

GEOM. STEFANO ADRIANI

Studio: via Pievaiola, 15 – 06128 Perugia (PG)

*Tel. 075 50120 * E mail: stefanoa@sabeng.it * PEC: stefano.adriani@geopec.it*

* * * * *

TRIBUNALE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare promossa da:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

contro

* * * * *

G.E.: Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuz. Immobil. n. 83/2018 R.G. Es.

Progetto divisionale: Deposito frazionamenti catastali immobili siti in Gualdo Tadino, Fraz. Piagge n.45/A -

* * * * *

Premesso che,

- in data 7/02/2019 il sottoscritto Geom. Stefano Adriani, iscritto al n. 4344 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia - Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Perugia, nominato CTU dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Giulia Maria Lignani nel procedimento esecutivo succitato, redigeva l'elaborato peritale, con il quale aveva ritenuto opportuno dividere i beni oggetto di stima in due lotti:

Lotto n.1): beni ubicati nel Comune di Gualdo Tadino (PG), via della Stazione snc, per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 a



sub.5.

Da ciò ne consegue che, all'udienza del 20.09.2022, il GE "esaminati gli atti, vista la richiesta formulata dal creditore procedente, di cui alla nota di trattazione cartolare depositata nel termine concesso, visti i chiarimenti forniti dal CTU con nota del 21.06.2022, dispone che il CTU provveda, a spese della procedura, a compiere le operazioni dallo stesso suggerite a pagina 4, come integrata con pagina 3, ovvero proceda ad eseguire l'aggiornamento della situazione catastale mediante la redazione di pratiche al C.F. (DOCFA), al fine di attribuire a ciascun lotto un proprio identificativo catastale, verificando presso i competenti uffici tecnici del Comune di Gualdo Tadino che detti aggiornamenti catastali non interferiscano con la sanabilità delle opere difformi e quanto altro occorra per rendere i lotti indipendenti".

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il CTU ha provveduto all'aggiornamento della situazione catastale mediante la redazione di n.2 pratiche al C.F. (DOCFA), così da poter attribuire a ciascun lotto un proprio identificativo catastale e precisamente, la prima approvata dall'Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizi Catastali in data 3.03.2023 – prot. PG0022867/2023 e relativa al bene individuato al fg.38 p.lla 619 sub.5 (ora subalterni 8-9-10 e 11) e la seconda approvata dall'Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizi Catastali in data 23.03.2023 – prot. PG0030766/2023 e relativa ai beni individuati al fg.38 p.lla 619 sub. 1 e sub. 3 (ora subalterni 3-12-13 e 14) (v. allegato n.1 e 2).

A seguito della redazione delle pratiche di cui sopra, il CTU specifica quanto segue:

- **Lotto A** – i beni ubicati nel Comune di Gualdo Tadino di proprietà



	per i diritti pari a 1/1, risultano identificati al CF al fg.38 p.lla 619	
	sub.8 (abitazione al piano primo), sub. 9 (soffitta al piano secondo sotto-	
	tetto) e sub. 10 (garage al piano primo sottostrada) (ex p.lla 619	
	sub.5/parte) (vedi allegato n.1);	
	- Lotto B – i beni ubicati nel Comune di Gualdo Tadino di proprietà di pro-	
	prietà per i diritti pari a 1/1, risultano identificati al CF al	
	fg.38 p.lla 619 sub.3 (garage al piano terra utilizzato come cucina) e sub. 11	
	(porzione di abitazione al piano primo - ex ampliamento sul terrazzo) (ex	
	p.lla 619 sub.5/parte) (v. allegato n.1 e 2);	
	- Lotto C – i beni ubicati nel Comune di Gualdo Tadino di proprietà di pro-	
	prietà per i diritti pari a 1/2, risultano identificati al CF al	
	fg.38 p.lla 619 sub.14 (ampliamento abusivo su BCNC) (ex p.lla 619	
	sub.1/parte - BCNC)(v. allegato n.2).	
	A seguito di verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici del Comune	
	di Gualdo Tadino, lo scrivente riferisce quanto segue:	
	- Lotto A: l'aggiornamento catastale, che ha originato le tre unità immobi-	
	liari, identificate al CF al fg.38 p.lla 619, subalterni 8 – 9 e 10 non interferi-	
	sce con la sanabilità delle opere difformi, in quanto trattandosi di porzione	
	di fabbricato di vecchia costruzione (anteriore al 1967) risulta regolar-	
	mente autorizzata e lo stato dei luoghi risulta corrispondente alle pratiche	
	edilizie, già allegate all'elaborato peritale datato 13.12.2020.	
	- Lotto B: l'aggiornamento catastale, che ha originato le due unità immobi-	
	liari, identificate al CF al fg.38 p.lla 619, subalterni 3 e 11 non interferisce	
	con la sanabilità delle opere difformi, in quanto ai sensi della Legge Regio-	
	nale 1/2015 e ss.mm.ii. è consentito il cambio di destinazione da garage	



(trasformato in cucina) ad abitazione (porzione identificata con il sub.3) e successivamente l'accorpamento di tale superficie con la superficie già regolarmente autorizzata ad uso abitativo (identificata con il su.11). Per detta pratica di sanatoria, da presentare presso il Comune di Gualdo Tadino, il CTU stima una spesa necessaria pari ad € 3.000,00 circa, oltre ad oneri edilizi e al versamento al Comune di una somma a titolo di oblazione compresa tra 600,00/6.000,00 euro, attualmente non determinabile, in quanto viene stabilita dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale in relazione all'entità dell'intervento medesimo.

- **Lotto C:** la porzione di fabbricato per i diritti pari a 1/2 identificata al CF al fg.38 p.lla 619 sub.14 (ampliamento abusivo su BCNC) (ex p.lla 619 sub.1/parte - BCNC) allo stato attuale non risulta sanabile, in quanto il complesso immobiliare costruito ha utilizzato l'intera superficie edificabile prevista dalla normativa vigente. Pertanto, si rende necessario procedere alla demolizione di detta porzione di fabbricato con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi, ossia come corte comune a servizio dell'intero complesso immobiliare. Diversamente, previa demolizione all'interno del complesso immobiliare di una superficie almeno della stessa entità della superficie abusiva, si potrebbe evitare la demolizione del detto ampliamento abusivo su BCNC, di cui al presente lotto C, e procedere alla regolarizzazione (come ad esempio demolendo il vecchio fabbricato ricadente sulla p.lla 767: porcile comune ai subalterni 4 (proprietà di terzi non oggetto di pignoramento) e 5 (proprietà dell'esecutato) della p.lla 619.

Si rimanda all'Ill.mo Giudice o al creditore procedente ogni decisione in merito, evidenziando che la definizione di questa problematica risulta condi-



zionare la messa in vendita dei beni costituenti il lotto A e il lotto B.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 27 marzo 2023

Il C.T.U.

Geom. Stefano Adriani

Documento Firmato Digitalmente

