funzionanti e riguardano quello elettrico d'illuminazione dotato di prese e punti di comando, citofonico, TV, idrico-sanitario e di riscaldamento mediante caminetto e split a parete. Tutti gli impianti sono funzionanti ed in mediocre stato di manutenzione e conservazione.
- le porte interne ad un anta in legno di color ciliegio sono in buono stato di conservazione e manutenzione.
- gli infissi perimetrali per l'areazione dei volumi afferenti e l'illuminazione delle corrispondenti superfici sono costituiti da finestre in acciaio o legno con o senza serramenti esterni e dotate di vetro singolo;
- pavimento con piastrelle di ceramica nei vari ambienti;
- rivestimento con piastrelle di ceramica alle pareti della cucina e del bagno;
- finitura alle pareti con intonaco di tipo civile e pittura a tempera di colore bianco.
- soffitto inclinato nella zona giorno con travetti in c.a.p. "Varese" a vista tinteggiate di colore testa di moro e tavolato e soffitto piano nella zona notte.

L'appartamento è composto dai seguenti vani:

- **un soggiorno** di altezza media netta pari a 2,43m al quale si accede dal portoncino di ingresso e comunicante mediante un disimpegno con la zona notte. Il soggiorno risulta areato ed illuminato da n.2 finestre in legno dotate di vetro singolo e prive di serramenti esterni ed è dotato di pavimentazione formata da piastrelle e battiscopa in ceramica che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, soffitto con tavolato di legno a vista e pareti tinteggiate di colore bianco. Il soggiorno è dotato di impianto elettrico per l'illuminazione artificiale con prese e punti di comando, impianto di riscaldamento mediante caminetto e/o condizionatore in mediocre stato di manutenzione e conservazione. *(Allegato n. 4: Foto 21-22-23-24)*
- **una cucina** di altezza media netta pari a 2,32m comunicante direttamente con il soggiorno areata ed illuminata da n.2 finestre in legno dotate di vetro singolo e prive di serramenti esterni. Essa presenta pavimentazione e rivestimento con mattonelle di ceramica per un'altezza di 1,50 m ed è dotato degli impianti igienico sanitari necessari che si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione; la rubinetteria risulta in acciaio cromato monocomando. Il locale è dotato di impianto elettrico per l'illuminazione artificiale con prese e punti di comando, impianto di gas ed impianto idrico-sanitario in mediocre stato di manutenzione e conservazione. *(Allegato n. 4: Foto 25)*
- **un disimpegno** di altezza utile interna pari a 2,45m attraverso il quale la zona giorno comunica con la zona notte e con un altro subalterno di proprietà dell'esecutato mediante n. 2 porte ad un'anta a battente in legno. Il locale è dotato di impianto elettrico per l'illuminazione artificiale con prese e punti di comando; *(Allegato n. 4: Foto 26-27)*
- **una camera da letto** areata ed illuminata da n.2 finestre con infisso in acciaio, vetro singolo e grate metalliche; essa risulta accessibile

direttamente dal disimpegno mediante una porta ad un'anta in legno di color ciliegio. La pavimentazione formata da piastrelle di ceramica corredata da battiscopa si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Il locale è dotato di impianto elettrico per l'illuminazione artificiale con prese e punti di comando ed impianto di riscaldamento mediante condizionatore in mediocre stato di manutenzione e conservazione. *(Allegato n. 4:Foto 28-29-30-31)*

- **un bagno dotato di antibagno** areato ed illuminato da una finestra con infisso in acciaio, vetro singolo e grate metalliche; inoltre è presente un'apertura in vetrocemento comunicante con la lavanderia . Esso risulta accessibile direttamente dalla camera da letto mediante una porta ad un'anta in legno di colore ciliegio, presenta pavimentazione e rivestimento con mattonelle di ceramica per un'altezza di 1,50 m ed è dotato degli impianti igienico sanitari necessari. I sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet e una doccia trovansi in buono stato di conservazione e manutenzione; la rubinetteria risulta in acciaio cromato monocomando. *(Allegato n. 4:Foto 32-33-34)*

La superficie commerciale dell'edificio A è di circa **182 mq** come risulta dalla seguente tabella:

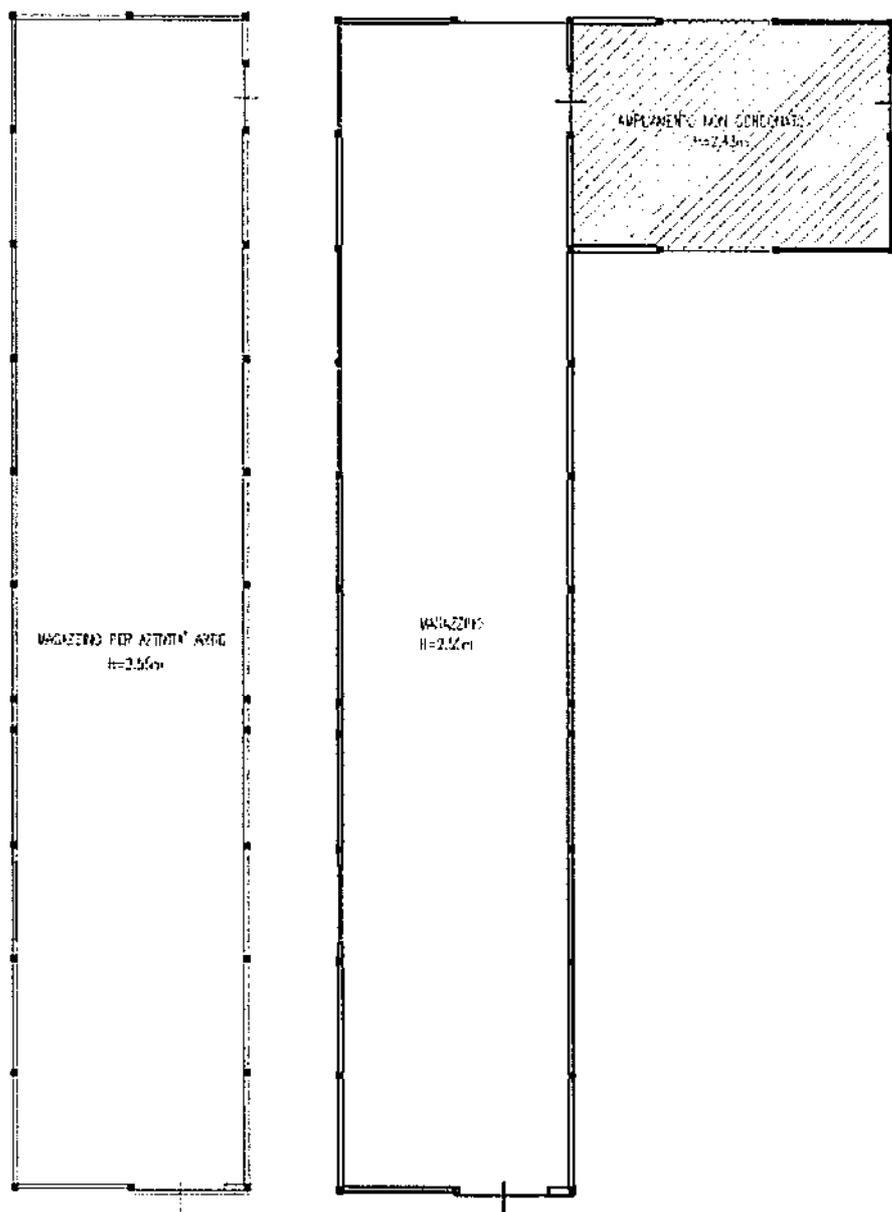
NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	100% SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	GARAGE	2,95	62,66	70,20	7,52	70,20	0,50	35,10
2	MAGAZZINO	2,25	38,79	44,14	5,35	44,14	0,50	22,07
3	LAVANDERIA	2,25	14,24	16,76	2,52	16,76	1,00	16,76
4	SOGGIORNO	2,42	37,32	42,32	5,00	42,32	1,00	42,32
5	CUCINA	2,32	9,83	9,81	2,98	9,81	1,00	9,81
6	DISIMPEGNO	2,45	3,12	3,92	0,80	3,82	1,00	3,92
7	CAMERA DA LETTO	2,45	32,68	36,46	3,78	36,46	1,00	36,46
8	BAGNO	2,45	13,51	15,21	1,70	15,21	1,00	15,21
			209,07	238,82		238,82		TOTALE mq 181,65

B) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'EDIFICIO B

L' Edificio B posto a piano terra di superficie lorda pari a circa **180mq** e distinto al N.C.E.U. del comune di Assisi come foglio 144 particella n. 907 sub.20 con destinazione d'uso magazzino risulta così suddiviso:

B1 una porzione assentita amministrativamente di superficie lorda pari a **142 mq** e altezza utile interna pari a 2.55m;

B2 una porzione in ampliamento a quella esistente non assentita amministrativamente di superficie lorda pari **38mq** e altezza utile interna pari a **2.55m**.



Fg.144 P.lla 907 Sub.20 Fg.144 P.lla 907 Sub.20
PIANO TERRA PIANO TERRA
STATO ASSENTITO STATO D: FATTO

Di seguito si descrivono le caratteristiche principali delle due porzioni immobiliari:

B1 La prima porzione presenta un accesso autonomo e indipendente sul fronte ovest mediante una porta carrabile metallica scorrevole. Esso è stato costruito negli anni '90 con strutture di elevazione in cemento armato, tamponature in blocchi di cemento o lastre di cemento prefabbricato, copertura a doppia pendenza in cemento prefabbricato. Esternamente le facciate che si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione si presentano tinteggiate di colore bianco.

Il magazzino comunica internamente mediante una porta interna in legno con l'ampliamento abusivo. Il magazzino che presenta un controsoffitto in cartongesso risulta areato ed illuminato da diverse finestre a nastro in acciaio dotate di vetro singolo e prive di serramenti esterni. I locali presentano una pavimentazione in cemento battuto liscio, pareti interne tinteggiate di colore bianco e sono dotati di impianto elettrico con prese e punti di comando per l'illuminazione artificiale. (*Allegato n. 4: Foto 35-36-37-38-39-40*)

B2 L'ampliamento abusivo costruito successivamente che è stato oggetto di richiesta di permesso in sanatoria (**Rif. Prat. N. 18-2012-S**) respinta dal punto di vista paesaggistico presenta un accesso autonomo e indipendente di tipo pedonale sul fronte sud mediante una porta metallica ad un battente. Esso è stato costruito in aderenza al magazzino con strutture di elevazione in cemento armato, tamponature in lastre prefabbricate, copertura a doppia pendenza e manto con guaina bituminosa. Esternamente le facciate che si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione si presentano tinteggiate di colore bianco. Esso comunica internamente con la porzione B1 mediante una porta interna in legno. L'ampliamento che presenta un controsoffitto in cartongesso risulta areato ed illuminato da finestre a nastro in acciaio dotate di vetro singolo e prive di serramenti

esterni.

I locali presentano una pavimentazione in cemento battuto liscio, pareti interne tinteggiate di colore bianco e sono dotati di impianto elettrico con prese e punti di comando per l'illuminazione artificiale. (*Allegato n. 4: Foto 41-42-43-44*)

La superficie commerciale dell'edificio B comprensivo dell'ampliamento abusivo è di circa **90 mq** come risulta dalla seguente tabella:

NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	100% SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	GARAGE	2,55	135,46	141,85	6,39	141,85	0,50	70,93
2	AMPLIAMENTO ABUSIVO	2,43	36,17	38,06	1,89	38,06	0,50	19,03
			171,63	179,91		179,91	TOTALE mq	89,96

Ai fini della valutazione dell'edificio B si prenderà in considerazione soltanto la porzione B1 che risulta essere legittimata.

C) DESCRIZIONE ANALITICA DELLA CORTE COMUNE

Agli edifici A e B spettano i diritti pro-quota sulla corte comune distinta al NCEU al fg.144 p.lla 907 sub.19 che si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione della superficie complessiva pari a **3'640 mq** ottenuta decurtando dalla superficie catastale del lotto pari a **4'355 mq** l'area di sedime dei fabbricati pari a **715mq** con esclusione dell'ampliamento abusivo dell'edificio B da demolire.

La corte comune che risulta essere rialzata rispetto al livello stradale si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione ed è caratterizzata da:

- 1) una recinzione sui 4 lati dotata di muretto in calcestruzzo e ringhiera metallica/rete metallica interrotta da un cancello carrabile ed uno pedonale posti sul lato nord-ovest del lotto;
- 2) una zona pavimentata posta in prossimità del cancello carrabile attraverso la quale si accede ad una stradina interna in misto stabilizzato necessaria per raggiungere gli edifici pignorati;
- 3) marciapiedi in cemento battuto liscio disposti lungo il perimetro di

alcuni fabbricati di proprietà dell'esecutato;

- 4) ampi spazi verdi che circondano gli edifici isolati del complesso immobiliare.

All'edificio A spettano i diritti pro-quota relativi alla superficie della corte comune calcolati in misura proporzionale alla superficie catastale pari a 275/1000 corrispondenti ad una superficie pari a mq. 1'000,05, mentre all'edificio B spettano i diritti pro-quota per una superficie pari a mq. 601,72 corrispondenti a 165/1000. (Allegato n. 4: Foto 45-46-47-48).

3) ACCERTAMENTI VARI

3.1. Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento

Dalla certificazione notarile del notaio Dott. Antonino Privitera depositata in data 20/09/2021 e dalla documentazione ipocatastale aggiornata al 15/03/2022, lo Scrivente accertava che i *diritti di proprietà intestati al Sig.*

ONISSIS

sui beni descritti,

risultano pervenuti attraverso atto di compravendita del 08/05/1990 a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci in Assisi (PG), numero 68853/11152 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Assisi in data 05/06/1990 ai numeri 7376, con il quale la

ONISSIS

ONISSIS vende al

ONISSIS

ONISSIS che acquista le originarie porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati al fg.144 p.lla 907 subb. 3-4-5-6-7 e al Catasto Terreni al fg.144 p.lle 373-704-861, ed i beni comuni non censibili fg.144 p.lla 907 subb.7-8. (Allegato n. 5: Atto di provenienza)

Con l'atto menzionato, venivano trasferivano i diritti di proprietà al

ONISSIS

sui seguenti

immobili ubicati nel comune di Assisi, Via San Giovanni della Genga,22 così censiti:

- NCEU - Comune di Assisi fg.144 p.la 907 subb. 3-4-5-6-7 ed i beni comuni non censibili fg.144 p.la 907 subb.7-8;

- Catasto Terreni - Comune di Assisi fg.144 p.lle 373-704-861;

dalle quali derivano le particelle pignorate così censite:

- **N.C.E.U. Comune di Assisi, Foglio n. 144 particella n. 907 sub.20 con annesse pertinenze e accessioni;**

- **N.C.E.U. Comune di Assisi, Foglio n. 144 particella n. 907 sub.21 con annesse pertinenze e accessioni.**

3.2) *Accertamento dello stato di possesso degli immobili*

E' stato accertato dal sottoscritto, in base al sopralluogo effettuato in data 07/03/2022 e dagli accertamenti anagrafici effettuati presso il Comune di Assisi, che le unità immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione ubicate nel comune di Assisi, Via San Giovanni della Genga,22 risultavano occupate dal **OMISSIS** **OMISSIS** e dalla moglie **OMISSIS** come risulta da certificato storico di residenza dell'esecutato. (*Allegato n. 6: Certificato storico di residenza dell'esecutato*)

3.3 Accertamento di eventuali gravami: formalità, vincoli o oneri

Dalla verifica ipocatastale per immobile esperita tramite il servizio telematico SISTER in data 15/03/2022 (*Allegato 7:Visure ipocatastali aggiornate*) e dalla consultazione dell'atto di provenienza, lo Scrivente accertava a tutto il 15/03/2022, che sui beni pignorati distinti al NCEU del comune di Assisi al fg.144 p.la 907 subb.20-21 con annesse accessioni e pertinenze gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli già riportate nel certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 29/05/2019 al nr.1820 di formalità di euro 60.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice del

Tribunale di Perugia in data 22/01/2018 n.113/2018, a favore della UNICREDIT spa con sede legale in Roma e contro il OMISSIS

.....OMISSIS.....
.....OMISSIS.....;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 03/08/2021 al nr. 15784 a favore di SPV PROJECT 1904 S.R.L. con sede in Milano Via Betteloni,2, codice fiscale 10879880960 e contro il L. OMISSIS

.....OMISSIS.....
OMISSIS

N.B. Dalle ispezioni ipotecarie risulta che le unità immobiliari distinte al NCEU al fg.144 p.la 907 subb.20-21 sono soggette a ipoteca giudiziale e pignoramento mentre la striscia di terreno avente superficie pari a 65mq indicata erroneamente come p.la 907 ma distinta al fg.144 p.la 704 è sottoposta a ipoteca giudiziale ma non a pignoramento per il quale non esiste alcuna trascrizione.

A risposta al quesito n. 5 andremo a distinguere:

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

1. Vincolo di carattere urbanistico-edilizio che secondo il **P.R.G. PARTE STRUTTURALE** - Piano Regolatore Generale parte strutturale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 20/02/2014 e Piano di gestione del sito UNESCO, indica che il terreno corrispondente al foglio 144 p.la 373 (corrispondente alla p.la 907 del Catasto Fabbricati) ha come destinazione urbanistica quella di:
 - *Ambiti ad attuazione temporale programmata: ambiti con destinazione prevalentemente residenziali (Part. 373/p) (Tav. ep.02.d e Tav. ei03.1 P.R.G. parte strutturale - Art. 1.5.6 delle N.T.A. parte strutturale);*

- *Sistemi funzionali e ambiti di salvaguardia - Zone di rispetto e ambiti di salvaguardia dei sistemi naturali e dei valori paesaggistici (Part. 373/p). (Tav. ep.02.d P.R.G. parte strutturale - Art. 1.5.5 e Art. 3.1.3 delle N.T.A. parte strutturale)*
2. Vincolo di carattere urbanistico-edilizio che secondo il **P.R.G. PARTE OPERATIVA** - Piano Regolatore Generale parte operativa, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 23/03/2016, indica che il terreno corrispondente al foglio 144 p.lla 373 (corrispondente alla p.lla 907 del Catasto Fabbricati) ha come destinazione urbanistica quella di:
- *Attuazione Programmata del P.R.G.: ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal P.R.G.-PS con destinazione prevalentemente residenziale (Part. 373/p); (Tav. op.p.10_Rivotorto P.R.G. parte operativa) - Art. 1.4.1 delle N.T.A. parte operativa;*
 - *Attuazione Programmata del P.R.G.: ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal P.R.G.-PS destinati alla salvaguardia dei sistemi naturali e dei valori paesaggistici (Part. 373/p); (Tav. op.p.10_Rivotorto P.R.G. parte operativa) - Art. 1.4.1 delle N.T.A. parte operativa);*
 - *Viabilità - Tracciati viari esistenti oggetto di qualificazione funzionale - Assi viari di riconnessione e distribuzione: A.03 (Part. 373/p); (Tav. op.p.10_Rivotorto P.R.G. parte operativa) - Art. 4.2.1 delle N.T.A. parte operativa);*
 - *Neo-ecosistemi con funzione di mitigazione ecologico-ambientale: Unità Tampona, localizzazione indicativa da attuare con le modalità di cui all'art. 2.3.8. delle N.T.A. (Part. 373/p). (Tav. op.p.10_Rivotorto P.R.G. parte operativa) - Art. 1.4.1 delle N.T.A. parte operativa;*
3. Vincolo di carattere paesaggistico che indica il terreno distinto al fg.144 p.lla 373 (corrispondente alla p.lla 907 del Catasto Fabbricati) è assoggettato alle disposizioni di tutela dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del d.lgs. 42/2004;

4. Vincolo ambito di tutela di cui al P.R.G. PARTE STRUTTURALE approvato con D.C.C. n.17 del 20/02/2014 che indica il terreno distinto al fg.144 p.lla 373 (corrispondente alla p.lla 907 del Catasto Fabbricati) come Ambito compreso nel Sito Unesco (Art. 1.1.6 N.T.A. P.R.G. parte strutturale) (Tav. ei.03.2 P.R.G. parte strutturale)
5. Vincolo ambito di tutela di cui al P.R.G. PARTE STRUTTURALE approvato con D.C.C. n.17 del 20/02/2014 che indica il terreno distinto al fg.144 p.lla 373 (corrispondente alla p.lla 907 del Catasto Fabbricati) tra i tracciati preunitari di collegamento interpoderale o vicinale (Part. 373/p) (Tav. ed.02.B P.R.G. parte strutturale) (Art. 2.4.5 N.T.A. P.R.G. parte strutturale)
6. Vincolo ambito di tutela di cui al P.R.G. PARTE STRUTTURALE approvato con D.C.C. n.17 del 20/02/2014 che indica il terreno distinto al fg.144 p.lla 373 (corrispondente alla p.lla 907 del Catasto Fabbricati) come Torrente (Part. 373/p) (Tav. ed.02.B P.R.G. parte strutturale)
7. Vincolo di carattere idraulico ed idrogeologico che indica il terreno distinto al fg.144 p.lla 373 (corrispondente alla p.lla 907 del Catasto Fabbricati) come area a rischio idrogeologico alto con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi elevata ed estremamente elevata (Capo 2.5 N.T.A. P.R.G. parte strutturale) (Tav. eg.06.a P.R.G. parte strutturale)
8. Vincolo di carattere idraulico ed idrogeologico che indica il terreno distinto al fg.144 p.lla 373 (corrispondente alla p.lla 907 del Catasto Fabbricati) con vulnerabilità degli acquiferi PTCP elevato (Art. 2.5.1 N.T.A. P.R.G. parte strutturale) (Tav. eg.05.d P.R.G. parte strutturale)
9. Vincolo di carattere sismico che indica il terreno distinto al fg.144 p.lla 373 (corrispondente alla p.lla 907 del Catasto Fabbricati) soggetto alla normativa sismica ai sensi della Parte II, Capi I e IV del D.P.R. 380/2001, e l.r. 1/2015, Titolo VI, Capo VI;
(Allegato n. 8: Certificato sull'esistenza e qualità dei vincoli)

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI
DALLA PROCEDURA OVVERO RISULTERANNO NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Trattasi di 1 ipoteca giudiziale, N.1 pignoramento immobiliare.

3.4. Accertamenti Edilizi ed Urbanistici

Edilizi

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, accertando che:

1. l'edificio A oggetto della presente procedura di pignoramento è stato oggetto di Concessione edilizia in sanatoria **n.3511 del 21/04/1997** rilasciata al **ONISSIS** relativa alla costruzione in assenza di licenza edilizia di fabbricato destinato in parte a laboratorio artigianale ed in parte ad accessori all'abitazione. Dal confronto tra gli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia in sanatoria n.3511 del 21/04/1997 ed il sopralluogo effettuato in data 07/03/2022 nell'edificio A distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi al fg. 144 p.lla 907 sub.21 è stata riscontrata una variata distribuzione interna con cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale ad abitazione con pertinenze. Tale difformità è conforme sia alle norme urbanistico-edilizie vigenti che al momento della realizzazione dello stesso, pertanto sentito l'Ufficio Contenzioso del Comune di Assisi risulta sanabile attraverso un accertamento di conformità per il rilascio di un permesso in sanatoria attraverso il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione la cui entità è pari a **14'802,75 euro** oltre alle spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale pari a **3'000 euro** che verranno portati in detrazione dal valore di mercato dell'edificio A;
2. Una porzione dell'edificio B oggetto della presente procedura di pignoramento è stato oggetto di **Concessione edilizia n.268 del 09/05/1988** intestata alla **ONISSIS** relativa all'ampliamento di un magazzino deposito previa demolizione di un annesso esistente sito in loc. Rivotorto. Dal confronto tra gli elaborati

grafici di cui alla C.E. n.268 del 09/05/1988 ed il sopralluogo effettuato in data 07/03/2022 è stata riscontrata in aderenza all'edificio assentito la presenza di un corpo di fabbrica avente superficie di circa 38mq. Per l'ampliamento è stata richiesta **OMISSIS** con prat. N. 18-2012-S la sanatoria edilizia non autorizzata dal Comune di Assisi con provvedimento n.4 del 04/03/2013 che ha accertato che non sussiste la compatibilità paesaggistica per le opere effettuate riguardanti una struttura adibita a magazzino in ampliamento ad un edificio esistente realizzata con pannelli di cemento prefabbricati. Tale difformità pertanto **non risulta sanabile** e sentito l'Ufficio Contenzioso del Comune di Assisi si renderà necessaria la demolizione della porzione dell'immobile i cui costi che ammontano a euro **3'000,00** saranno a carico dell'acquirente e verranno portati in detrazione dal valore di mercato dell'edificio B. *(Allegato n. 9: Titoli abilitativi edifici)*

Urbanistici

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, l'identificazione urbanistica del lotto al cui interno si trovano le unità immobiliari oggetto di esecuzione che secondo il P.R.G. PARTE STRUTTURALE - Piano Regolatore Generale parte strutturale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 20/02/2014 e Piano di gestione del sito UNESCO, indica che il terreno corrispondente al foglio 144 p.lla 373 (corrispondente alla p.lla 907 del Catasto Fabbricati) ha come destinazione urbanistica in parte quella di *Ambito ad attuazione temporale programmata con destinazione prevalentemente residenziali (Part. 373/p)* (Tav. ep.02.d e Tav. ei03.1 P.R.G. parte strutturale - Art. 1.5.6 delle N.T.A. parte strutturale) ed in parte quella di *Zone di rispetto e ambiti di salvaguardia dei sistemi naturali e dei valori paesaggistici.* (Tav. ep.02.d P.R.G. parte strutturale - Art. 1.5.5 e Art. 3.1.3 delle N.T.A. parte strutturale).

Ai sensi dell'art. 1.5.6 del PRG-Parte Strutturale nell'elaborato ep02 - Carta di sintesi del Sistema Insediativo – sono individuati i tessuti e gli ambiti interessati da elementi di condizionalità ai fini della successiva perimetrazione e zonizzazione da effettuarsi nel PRG Parte operativa; nel nostro caso in base alla priorità ed alla scansione temporale delle fasi di attuazione il terreno oggetto di pignoramento è individuato tra gli *Ambiti ad attuazione temporale programmata*, con la finalità di ridefinire morfologicamente le fasce periurbane e le linee di frangia tra spazio urbano e spazio rurale; il PRG Parte operativa, in sede di prima approvazione, potrà pianificare nel dettaglio tali ambiti riconoscendo solo una quota parte delle aree effettivamente trasformabili, nel rispetto dei valori quantitativi complessivi contenuti nelle schede d'ambito di cui all'allegato I alle Norme di Attuazione, "*Schede d'ambito —Aspetti quantitativi relativi alle componenti del sistema insediativo*" ovvero del dimensionamento del PRG Parte strutturale, in contiguità con l'edificato esistente, fatti salvi gli incrementi consentiti in applicazione della L.R. 12/2013; le aree risultanti non impegnate in prima battuta potranno essere interessate dalle successive varianti al PRG Parte operativa, nella misura consentita dal dimensionamento del PRG Parte strutturale e dalla delocalizzazione di aree e potenzialità edificatorie non attuate a seguito del primo PRG Parte operativa approvato, purché ricadenti all'interno della medesima macroarea o ambito.

Ai sensi dell'art. 1.5.5 del PRG-Parte Strutturale il terreno oggetto di pignoramento ricade in parte anche tra i *Sistemi funzionali e gli ambiti di salvaguardia* che comprendono il sistema del verde pubblico e privato, dei servizi pubblici e privati, delle attrezzature e degli impianti sia di interesse generale che al servizio degli insediamenti residenziali, gli ambiti di salvaguardia dei sistemi naturali e delle componenti di interesse storico-architettonico e paesaggistico. Quando sono ricompresi entro il perimetro delle componenti del sistema insediativo., essi sono assimilati alle

zone omogenee "F" di cui al **D.M. 1444/1968** e possono prevedere quote minoritarie di zone per attività assimilate agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi esistenti e di nuova previsione di cui all'art. 22 del Regolamento Regionale 7/2010, utili ad assicurare l'attuazione dei comparti; sono soggetti ad azioni di trasformazione — nel caso si faccia riferimento ai ruoli funzionali — o ad azioni di mantenimento e valorizzazione, nel caso si faccia riferimento ai ruoli di salvaguardia; il PRG Parte Operativa potrà dare applicazione alle previsioni di cui alla **L.R. 12/2013**. Nel nostro caso si parla di *Zone di rispetto e ambiti di salvaguardia dei sistemi naturali e dei valori paesaggistici perchè* interessano ambiti di rilevante valenza paesaggistica o rivestono ruoli di salvaguardia e protezione degli insediamenti, anche con ruoli di supporto alla funzione urbana.

Gli articoli contenuti nel *Titolo 3 - Disciplina del territorio urbano e urbanizzabile, unitamente alle schede d'ambito di cui all'allegato I* alle presenti Norme, "*Schede d'ambito — Aspetti quantitativi relativi alle componenti del sistema insediativo*", fissano i contenuti, le quantità ed i parametri delle singole componenti del sistema insediativo, da dettagliare in sede di PRG Parte operativa.

Ai sensi dell'**art. 1.4.1 del P.R.G. PARTE OPERATIVA**, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 23/03/2016, il terreno corrispondente al foglio 144 p.lla 373 (corrispondente alla p.lla 907 del Catasto Fabbricati) ha come destinazione urbanistica quella di Attuazione Programmata del P.R.G. ossia ricade tra le parti di territorio che si trovano entro le Componenti del Sistema insediativo e che il PRG-PS individua come ambiti di trasformazione e di nuovo impianto ma che non entrano nella priorità delle previsioni del PRG-PO in quanto soggette ad attuazione differita; tali aree vengono assimilate alle zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti di cui all'Art. 21, c. 2 lett. g del TU, la cui disciplina urbanistica di dettaglio è definita al successivo Capo 3.6.

Ai sensi dell'Art. 3.6.1 - Disciplina degli Ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal PRG-PS il terreno oggetto di pignoramento ricade:

1. in parte negli ambiti individuati dal PRG-PS con destinazione prevalentemente residenziale che sono le parti del territorio attualmente agricolo suscettibili di trasformazione ai fini della realizzazione di insediamenti residenziali e di funzioni connesse e delle relative aree per dotazioni territoriali.
2. in parte negli ambiti individuati dal PRG-PS con destinazione Ambiti individuati dal PRG-PS destinati alla salvaguardia dei sistemi naturali e dei valori paesaggistici che sono le parti del territorio attualmente agricolo suscettibili di inclusione nelle previsioni del PRG-PO, che possono andare a costituire le aree di filtro e di transizione tra i sistemi insediati ed i territori agricoli, secondo gli indirizzi forniti dal PRG-PS.

Ai fini delle modalità d'uso e della disciplina urbanistico edilizia da applicarsi in fase transitoria fino all'inclusione di tali zone nelle previsioni attuative del PRG-PO, può essere praticata l'attività agricola ordinaria e si applicano le norme di cui, all'Art. 91 del TU, con la possibilità di realizzare interventi di OP - nel rispetto delle disposizioni regolamentari regionali in materia - e di intervenire sugli edifici esistenti con le modalità di cui allo stesso Art. 91; non sono ammessi interventi di NC relativi a nuovi edifici residenziali o produttivi. Secondo l'art. 91 del TU comma 6 per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Secondo l'art. 91 del TU comma 10 per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli

interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati.

3.5. Accertamenti catastali

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini mediante il sistema telematico SISTER per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, riscontrando che tutto quanto finora descritto è censito alla seguenti unità catastali definite dalle corrispondenti particelle:

Edificio A

*N.C.E.U. del Comune di Assisi, Foglio n. 144, particella n. 907 – Sub.21-
Categoria: C/6 - Classe 5 – Consistenza catastale: 215mq - Superficie
Catastale: 236mq - Rendita: €. 1210,32 - Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI
DELLA GENGA n. 22 Piano T*

Intestatario

OMISSIS -Diritto di proprietà

per 1/1

Confinanti

NORD

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

SUD

Foglio 144 Part. 907 sub.24

OMISSIS

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

OVEST

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

EST

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

salvo se altri

Edificio B

*N.C.E.U. del Comune di Assisi, Foglio n. 144, particella n. 907 – Sub.20 -
Categoria: C/2 - Classe 3 – Consistenza catastale: 172mq - Superficie
Catastale: 180mq - Rendita: €. 978,25 - Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI
DELLA GENGA n. 22 Piano T*

Intestatario

0015515 Diritto di proprietà

per 1/1

Confinanti

NORD

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

SUD

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

OVEST

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

EST

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

salvo se altri

Dal confronto tra quanto riportato nelle visure e planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia del Territorio e quanto rilevato in loco sono state accertate e seguenti difformità:

- **EDIFICIO A: Variata distribuzione interna con cambio di destinazione d’uso da autorimessa ad abitazione con pertinenze;**
- **EDIFICIO B: Ampliamento abusivo del magazzino non sanabile.**

Nel primo caso occorre procedere con una variazione catastale di variata distribuzione degli spazi interni e cambio d’uso mentre nel secondo caso è necessario dopo la demolizione dell’ampliamento procedere con un tipo mappale e successivo aggiornamento al Catasto Urbano. Prima di procedere agli aggiornamenti catastali è necessario regolarizzare gli aspetti urbanistico-edilizi con il comune di Assisi.

In forza di tutto quanto finora riferito e descritto, si procede con il seguente capitolo:

4) VALUTAZIONE

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore di mercato da attribuire alla data odierna ai beni immobili del **lotto n. 1** oggetto della presente procedura di esecuzione. Nella determinazione del più probabile valore di mercato, lo Scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di Stima Sintetico-Comparativo, cioè ricercare il valore venale del bene sulla base di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite d’immobili simili.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili pignorati sono stati considerati i seguenti criteri:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (autorimesse, magazzini, etc.).

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Commerciale è stato

effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- d) 50% della superficie di autorimessa;
- e) 50% della superficie dei magazzini o locali deposito;

Per il computo delle superfici scoperte è stato utilizzato il seguente criterio di ponderazione: corte esterna comune 10% con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Alle unità immobiliari pignorate distinte al Catasto Urbano al fg.144 p.lla 907 sub. 20-21 spettano i diritti pro quota del B.C.N.C. (fg.144 p.lla 907 sub.19) in proporzione alla loro consistenza catastale rispetto a quella complessiva dell'intero complesso immobiliare. Per il calcolo del valore di mercato dei diritti pro-quota sulla corte comune spettanti agli immobili pignorati si è tenuto conto delle superfici spettanti a ciascuna u.i. pignorata in base ai millesimi di superficie di proprietà mentre il prezzo unitario è stato fissato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche elencate nella descrizione analitica della presente relazione.

Nella determinazione del prezzo unitario da assegnare a ciascun immobile che ricade nel **LOTTO N.1** lo Scrivente teneva conto delle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione;
- libertà o meno dell'immobile da contratti di locazione o di comodato d'uso;
- sussistenza dei vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;
- servitù di passaggio da costituire sulla p.lla 704 per accedere agli immobili pignorati;
- ubicazione, accessibilità, esposizione, destinazione d'uso,

caratteristiche architettoniche e panoramiche, struttura, tipologia edilizia;

- stato di conservazione e manutenzione delle finiture presenti (serramenti esterni e interni, tinteggiature, intonaci, porte, pavimenti, battiscopa, ecc.);
- stato di conservazione e manutenzione degli impianti tecnologici presenti;
- morfologia e giacitura della corte comune;
- presenza di soprassuolo;
- presenza di una recinzione e di un cancello carrabile e pedonale.

applicando in aggiunta al prezzo di ciascuna u.i. il valore della quota di diritto relativa alla superficie della corte comune spettante all'Edificio A pari a euro **13'500,63** e di quella spettante all'Edificio B pari ad euro **8'123,26**; invece in detrazione per ciascuna unità immobiliare oggetto di pignoramento si considerano per:

EDIFICIO A

- a) la sanzione per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dovuta al cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale ad abitazione pari euro **14'802,75**;
- b) i costi per la bonifica, lo smaltimento ed il rifacimento di una porzione di copertura in cemento-amianto realizzata alla fine degli anni '80. Sapendo che la durata dei manufatti in cemento-amianto è di circa 30 anni, dopo i quali si determinano fenomeni di invecchiamento dello strato superficiale o della matrice cementizia si rendono sicuramente necessari interventi manutentivi che possono consistere nell'incapsulamento, nel confinamento e/o rivestimento o, in casi estremi, nella rimozione della copertura. Nell'ipotesi più svantaggiosa di considerare la rimozione della copertura in amianto i costi che dovrà sostenere l'acquirente sono pari euro **6'000,00**.

- c) i costi relativi alle spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale pari a euro **3'000,00**;
- d) i costi per il rifacimento della copertura rimossa con struttura in acciaio e pannelli sandwich pari a euro **7'500**.

EDIFICIO B

- a) i costi per la demolizione dell'ampliamento abusivo non assentito e ripristino dello stato dei luoghi pari a euro **3'000,00**;

- b) le spese tecniche per regolarizzazione catastale pari a euro **1'000,00**;

Pertanto sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona relativo al quarto trimestre 2021, di tutte le variabili intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto oltre quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare, utilizzando coefficienti correttivi in presenza di adeguamenti e correzioni di stima in considerazione anche delle condizioni di affaccio, esposizione, luminosità e panoramicità, uso e manutenzione si sono potuti determinare i seguenti prezzi medi unitari e successivi totali per il lotto individuato:

EDIFICIO A									
EDIFICIO	FOGLIO	P.LLA	SUB	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	FATTORE CORRETTIVO	PREZZO PARZIALE (€)	
A	144	907	21	ABITAZIONE	103,80	500,00	1,00	€ 51.900,00	
				GARAGE	33,10	500,00	0,80	€ 14.040,00	
				MAGAZZINO	22,07	500,00	0,80	€ 8.828,00	
				LAVANDERIA	16,76	500,00	1,00	€ 8.380,00	
TOTALE								€ 83.148,00	
AGGIUNTE									
VALORE DELLA QUOTA DI DIRITTO SULLA CORTE COMUNE SPETTANTE ALL'EDIFICIO A									
	Superficie BCNC (mq)	Quota diritto di proprietà del sub.21 (1/1000)	Superficie relativa al diritto pro-quota sul BCNC (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	FATTORE CORRETTIVO	PREZZO PARZIALE (€)			
	3840,00	275	1000,06	15,00	0,9	€ 13.500,63			
						TOTALE			€ 13.500,63
DETRAZIONI									
SANZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DOVUTA AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LABORATORIO ARTIGIANALE AD ABITAZIONE								€ 14.802,75	
SPESSE TECNICHE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA-CATASTALE								€ 3.000,00	
COSTI PER LA BONIFICA E LO SMALTIMENTO DI UNA PORZIONE DI COPERTURA IN AMIANTO								€ 6.000,00	
COSTI PER IL RIFACIMENTO DELLA COPERTURA RIMOSSA CON STRUTTURA IN ACCIAIO E PANNELLI SANDWICH								€ 7.500,00	
TOTALE								€ 31.302,75	
VALORE DI MERCATO EDIFICIO A								€ 66.345,88	

EDIFICIO B								PREZZO PARZIALE
EDIFICIO	FOGLIO	P.LLA	SUB	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	FATTORE CORRETTIVO	(€)
B	144	907	20	MAGAZZINO	70,93	500,00	0,90	€ 31.916,25
TOTALE								€ 31.916,25
AGGIUNTE								
VALORE DELLA QUOTA DI DIRITTO SULLA CORTE COMUNE SPETTANTE ALL'EDIFICIO B								
Superficie BCNC (mq)	Quota diritto di proprietà del sub.20 (1/1000)	Superficie relativa al diritto pro-quota sul BCNC (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	FATTORE CORRETTIVO	PREZZO PARZIALE (€)			
3840,00	165	601,72	15,00	0,90	€ 8.123,26			
TOTALE					€ 8.123,26			
DETRAZIONI								
DEMOLIZIONE AMPLIAMENTO ABUSIVO EDIFICIO B NON ASSENTITO E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI								€ 3.000,00
SPESE TECNICHE PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE								€ 1.000,00
TOTALE DETRAZIONI								€ 4.000,00
VALORE DI MERCATO EDIFICIO B								€ 36.039,51
TOTALE VALORE IMMOBILI								101.385,39 €
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 5% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI SU								€ 101.385,39
VALORE DEL LOTTO N.1								96.316,12 €
ARROTONDAMENTO								0,88 €
VALORE DEL LOTTO N.1 DA PORRE A BASE D'ASTA								96.317,00 €

5) FORMAZIONE DEL LOTTO N.1

Per la descrizione del lotto n. 1 si rimanda al Bando di Vendita che qui di seguito si riproduce:

LOTTO N. 1

Quota di Proprietà per 1/1 spettante al **ONISSIS** costituito dalla piena proprietà di n. 2 edifici ubicati in Via San Giovanni della Genga,22 – Loc. Rivotorto – Assisi con destinazione d'uso abitazione e magazzino posti a piano terra e circondati da una corte comune che risulta interclusa sul lato nord-ovest da una striscia di terreno di 65mq distinta al fg.144 p.lla 704 sottoposta a ipoteca giudiziale ma non a pignoramento. I due edifici del compendio pignorato sono:

- **l'edificio A** in mediocre stato di conservazione e manutenzione censito al NCEU del comune di Assisi al fg. 144 p.lla 907 sub.21 come magazzino o locale deposito ma che nello stato di fatto risulta essere destinato ad abitazione di superficie netta pari a **93.46 mq** con altezze utili variabili da 2,25m a 2.45m nei diversi vani e annesse pertinenze quali: magazzino, lavanderia e garage di superficie complessiva netta pari a **115.61mq** con altezza utili variabili da 2,25m a 2.95m;
- **l'edificio B** in mediocre stato di conservazione e manutenzione censito al NCEU del comune di Assisi al fg. 144 p.lla 907 sub.20 come rimessa attrezzi di superficie utile pari a **135.46 mq** e altezza utile pari 2.55m, al netto dell'ampliamento abusivo costruito in aderenza per il quale è stato richiesto permesso in sanatoria respinto dal Comune di Assisi con provvedimento n.4 del 04/03/2013 in base al quale il Settore Gestione del Territorio - Ufficio Paesaggistico non ha rilasciato la compatibilità paesaggistica per le opere realizzate.

I due edifici ricadono all'interno di un lotto distinto al Catasto Terreni al fg. 144 particella n. 373 (corrispondente al mappale del Catasto Fabbricati censito al fg.144 p.lla 907) di proprietà del **ONISSIS** dove sono anche presenti un edificio di civile abitazione e altri locali

pertinenziali e accessori di proprietà dell'esecutato. Gli immobili sono accessibili da una corte comune distinta al **fg. 144 p.lla 907 sub.19** come Bene Comune Non Censibile ai sub 14 - 17 - 20 - 21 - 23 - 24 - 25 - 26 della particella n. 907 del foglio n. 144 di superficie complessiva pari a **3'640mq** sulla quale gravano i diritti pro-quota di ciascuna u.i. e al cui interno sono presenti una strada interna, aiuole, spazi verdi e camminamenti esterni pavimentati. L'accesso avviene mediante un cancello carrabile e/o un cancelletto pedonale posti sul lato nord-ovest del lotto dopo aver attraversata la p.lla 704 di proprietà dell'esecutato sulla quale andrà costituito un diritto di servitù di passaggio come indicato nella relazione peritale.

Gli immobili sono ubicati nel comune di Assisi in Via San Giovanni della Genga,22 zona prevalentemente agricola ma con la presenza di un piccolo tessuto urbano dotato delle principali infrastrutture di carattere primario e secondario. La zona dove ricadono gli edifici pignorati è circondata da ampi spazi verdi con vista panoramica sul borgo di Assisi.

L' **Edificio A** distinto al N.C.E.U. del comune di Assisi come **foglio 144 particella n. 907 sub.21** che è posto a piano terra costituisce un corpo di fabbrica assentito come laboratorio artigianale ma che nello stato di fatto risulta edificio abitativo composto da:

- **Garage** di superficie lorda pari a 70,20mq e altezza utile pari a 2.95m;
- **Magazzino** per rimessa attrezzi di superficie lorda pari a 44,14mq e solaio inclinato da 2.00m a 2.50m;
- **Lavanderia** di superficie lorda pari a 16,76mq e solaio inclinato da 2.00m a 2.50m;
- **Abitazione** di superficie lorda pari a 107,72 mq composta da soggiorno-cucina con solaio inclinato da 2.20m a 2.65m separata mediante disimpegno da una camera da letto con bagno coperta da un solaio piano di altezza utile pari 2.45m.

L'abitazione e le singole pertinenze appartenenti al medesimo edificio sono accessibili autonomamente dall'esterno e non sono comunicanti con l'abitazione.

L'edificio è stato costruito negli anni '80 con strutture di elevazione in muratura di laterizio e tufo, orizzontamenti con travetti prefabbricati e tavelloni e copertura a falde con lastre di copertura in parte in cemento amianto e in parte in lamiera ondulata zincata. Esternamente le facciate che si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione si presentano in parte con pareti a faccia vista e sul prospetto principale intonacate e tinteggiate di colore bianco.

L' **Edificio B** distinto al N.C.E.U. del comune di Assisi come foglio 144 particella n. 907 sub.20 accatastato con destinazione d'uso magazzino è posto a piano terra con superficie lorda pari a circa **180mq** e risulta così suddiviso:

- **una porzione assentita amministrativamente** di superficie lorda pari a **142 mq** e altezza utile interna pari a 2.55m;
- **una porzione in ampliamento** a quella esistente non assentita di superficie lorda pari **38mq** e altezza utile interna pari a 2.43m.

La prima porzione in mediocre stato di conservazione e manutenzione costruita negli anni '90 con strutture di elevazione in cemento armato presenta un accesso autonomo e indipendente sul fronte ovest mediante una

porta carrabile metallica scorrevole. Essa presenta tamponature in blocchi di cemento o lastre di cemento prefabbricato, copertura a doppia pendenza in cemento prefabbricato e manto realizzato con sola guaina impermeabilizzante. L'ampliamento abusivo costruito in epoca successiva in aderenza al magazzino con strutture di elevazione in cemento armato, tamponature in lastre prefabbricate, copertura a doppia pendenza e manto con sola guaina bituminosa è stato oggetto di domanda per accertamento di conformità edilizia (Rif. Prat. N. 18-2012-S) non assentita dal punto di vista paesaggistico-ambientale e pertanto dovrà essere demolito.

Dagli accertamenti svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, è stato accertato che:

1. l'edificio A oggetto della presente procedura di pignoramento è stato oggetto di **Concessione edilizia in sanatoria n.3511 del 21/04/1997** rilasciata al **085515** relativa alla costruzione in assenza di licenza edilizia di fabbricato destinato in parte a laboratorio artigianale ed in parte ad accessori all'abitazione.
Dal confronto tra gli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia in sanatoria n.3511 del 21/04/1997 ed il sopralluogo effettuato in data 07/03/2022 nell'edificio A distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi al fg. 144 p.la 907 sub.21 è stata riscontrata una variata distribuzione interna con cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale ad abitazione con pertinenze. Tale difformità è conforme alle norme urbanistico-edilizie vigenti e al momento di realizzazione delle opere, pertanto sentito l'Ufficio Contenzioso del Comune di Assisi risulta sanabile attraverso un accertamento di conformità per il rilascio di un permesso in sanatoria attraverso il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione la cui entità è pari a **14'802,75 euro** oltre alle spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale pari a **3'000 euro** che verranno portati in detrazione dal valore di mercato dell'edificio A;
2. Una porzione dell'edificio B oggetto della presente procedura di pignoramento è stato oggetto di **Concessione edilizia n.268 del 09/05/1988** intestata alla **085515** i relativa all'ampliamento di un magazzino deposito previa demolizione di un annesso esistente sito in loc. Rivortorto. Dal confronto tra gli elaborati grafici di cui alla C.E. n.268 del 09/05/1988 ed il sopralluogo effettuato in data 07/03/2022 è stata riscontrata in aderenza all'edificio assentito la presenza di un corpo di fabbrica avente superficie di circa 38mq. Per l'ampliamento è stata richiesta **085515** con prat. N. 18-2012-S la sanatoria edilizia non autorizzata dal Comune di Assisi con provvedimento n.4 del 04/03/2013 che ha accertato che non sussiste la compatibilità paesaggistica per le opere effettuate riguardanti una struttura adibita a magazzino in ampliamento ad un edificio esistente realizzata con pannelli di cemento prefabbricati. Tale difformità pertanto **non risulta sanabile** e sentito l'Ufficio Contenzioso del Comune di Assisi si renderà necessaria la demolizione della porzione dell'immobile i cui costi che ammontano a **euro 3'000,00** saranno a carico dell'acquirente e verranno portati in detrazione dal valore di mercato dell'edificio B.

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi,

l'identificazione urbanistica del lotto dove ricadono gli edifici oggetto di esecuzione che secondo il P.R.G. PARTE STRUTTURALE - Piano Regolatore Generale parte strutturale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 20/02/2014 e Piano di gestione del sito UNESCO, indica che il terreno corrispondente al foglio 144 p.lla 373 (corrispondente alla p.lla 907 del Catasto Fabbricati) ha come destinazione urbanistica in parte quella di *Ambito ad attuazione temporale programmata con destinazione prevalentemente residenziali* ed in parte quella di *Zone di rispetto e ambiti di salvaguardia dei sistemi naturali e dei valori paesaggistici*.

Secondo il **P.R.G. PARTE OPERATIVA** - Piano Regolatore Generale parte operativa, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 23/03/2016, il terreno corrispondente al foglio 144 p.lla 373 (corrispondente alla p.lla 907 del Catasto Fabbricati) ha come destinazione urbanistica quella di:

- *Attuazione Programmata del P.R.G.: ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal P.R.G.-PS con destinazione prevalentemente residenziale (Part. 373/p); (Tav. op.p.10_Rivotorto P.R.G. parte operativa) - Art. 1.4.1 delle N.T.A. parte operativa;*
- *Attuazione Programmata del P.R.G.: ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal P.R.G.-PS destinati alla salvaguardia dei sistemi naturali e dei valori paesaggistici (Part. 373/p); (Tav. op.p.10_Rivotorto P.R.G. parte operativa) - Art. 1.4.1 delle N.T.A. parte operativa);*
- *Viabilità - Tracciati viari esistenti oggetto di qualificazione funzionale - Assi viari di riconnessione e distribuzione: A.03 (Part. 373/p); (Tav. op.p.10_Rivotorto P.R.G. parte operativa) - Art. 4.2.1 delle N.T.A. parte operativa);*
- *Neo-ecosistemi con funzione di mitigazione ecologico-ambientale: Unità Tampono, localizzazione indicativa da attuare con le modalità di cui all'art. 2.3.8. delle N.T.A. (Part. 373/p). (Tav. op.p.10_Rivotorto P.R.G. parte operativa) - Art. 1.4.1 delle N.T.A. parte operativa;*

Ai sensi dell'Art. 3.6.1 - Disciplina degli Ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal PRG-PS il terreno oggetto di pignoramento ricade:

- in parte negli ambiti individuati dal PRG-PS con destinazione prevalentemente residenziale che sono le parti del territorio attualmente agricolo suscettibili di trasformazione ai fini della realizzazione di insediamenti residenziali e di funzioni connesse e delle relative aree per dotazioni territoriali.
 - in parte negli ambiti individuati dal PRG-PS con destinazione Ambiti individuati dal PRG-PS destinati alla salvaguardia dei sistemi naturali e dei valori paesaggistici che sono le parti del territorio attualmente agricolo suscettibili di inclusione nelle previsioni del PRG-PO, che possono andare a costituire le aree di filtro e di transizione tra i sistemi insediati ed i territori agricoli, secondo gli indirizzi forniti dal PRG-PS.
- Ai fini delle modalità d'uso e della disciplina urbanistico edilizia da applicarsi in fase transitoria fino all'inclusione di tali zone nelle previsioni

attuative del PRG-PO, può essere praticata l'attività agricola ordinaria e si applicano le norme di cui, all'Art. 91 del TU, con la possibilità di realizzare interventi di OP - nel rispetto delle disposizioni regolamentari regionali in materia - e di intervenire sugli edifici esistenti con le modalità di cui allo stesso Art. 91; non sono ammessi interventi di NC relativi a nuovi edifici residenziali o produttivi. Secondo l'art. 91 del TU comma 6 per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Secondo l'art. 91 del TU comma 10 per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati.

Il compendio pignorato è catastalmente così identificato:

Edificio A

N.C.E.U. del Comune di Assisi, Foglio n. 144, particella n. 907 – Sub.21 - Categoria: C/6 - Classe 5 – Consistenza catastale: 215mq - Superficie Catastale: 236mq - Rendita: €. 1210,32 - Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI DELLA GENGA n. 22 Piano T

Intestatario

0115515

-Diritto di proprietà

per 1/1

Confinanti

NORD

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

SUD

Foglio 144 Part. 907 sub.24

0115515

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

OVEST

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

EST

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

salvo se altri

Edificio B

N.C.E.U. del Comune di Assisi, Foglio n. 144, particella n. 907 – Sub.20 - Categoria: C/2 - Classe 3 – Consistenza catastale: 172mq - Superficie Catastale: 180mq - Rendita: €. 978,25 - Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI DELLA GENGA n. 22 Piano T

Intestatario

0115515

-Diritto di proprietà

per 1/1

Confinanti

NORD

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

SUD

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

OVEST

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

EST

Foglio 144 Part. 907 sub.19

Corte comune

salvo se altri

Dal confronto tra quanto riportato nelle visure e planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e quanto rilevato in loco sono state accertate e seguenti difformità:

- EDIFICIO A: Variata distribuzione interna con cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione di una porzione di edificio;
- EDIFICIO B: Ampliamento del magazzino abusivo non sanabile.

Nel primo caso occorre procedere prima con una variazione catastale di variata distribuzione degli spazi interni con cambio d'uso mentre nel secondo caso è necessario dopo la demolizione dell'ampliamento procedere con un tipo mappale e successivo aggiornamento al Catasto Urbano. Prima di procedere agli aggiornamenti catastali è necessario regolarizzare gli aspetti urbanistico-edilizi con il comune di Assisi.

Al momento del sopralluogo è stato accertato dal sottoscritto, in base al sopralluogo effettuato in data 07/03/2022 e dagli accertamenti anagrafici effettuati presso il Comune di Assisi, che le unità immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione ubicate nel comune di Assisi, Via San Giovanni della Genga,22 risultavano occupate dal: O A S S I S

 O A S S I S e dalla moglie O A S S I S come risulta da certificato storico di residenza dell'esecutato.

**Al prezzo base di
(euro novantaseimilatrecentodiciassette/00)**

€. 96'317,00

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia li, 14/04/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea De Filippo

ALLEGATI

- 1. Allegato 1:** Comunicazione di inizio operazioni peritali con sopralluogo e ricevute di consegna alle parti.
- 2. Allegato 2:** Verbale di sopralluogo.
- 3. Allegato 3:** Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali.
- 4. Allegato 4:** Documentazione fotografica.
- 5. Allegato 5:** Atto di provenienza.
- 6. Allegato 6:** Certificato storico di residenza dell'esecutato.
- 7. Allegato 7:** Visure ipocatastali aggiornate.
- 8. Allegato 8:** Certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli.
- 9. Allegato 9:** Titoli autorizzativi del fabbricato.
- 10. Allegato 10:** Certificazione di destinazione urbanistica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea De Filippo