

Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,  
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345  
Esecuzione Immobiliare n. 73/2009 R.G.  
**Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara FIORONI**

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 73/2009 R.G. Es.Imm.

Promossa da

- **FINDI INVESTIMENTI - BCC UMBRIA****Esecutante****Avv. Roberto MALIZIA****Avv. Marco PESENTI**

CONTRO

-

**Esecutato in contumacia**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

**dott.ssa Sara FIORONI**

lo scrivente, CTU già nominato nelle Esecuzioni Immobiliari riunite di  
cui all'oggetto, con ordinanza del 24.10.2023 è stato incaricato di (all. n. 1):

*“integrare l’elaborato peritale mediante indicazione dei costi di  
sanatoria da detrarsi dal valore del compendio pignorato”*

\*\*\*

Premesso che :

- in data 26.05.2023 lo scrivente ha depositato elaborato peritale avente  
ad oggetto la valutazione del bene pignorato;

- in data 05.10.2023, avuto accesso al comune di Bastia Umbra per  
verifica delle pratiche urbanistiche relative ai beni pignorati acquisendo la  
necessaria documentazione rilasciata nel corso degli anni per la



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,  
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345  
Esecuzione Immobiliare n. 73/2009 R.G.  
**Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara FIORONI**

realizzazione e modifiche del bene pignorato;

rilevato che l'immobile presenta alcune difformità urbanistiche e catastali indicate a pag. 3 dell'integrazione 05.10.2023 depositata consistenti in :

- diversa divisione interna dei locali,
- presenza e dimensioni delle aperture esterne;
- destinazione dei locali;

rilevato altresì che :

- per alcune delle difformità di cui sopra la proprietà in data 21.12.2007 ebbe a presentare pratica per permesso a costruire in sanatoria il quale, per quanto esposto a pag. 2 dell'integrazione, non venne rilasciato a seguito del mancato versamento di oneri per €. 1.000,00;

- la pratica per sanare le difformità può essere definita solo a seguito di istruttoria presso il competente ufficio comunale accertando la validità o meno della sanatoria già depositata – e conseguentemente in questo caso con definizione da parte dell'ufficio comunale degli importi per oneri e sanzioni – ovvero presentare nuova pratica urbanistica con relativa istruttoria e versamento degli oneri anche per sanzioni;

in entrambi i casi si renderà comunque necessario provvedere a nuovo accatastamento del bene.

\*\*\*

I costi per la regolarizzazione del compendio potranno essere definiti solo a seguito di presentazione di pratica urbanistica e relativa istruttoria da parte del comune, dovendo ritenere non “recuperabile” la pratica presentata



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,  
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345  
Esecuzione Immobiliare n. 73/2009 R.G.  
**Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara FIORONI**

circa 16 anni orsono anche a seguito delle variate normative, per un costo per pratiche urbanistiche e catastali che viene stimato – per onorari, spese ed oneri concessori – che non dovrebbe risultare superiore a complessivi €. 10.000,00 oltre accessori di legge se dovuti (onorari dei professionisti).

\*\*\*

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 29 dicembre 2023.

Il Tecnico Stimatore

**Geom. Mirco BACELLI**





**Tribunale Ordinario di Perugia**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia**

**VERBALE D'UDIENZA MEDIANTE**

**COLLEGAMENTO DA REMOTO**

**R.G. 73/2009 + 225/2022**

Oggi **24/10/2023** alle **ore 10:30** innanzi al giudice dell'Esecuzione dott. Sara Fioroni sono comparsi:

Per BCC NPL 2018-2 s.r.l. l'avv. Franca Mortati, in sostituzione dell'avv. Roberto Malizia;

per Findi Investimenti l'avv. Elisa Calviello, in sostituzione dell'avv. Marco Pesenti;

il professionista delegato avv. Carlo Adolfo Ginocchietti.

Sono altresì presenti ai fini della pratica forense il dott. Tobia Ledronio e il dott. Michele Cicero.

Il giudice prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle parti e delle parti presenti. I procuratori delle parti e le parti collegate da remoto dichiarano che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza.

Su invito del giudice, i difensori e le parti si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata dell'udienza ed a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del giudice, in modo da garantire

l'ordinato svolgimento dell'udienza. Il giudice avverte che la registrazione dell'udienza è vietata.

L'avv. Calviello chiede disporsi la vendita del compendio pignorato con l'applicazione dell'art. 41 TUB.

L'avv. Mortati si associa alla richiesta di vendita.

Il Delegato rappresenta che il perito, nella perizia integrativa depositata il 05.10.2023, non indica i costi della sanatoria da porsi a carico dell'aggiudicatario e che il nuovo pignoramento in estensione non risponde a quanto richiesto dal G.E..

L'avv. Calviello chiede di poter estendere il pignoramento con riguardo al bene immobile insistente sul terreno pignorato.

#### Il Giudice

preso atto di quanto sopra,

così provvede:

rilevato che il perito nella relazione integrativa del 05.10.2023 non ha indicato i costi della sanatoria da porsi a carico dell'aggiudicatario e da scorporarsi dal valore di stima del compendio pignorato;

vista la richiesta del creditore precedente;

dispone che il perito già nominato geom. Mirco Bacelli integri l'elaborato peritale mediante indicazione dei costi di sanatoria, da detrarsi dal valore del compendio pignorato, mediante deposito in pct entro il termine del 29.12.2023;

autorizza l'estensione del pignoramento mediante instaurazione di una nuova procedura esecutiva, da riunirsi poi alla presente;

rinvia l'udienza per l'assunzione delle relative determinazioni alla data del **20.02.2024 ore 11:30**, disponendone la celebrazione **mediante collegamento da remoto** ai sensi dell'art. 127 *bis* c.p.c.;

#### AVVERTE

- che la partecipazione sarà consentita ai difensori costituiti ed alle parti personalmente mediante collegamento **alla stanza virtuale cliccando sul seguente collegamento ipertestuale** : LINK STANZA VIRTUALE
- che le parti non ancora costituite con difensore e destinatarie di notificazione analogica del presente provvedimento, potranno accedere al fascicolo informatico mediante "*richiesta di visibilità*", onde acquisire l'indirizzo telematico dell'aula virtuale, contenuto come link nel presente provvedimento di fissazione dell'udienza;
- che, nel corso dell'udienza, il giudice adotterà i provvedimenti previsti dalla normativa vigente per la mancata comparizione delle parti previa verifica della regolare comunicazione di cancelleria del provvedimento di fissazione dell'udienza contenente il link di collegamento;

#### INVITA

i difensori delle parti a depositare una nota contenente un recapito telefonico e un indirizzo mail attraverso i quali potranno essere contattati dal cancelliere in caso di malfunzionamento dell'applicativo utilizzato.

Manda alla cancelleria per l'inserimento, nello storico del fascicolo informatico, dell'annotazione "udienza da remoto".

### **Brevi istruzioni operative per la partecipazione in video-conferenza.**

Il messaggio di invito a partecipare all'udienza è costituito dal *link* ipertestuale sopra riportato, attivando il quale verrà quindi chiesto di aprire il software *Teams* e, se questo non sia stato già installato, di avviare la sua installazione oppure di utilizzarlo nella versione web; qualora si opti per il collegamento via *browser*, il corretto funzionamento audio e video non è tecnicamente garantito se non utilizzando *Edge* oppure *Chrome*. L'utilizzo di altri browser potrebbe determinare l'impossibilità di collegamento. L'utilizzo di altri browser potrebbe determinare l'impossibilità di collegamento.

Qualora nel software *Teams* non siano già memorizzati i dati identificativi del difensore e/o della parte, questi ultimi dovranno inserire (nel campo contrassegnato da "*immetti il nome*") il cognome e il nome, senza far uso di abbreviazioni o di pseudonimi. In caso di utilizzo della versione web, inserire nome e cognome per esteso.

Si raccomanda ai difensori ed alle parti di curare tempestivamente la predisposizione degli strumenti informatici (computer fisso o portatile o altra idonea periferica), muniti di adeguato collegamento con la rete Internet, tale da consentire la riproduzione di immagini e suoni provenienti dall'aula virtuale, nonché di videocamera e microfono idonei alla partecipazione all'udienza, che dovranno essere avviati tramite gli appositi pulsanti di *Teams* al momento del collegamento (di default potrebbero, all'accensione, risultare spenti).

Su invito del giudice, i difensori e le parti dichiarano di aver partecipato effettivamente all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che lo svolgimento dell'udienza stessa mediante l'applicativo è avvenuto regolarmente.

Il giudice dà lettura del verbale di udienza.

**Manda alla Cancelleria di comunicare il presente verbale al perito geom. Mirco Bacelli.**

Il Giudice

*dott. Sara Fioroni*



## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 73/2009 R.G. Es.Imm.

Promossa da

- **FINDI INVESTIMENTI - BCC UMBRIA****Esecutante****Avv. Roberto MALIZIA****Avv. Marco PESENTI**

CONTRO

-

**Esecutato in contumacia**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

**dott.ssa Sara FIORONI**

Io scrivente, CTU già nominato nelle Esecuzioni Immobiliari riunite di cui all'oggetto, con ordinanza del 24.10.2023 è stato incaricato di (all. n. 1):

*“integrare l’elaborato peritale mediante indicazione dei costi di sanatoria da detrarsi dal valore del compendio pignorato”*

\*\*\*

Premesso che :

- in data 26.05.2023 lo scrivente ha depositato elaborato peritale avente ad oggetto la valutazione del bene pignorato;

- in data 05.10.2023, avuto accesso al comune di Bastia Umbra per verifica delle pratiche urbanistiche relative ai beni pignorati acquisendo la necessaria documentazione rilasciata nel corso degli anni per la

Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,  
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345  
Esecuzione Immobiliare n. 73/2009 R.G.  
**Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara FIORONI**

realizzazione e modifiche del bene pignorato;

rilevato che l'immobile presenta alcune difformità urbanistiche e catastali indicate a pag. 3 dell'integrazione 05.10.2023 depositata consistenti in :

- diversa divisione interna dei locali,
- presenza e dimensioni delle aperture esterne;
- destinazione dei locali;

rilevato altresì che :

- per alcune delle difformità di cui sopra la proprietà in data 21.12.2007 ebbe a presentare pratica per permesso a costruire in sanatoria il quale, per quanto esposto a pag. 2 dell'integrazione, non venne rilasciato a seguito del mancato versamento di oneri per €. 1.000,00;
  - la pratica per sanare le difformità può essere definita solo a seguito di istruttoria presso il competente ufficio comunale accertando la validità o meno della sanatoria già depositata – e conseguentemente in questo caso con definizione da parte dell'ufficio comunale degli importi per oneri e sanzioni – ovvero presentare nuova pratica urbanistica con relativa istruttoria e versamento degli oneri anche per sanzioni;
- in entrambi i casi si renderà comunque necessario provvedere a nuovo accatastamento del bene.

\*\*\*

I costi per la regolarizzazione del compendio potranno essere definiti solo a seguito di presentazione di pratica urbanistica e relativa istruttoria da parte del comune, dovendo ritenere non “recuperabile” la pratica presentata

Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,  
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345  
Esecuzione Immobiliare n. 73/2009 R.G.  
**Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara FIORONI**

circa 16 anni orsono anche a seguito delle variate normative, per un costo per pratiche urbanistiche e catastali che viene stimato – per onorari, spese ed oneri concessori – che non dovrebbe risultare superiore a complessivi €. 10.000,00 oltre accessori di legge se dovuti (onorari dei professionisti).

\*\*\*

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 29 dicembre 2023.

Il Tecnico Stimatore

**Geom. Mirco BACELLI**