

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 43/2022 R.G.

Promossa da:

[redacted] con sede legale in [redacted]
codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di

[redacted]
s.p.a. con sede a [redacted]

[redacted]
[redacted]

Cr. [redacted]
[redacted] brg ed elettivamente domiciliata
presso lo s [redacted] (16)
in Perug [redacted]

contro:

[redacted]
[redacted]
[redacted]

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Elena Stramaccioni,
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V., nominava esperto
nel presente procedimento il sottoscritto C.T.U. Ing. Riccardo Ricci, iscritto
al n° A1292 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia ed al n°
1380 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia.



Il sottoscritto C.T.U. in data 26/09/2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Ricevuto l'incarico, prima di ogni altra attività, controllava la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Successivamente il CTU,

PROVEDEVA

esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta raccomandata e/o pec 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 si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un 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 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 indicazione 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 identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 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 ciascuno 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 del 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 delle 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 urbanistico - catastale, o per la bonifica da eventuali rifiuti 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; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- 15) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e 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 le 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;

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mazzo posta ordinaria) e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

16)a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

17)a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

18)a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 26/09/2022 come da comunicazioni alle Parti (all.to n° 6). Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino giorni 30 prima della prossima udienza, per il deposito presso la cancelleria della Consulenza Tecnica scritta. Non venivano nominati C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U. convocava le parti sul posto, a mezzo di



raccomandata A/R, per il giorno 09 Dicembre 2022 (all.to n° 6) e successivamente per ulteriori accertamenti.

In data 14/02/2023 è stata autorizzata la proroga dei termini per la consegna della perizia, per ritardi accumulati nel reperire i documenti presso il Comune di Valfabbrica (all.to n° 7).

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava inoltre gli atti di Causa ed i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, interpellava la parte Esecutata, si recava presso il luogo ove sono ubicati i beni pignorati, in Comune di Valfabbrica, Lottizzazione Via del Fabbro in occasione del sopralluoghi e successivamente per ulteriori accertamenti.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazioni inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Valfabbrica e l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

I rilievi venivano integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione (all.to n° 1).

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, presa visione delle condizioni degli immobili pignorati, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. si ritiene ora essere in grado di poter riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si



ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, distingueremo i seguenti capitoli essenziali:

- 1) **-INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
 - 1.1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI;
 - 1.2 - VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE;
- 2) **-DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI**
 - 2.1 -DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI;
- 3) **-ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO**
 - 3.1 -ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO;
- 4) **- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**
 - 4.1 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;
- 5) **- FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**
 - 5.1 - FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
 - 5.2 - FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI DA CANCELLARE A CARICO DELLA PROCEDURA E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;
- 6) **- EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**
 - 6.1 - EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO;
- 7) **- INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE**
 - 7.1 INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;
- 8) **- SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**



- 8.1 VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA;
- 8.2 VERIFICA SULLA SUSSISTENZA DEI VINCOLI URBANISTICI;
- 8.3 DIFFORMITA' RISCONTRATE;
- 9) - STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI
- 9.1 STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;
- 10) - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI
- 10.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;
- 11) - VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI
- 11.1 - VERIFICA ESISTENZA VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI
CIVICI;
- 12) - EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E
CONDOMINIALI
- 12.1 - EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE
STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO;
- 13) - VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE
- ~~13.1 - VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;~~
- 14) - IDENTIFICAZIONE QUOTA PROPRIETÀ E PARERE COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE
- 14.1 - IDENTIFICAZIONE QUOTA PROPRIETÀ E PARERE COMODA DIVISIBILITÀ
DEL BENE;
- 15) - ALLEGATI ALLA PERIZIA
- 15.1 -ALLEGATI ALLA PERIZIA;
- 15.2 - ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione ipo-catastale, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla L. 3.8.98 n° 302, ritenendo pertanto opportuno iniziare le operazioni peritali in data



26/09/2022.

1) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 1

1.1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI

PIGNORATI

Dal pignoramento immobiliare relativo al procedimento n°43/2022 R.G. Es., [REDACTED]

fe [REDACTED]

Giudiziario [REDACTED] ill.to n°

5), i beni pignorati risultano essere i seguenti (all.ti n° 3-4):

A) APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE AVENTE LA SUPERFICIE DI MQ 915 SITO IN LOTTIZZAZIONE VIA DEL FABBRO, COMUNE DI VALFABBRICA

distinto al C.T. del Comune di Valfabbrica, al foglio n° 70, particella n° 794, superficie 915 mq, qualità semin arbor, classe 4, reddito domenicale Euro 1,65, Reddito Agrario 3,31

[REDACTED]

* * * * *

2) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 2

2.1– DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati siti in Valfabbrica, Lottizzazione Via del Fabbro sono costituiti da un terreno edificabile di superficie 915 mq nel quale è in corso di costruzione un fabbricato residenziale plurifamiliare. In particolare al momento dei sopralluoghi le opere eseguite sono le seguenti:

- è stata predisposta e recintata l'area di cantiere;



- è stato eseguito lo sbancamento del terreno;
- è stato eseguito il muro di sostegno sul lato posteriore del lotto;
- sono state eseguite le fondazioni;
- sono stati eseguiti i pilastri di sostegno del primo livello.

Le opere ancora da eseguire riguardano:

- il completamento della struttura portante in c.a. fino alla copertura;
- la tamponatura esterna;
- le tramezzature interne; e le finiture interne
- gli intonaci, le impermeabilizzazioni, i massetti, i pavimenti e le finiture in copertura;
- gli impianti interni alle abitazioni e gli impianti comuni;
- gli infissi;
- le sistemazioni esterne al lotto.

* * * * *

3) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 3

3.1 – ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

Dalla documentazione in atti:

- in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio in _____

_____ (all.to n°8), la proprietà dei beni
immobili "A", oggetto del suddetto pignoramento, posti in Lottizzazione
Via del Fabbro, Valfabbrica (PG)

risulta intestata all'esecutata _____



Nell'atto notarile si riporta:

QUANTO FORMA OGGETTO DI QUESTO ATTO VIENE TRASFERITO, A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO NEL QUALE SI TROVA, CON OGNI SUA ACCESSIONE, PERTINENZA E SERVITU' ATTIVA O PASSIVA ANCHE SE NON APPARENTE. [REDACTED] PRENDE ATTO CHE SUL TERRENO IN OGGETTO E' SITUATO UN POZZO IN MURATURA PER L'ATINGIMENTO IDRICO, CENSITO PRESSO IL COMUNE DI VALFABBRICA: LE PARTI CONCORDANO DI MANTENERE IN COMUNE IL GODIMENTO DI DETTO POZZO CON DIRITTO DI ATTINGIMENTO DELL'ACQUA MEDIANTE LINEE E SISTEMI DI POMPAGGIO SEPARATI ED AUTONOMI SOSTENENDO IN PARTI UGUALI TUTTE LE SPESE PER LA MANUTENZIONE DEL MANUFATTO: IN CONSEGUENZA VIENE RICONOSCIUTO ALLA VENDITRICE IL DIRITTO DI PASSAGGIO ED ACCESSO AL POZZO PER EVENTUALI CONTOLLI ED INTERVENTI DI MANUTENZIONE. [REDACTED] CHIARA DI BEN CONOSCERE LA DESTINAZIONE URBANISTICA ED I VINCOLI DI PIANO REGOLATORE RELATIVI AL TERRENO IN OGGETTO CHE RICADE IN ZONA OMOGENEA "R2" DI RIQUALIFICAZIONE E RIASSETTO URBANISTICO ED AMBIENTALE SOGGETTO AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DI CUI ALLA CITATA CONVENZIONE, COSI' COME PRECISATO NEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI VALFABBRICA IN DATA 15 MARZO 2007 CHE SI ALLEGA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B", PREVIA DICHIARAZIONE DELLA PARTE ALIENANTE CHE DALLA DATA DI RILASCIO AD OGGI NON SONO INTERVENUTI MUTAMENTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI. AL RIGUARDO LA VENDITRICE DICHIARA CHE PER IL TERRENO IN OGGETTO IL COMUNE DI VALFABBRICA HA RILASCIATO IN DATA 18 GIUGNO 2007 IL PERMESSO A COSTRUIRE N. 5943 (PROTOCOLLO 2322/07) E SI IMPEGNA A SVOLGERE TUTTE QUELLE FORMALITA' NECESSARIE A CONSENTIRE LA VOLTURA DI DETTO PERMESSO A NOME E [REDACTED]. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE SUL TERRENO IN OGGETTO NON ESISTONO COSTRUZIONI. [REDACTED]

* * * * *

4) - RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 4

4.1 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al momento dei sopralluoghi i beni oggetto di valutazione identificati dalla lettera "A" risultano in possesso della parte esecutata.

* * * * *



rogito Notaio in Roma Ga [REDACTED]
 trascritto a Perugia in data [REDACTED] (to n°8).

5.2 – FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI DA CANCELLARE A CARICO DELLA PROCEDURA E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- In base a quanto indicato nei certificati della Conservatoria dei registri immobiliari di Perugia prodotti nel fascicolo di causa ed alle verifiche eseguite dallo scrivente, fino alla data del 09/02/2023 (all.to n° 5), per i beni immobili oggetto di pignoramento, si evidenzia che le formalità da cancellare a carico della procedura e non opponibili all'acquirente risultano:

ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria numero repe [REDACTED]
 tra [REDACTED] aio Sepe Marco con
 [REDACTED] loro s.p.a. con
 sede in [REDACTED]
 [REDACTED] per
 €. 800.000,00 a garanzia €. 400.000,00 Durata 5 anni sul bene
 immobile "A";
- ipoteca legale iscritta a Peru [REDACTED]
 [REDACTED]; a favore di
 E [REDACTED]
 del [REDACTED]
 immobile "A".

Vi sono anche altri immobili a Perugia;



- ipoteca giudiziale iscritta a Perugia in [redacted] di formalità, per €. 395.000,00 a garanzia di €. 380.612,01, a favore [redacted] Pubblico Ufficiale Tribunale [redacted] il bene immobile "A".
Vi sono anche altri immobili a Perugia.
- ipoteca giudiziale iscritta a Pe [redacted] di formalità, per €. 200.000,00 a garanzia di €. 381.306,15, a favore [redacted] Ufficiale Tribunale [redacted] §37 sul bene immobile "A".
Vi sono anche altri immobili a Perugia;
- ipoteca amministrativa/riscossione iscritta a Perugia in data 10 [redacted] a garanzia di €. 115.458,82, a favore di [redacted] con sede in Roma, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione di [redacted] il bene immobile "A".
Vi sono anche altri immobili a Perugia;
- ipoteca amministrativa/riscossione iscritta a Perugia in data [redacted] per €. 118.195,10 a garanzia di €. 59.097,55, a favore [redacted] sede in [redacted] di Roma del [redacted] § sul bene immobile "A".
Vi sono anche altri immobili a Perugia;
- ipoteca amministrativa/riscossione iscritta a Perugia in data [redacted] €. 230.917,64 a garanzia di €. 115.458,82, a favore di [redacted] con sede in Roma, Pt [redacted]



non risultano essere presenti cause in corso a nome : [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted]
[redacted]

* * * * *

7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 7

7.1 – INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO. (PROVENIENZA)

Il diritto di proprietà sui beni immobili "A" oggetto del suddetto pignoramento, posti in posti in Lottizzazione Via del Fabbro, Valfabbrica (PG) è pervenuto:

- a [redacted] [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] in
forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio in Roma [redacted]
[redacted] a Perugia in data
[redacted] (all.to n°8)

In precedenza:

[redacted] proprietà pervenne per
atto di compravendita atto [redacted] Ufficiale Enzo
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



8) - RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 8

8.1 – VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Valfabbrica (all.to n° 09) per gli immobili oggetto di esecuzione, si è reperito quanto segue:

- Convenzione edilizia rep. n. 1193 del 2/3/2007 e convenzione edilizia rep. n. 1293 del 11/5/2013 (all.to n° 10);
- PDC 5943/07 del 18/06/2007 relativo alla costruzione di edificio residenziale intestato [redacted] (all.to n° 11);
- PDC 6005/07 del 27/12/2007 relativo alla voltura della costruzione di edificio residenziale [redacted] ita [redacted] vi allegati (all.to n° 12);
- PDC 6208/10 del 13/10/2010 relativo alla variante della costruzione di edificio residenziale bifamiliare intestato alla [redacted] [redacted] gata [redacted] (all.to n° 13);
- D.C.C. 38 del 26/07/2012 "Variante e completamento al piano attuativo di iniziativa mista approvato con D.C.C. 58/06 e al P. di F. vigente in zona R2 V. del Fabbro" (all.to n° 14);
- Diniego di proroga prot. 365 del 21/01/2015 relativa alla richiesta proroga fine lavori P.D.C. 5943 del 18/06/2007 e P.D.C. 6208 del 13/10/2010 (all.to n° 15).

8.2 – VERIFICA SULLA SUSSISTENZA DEI VINCOLI URBANISTICI;

Il terreno ricade all'interno della zona R2 V. del Fabbro del Piano di Fabbricazione vigente, con piano di lottizzazione approvato con D.C.C. 58/06 convenzionata con il comune di Valfabbrica rep. n. 1193 del



2/3/2007 e successiva variante D.C.C. n. 38, del 26/07/2012, con
 convenzione modificata in data 11/05/2013 con repertorio n. 1293, di cui di
 seguito si riporta un estratto

CONSIGLIO COMUNALE
 DELIBERAZIONE NUM. 38 DEL 26-07-2012
 COPIA PER USO AMMINISTRATIVO

Oggetto: VARIANTE E COMPLETAMENTO AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA APPROVATO D.C.C. 38/08 E AL P. DI F. VIGENTE IN ZONA R2 V. DEL FABBRICAZIONE DEFIN.

IL TERRENO INSISTE NELLA ZONA R2

DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE	Mc/Ha 20.000
ALTEZZA MEDIO MASSIMA	ml 10,50
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 9.918
VOLUME TOTALE (9.918 x 1,97)	mc 19.538

IL TERRENO INSISTE NELLA ZONA R2

DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE	Mc/Ha 20.000
ALTEZZA MEDIO MASSIMA	ml 10,50
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 9.918
VOLUME TOTALE (9.918 x 1,97)	mc 19.538

LOTTE EDIFICATE

4	2994	4400	} 5700
5	1291	1300	

LOTTE INEDIFICATE

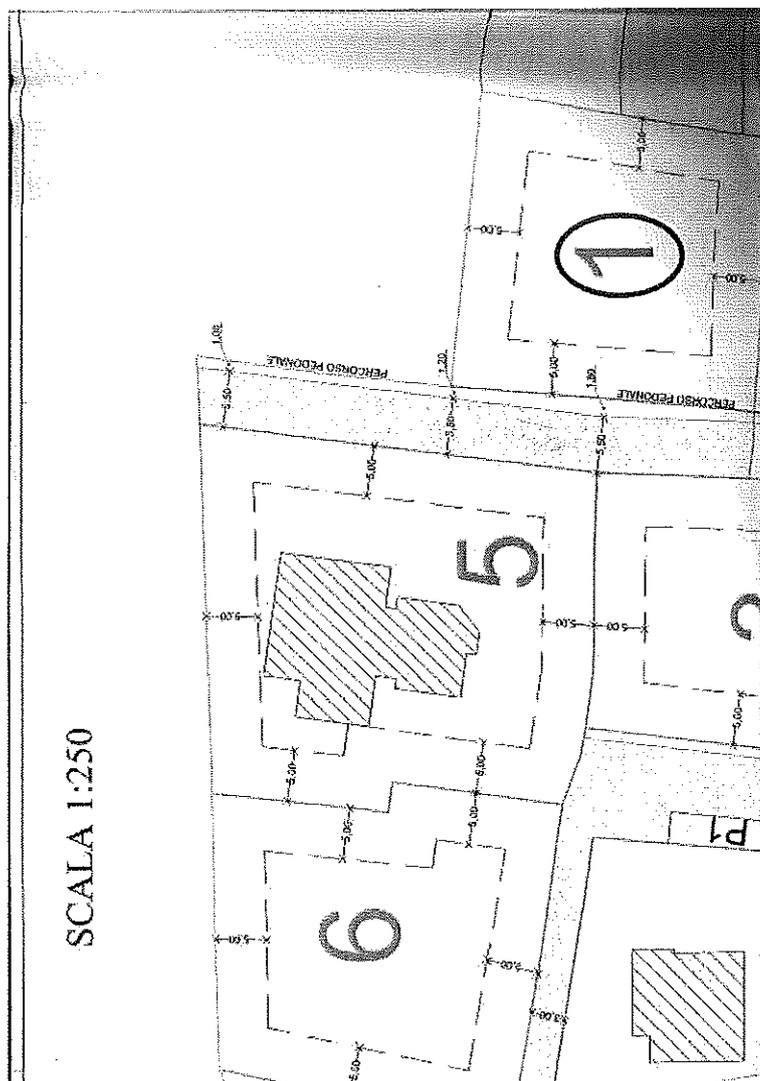
1	907	1000	} 4300
2	834	1000	
3	1.050	1200	
6	962	1100	
SOMMAMO=			10000

CALCOLO STANDARDS URBANISTICI

PARCHEGGIO LOTTI EDIFICATE (DELIBERA C.C. n. 19 del 15-03-1988)	$(5.700 / 140) =$	mq 40,71	} mq 107,89
PARCHEGGIO LOTTI INEDIFICATE (ai sensi Art. 4, Zona B, D.L. 1444/69)	$(4.300/80 \times 2,50) : 2 =$	mq 67,18	
VERDE LOTTI EDIFICATE (DELIBERA C.C. n. 19 del 15-03-1988)	$(5.700 \times 4) : 70 =$	mq 325,71	} mq 567,58
VERDE LOTTI INEDIFICATE (ai sensi Art. 4, Zona B, D.L. 1444/68)	$(4.300/80 \times 9) : 2 =$	mq 241,87	

PARCHEGGIO di PROGETTO P1=mq35 P2=mq31 P3=mq74 P4=mq 65	} = mq 205	mq 205,00
VERDE di PROGETTO		mq 640,00





8.3 – DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Sulla base della documentazione reperita con l'accesso atti presentato via PEC il 01/12/2022, gli immobili pignorati siti in Valfabbrica, Lottizzazione Via del Fabbro sono costituiti da un terreno edificabile nel quale è in corso di costruzione un fabbricato residenziale plurifamiliare approvato da

- PDC 5943/07 del 18/06/2007;
- PDC 6005/07 del 27/12/2007;



- PDC 6208/10 del 13/10/2010.

In data 11/10/2014 e 16/10/2014 è stata presentata richiesta proroga per fine lavori P.D.C. 5943 del 18/06/2007 e P.D.C. 6208 del 13/10/2010.

Il comune rispose con diniego di proroga prot. 365 del 21/01/2015 in quanto:

- Visti i P. di C. 5943 del 18/06/07 (scadente in data 18/06/11) e P. di C. 6208 del 13/10/10 (scadente in data 13/10/14) rispettivamente relativi a : - "Realizzazione edificio residenziale plurifamiliare e sistemazioni esterne" e "Variante al P. di C. 5943/07 relativo a : "Realizzazione edificio residenziale plurifamiliare e sistemazioni esterne" e voltura di cui al P. di C. 6005/07", su immobile sito in Valfabbrica, Lottizzazione di Via del Fabbro distinto al Catasto al Fg. 70 part. n. 794;
- Vista l'istanza di proroga in oggetto integrata con lettera del 16/10/14, ricevuta in data 17/10/14 al prot. 7444, con la quale si precisa in particolare che : - la richiesta di proroga è da intendersi anche ai sensi dell'art. 77, c. 3 della L.R. 12/13 (e non solo ai sensi dell'art. 16 della L.R. 1/04); - i sopra richiamati P. di C. non risultano più adeguati alle norme urbanistiche introdotte con l'entrata in vigore del Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 38 del 26/07/12, con il quale viene prescritto l'adeguamento al R.R. 9/08 e alla L.R. 17/08;
- Considerato che la proroga di cui trattasi opera solo nel caso in cui vengano soddisfatte le condizioni di cui all'art. 16, c. 5 della L.R. 1/2004, che dispone : " Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di cui al comma 1", cioè entro il termine di ultimazione indicato nel permesso medesimo (così come precisato anche dal competente Servizio Urbanistica e Espropriazioni della Regione Umbria, con lett. ricevuta in data 10/11/14 al prot. 8071);
- Atteso dunque che risultano essere in vigore contrastanti previsioni urbanistiche rispetto a quelle vigenti all'atto del rilascio dei sopra richiamati Permessi di Costruire e cioè Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 38 del 26/07/12, con il quale viene prescritto l'adeguamento al R.R. 9/08 e alla L.R. 17/08 (così come anche precisato dai soggetti in indirizzo con lettera del 16/10/14, ricevuta in data 17/10/14 al prot. 7444) e che pertanto non può essere accolta la richiesta di proroga fino al 13/10/2016 del termine di efficacia del suddetto P. di C. 6208 del 13/10/10 (scadente in data 13/10/2014);
- Visto il preavviso di rigetto, ex art. 10-bis, l. n. 241/90, del 13/11/14, prot. 8205, con cui questa amministrazione ha manifestato l'intenzione di rigettare l'istanza di proroga in oggetto, per i seguenti motivi:
"Risultano essere in vigore contrastanti previsioni urbanistiche rispetto a quelle vigenti all'atto del rilascio dei P. di C. 5943 del 18/06/07 e P. di C. 6208 del 13/10/10 e cioè Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 38 del 26/07/12, con il quale viene prescritto l'adeguamento al R.R. 9/08 e alla L.R. 17/08 (così come anche precisato dai soggetti in indirizzo con lettera del 16/10/14, ricevuta in data 17/10/14 al prot. 7444) e pertanto la richiesta di proroga di cui trattasi contrasta con l'art. 16, c. 5 della L.R. 1/2004, che dispone : " Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di cui al comma 1", cioè entro il termine di ultimazione indicato nel permesso medesimo (così come precisato anche dal competente Servizio Urbanistica e Espropriazioni della Regione Umbria, con lett. ricevuta in data 10/11/14 al prot. 8071)";
- Preso atto che gli interessati non hanno prodotto alcun documento in relazione al provvedimento definitivo da emanare;
- Visto il D.P.R. 380/2001, ed in particolare l'art. 15, comma 4;
- Vista la L. 98/2013, ed in particolare l'art. 30, comma 3;
- Vista la L.R. 1/2004, ed in particolare l'art. 16, comma 5;
- Vista la L.R. 12/2013, ed in particolare l'art. 77, comma 3;
- Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

Pertanto il progetto approvato risulta essere scaduto ed in contrasto con le previsioni urbanistiche del Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 38 del 26/07/2012.



Inoltre, da informazioni reperite presso i competenti uffici comunali, rimane a carico della Parte Esecutata il frazionamento necessario per formalizzare, con atto notarile, la cessione gratuita di una modesta porzione di terreno fronte strada.

* * * * *

9) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 9

9.1 – STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, *trattandosi* di un unico bene, *si ravvisa* l'opportunità di porre alla pubblica asta il bene distinto in un unico lotto così definito:

LOTTO UNICO:

Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:

[REDACTED]

A) terreno edificabile di superficie 915 mq sito in Valfabbrica, Lottizzazione Via del Fabbro nel quale è in corso di costruzione un fabbricato residenziale plurifamiliare.

In particolare al momento dei sopralluoghi le opere eseguite sono le seguenti:

- è stata predisposta e recintata l'area di cantiere;
- è stato eseguito lo sbancamento del terreno;
- è stato eseguito il muro di sostegno sul lato posteriore del lotto;
- sono state eseguite le fondazioni;



- sono stati eseguiti i pilastri di sostegno del primo livello.

salvo altri.

* * * * *

10)- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 10

10.1 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI;

Gli immobili pignorati siti in Valfabbrica, Lottizzazione Via del Fabbro sono costituiti da un terreno edificabile di superficie 915 mq nel quale è in corso di costruzione un fabbricato residenziale plurifamiliare. Il progetto prevedeva la realizzazione di un edificio ad uso residenziale per n. 4 appartamenti, il tutto sviluppato su tre piani costituiti dal piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto, adibito a soffitta. Il lotto di terreno è situato nel centro abitato di Valfabbrica e ricade all'interno della Lottizzazione denominata di "Via del Fabbro" ed è catastalmente individuato al foglio n°70 della particella n°794.

In particolare al momento dei sopralluoghi le opere eseguite sono le seguenti:

- è stata predisposta e recintata l'area di cantiere;
- è stato eseguito lo sbancamento del terreno;
- è stato eseguito il muro di sostegno sul lato posteriore del lotto;
- sono state eseguite le fondazioni;
- sono stati eseguiti i pilastri di sostegno del primo livello.

il progetto approvato risulta essere scaduto ed in contrasto con le previsioni urbanistiche del Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 38 del 26/07/2012.



11) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 11

11.1 – VERIFICA ESISTENZA VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI;

Per quanto è stato possibile accertare negli atti di provenienza, i beni immobili oggetto di pignoramento non risultano soggetti a censo, livello o uso civico.

* * * * *

12) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 12

12.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO

Si veda la risposta del punto n°6.

* * * * *

13) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 13

13.1 – VALUTAZIONE;

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della stima comparativa raffrontando il bene in esame, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona oggetto di compravendita e di recenti valutazioni oltre a confronti con Agenzie Immobiliari locali.

Si è tenuto conto anche di:

- stato di manutenzione e conservazione;
- grado di finitura;
- ubicazione e consistenza;
- esposizione e luminosità;
- informazione desunte sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;



- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- riferimento anche al listino dei prezzi degli immobili, accertati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "I SEMESTRE 2022" e dal listino dei prezzi degli immobili accertati dalla Borsa immobiliare dell'Umbria "III TRIMESTRE 2022".

Inoltre, per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha tenuto conto che:

- sono stati versati in data 11/06/2007 Euro 3.136,63 relativo agli oneri di urbanizzazione, Euro 7.495,48 relativi ai costi di costruzione;
- sono stati realizzati l'area di cantiere, lo sbancamento del terreno, il muro di sostegno sul lato posteriore del lotto, le fondazioni ed i pilastri di sostegno del primo livello;
- il progetto approvato risulta essere scaduto ed in contrasto con le previsioni urbanistiche del Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 38 del 26/07/2012 e che pertanto andrà realizzato nuovo progetto con volumetria e SUC inferiore e conforme alle previsioni urbanistiche vigenti;
- dovranno essere eseguite opere di adeguamento delle strutture esistenti realizzate.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, delle valutazioni di raffronto recuperate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato si ritiene equo considerare un valore pari

ad Euro 60/metro cubo DI VOLUME AMMISSIBILE.

Il valore dei beni deve in ogni caso intendersi "a corpo" e non "a misura", e quindi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese tutte le pertinenze, esclusive e comuni, e le servitù attive e passive, esistenti o comunque emergenti.



Pertanto, adottando i valori ottenuti con i sopra citati criteri di stima, (considerando gli immobili liberi, senza gravami e senza beni mobili) computando la superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali come somma delle superfici coperte calpestabili e delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad un massimo di 50 cm., 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Inoltre le pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali vengono considerati per 1/4),

LOTTO UNICO:

Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:

[REDACTED]

A) terreno edificabile di superficie 915 mq sito in Valfabbrica, Lottizzazione Via del Fabbro nel quale è in corso di costruzione un fabbricato residenziale plurifamiliare.

Volume edificabile mc. 1.000,00 (PARI A 333,33 MQ DI SUC)
da cui si ha: mc. 1.000,00 x €/mc 60,00 = € 60.000,00

Il tutto per un valore del lotto unico pari a € 60.000,00.

Da informazioni reperite presso i competenti uffici comunali, rimane a carico della Parte Esecutata il frazionamento necessario per formalizzare, con atto notarile, la cessione gratuita di una modesta porzione di terreno fronte strada. Il tutto per un costo presunto pari ad Euro 5.000,00.



elaborato peritale completo di tutti gli allegati, a mezzo pec sia alla Parte Esecutata che al creditore procedente. Si allegano copie delle ricevute di trasmissione (all.to n° 16).

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Riccardo Ricci tanto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, li 16/03/2023

Il C.T.U.
Ing. Riccardo Ricci



Allegati che fanno parte integrante della presente relazione peritale:

- 1- Documentazione fotografica;
- 2- Atto Pignoramento immobiliare;
- 3- Certificati catastali storici e Certificati catastali aggiornati;
- 4- Vax aggiornata per immobili siti nel Comune di Valfabbrica;
- 5- Certificati conservatoria dei RR.II. PG;
- 6- Comunicazione inizio operazioni peritali e convocazione esecutato per sopralluogo immobile;
- 7- Proroga termine operazioni peritali;
- 8- Atto di compravendita;
- 9- Richiesta accesso agli atti Comune di Gualdo Tadino;
- 10- Convenzione edilizia del 2007 e convenzione edilizia del 2013;
- 11- PDC 5943/07 del 18/06/2007 e relativi grafici allegati;
- 12- PDC 6005/07 del 27/12/2007 e relativi allegati;
- 13- PDC 6208/10 del 13/10/2010 e relativi allegati;
- 14- D.C.C. 38 del 26/07/2012 "Variante e completamento al piano attuativo di iniziativa mista approvato con D.C.C. 58/06 e al P. di F. vigente in zona R2 V. del Fabbro";
- 15- Diniego di proroga prot. 365 del 21/01/2015;
- 16- Ricevute trasmissione perizia.



