

Ing. EUGENIO LENTINI

Largo Perugia 2 – 06083 Bastia Umbra

Tel. e Fax 075/8005200 – Cell. 347-7862363

e-mail: eugeniolentini61@gmail.com

PEC: eugenio.lentini2@ingpec.eu

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 137/2019 R.G. Es.

Promossa:

- OMISSIS, e per essa domiciliata presso lo studio dell'Avv.

OMISSIS in Piazza Alfani n° 4 –

Perugia

contro:

- OMISSIS

Esecutato

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giulia Maria Lignani, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 15 Ottobre 2019 nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Eugenio Lentini.

Il sottoscritto in data 22 Ottobre 2019 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" ricevendo l'incarico, prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando

immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, 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, e previo accesso nell'immobile da valutare:

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., all'art. 498 co. 2 c.p.c., all'art. 599 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;
- 3) 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;

- 4) 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;
- 5) 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 eseguiti;
- 6) 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;

- 7) 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);
- 8) 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.
- 9) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal

creditore procedente;

- 10) 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;
- 11) 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;

- 12) 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.);

- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) 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 nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano

assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

- 16) 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;
- 17) 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;

- 18) 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.
- 19) 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.);
- 20) **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;
- 21) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o

per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. disponeva che il creditore procedente versasse entro 30 giorni al Perito estimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati; in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta

descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

- contestualmente al deposito telematico riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

Il G.E. autorizzava 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; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il G.E. disponeva che il perito depositasse la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata;

avvisava le parti che copia della perizia sarebbe stata loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non fosse possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;

ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

autorizzava le parti, qualora avessero provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;

avvertiva le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non avrebbero potuto essere formulate osservazioni alla perizia che potessero richiedere chiarimenti da parte dell'esperto;

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 19 Febbraio 2020, alle ore 10.10.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U. in accettazione e adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, riscontrando la regolarità e la completezza della documentazione.

Il C.T.U., tramite accordi telefonici e successive trasmissioni PEC del 21/10/2019 (All. 1), concordava con il Custode Giudiziario I.V.G. di Perugia il primo accesso presso gli immobili oggetto di esecuzione

congiuntamente allo stesso C.G. per il giorno 25/10/2019 alle ore 16.00 in Via Campo di Marte n° 30 – Perugia.

Il giorno 25/10/2019 alle ore 16.00 il C.T.U., accompagnato dal Custode Giudiziario, si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Via Campo di Marte n° 30 – Perugia, per la presa visione dei luoghi, non riuscendo ad accedere agli immobili, riscontrando l'assenza degli esecutati o degli eventuali occupanti, come da relativo Verbale di accesso all'immobile del C.T.U. e del C.G. del 25/10/2019 (All. 2).

In data 29/10/2019 e successivamente in data 04/11/2019 il C.T.U. si recava presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio del Territorio, per produrre copia delle planimetrie catastali degli immobili, riscontrando, anche dalle visure catastali, che alcuni degli immobili pignorati risultavano intestati ad altro soggetto terzo non esecutato, Sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS (All. 3/1-4).

In data 30/10/2019 il sottoscritto C.T.U., tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e comunicazioni PEC (All. 4/1-6), comunicava alla parte esecutata, al creditore procedente, nonché agli eventuali creditori intervenuti e al Custode Giudiziario, di iniziare le operazioni peritali presso i luoghi, in Via Campo di Marte n° 30 – Perugia, il giorno 13 Novembre 2019 alle ore 14.30.

A seguito di contatto telefonico dell'ESECUTATO OMISSIS, il C.T.U. veniva avvisato che non era possibile eseguire l'accesso agli immobili nella data prefissata per l'assenza

dell'esecutato, rimandando le operazioni peritali alla data del 26/11/2019 sui luoghi in Strada San Marino – San Matteo snc, loc. Montepacciano, fraz. San Marco – Perugia alle ore 14.30 e successivamente in Via Campo di Marte n° 30 – Perugia.

In seguito a ulteriori verifiche eseguite sulle unità immobiliari pignorate e descritte nell'atto di pignoramento, il C.T.U. riscontrava che due di esse erano state oggetto di una precedente procedura esecutiva, più precisamente:

COMUNE DI PERUGIA

1) C.F. Foglio 252, part. 256 sub. 34

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 120 mq, piano 4, Rendita Euro 781,14, civile abitazione, Via Campo di Marte n° 30 – Perugia;

2) C.F. Foglio 252, part. 256 sub. 67

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

cat. C/6, classe 4, consistenza 25 mq, sup. cat. 26 mq, piano S2, Rendita Euro 86,51, autorimessa, Via Campo di Marte n° 30 – Perugia.

Allo scopo di acquisire documentazione ufficiale, a seguito di colloquio telefonico, inviava comunicazione PEC del 06/12/2019 al nominato D.V. Dott. OMISSIS (All. 5).

In data 09/12/2019 il C.T.U. riceveva comunicazione PEC dal D.V. Dott. OMISSIS (All. 6/1-2), il quale confermava che le particelle elencate erano state oggetto di pignoramento con

conseguente apertura della procedura esecutiva immobiliare n° OMISSIS promossa da "Condominio Via Campo di Marte 28/30" contro OMISSIS quale terza datrice di ipoteca di OMISSIS, Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Maria Lignani e Professionista Delegato alla Vendita lo scrivente Dott. OMISSIS.

Tali immobili, ricompresi in un unico lotto, erano stati aggiudicati all'asta del 03/04/2019 al Sig. OMISSIS.

Il relativo decreto di trasferimento era stato firmato il giorno 18/07/2019 a cui era seguita la relativa registrazione all'Agenzia delle Entrate, trascrizione e annotazione per cancellazione dei gravami alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Perugia, con voltura automatica.

Quindi di fatto il Sig. OMISSIS è ad oggi il legittimo proprietario dei suddetti immobili 1) e 2).

Il D.V. Dott. OMISSIS inviava in allegato copia del decreto di trasferimento firmato dal Giudice dell'Esecuzione (All. 7/1-3).

Il giorno 26/11/2019 alle ore 14.30 il C.T.U., insieme al Custode Giudiziario, si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Strada Montepacciano snc, Loc. San Marco – Perugia e successivamente in Via Campo di Marte n° 30 – Perugia, per i rilievi e gli accertamenti del caso (Verbale di sopralluogo immobili All. 8/1-2).

I rilievi venivano integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione e con ulteriore sopralluogo del 12/11/2020.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione

inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Perugia (All. 9/1-6), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale – Agenzia del Territorio di Perugia, l'Ufficio del Registro di Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica di Ufficio.

In data 17/12/2019 il C.T.U. inoltrava istanza al G.E. di istruzioni circa l'eventuale esclusione degli immobili 1) e 2) già trasferiti di proprietà e la restrizione del pignoramento per l'E.I. n° 137/2019 R.G. Es., OMISSIS c/o OMISSIS (All. 10/1-8), con la prosecuzione delle operazioni peritali limitata a tutti gli altri immobili rimanenti, così come da atto di pignoramento dell'Avv. OMISSIS.

In data 03/01/2020 il C.T.U. inviava trasmissione PEC al legale procedente, al Custode Giudiziario e agli intervenuti con allegata l'istanza inoltrata al G.E. di istruzioni circa l'eventuale esclusione degli immobili 1) e 2) e di restrizione del pignoramento (All. 11).

In data 15/01/2020 il C.T.U. inoltrava istanza al G.E. di proroga di 60 giorni dei termini per il completamento delle operazioni peritali e la redazione della Relazione Peritale per l'E.I. n° 137/2019 R.G. Es., OMISSIS c/o OMISSIS (All. 12).

In data 30/01/2020 il legale procedente Avv. OMISSIS depositava istanza di rinuncia agli atti esecutivi limitatamente agli immobili di proprietà della Sig.ra OMISSIS e di restrizione del

pignoramento ai soli beni immobili di proprietà dell'ESECUTATO OMISSIS (All. 13/1-4).

In data 18/02/2020 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Tribunale di Perugia con allegata Ordinanza del G.E. di differimento di udienza al 02/04/2020 alle ore 14.40 (All. 14/1-2).

In data 17/12/2019 il C.T.U. inoltrava istanza al G.E. di sospensione delle operazioni peritali per l'E.I. n° 137/2019 R.G. Es., OMISSIS c/o OMISSIS, in attesa della prossima udienza del 02/04/2020 con l'emissione del provvedimento del G.E. e la nuova fissazione dei termini per il completamento delle operazioni peritali e la redazione della Relazione Peritale (All. 15/1-2).

In data 18/02/2020 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Tribunale di Perugia con allegata Ordinanza del G.E. di differimento di udienza al 28/05/2020 (All. 16/1-2).

In data 18/05/2020 il G.E. disponeva limitatamente agli immobili oggetto di istanza di rinuncia, la cancellazione del pignoramento trascritto sui predetti beni (All. 17).

In data 25/05/2020 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Tribunale di Perugia con allegata Ordinanza del G.E. di differimento di udienza al 08/10/2020 (All. 18/1-2).

In data 12/10/2020 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Tribunale di Perugia con allegato provvedimento del G.E. di concessione di termine al CTU per il deposito dell'elaborato peritale relativamente ai beni dei OMISSIS sino al 17/11/2020 e fissazione per

l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 17/12/2020 ore 10,00, con termine alle parti per osservazioni alla perizia entro i 15 antecedenti l'udienza fissata (All. 19/1-2).

Svolti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque 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, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)
 - 1.1) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE;
- 2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)
 - 2.1) COMUNICAZIONE ALLE PARTI INIZIO O.P.;
- 3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)
 - 3.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)
 - 4.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)
 - 5.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;

- 6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6) 6.1)
STATO DI POSSESSO DEI BENI;
6.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)
7.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI
O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A
CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)
8.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E
STRAORDINARIE;
- 9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)
9.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
- 10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
10.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
- 11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
11.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
- 12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)
12.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN
CIASCUN LOTTO;
- 13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)
13.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO
CIVICO;
- 14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)
14.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE,
EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE;

15) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

15.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;

16) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 15)

16.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;

16.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;

CONCLUSIONI.

* * * * *

1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)

1.1) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Il C.T.U. ha provveduto a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., all'art. 498 co. 2 c.p.c. e all'art. 599 co. 2 c.p.c.

* * * * *

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) COMUNICAZIONE ALLE PARTI INIZIO O.P.

Il C.T.U. ha provveduto a comunicare alle parti esecutate, al legale procedente, nonché agli eventuali creditori intervenuti, l'inizio delle operazioni peritali con lettera r.r.r. e trasmissioni PEC (All. 4/1-6).

* * * * *

3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)

3.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 137/2019 R.G. Es. (All. 20/1-10), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 06/06/2019 al Reg. Part. n° 9876, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, residente in OMISSIS, come risulta dall'atto di pignoramento, dalla relazione notarile allegata al fascicolo dell'E.I. e dal provvedimento del G.E. di restrizione del pignoramento limitatamente ai beni immobili di proprietà di OMISSIS, colpisce i beni

immobili così catastalmente censiti:

COMUNE DI PERUGIA

A) C.F. Foglio 252, part. 256 sub. 100

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

cat. C/2, classe 4, consistenza 48 mq, sup. cat. 49 mq, piano S1, Rendita Euro 74,37, magazzino, Via Campo di Marte n° 28/30 – Perugia;

I confini sono con proprietà OMISSIS, parti comuni condominiali, salvo altri.

Si allegano la mappa catastale, la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico, l'elenco dei subalterni e le visure catastali dell'immobile

A) al momento del pignoramento (All. 21/1-8).

B) C.F. Foglio 172, part. 487

FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

cat. C/2, classe 4, consistenza 47 mq, sup. cat. 90 mq, piano T, Rendita Euro 72,82, magazzino, Strada S. Marino - S. Matteo snc, loc. S. Marco – Perugia;

C) C.T. Foglio 172, part. 487

TERRENO di 386 mq, qualità ENTE URBANO

Strada S. Marino - S. Matteo snc, loc. S. Marco – Perugia.

D) C.T. Foglio 172, part. 433

*TERRENO di 1.960 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO
classe 3, R.D. euro 9,11, Reddito Agrario euro 9,62*

Strada S. Marino - S. Matteo snc, loc. S. Marco – Perugia.

E) C.T. Foglio 172, part. 434

*TERRENO di 490 mq, qualità SEMINATIVO
classe 3, R.D. euro 2,28, Reddito Agrario euro 2,40*

Strada S. Marino - S. Matteo snc, loc. S. Marco – Perugia.

F) C.T. Foglio 172, part. 435

*TERRENO di 160 mq, qualità SEMINATIVO
classe 3, R.D. euro 0,74, Reddito Agrario euro 0,79*

Strada S. Marino - S. Matteo snc, loc. S. Marco – Perugia.

G) C.T. Foglio 172, part. 436

*TERRENO di 440 mq, qualità BOSCO ALTO
classe 2, R.D. euro 0,34, Reddito Agrario euro 0,05*

Strada S. Marino - S. Matteo snc, loc. S. Marco – Perugia.

H) C.T. Foglio 172, part. 444

*TERRENO di 150 mq, qualità BOSCO ALTO
classe 2, R.D. euro 0,12, Reddito Agrario euro 0,02*

Strada S. Marino - S. Matteo snc, loc. S. Marco – Perugia.

I) C.T. Foglio 172, part. 445

*TERRENO di 3 mq, qualità SEMINATIVO
classe 3, R.D. euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,01*

Strada S. Marino - S. Matteo snc, loc. S. Marco – Perugia.

J) C.T. Foglio 172, part. 446

*TERRENO di 90 mq, qualità SEMINATIVO
classe 3, R.D. euro 0,42, Reddito Agrario euro 0,44*

Strada S. Marino - S. Matteo snc, loc. S. Marco – Perugia.

K) C.T. Foglio 172, part. 447

*TERRENO di 90 mq, qualità SEMINATIVO
classe 3, R.D. euro 0,42, Reddito Agrario euro 0,44*

Strada S. Marino - S. Matteo snc, loc. S. Marco – Perugia.

L) C.T. Foglio 172, part. 782

*TERRENO di 1.374 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO
classe 3, R.D. euro 6,39, Reddito Agrario euro 6,74*

Strada S. Marino - S. Matteo snc, loc. S. Marco – Perugia.

I confini sono con proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS e OMISSIS, strada comunale, salvo altri.

Si allegano la mappa catastale, la planimetria catastale e le visure catastali degli immobili B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) al momento del pignoramento (All. 22/1-47).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATO OMISSIS, nato a OMISSIS, residente in OMISSIS, per 1/1 dei diritti della proprietà.

Sono presenti difformità nella planimetria catastale dell'unità immobiliare B), che non risulta corrispondente con la situazione

reale riscontrata sui luoghi dal C.T.U..

Sul retro dell'unità immobiliare originaria è stato realizzato un ampliamento con struttura interamente in legno, con destinazione d'uso a magazzino ma utilizzato come residenziale, che dalle superfici dichiarate sembrerebbe rientrare in parte nella pratica di sanatoria autorizzata presso il Comune di Perugia, pertanto solamente in parte sanato, la restante parte non autorizzato e pertanto abusivo.

Per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare B) sarebbe preventivamente necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica della porzione di ampliamento in legno non condonata, ma per quanto meglio precisato al paragrafo 10) della presente Relazione Peritale, attualmente la parte abusiva non risulta sanabile, dovendo essere oggetto di Ordinanza sindacale di demolizione o di rimessa in pristino dell'edificio alle condizioni del titolo urbanistico autorizzativo rilasciato dal Comune di Perugia.

* * * * *

4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)

4.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

A) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita in Via Campo di Marte n° 28 – Perugia, situate in una zona semi centrale della città nei pressi della stazione ferroviaria, con caratteristiche residenziali e servizi che si possono reperire nel raggio di circa 100m÷300m, ed è costituita da una porzione di fabbricato che si sviluppa al piano

seminterrato di un edificio di maggiori dimensioni, con destinazione a magazzino o fondo (Foto 25/10/2019 n° 5611-5612-5613-5614-5615-5616-5617).

L'edificio principale consiste in un grande fabbricato pluripiano realizzato nei primi anni '70 con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizi facciavista con marcapiani in cemento, copertura al piano attico a lastrico solare e tetto a falde.

L'accesso alla zona è possibile dalla Via Campo di Marte in Perugia.

L'accesso all'unità immobiliare è possibile dall'interno dell'edificio attraverso l'ingresso principale (Foto 25/10/2019 n° 5618-5619), tramite le scale interne o l'ascensore che conducono al piano seminterrato alla corsia dei fondi, mentre dall'esterno all'edificio tramite una rampa carrabile che dalla Via Campo di Marte immette in una zona a strada e piazzale privato, delimitata da una sbarra metallica a movimentazione automatica con telecomando (Foto 26/11/2019 n° 5814-5815-5816-5817).

Dal piazzale privato si può accedere al magazzino attraverso una saracinesca metallica a chiusura della corsia dei fondi e/o magazzini (Foto 26/11/2019 n° 5818-5819-5820-5824).

L'unità immobiliare magazzino in oggetto è dotata di chiusura con saracinesca metallica (Foto 26/11/2019 n° 5822-5823) e **al momento del sopralluogo è risultata completamente piena di materiale ivi depositato appartenente all'esecutato, tale da impedirne completamente l'accesso, l'ispezione e i rilievi del caso** (Foto 26/11/2019 n° 5821).

L'altezza utile interna dichiarata al catasto è variabile da un minimo di h=1,20m a un massimo di H=2,07m.

*

B) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita in Strada S. Marino - S. Matteo snc, loc. S. Marco – Perugia, situata in una zona periferica della città nei pressi della località S. Marco, con caratteristiche residenziali e servizi che si possono reperire nel raggio di circa 2 Km, ed è costituita da un fabbricato che si sviluppa al piano terra, con destinazione a magazzino.

L'accesso alla zona è possibile dalla Strada S. Marino - S. Matteo in Perugia e all'unità immobiliare attraverso una traversa dalla Strada S. Marino - S. Matteo (Foto 26/11/2019 n° 5744-5745-5746-5747-5748-5749-5750-5751-5752-5753-5754-5755).

L'accesso all'unità immobiliare è possibile attraverso un cancello a due ante costituito da doghe in legno su intelaiatura metallica a chiusura di passo carrabile che immette all'interno del lotto (Foto 26/11/2019 n° 5746-5756), recintato lungo la strada con recinzione costituita da muretto e ringhiera in legno e ferro.

L'unità immobiliare è situata al centro di un lotto di terreno che costituisce corte privata esclusiva utilizzata a giardino alberato con piante di olivo e alberi di medio fusto di altre specie (Foto 26/11/2019 n° 5757-5758-5759-5760-5761-5762-5763-5764-5766-5768-5769-5770-5771-5772-5773-5774-5775-5776 – Foto 12.11.2020 n° 7149-7150-7151-7152-7153).

Il fabbricato è costituito da due manufatti in aderenza, edificati in

epoche diverse e con diverse tipologie costruttive.

La prima parte è stata realizzata nei primi anni '90 con struttura portante in pietra, copertura a due falde con rivestimento in tegole e coppi, gronde e discendenti in rame, infissi esterni in alluminio anodizzato colore legno, persiane stesso materiale (Foto 26/11/2019 n° 5760-5761-5765-5779-5807-5808-5811 – Foto 12/11/2020 n° 7130-7139-7140-7141-7142).

La seconda parte è stata realizzata nei primi anni 2000 con struttura portante, tamponature esterne e copertura a due falde completamente in legno, rivestimento in tegole e coppi, gronde e discendenti in rame, infissi esterni in legno, persiane stesso materiale (Foto 26/11/2019 n° 5759-5765-5767-5780-5807-5810 – Foto 12/11/2020 n° 7131-7132-7133-7134-7135-7136-7137-7138).

Il fabbricato ha destinazione d'uso a magazzino, ma è utilizzato come residenziale. La pavimentazione è in mattonelle di monocottura con diverse colorazioni, battiscopa in legno.

L'ingresso è possibile sul fronte principale attraverso il portoncino in legno ad un'anta (Foto 26/11/2019 n° 5780-5781) che immette in un ingresso-corridoio (Foto 26/11/2019 n° 5791), alla cui sinistra si sviluppa il fabbricato originario con un ambiente utilizzato a soggiorno-cucina con caminetto (Foto 26/11/2019 n° 5782-5794-5795-5796-5798-5799-5800-5801-5802) e il bagno con lavabo, water, bidet e doccia aperta, rivestimento in piastrelle monocottura dimensioni 20cmx20cm colore grigio chiaro (Foto 26/11/2019 n° 5783-5784-5803-5804-5805).

All'ingresso sulla destra si sviluppa il successivo ampliamento con un primo ambiente utilizzato a camera (Foto 26/11/2019 n° 5786) ed un secondo ambiente ancora utilizzato a camera (Foto 26/11/2019 n° 5787-5788).

Alla fine del corridoio è presente un'apertura con porta in legno che immette in un vano ancora utilizzato a camera, a prolungamento dell'ampliamento condonato, che non risulta presente nelle planimetrie autorizzate dal Comune di Perugia e depositate presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, pertanto abusivo (Foto 26/11/2019 n° 5789-5790). Le pareti divisorie e le finiture dall'ampliamento sono completamente in legno. Sul retro dell'edificio è presente una zona calpestabile realizzata con gettata di cemento e un secondo accesso tramite porta in legno che immette direttamente nel vano abusivo utilizzato a camera (Foto 26/11/2019 n° 5810).

Sono presenti impianti tecnologici, quali l'impianto idrico con adduzione di acqua per la cucina e per il bagno da condotta di acquedotto privato allacciato all'acquedotto comunale, dal pozzo presente all'intero del lotto con utilizzo per l'area esterna (Foto 26/11/2019 n° 5812), scarichi delle acque nere in fossa imhoff e successiva dispersione nel terreno, scarichi delle acque bianche condotte al fosso a valle del lotto (All. 29/2), per tutti i quali non si è reperita la certificazione di conformità, non a norma ed attualmente con utenze distaccate. Non è presente l'adduzione del gas cittadino.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa H=2,94m per la

parte originaria in pietra, variabile da un min. di circa $h=2,80m$ a un max di circa $H=3,35m$ per l'ampliamento autorizzato, fino a scendere all'imposta a circa $h=2,40m$ per la parte non autorizzata.

*

Le unità immobiliari C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) costituiscono i terreni contigui tutti intorno al fabbricato magazzino, destinati a corte esterna e terreni agricoli sui quali sono presenti numerose piante di olivi.

*

Per l'unità immobiliare B) sono presenti delle difformità tra le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, le planimetrie urbanistiche depositate ed autorizzate presso il Comune di Perugia e la conformazione in pianta riscontrata sui luoghi dal C.T.U., avendo rilevato una parte dell'ampliamento sul retro dell'edificio con struttura in legno, delle dimensioni di circa $1,70m \times 5,50m$, che non è stata soggetta a sanatoria in quanto eccedente la massima superficie sanabile in rapporto all'edificio preesistente in pietra.

Per tutta l'unità immobiliare B) sono state rilevate altezze maggiori di quelle assentite, con differenze in eccesso variabili da circa $0,40m$ a circa $0,95m$ rispetto all'altezza utile interna autorizzata di $H=2,40m$.

*

All'interno del lotto, lato strada e fronte dell'unità immobiliare, è stata rilevata la presenza di un fabbricato realizzato parte in struttura metallica e parte in legno, con copertura in lamiera e

fondazione costituita da una platea in cemento armato, utilizzato come laboratorio/magazzino e rimessa attrezzi, che non rientra nella pratica di condono edilizio e sanatoria presso il Comune di Perugia, non autorizzato e pertanto abusivo (Foto 26/11/2019 n° 5770 - Foto 12/11/2020 n° 7143-7144-7145-7146-7147-7148-7154).

Le dimensioni in pianta sono di circa 5,20m x 4,50m, dei quali ultimi circa 2,50m per la parte in lamiera e circa 2,00m per la parte in legno.

Le altezze sono variabili da un minimo di circa h=2,00m all'imposta ad un massimo di circa H=2,20m al colmo.

* * * * *

5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)

5.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI
DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

COMUNE DI PERUGIA

A) C.F. Foglio 252, part. 256 sub. 100

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

B) C.F. Foglio 172, part. 487

FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

C) C.T. Foglio 172, part. 487

TERRENO di 386 mq, qualità ENTE URBANO

D) C.T. Foglio 172, part. 433

TERRENO di 1.960 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO

E) C.T. Foglio 172, part. 434

TERRENO di 490 mq, qualità SEMINATIVO

F) C.T. Foglio 172, part. 435

TERRENO di 160 mq, qualità SEMINATIVO

G) C.T. Foglio 172, part. 436

TERRENO di 440 mq, qualità BOSCO ALTO

H) C.T. Foglio 172, part. 444

TERRENO di 150 mq, qualità BOSCO ALTO

I) C.T. Foglio 172, part. 445

TERRENO di 3 mq, qualità SEMINATIVO

J) C.T. Foglio 172, part. 446

TERRENO di 90 mq, qualità SEMINATIVO

K) C.T. Foglio 172, part. 447

TERRENO di 90 mq, qualità SEMINATIVO

L) C.T. Foglio 172, part. 782

TERRENO di 1.374 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO

sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATO OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, residente in OMISSIS, per 1/1 dei diritti della proprietà.

Come risulta dalla Relazione Notarile del Notaio OMISSIS, il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito dei seguenti atti:

- Immobile A) per atto di compravendita del 16/10/2002 a rogito del Notaio OMISSIS di Perugia, Rep. n. OMISSIS, trascritto il 04/11/2002 ai n. OMISSIS Reg.

Gen./Part. a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

- Immobili B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) per atto di compravendita del 15/07/2003 a rogito del Notaio OMISSIS di Perugia, Rep. n. OMISSIS, trascritto il 08/08/2003 ai n. OMISSIS Reg. Gen./Part. a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

* * * * *

6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)

6.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI

6.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di ed OCCUPATI da:

A) C.F. Foglio 252, part. 256 sub. 100

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

B) C.F. Foglio 172, part. 487

FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

C) C.T. Foglio 172, part. 487

TERRENO di 386 mq, qualità ENTE URBANO

D) C.T. Foglio 172, part. 433

TERRENO di 1.960 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO

E) C.T. Foglio 172, part. 434

TERRENO di 490 mq, qualità SEMINATIVO

F) C.T. Foglio 172, part. 435

TERRENO di 160 mq, qualità SEMINATIVO

G) C.T. Foglio 172, part. 436

TERRENO di 440 mq, qualità BOSCO ALTO

H) C.T. Foglio 172, part. 444

TERRENO di 150 mq, qualità BOSCO ALTO

I) C.T. Foglio 172, part. 445

TERRENO di 3 mq, qualità SEMINATIVO

J) C.T. Foglio 172, part. 446

TERRENO di 90 mq, qualità SEMINATIVO

K) C.T. Foglio 172, part. 447

TERRENO di 90 mq, qualità SEMINATIVO

L) C.T. Foglio 172, part. 782

TERRENO di 1.374 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO

- L'ESECUTATO OMISSIS, nato a OMISSIS, residente in OMISSIS,
per 1/1 dei diritti della proprietà.

* * * * *

7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)

7.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI
O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A
CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e delle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Per quanto è stato possibile accertare al C.T.U., alla data della presente Relazione Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.

**7.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI
O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente alla data del 04/07/2019 (All. 23).

***TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE***

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)J)-K)-L)

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili n° OMISSIS Reg. Gen./Part. del 06/06/2019, a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

***ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE***

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)J)-K)-L)

- Ipoteca legale n° OMISSIS Reg. Gen./Reg. Part. del 12/03/2009, per l'importo di € 45.722,10 per capitale di € 22.861,05, a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
- Ipoteca legale n° OMISSIS Reg. Gen./Reg. Part. del 09/10/2009, per l'importo di € 26.202,32 per capitale di € 13.101,16, a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
- Ipoteca volontaria n° OMISSIS Reg. Gen./Reg. Part. del 07/08/2012 per l'importo di € 230.000,00 – Concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 115.000,00, durata 15 anni a favore di OMISSIS contro OMISSIS terzo datore di ipoteca e OMISSIS debitore non datore di ipoteca;
- Ipoteca legale n° OMISSIS Reg. Gen./Reg. Part. del 18/09/2014, per l'importo di € 408.802,48 per capitale di € 204.401,24, a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

* * * * *

8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

Come da dichiarazione del 20/12/2019 (All. 24/1-2) e successiva del 13/11/2020 (All. 25) dello Studio Amministrativo OMISSIS, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio OMISSIS, per l'unità immobiliare magazzino sita in Via Campo di Marte n° 28 – Perugia, censita al C.F. del Comune di Perugia al Foglio n° 252, part. n° 256 sub. 100 piano S1, di proprietà di OMISSIS, nato a OMISSIS, per 1/1 dei diritti della proprietà:

- risultano a tutt'oggi le seguenti spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
autorimessa sub. 100 euro 0,00
 - risultano a tutt'oggi le seguenti spese condominiali straordinarie già deliberate e già scadute
autorimessa sub. 100
 - euro 292,00 per Fondo lavori antincendio (n. 10 quote dal 10/3 al 10/12 anno 2018)
 - euro 466,00 per lavori lastrici solari e fondo nuovi lavori (scad. 28/2/2019)
- TOTALE EURO 758,00**
- risultano a tutt'oggi le seguenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente autorimessa sub. 100
 - euro 172,15 saldo gestione ordinaria 2017 (bilancio approvato con scorporo spese gestioni precedenti)

□ euro 166,98 saldo gestione ordinaria 2018 (bilancio approvato)

□ euro 196,00 preventivo gestione 2019 approvato

TOTALE EURO 535,13

- le spese condominiali ordinarie annue per l'unità immobiliare in oggetto ammontano mediamente ad:

autorimessa sub. 100 euro 196,00

- risultano a tutt'oggi le seguenti quote condominiali ordinarie non ancora deliberate (stante situazione covid) ma con riferimento al preventivo 2019

autorimessa sub. 100 euro 176,00

- le spese condominiali ordinarie annue non ancora scadute per l'unità immobiliare in oggetto con riferimento al preventivo 2019 ammontano ad:

autorimessa sub. 100 euro 20,00

All'unità immobiliare corrispondono i seguenti valori millesimali derivanti dalle Tabelle millesimali del CONDOMINIO OMISSIS – Perugia:

autorimessa sub. 100

tabelle millesimi generali proprietà 5,840/1000,00

tabelle millesimi generali abitanti 5,840/1000,00

tabelle millesimi acqua 5,840/902,960

tabelle millesimi generali fondi esterni 5,840/36,470

* * * * *

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)

9.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Perugia, l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia e dall'esame degli atti e della relazione notarile presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di pignoramento i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

A) OMISSIS

A) OMISSIS

B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

* * * * *

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Perugia, per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste, autorizzazioni edilizie e certificati di agibilità/abitabilità per gli immobili oggetto di pignoramento:

Unità immobiliare A)

- Licenza di costruzione n° OMISSIS del 06/09/1971 per "Costruire un

edificio di abitazione di n. 7 piani compreso il piano terreno oltre un piano interrato, un piano seminterrato ed un piano attico in Perugia, Via Campo di Marte” intestata a OMISSIS (All. 26/1-2);

- Licenza di costruzione n° OMISSIS del 15/12/1972 per “Apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un edificio in Perugia, Via Campo di Marte, già autorizzato con licenza edilizia Prot. n. OMISSIS del 06/09/1971” intestata a OMISSIS (All. 27/1-2);
- Licenza di costruzione n° OMISSIS del 25/07/1973 per “Variante al progetto relativo alla costruzione di un edificio in Perugia, Via Campo di Marte” intestata a OMISSIS (di questa autorizzazione non è stata reperita la copia cartacea);
- Certificato di Abitabilità e Agibilità Prot. n° OMISSIS del 14/08/1973 per garages, fondi, uffici ed abitazioni, con Istruttoria (All. 28/1-4).

Unità immobiliari B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)

- Tavola unica - Progetto realizzazione rimessa attrezzi Prot. n° OMISSIS del 17/09/1992 (All. 29/1-3), di cui alla Concessione n° OMISSIS del 14/12/2002 (non reperita);
- Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi Prot. OMISSIS del 20/01/2005 intestata a OMISSIS - Tavola unica condono edilizio (All. 30/1-16);
- Progetto di richiesta di Sanatoria Prot. n. OMISSIS del 14/09/2006 – Tavola Unica intestata a OMISSIS (All. 31/1-3);
- Titolo abilitativo in Sanatoria n° OMISSIS del 19/12/2007 relativo

all'ampliamento di un manufatto in località Montepacciano-Perugia (All. 32/1-2).

Non sono state reperite la richiesta di Abitabilità o Agibilità, e il relativo Certificato di Abitabilità o Agibilità.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

A) P.R.G. Comune di Perugia Parte Operativa - Zona Cn (All. 33) – Art. 123 T.U.N.A. (All. 34/1-2);

B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) P.R.G. Comune di Perugia Parte Strutturale - Zona Eb2 (All. 35) – Art. 59 T.U.N.A. Aree agricole Eb (All. 36);

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli urbanistici:

A) P.R.G. Comune di Perugia – Area di intervisibilità dei coni visuali – Visuali ad ampio spettro (All. 37) - Art. 53 T.U.N.A. Vedute e coni visuali, crinali, viabilità, panoramica, aree ad alta esposizione panoramica (All. 38/1-2);

A) P.R.G. Comune di Perugia – Rete ecologica – Barriere antropiche (All. 37);

B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) P.R.G. Comune di Perugia – Aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 136 Lett. c) e d) del D. Lgs. 42/2004 (All. 39) - Art. 80 T.U.N.A. Vincoli paesaggistici e aree di studio (All. 40/1-2);

B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) P.R.G. Comune di Perugia – Area di

intervisibilità dei coni visuali (All. 39) - Art. 53 T.U.N.A. Vedute e coni visuali, crinali, viabilità, panoramica, aree ad alta esposizione panoramica (All. 38/1-2);

B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) P.R.G. Comune di Perugia – Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (All. 41) - Art. 83 T.U.N.A. (All. 42/2);

B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) P.R.G. Comune di Perugia – Rete ecologica (All. 41) - Art. 82 T.U.N.A. (All. 42/1-2).

*

Sono presenti delle difformità urbanistiche per l'unità immobiliare B) tra le planimetrie depositate ed autorizzate presso il Comune di Perugia e lo stato attuale, avendo rilevato una parte dell'ampliamento sul retro dell'edificio con struttura in legno, delle dimensioni di circa 1,70m x 5,50m, che non è stata soggetta a sanatoria in quanto eccedente la massima superficie sanabile in rapporto all'edificio preesistente in pietra.

Sono state rilevate per tutto il fabbricato altezze maggiori di quelle assentite, con differenze in eccesso variabili da circa 0,40m a circa 0,95m rispetto all'altezza utile interna autorizzata di H=2,40m.

Per l'unità immobiliare B) l'ampliamento da condonare era già stato oggetto di parere preventivo negativo della Comunità Montana – Associazione dei Comuni “Trasimeno – Medio Tevere” con nota Prot. n° OMISSIS del 09/05/2007 (All. 43), “in quanto nell'Art.

20 della L. R. n° 21/2004 è riportato che le opere oggetto di

sanatoria o condono non possono comportare il superamento dei limiti volumetrici massimi stabiliti dall'Art. 32 del D.L. 269/2003. Pertanto,, considerato che l'ampliamento supera il 30% della volumetria della costruzione originaria, l'istanza non può essere accolta e entro i termini stabiliti dall'Art. 10 bis della Legge n° 241/1990 l'Ente rilascerà il provvedimento negativo".

A seguito di presentazione di successiva istanza con diminuzione della volumetria e della superficie oggetto di richiesta di condono, ridotta a mq 25,85 (All. 30/9-10-11), l'Ente Comunità Montana – Associazione dei Comuni “Trasimeno – Medio Tevere” autorizzava l'esecuzione dei lavori (peraltro già realizzati) ai fini del condono edilizio e della sanatoria delle opere abusive (All. 44/1-2).

Ad oggi pertanto risulta condonato e oggetto di concessione di sanatoria solo una parte dell'ampliamento in legno realizzato, rimanendo abusiva la restante parte delle dimensioni di circa 1,70m x 5,53m, che non è stata soggetta a sanatoria in quanto eccedente la massima volumetria sanabile in rapporto all'edificio preesistente in pietra (All. 45).

In considerazione dell'esistenza sulla zona del Vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 136 Lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004, attualmente la parte abusiva non risulta sanabile, dovendo essere oggetto di Ordinanza sindacale di demolizione o di rimessa in pristino dell'edificio alle condizioni del titolo urbanistico autorizzativo rilasciato dal Comune di Perugia.

Da un'analisi sommaria della struttura dell'edificio, parte in pietra e parte in legno, la rimessa in pristino con la riduzione delle altezze dell'intero fabbricato e la demolizione della parte con struttura in legno non oggetto di sanatoria, comporterebbero un pregiudizio strutturale per il manufatto nel suo complesso, dovendo quindi essere oggetto di dettagliati rilievi geometrici e di analisi dei materiali, preventivi alla redazione di un progetto strutturale per la nuova conformazione geometrico-dimensionale dell'organismo edilizio in ottemperanza alla nuova normativa antisismica, non rendendo pertanto possibile una stima preventiva delle opere per riportare l'intero fabbricato nelle dimensioni volumetriche e superficiali assentite dal Comune di Perugia.

*

All'interno del lotto, lato strada e fronte dell'unità immobiliare, è stata rilevata la presenza di un fabbricato realizzato parte in struttura metallica e parte in legno, con copertura in lamiera e fondazione costituita da una platea in cemento armato, utilizzato come laboratorio/magazzino e rimessa attrezzi, che non rientra nella pratica di condono edilizio e sanatoria presso il Comune di Perugia, non autorizzato e pertanto abusivo (Foto 26/11/2019 n° 5770 - Foto 12/11/2020 n° 7143-7144-7145-7146-7147-7148-7154). Le dimensioni in pianta sono di circa 5,20m x 4,50m, dei quali ultimi circa 2,50m per la parte in lamiera e circa 2,00m per la parte in legno.

Le altezze sono variabili da un minimo di circa h=2,00m all'imposta ad un massimo di circa H=2,20m al colmo.

Per le stesse motivazioni urbanistiche di cui sopra, il manufatto all'interno del lotto, con struttura in lamiera e legno, con copertura in lamiera e fondazione costituita da una soletta in cemento armato, utilizzato come laboratorio/magazzino e rimessa attrezzi, non può essere oggetto di sanatoria, dovendo essere soggetto a Ordinanza sindacale di demolizione, le cui opere possono essere stimate con costi di circa:

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m.	Prezzo €	costo minimo manodopera €
2.3.10.0	DEMOLIZIONE TOTALE DI FABBRICATI. Demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati e residui di fabbricati, anche pericolanti, da eseguire fino ad un'altezza di m. 10,00. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate ad altre o a ridosso di fabbricati o parte di fabbricati da non demolire, tagliando gli eventuali materiali metallici con l'ausilio di fiamma ossidrica o con sega manuale o meccanica; la riparazione dei danni arrecati a terzi, il ripristino di condutture pubbliche o private (fogne, gas, elettricità, telecomunicazioni, acquedotti ecc.) interrotte a causa dei lavori; il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto, fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. La misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano inferiore, se interrato o seminterrato, si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione. (L'unità di misura è il metro cubo calcolato vuoto per pieno).			
2.3.10.1	Per edifici isolati fuori dai centri urbani.	mc	16,00	8,10

5,20m x 4,50m x 2,10m x 16,00 €/mc = € 786,24 oltre I.V.A. di legge

2.3.40.0	DEMOLIZIONE DI CALCESTRUZZO ARMATO. Demolizione totale o parziale di calcestruzzo armato di qualsiasi forma o spessore. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parte dei fabbricati da non demolire, tagliando gli eventuali materiali metallici con l'ausilio di fiamma ossidrica o con sega manuale o meccanica; la riparazione dei danni arrecati a terzi in conseguenza della esecuzione dei lavori in argomento; il ripristino di condutture pubbliche e			
----------	--	--	--	--

	private (fogne, gas, elettricità, telecomunicazioni, acquedotti, ecc.) interrotte a causa delle demolizioni; il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto, fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.			
2.3.40.1	Con l'uso di mezzo meccanico.	mc	88,00	45,40

5,30m x 4,60m x 0,20m x 88,00 €/mc = € 429,09 oltre I.V.A. di legge

Totale netto opere di demolizione € (786,24 + 429,09) = € 1.215,33

I.V.A. 22% € 267,37

TOTALE lordo opere di demolizione € 1.482,70

che si arrotondano a circa € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

* * * * *

11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

11.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni che per l'attuale dislocazione sul territorio sono assimilabili a due distinte unità immobiliari, si ritiene di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **DUE LOTTI.**

* * * * *

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON
DESTINAZIONE MAGAZZINO DI CUI ALLA LETTERA A)

LOTTO NUMERO 1

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di OMISSIS, nato a OMISSIS, residente in OMISSIS – Perugia, dei beni immobili siti in Via Campo di Marte n° 28/30 – Perugia, Comune di Perugia, provincia di Perugia, costituiti da:

Unità immobiliare A)

Porzione di fabbricato a destinazione magazzino.

L'unità immobiliare A) classificata per destinazione magazzino si sviluppa al piano seminterrato con un unico vano oggi utilizzato a magazzino per una superficie netta di mq 48,84.

L'altezza utile interna dichiarata al catasto è variabile da un minimo di h=1,20m a un massimo di H=2,07m.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>U.I. A) - Piano seminterrato</u>							
Magazzino	48,84	1,02	49,82	50%	<u>24,91</u>	-----	discreta
TOTALE COMMERCIALE U.I. A)					24,91		

12.2) DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE MAGAZZINO E TERRENI DI CUI ALLE LETTERE B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)

LOTTO NUMERO 2

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di OMISSIS, nato a OMISSIS, residente in OMISSIS – Perugia, dei beni immobili siti in Strada S. Marino - S. Matteo snc, loc.

S. Marco – Perugia, Comune di Perugia, provincia di Perugia, costituiti da:

Unità immobiliari B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)

Fabbricato a destinazione magazzino e terreni agricoli ad uso ente urbano, seminativo arborato, seminativo e bosco alto, con numerose piante di olivi.

L'unità immobiliare B) classificata per destinazione magazzino si

sviluppa al piano terra con un bagno e tre vani autorizzati a magazzino ed un vano non autorizzato, tutti utilizzati come abitazione per una superficie netta autorizzata di mq 49,08 ed una superficie totale di mq 58,04.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa H=2,94m per la parte originaria in pietra, variabile da un min. di circa h=2,80m a un max di circa H=3,35m per l'ampliamento autorizzato, fino a scendere all'imposta a circa h=2,40m per la parte non autorizzata.

Le unità immobiliari C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) costituiscono i terreni tutti contigui circostanti al magazzino unità immobiliare B), di qualità ente urbano, seminativo arborato, seminativo e bosco alto, sui quali sono presenti numerose piante di olivo.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>U.I. B) - Piano terra</u>							
Magazzino	49,08	1,20	58,90	50%	<u>29,45</u>	-----	discreta
TOTALE COMMERCIALE U.I. B)					29,45		

U.I. C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)

U.I. C)

Ente urbano	386	1,00	386	0,5%	1,93
-------------	-----	------	-----	------	------

U.I. D)

Semin. Arbor.	1.960	1,00	1.960	0,5%	9,80
---------------	-------	------	-------	------	------

U.I. E)

Seminativo	490	1,00	490	0,5%	2,45
------------	-----	------	-----	------	------

U.I. F)

Seminativo	160	1,00	160	0,5%	0,80
------------	-----	------	-----	------	------

Bosco alto	440	1,00	440	0,5%	2,20
------------	-----	------	-----	------	------

U.I. H)

Bosco alto	150	1,00	150	0,5%	0,75
------------	-----	------	-----	------	------

Semin. Arbor.	3	1,00	3	0,5%	0,015
---------------	---	------	---	------	-------

U.I. J)

Seminativo	90	1,00	90	0,5 ⁰ / ₀	0,45
------------	----	------	----	---------------------------------	------

U.I. K)

Seminativo	90	1,00	90	0,5 ⁰ / ₀	0,45
------------	----	------	----	---------------------------------	------

U.I. L)

Semin. Arbor.	1.374	1,00	1.374	0,5 ⁰ / ₀	<u>6,87</u>
---------------	-------	------	-------	---------------------------------	-------------

TOTALE COMMERCIALE TERRENI 25,715

* * * * *

13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)

13.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Per quanto è stato possibile accertare, non si hanno ad oggi informazioni aggiuntive riguardo a quanto indicato nella documentazione in atti e nella presente relazione peritale.

* * * * *

14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

14.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

L'unità immobiliare A) fa parte del Condominio di Via Campo di Marte n° 28-30 – Perugia, per la quale le spese fisse di gestione o di manutenzione e le spese straordinarie sono descritte nel paragrafo 8) della presente Relazione Peritale, a seguito di dichiarazioni dell'Amministratore pro-tempore del Condominio OMISSIS.

* * * * *

15) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 15)

15.1) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della “*stima comparativa (parametro adottato il mq di superficie residenziale)*”, raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

*

Essendo gli immobili fabbricati liberi da vincoli contrattuali, occupati dal proprietario, utilizzando il coefficiente pari a 1,00, con i sopra citati criteri, considerando le superfici commerciali secondo la Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili (All. 46/1-2), i valori correnti di mercato per

altri immobili simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, i valori del Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia (All. 47) e i valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (All. 48/1-2), con le superfici parametrizzate si ottiene per i lotti individuati:

LOTTO NUMERO 1

C.F. Foglio 252, part. 256 sub. 100

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

Magazzino mq 24,91 x 1,00 x €/mq 1.200,00 = € 29.892,00=

Totale € 29.892,00=

che si arrotonda a **€ 30.000,00 (euro trentamila/00)**,

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO NUMERO 1 oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti degli eseguiti:

- **L'ESECUTATO OMISSIS, nato a OMISSIS, residente in OMISSIS – Perugia, per 1/1 dei diritti della proprietà;
€ 30.000,00 x 1/1 = € 30.000,00 (trentamila /00).**

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

*

LOTTO NUMERO 2

B) C.F. Foglio 172, part. 487

C) C.T. Foglio 172, part. 487

- D) C.T. Foglio 172, part. 433
- E) C.T. Foglio 172, part. 434
- F) C.T. Foglio 172, part. 435
- G) C.T. Foglio 172, part. 436
- H) C.T. Foglio 172, part. 444
- I) C.T. Foglio 172, part. 445
- J) C.T. Foglio 172, part. 446
- K) C.T. Foglio 172, part. 447
- L) C.T. Foglio 172, part. 782

FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO E TERRENI
 QUALITA' ENTE URBANO, SEMINATIVO ARBORATO,

SEMINATIVO, BOSCO ALTO, CON NUMEROSE PIANTE DI OLIVI

Magazzino mq 29,45 x 1,00 x €/mq 900,00 = € 26.505,00=

Terreni con olivi mq 25,715 x 1,00 x €/mq 900,00 = € 23.143,50=

Totale € 49.513,50=

Detrazione per demolizione manufatto abusivo € 1.500,00=

TOTALE € 48.148,00

che si arrotonda a € 48.000,00 (euro quarantottomila/00),

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO NUMERO 2 oggetto di esecuzione, esclusi i costi di progettazione e le opere di demolizione della porzione di ampliamento in legno non oggetto di condono e sanatoria e le opere per gli interventi strutturali di salvaguardia dell'esistente in ottemperanza alla nuova normativa antisismica. ad oggi non stimabili necessitando di studi specifici di dettaglio, da cui risulta

il valore dei singoli diritti degli esegutati:

- L'ESECUTATO OMISSIS, nato a OMISSIS, residente in OMISSIS – Perugia, per 1/1 dei diritti della proprietà;

€ 48.000,00 x 1/1 = € 48.000,00 (quarantottomila/00).

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

* * * * *

16) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 16)

16.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Unità immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO NUMERO 1 e il LOTTO NUMERO 2 non comprendono quote indivise di proprietà di terzi non esegutati, essendo l'esegutato titolare delle intere proprietà.

16.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, pur essendo possibile un frazionamento in unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili di LOTTO NUMERO 2 oggetto della presente esecuzione, si ritiene che non sia economicamente e commercialmente conveniente.

* * * * *

CONCLUSIONI

Sono presenti difformità nella planimetria catastale dell'unità immobiliare B), che non risulta corrispondente con la situazione

reale riscontrata sui luoghi dal C.T.U..

Sul retro dell'unità immobiliare originaria è stato realizzato un ampliamento con struttura interamente in legno, con destinazione d'uso a magazzino, ma utilizzato come residenziale, che dalle superfici dichiarate sembrerebbe rientrare in parte nella pratica di sanatoria autorizzata presso il Comune di Perugia, pertanto solamente in parte sanato, la restante parte non autorizzato e pertanto abusivo.

Per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare B) sarebbe preventivamente necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica della porzione di ampliamento in legno non condonata, ma per quanto meglio precisato al paragrafo 10) della presente Relazione Peritale, attualmente la parte abusiva non risulta sanabile, dovendo essere oggetto di Ordinanza sindacale di demolizione o di rimessa in pristino dell'edificio alle condizioni del titolo urbanistico autorizzativo rilasciato dal Comune di Perugia.

*

Sono presenti delle difformità urbanistiche per l'unità immobiliare B) tra le planimetrie depositate ed autorizzate presso il Comune di Perugia e lo stato attuale, avendo rilevato una parte dell'ampliamento sul retro dell'edificio con struttura in legno, delle dimensioni di circa 1,70m x 5,50m, che non è stata soggetta a sanatoria in quanto eccedente la massima superficie sanabile in rapporto all'edificio preesistente in pietra.

Sono state rilevate per tutto il fabbricato altezze maggiori di quelle assentite, con differenze in eccesso variabili da circa 0,40m a circa 0,95m rispetto all'altezza utile interna autorizzata di H=2,40m.

Ad oggi pertanto risulta condonato e oggetto di concessione di sanatoria solo una parte dell'ampliamento in legno realizzato, rimanendo abusiva la restante parte delle dimensioni di circa 1,70m x 5,53m, che non è stata soggetta a sanatoria in quanto eccedente la massima volumetria sanabile in rapporto all'edificio preesistente in pietra (All. 45).

In considerazione dell'esistenza sulla zona del Vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 136 Lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004, attualmente la parte abusiva non risulta sanabile, dovendo essere oggetto di Ordinanza sindacale di demolizione o di rimessa in pristino dell'edificio alle condizioni del titolo urbanistico autorizzativo rilasciato dal Comune di Perugia.

Da un'analisi sommaria della struttura dell'edificio, parte in pietra e parte in legno, la rimessa in pristino con la riduzione delle altezze dell'intero fabbricato e la demolizione della parte con struttura in legno non oggetto di sanatoria, comporterebbero un pregiudizio strutturale per il manufatto nel suo complesso, dovendo quindi essere oggetto di dettagliati rilievi geometrici e di analisi dei materiali, preventivi alla redazione di un progetto strutturale per la nuova conformazione geometrico-dimensionale dell'organismo edilizio in ottemperanza alla nuova normativa

antisismica, non rendendo pertanto possibile una stima preventiva delle opere per riportare l'intero fabbricato nelle dimensioni volumetriche e superficiali assentite dal Comune di Perugia.

*

All'interno del lotto, lato strada e fronte dell'unità immobiliare, è stata rilevata la presenza di un fabbricato realizzato parte in struttura metallica e parte in legno, con copertura in lamiera e fondazione costituita da una platea in cemento armato, utilizzato come laboratorio/magazzino e rimessa attrezzi, che non rientra nella pratica di condono edilizio e sanatoria presso il Comune di Perugia, non autorizzato e pertanto abusivo.

Le dimensioni in pianta sono di circa 5,20m x 4,50m, dei quali ultimi circa 2,50m per la parte in lamiera e circa 2,00m per la parte in legno.

Le altezze sono variabili da un minimo di circa $h=2,00m$ all'imposta ad un massimo di circa $H=2,20m$ al colmo.

Per le stesse motivazioni urbanistiche di cui sopra, il manufatto all'interno del lotto, con struttura in lamiera e legno, con copertura in lamiera e fondazione costituita da una soletta in cemento armato, utilizzato come laboratorio/magazzino e rimessa attrezzi, non può essere oggetto di sanatoria, dovendo essere soggetto a Ordinanza sindacale di demolizione, le cui opere possono essere stimate con costi di circa:

Totale netto opere di demolizione € (786,24 + 429,09) =	€ 1.215,33
I.V.A. 22%	€ 267,37
TOTALE lordo opere di demolizione	€ 1.482,70

che si arrotondano a circa € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

*

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di ed OCCUPATI da:

- L'ESECUTATO OMISSIS, nato a OMISSIS, residente in OMISSIS – Perugia, per 1/1 dei diritti della proprietà.

L'unità immobiliare A) fa parte del CONDOMINIO Via Campo di Marte n° 28-30 – Perugia:

- risultano a tutt'oggi le seguenti spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
autorimessa sub. 100 euro 0,00
- risultano a tutt'oggi le seguenti spese condominiali straordinarie già deliberate e già scadute
autorimessa sub. 100
 - euro 292,00 per Fondo lavori antincendio (n. 10 quote dal 10/3 al 10/12 anno 2018)
 - euro 466,00 per lavori lastrici solari e fondo nuovi lavori (scad. 28/2/2019)

TOTALE EURO 758,00

- risultano a tutt'oggi le seguenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente

autorimessa sub. 100

□ euro 172,15 saldo gestione ordinaria 2017 (bilancio approvato con scorporo spese gestioni precedenti)

□ euro 166,98 saldo gestione ordinaria 2018 (bilancio approvato)

□ euro 196,00 preventivo gestione 2019 approvato

TOTALE EURO 535,13

- le spese condominiali ordinarie annue per l'unità immobiliare in oggetto ammontano mediamente ad:

autorimessa sub. 100 euro 196,00

- risultano a tutt'oggi le seguenti quote condominiali ordinarie non ancora deliberate (stante situazione covid) ma con riferimento al preventivo 2019

autorimessa sub. 100 euro 176,00

- le spese condominiali ordinarie annue non ancora scadute per l'unità immobiliare in oggetto con riferimento al preventivo 2019 ammontano ad:

autorimessa sub. 100 euro 20,00

All'unità immobiliare corrispondono i seguenti valori millesimali derivanti dalle Tabelle millesimali del CONDOMINIO Via Campo di Marte n° 28-30 – Perugia:

autorimessa sub. 100

tabelle millesimi generali proprietà 5,840/1000,00

tabelle millesimi generali abitanti 5,840/1000,00

tabelle millesimi acqua 5,840/902,960

tabelle millesimi generali fondi esterni 5,840/36,470

*

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Perugia, per quanto è stato possibile accertare, è stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

A) P.R.G. Comune di Perugia Parte Operativa - Zona Cn (All. 32) – Art. 123 T.U.N.A. (All. 33/1-2);

B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) P.R.G. Comune di Perugia Parte Strutturale - Zona Eb2 (All. 34) – Art. 59 T.U.N.A. Aree agricole Eb (All. 35);

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli urbanistici:

A) P.R.G. Comune di Perugia – Area di intervisibilità dei coni visuali – Visuali ad ampio spettro (All. 36) - Art. 53 T.U.N.A. Vedute e coni visuali, crinali, viabilità, panoramica, aree ad alta esposizione panoramica (All. 37/1-2);

A) P.R.G. Comune di Perugia – Rete ecologica – Barriere antropiche (All. 36);

B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) P.R.G. Comune di Perugia – Aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 136 Lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004 (All. 38) - Art. 80 T.U.N.A. Vincoli paesaggistici e aree di studio (All. 39/1-2);

B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) P.R.G. Comune di Perugia – Area di intervisibilità dei coni visuali (All. 38) - Art. 53 T.U.N.A. Vedute e

coni visuali, crinali, viabilità, panoramica, aree ad alta esposizione panoramica (All. 37/1-2);

B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) P.R.G. Comune di Perugia – Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (All. 40) - Art. 83 T.U.N.A. (All. 41/2);

B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) P.R.G. Comune di Perugia – Rete ecologica (All. 40) - Art. 82 T.U.N.A. (All. 41/1-2).

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in DUE LOTTI, come in precedenza meglio illustrato.

LOTTO NUMERO 1

A) C.F. Foglio 252, part. 256 sub. 100

Valore del LOTTO NUMERO 1 € 30.000,00 (euro trentamila/00), che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO NUMERO 1 oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

- **L'ESECUTATO OMISSIS, nato a OMISSIS, residente OMISSIS – Perugia, per 1/1 dei diritti della proprietà;
€ 30.000,00 x 1/1 = € 30.000,00 (trentamila /00).**

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

LOTTO NUMERO 2

B) C.F. Foglio 172, part. 487

C) C.T. Foglio 172, part. 487

D) C.T. Foglio 172, part. 433

- E) C.T. Foglio 172, part. 434
- F) C.T. Foglio 172, part. 435
- G) C.T. Foglio 172, part. 436
- H) C.T. Foglio 172, part. 444
- I) C.T. Foglio 172, part. 445
- J) C.T. Foglio 172, part. 446
- K) C.T. Foglio 172, part. 447
- L) C.T. Foglio 172, part. 782

Valore del LOTTO NUMERO 2 € 48.000,00 (euro quarantottomila/00),

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO NUMERO 2 oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

- L'ESECUTATO OMISSIS, nato a OMISSIS, residente OMISSIS
– Perugia, per 1/1 dei diritti della proprietà;
€ 48.000,00 x 1/1 = € 48.000,00 (quarantottomila/00).

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO NUMERO 1 e il LOTTO NUMERO 2 non comprendono quote indivise di proprietà di terzi non esecutati, essendo l'esecutato titolare delle intere proprietà.

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, pur essendo possibile un

frazionamento in unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili di LOTTO NUMERO 2 oggetto della presente esecuzione, si ritiene che non sia economicamente e commercialmente conveniente.

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Eugenio Lentini tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bastia Umbra, lì 17 Novembre 2020

Il C.T.U.
Ing. Eugenio Lentini

Allegati parte integrante della presente relazione peritale:

- Documentazione fotografica;
- 1. PEC I.V.G. comunicazione appuntamento primo accesso immobili a C.T.U. del 21.10.2019;
- 2. Verbale accesso immobili C.T.U. e C.G. I.V.G. del 25.10.2019;
- 3. 1/4 - Visure C.F. Fg. 252 part. n° 256 sub. 34-67;
- 4. 1/6 - R.r.r. e PEC comunicazioni alle parti prosecuzione o.p.;
- 5. PEC richiesta info immobili alienati Via Campo di Marte PG a Dott. OMISSIS del 06.12.2019;
- 6. PEC richiesta info immobili alienati Via Campo di Marte PG a Dott. OMISSIS del 06.12.2019;
- 7. 1/3 - Decreto di Trasferimento appartamento OMISSIS uso annotazioni;
- 8. 1/2 - Verbale di sopralluogo immobili C.T.U. e C.G. del 26.11.2019;
- 9. 1/6 - Istanza accesso atti Comune PG, comunicazione e ricevuta eseguito accesso;
- 10. 1/8 - Istanza G.E. istruzioni restrizione pignoramento immobili_ PEC invio istanza istruzioni a G.E. restrizione pignoramento immobili a Avv. OMISSIS, I.V.G., Ag. Entrate e Avv. OMISSIS del 03.01.2020;
- 11. 1/2 - Verbale di accesso all'immobile del C.G. e del C.T.U. del 06/06/2019;
- 12. Istanza G.E. di proroga termini C.T.U. del 15.01.2020;
- 13. 1/4 - All. 13_1-4 - Rinuncia-riduzione pignoramento OMISSIS Avv. OMISSIS;

14. 1/2 - PEC Tribunale PG invio Ordinanza G.E. differimento udienza del 18.02.2020;
 15. 1/2 - Istanza di sospensione operazioni peritali C.T.U.;
 16. 1/2 – PEC Tribunale PG invio Ordinanza differimento udienza al 28.05.2020 del 26.03.2020;
 17. - Ordinanza G.E. estinzione parziale procedura con restrizione pignoramento del 18.05.2020;
 18. 1/2 - PEC Tribunale PG invio Ordinanza differimento udienza al 08.10.2020 del 25.05.2020;
 19. 1/2 - PEC Tribunale PG invio Ordinanza G.E. Dott. Colonna fissazione termini deposito C.T.U. del 12.10.2020;
 20. 1/10 – Atto di pignoramento immobiliare;
 21. 1/8 – Mappa catastale, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco immobili e visura catastale immobile A);
 22. 1/47 - Mappa catastale, la planimetria catastale e le visure catastali degli immobili B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L);
 23. 1/4 – Ispezioni Servizio Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, alla data del 01/10/2019;
 24. 1/2 - Dichiarazione amministratore condominio al 20.12.2019;
 25. Dichiarazione amministratore condominio al 13.11.2020;
- Unità immobiliare A)
26. 1/2 - Licenza di costruzione n° OMISSIS del 06/09/1971 per “Costruire un edificio di abitazione di n. 7 piani compreso il piano terreno oltre un piano interrato, un piano seminterrato ed un piano attico in

Perugia, Via Campo di Marte” intestata a OMISSIS;

27. 1/2 - Licenza di costruzione n° OMISSIS del 15/12/1972 per
“Apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un
edificio in Perugia, Via Campo di Marte, già autorizzato con licenza
edilizia Prot. n. OMISSIS del 06/09/1971” intestata a OMISSIS;

28. 1/4 - Certificato di Abitabilità e Agibilità Prot. n° OMISSIS del
14/08/1973 per garages, fondi, uffici ed abitazioni, con istruttoria.

Unità immobiliari B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)

29. 1/3 - Tavola unica - Progetto realizzazione rimessa attrezzi Prot. n°
OMISSIS del 17/09/1992, di cui alla Concessione n° OMISSIS del
14/12/2002;

30. 1/16 - Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi Prot.
OMISSIS del 20/01/2005 intestata a OMISSIS - Tavola unica
condono edilizio;

31. 1/3 - Progetto di richiesta di Sanatoria Prot. n. OMISSIS del
14/09/2006 – Tavola Unica intestata a OMISSIS;

32. 1/2 - Titolo abilitativo in Sanatoria n° OMISSIS del 19/12/2007 n°
OMISSIS del 15/12/1972 relativo all’ampliamento di un manufatto
in località Montepacciano- Perugia.

33. Immobile A) Estratto P.R.G. Comune di Perugia Parte Operativa -
Zona Cn - Art. 123 T.U.N.A.;

34. 1/2 - Immobile A) Art. 123 T.U.N.A.;

35. Immobili B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) Estratto P.R.G. Comune

- di Perugia Parte Strutturale - Zona Eb2 - Art. 59 T.U.N.A.;
36. Immobili B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) Art. 59 T.U.N.A. Aree agricole Eb;
37. Immobile A) Vincoli P.R.G. Comune di Perugia – Area di intervisibilità dei coni visuali – Visuali ad ampio spettro - Art. 53 T.U.N.A.;
37. Immobile A) Vincoli Vincoli P.R.G. Comune di Perugia – Rete ecologica – Barriere antropiche;
38. 1/2 - Immobile A) Art. 53 T.U.N.A. Vedute e coni visuali, crinali, viabilità, panoramica, aree ad alta esposizione panoramica;
39. Immobili B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) Vincoli P.R.G. Comune di Perugia – Aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 136 Lett. c) e d) del D. Lgs. 42/2004 - Art. 80 T.U.N.A.;
- 39 1/2 - Immobili B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) Vincoli P.R.G. Comune di Perugia – Area di intervisibilità dei coni visuali - Art. 53 T.U.N.A.;
38. 1/2 - Immobili B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) Art. 53 T.U.N.A. Vedute e coni visuali, crinali, viabilità, panoramica, aree ad alta esposizione panoramica;
40. 1/2 - Immobili B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) Art. 80 T.U.N.A. Vincoli paesaggistici e aree di studio;
41. Immobili B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) Vincoli P.R.G. Comune di Perugia – Aree sottoposte a vincolo idrogeologico - Art. 83 T.U.N.A. (All. 42/2);
41. Immobili B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) Vincoli P.R.G. Comune di

- Perugia – Rete ecologica - Art. 82 T.U.N.A..
42. 1/2 - Immobili B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) - Art. 82 T.U.N.A.;
42. 2 - Immobili B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L) - Art. 83 T.U.N.A.;
43. Comunità Montana comunicazione parere negativo condono
ampliamento 09.05.2007;
44. 1-2 - Comunità Montana - Autorizzazione in Sanatoria condono
ampliamento manufatto 25.05.2007;
45. Grafico rappresentazione parte abusiva ampliamento immobile B);
46. 1-2 - Tabella misurazione immobili Borsa Immobiliare Umbria
Camera di Commercio, Industria e Artigianato PG;
47. Listino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio Umbria
Perugia;
48. 1-2 – Valori banca dati quotazioni immobiliari Osservatorio
Immobiliare A.E. Perugia Via Campo di Marte;
49. Attestazione invio Relazione Peritale all'ESECUTATO OMISSIS;
50. 1/4 - Attestazione invio Relazione Peritale al legale precedente
Avv. OMISSIS e agli intervenuti.