

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Perugia

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Proc. 258 / 2023 R.G. Es. Imm.

Sig. Giudice dell'Esecuzione:

Promossa da

Contro

- debitore esecutato -

OGGETTO:

“Valutazione beni immobili in Città di Castello, Perugia”

Udienza fissata **11.06.2024** alle ore **10:30**”



Indice

Premessa	(pag.03)
Verifiche preliminari del Consulente Tecnico	(pag.13)
Operazioni preliminari del Consulente Tecnico	(pag.13)
Quesito nr. 1 (individuazione dei beni)	(pag.22)
Quesito nr. 2 (sommatoria elencazione e descrizione sintetica)	(pag.28)
Quesito nr. 3 (verifica titolo di proprietà)	(pag.34)
Quesito nr. 4 (stato di possesso)	(pag.35)
Quesito nr. 5 (formalità, vincoli o oneri)	(pag.40)
Quesito nr. 6 (spese gestione, manutenzione)	(pag.89)
Quesito nr. 7 (proprietari nel ventennio)	(pag.89)
Quesito nr. 8 (regolarità edilizia ed urbanistica)	(pag.92)
Quesito nr. 9 (formazione lotti)	(pag.106)
Quesito nr. 10 (descrizione analitica dei beni)	(pag.111)
Quesito nr. 11 (gravami-vincoli ulteriori)	(pag.123)
Quesito nr. 12 (spese gestione, manutenzione)	(pag.123)
Quesito nr. 13 (individuazione valore di mercato)	(pag.123)
Quesito nr. 14 (comproprietà e divisibilità)	(pag.134)
Conclusioni	(pag.136)
Allegati	(pag.155)



PREMESSA

Con **DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.** del 13.12.2023, notificato a mezzo *PEC* il 14.12.2023 dalla Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia, *l'Ill.mo G.E. Dott.ssa* _____, nominava, quale esperto stimatore nell'intestata procedura, il sottoscritto Dott. Marco Gregori, iscritto presso la Camera di Commercio di Perugia quale intermediario in affari immobiliari al nr. PG-255203, al ruolo dei periti ed esperti presso la stessa Camera di Commercio al num. 603, accreditato presso il Borsino Immobiliare dell'Umbria ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia con il n. 2857 (e con l'iscrizione nr. 93 della domanda secondo la nuova Normativa nel "Portale Albo CTU, periti ed elenco Nazionale" del Ministero di Giustizia), con Studio in Perugia (gregori.marco@pec.gmail.it).

Il Sottoscritto provvedeva all'accettazione dell'incarico ed al giuramento di rito in data 14.12.2023 con deposito telematico avente stessa data.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, veniva chiesto di rispondere con relazione scritta, al seguente ufficio:

VERIFICHE PRELIMINARI

"Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma. 2, c.p.c., e 599, comma 2,



c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei; 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 30 giorni dal conferimento dell'incarico;"

Veniva quindi richiesto di provvedere a rispondere ai seguenti:

QUESITI

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati



catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;*

4) *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

5) *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione -, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine*



edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

6) *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- d. eventuali cause in corso;*

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

8) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere*



considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. 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 alcuno dei suddetti titoli;*



12) a fornire le eventuali informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la 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;*

Veniva infine disposto di provvedere:

15) *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

16) *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo*



l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

17) *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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*

18) *in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;***

*L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp att. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti 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 c.p.c., 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;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale la perizia, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), 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 denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- 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).

Verifiche Preliminari

Lo Scrivente provvedeva a controllare i documenti prodotti in atti ai sensi degli Artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c..

In esito alla verifica preliminare effettuata consultando i documenti presenti nel fascicolo telematico (attività conclusa anche ad onere del Custode nominato) la documentazione risulta completa.

Operazioni preliminari del Consulente Tecnico

In via preliminare e propedeutica ad ogni altra attività, in data 14.12.2023, lo Scrivente provvedeva ad estrarre copia completa della documentazione depositata in atti e disponibile all'interno del fascicolo telematico, al fine di individuare gli immobili oggetto di Procedura e verificare la correttezza della documentazione ivi depositata a cura del Creditore procedente.

In data 20.12.2023, al fine di completare le verifiche preliminari riguardanti la correttezza della documentazione depositata in atti, il



Sottoscritto effettuava una consultazione telematica (visure nr.i **T291444/2023, T292716/2023, T292122/2023, T293675/2023, T294134/2023, T294617/2023, T295148/2023 e T297084/2023**) attraverso il portale della Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali al fine di individuare catastalmente gli immobili oggetto della presente relazione ed eventuali variazioni catastali nel tempo intervenute.

Alla stessa data, attraverso il portale *online* dell’Agenzia delle Entrate, lo Scrivente provvedeva a fissare, per la prima data disponibile, un appuntamento in presenza presso gli Uffici del Catasto con il Ticket nr. 47212913680, al fine di recuperare copia delle planimetrie catastali e dell’estratto di mappa riguardanti gli immobili oggetto di procedura; detto appuntamento veniva fissato per il giorno 09.01.2024.

Al fine di organizzare l’inizio delle operazioni peritali, lo Scrivente provvedeva a contattare l’IVG, sì da individuare la prima data utile anche secondo le disponibilità del medesimo Istituto; poteva, pertanto, nei termini previsti nel Decreto di Nomina, disporsi, in data 21.12.2023, a cura dello Scrivente, l’invio (a mezzo raccomandata A.R. per il debitore esecutato non costituito a mezzo procuratore ed a mezzo *PEC* per il legale costituito in favore del creditore procedente e l’IVG) della comunicazione **DELL’INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**, fissate per il giorno **10 gennaio 2024, alle ore 14.30** presso l’indirizzo di Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc, Città di Castello (PG) dove gli immobili sono ubicati (**all.nr.01** comunicazioni inizio operazioni peritali).



Il successivo 04.01.2024, lo Scrivente provvedeva ad inviare richiesta a mezzo *PEC*, protocollata con il registro numero 2934 del 09.01.2024, avente ad oggetto “*Tribunale di Perugia R.G. 258/2023 Es.Imm: verifica contratti registrati su immobili posti in Città di Castello (PG)*” alla **Direzione Provinciale dell’Agenzia delle Entrate Uffici di Perugia** al fine di verificare se, sugli immobili oggetto di Procedura, vi fossero contratti registrati di qualsiasi natura che ne potessero limitare il libero uso. Occorre specificare che la predetta richiesta veniva formulata fornendo i seguenti dati per la verifica:

1. per immobile:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO Foglio

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO Foglio

2. per soggetto:

Alla stessa data al fine di reperire copia integrale della documentazione attestante la provenienza degli immobili lo Scrivente inviava nr. 2 formali richieste a mezzo *PEC* all’Archivio Notarile Distrettuale di Perugia, la prima (con la quale si chiedeva copia dell’atto di compravendita del 12.11.1971, atto trascritto il 17.11.1971 al nr. part.



avente ad oggetto *“Tribunale di Perugia R.G. 258/2023 Es. Imm. : richiesta copia atto Notaio ”* e la seconda (con la quale si chiedevano le copie dell’atto del 08.02.1994 rep. trascritto il particolare e dell’atto di servitù del 20.12.1984 rep. avente ad oggetto *“Tribunale di Perugia R.G. 258/2023 Es. Imm. : richiesta copia atti Notaio ”*.

Sempre in data 04.01.2024 lo Scrivente contattava lo Studio Notarile del Notaio e lo Studio Notarile del Notaio Dott.

al fine di reperire copia dei seguenti ulteriori atti:

- atto di compravendita del 25.01.2006

- costituzione servitù del 13.02.2006 :

- atto di compravendita del 29.05.2007 :

- atto di servitù autenticato nelle firme in data 17.02.2016 rep.

In data 09.01.2024, come precedentemente fissato, lo Scrivente al fine di estrarre copia delle planimetrie catastali (utili per il successivo sopralluogo) si recava presso gli **Uffici della Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali**, ed ivi estraeva i documenti disponibili e di interesse.



Il successivo 10.01.2024, alla data prefissata per **l'inizio delle operazioni peritali**, unitamente al delegato per l'IVG, il Sottoscritto procedeva ALL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, limitate, stante l'indisponibilità del Debitore Esecutato, al solo immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello al Foglio (avente natura C/3), effettuando rilievi completi del bene in questione, scattando numerose fotografie e cercando di assumere dagli utilizzatori (resisi ampiamente disponibili) tutte le informazioni utili ed in loro conoscenza relative a detto immobile, alla sua provenienza, ad eventuali lavori di costruzione e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati nel corso degli anni, chiedendo anche, ove possibile, di poter prendere visione di eventuale documentazione in loro possesso (**all.nr.02** verbale IVG sopralluogo 10.01.2024).

In data 11.01.2024 lo Scrivente, avendo individuato una precedente Procedura Esecutiva avente ad oggetto parte degli immobili oggetto dell'attuale interesse, formulava richiesta al Custode nominato di poter ricevere copia della perizia di stima afferente detta Procedura; tuttavia in esito alla richiesta l'IVG riscontrava invitando il CTU a formalizzare un accesso atti presso il Tribunale (attività, per scelta, differita, viste le attività di reperimento documentale già autorizzate nel Decreto di Nomina e per non gravare, con ulteriori richieste, sulle attività di Giustizia).

In data 15.01.2024, al fine di recuperare documentazione utile per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione, lo



Scrivente inviava a mezzo *PEC* formale richiesta di accesso atti al **Comune di Città di Castello**, protocollata con il numero 0002448/2024 del 15.01.2024, avente ad oggetto *“Tribunale di Perugia Es. Imm. R.G. 258/2023 R.G.: richiesta accesso atti CTU per verifica conformità urbanistica immobili siti in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo”* specificando, quali dati utili per il recupero di eventuali pratiche amministrative, i dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione, l’ubicazione, il nominativo del Debitore Esecutato ed il nominativo della Società precedente proprietaria.

Considerato il mancato accesso alla data dell’inizio delle operazioni peritali ai restanti immobili individuati al Catasto Terreni dello stesso Comune di Città di Castello al Foglio (avente natura SEMINATIVO) e (avente natura SEMINATIVO) ed il mancato reperimento della precedente relazione di stima da parte dell’IVG, lo scrivente CTU formulava specifica istanza in data 15.01.2024 all’Ill.mo G.E. al fine di ottenere autorizzazione (nella denegata ipotesi di mancata e fattiva disponibilità da parte del Debitore Esecutato a permettere l’accesso ai restanti immobili oggetto di esecuzione) a procedere con l’accesso forzoso eventualmente con l’ausilio di un fabbro e, all’occorrenza, anche della Forza Pubblica, oltre che ad accedere alle informazioni contenute nel fascicolo rubricato presso il Tribunale di Perugia al R.G. 145-2021 Esecuzioni Immobiliari ovvero, in alternativa, onerare l’IVG di voler produrre al CTU copia dell’elaborato peritale (comprensivo di allegati) già



in suo possesso ed afferente alla Procedura Esecutiva R.G. 145-2021 Esecuzioni Immobiliari (Nr. interno IVG 336-2021).

In data 18.01.2024, non avendo ottenuto riscontro da parte dell'IVG ed ottenuta specifica autorizzazione da parte dell'Ill.mo G.E., lo Scrivente provvedeva a formulare presso la **Cancelleria delle Esecuzioni di Perugia** una richiesta di copia dell'elaborato peritale comprensivo di allegati, inerente l'individuata, e precedente alla attuale, Esecuzione Immobiliare RGE 145-2021.

In data 23.01.2024, contattato dal Comune di Città di Castello in esito alla richiesta di accesso atti in precedenza formulata, lo Scrivente ivi si recava al fine di prendere visione dei numerosi fascicoli amministrativi individuati e tra questi selezionare quelli di interesse.

In data 29.01.2024, pur ottenuta autorizzazione a procedere ad accesso forzoso, stante anche le informali comunicazioni *medio tempore* ricevute dalle Parti in merito ad un possibile accordo transattivo, lo Scrivente inviava, concordando preventivamente la data per il successivo sopralluogo con il Custode nominato, la comunicazione di SECONDO ACCESSO (previsto per la data del 13.02.2024 alle ore 14.30) presso gli immobili oggetto di esecuzione avvisando il Debitore Esecutato (cit.) *"...omissis..che ove non si rendesse disponibile a permettere l'accesso a detti immobili dovrà necessariamente procedersi con l'accesso forzoso già autorizzato dall'Ill.mo G.E. con Provvedimento del 16.01.2024"* come da comunicazioni ritualmente inviate che si allegano alla presente (**all.nr.03** comunicazioni SECONDO ACCESSO operazioni peritali).



In merito ad un eventuale accordo tra le Parti, il CTU comunicava l'impossibilità di sospendere le attività peritali in mancanza di specifico Provvedimento, invitando di conseguenza le Parti a definire un eventuale accordo e depositare specifica comunicazione all'attenzione dell'Ill.mo Giudice; l'esigenza di effettuare un secondo accesso senza procedere in modo forzoso (pur autorizzato) risultava, pertanto, lo strumento migliore per proseguire con l'Ufficio richiesto, permettendo, tuttavia alle Parti, di ottenere un tempo sufficientemente utile a raggiungere il possibile accordo.

Alla data prefissata per il SECONDO ACCESSO, tuttavia, sebbene preavvisato, il Debitore Esecutato si rendeva nuovamente indisponibile, come da verbale dell'IVG allegato alla presente (**all.nr.04** verbale IVG sopralluogo 13.02.2024).

Immediatamente dopo, pertanto, il successivo 14.02.2024, lo scrivente CTU inviava ritualmente alle Parti la TERZA COMUNICAZIONE relativa al proseguo delle operazioni peritali (nuovo accesso previsto per il 04.03.2024 alle ore 14.30 presso gli immobili oggetto di esecuzione) avvisando il Debitore Esecutato che in caso di nuova indisponibilità si sarebbe provveduto ad accedere agli immobili di interesse con l'ausilio di un fabbro e della Forza Pubblica, come da comunicazione allegata alla presente (**all.nr.05** comunicazioni TERZO ACCESSO operazioni peritali).

Stante le suesposte necessità, con comunicazione a mezzo PEC del 19.02.2024 avente ad oggetto "*CTU Tribunale di Perugia R.G. 258/2023 Es. Imm. : accesso forzoso presso immobile sito in Frazione Santa Lucia,*



Vocabolo Brozzo, 06012 Città di Castello – Perugia(PG)” lo
Scrivente informava la **Polizia di Stato**, Commissariato di Città di Castello,
i **Carabinieri**, Comando di Città di Castello al Comune di Città di Castello,
l’Ufficio di **Polizia Municipale**, inserendo nella predetta comunicazione per
conoscenza anche l’IVG, di quanto nei fatti e chiedendo la disponibilità ad
intervenire in presenza per il giorno 04.03.2024, il tutto come da
comunicazione allegata (**all.nr.06** comunicazioni FORZE DELL’ORDINE).

Alla data del 04.03.2024, benché fosse intervenuto anche il fabbro
(ed in attesa dell’intervento delle Forze dell’Ordine) il Debitore Esecutato
permetteva finalmente l’accesso agli immobili in precedenza non accessibili
(**all.nr.07** verbale IVG sopralluogo 04.03.2024); in tale circostanza lo
scrivente CTU poteva finalmente completare il sopralluogo anche con
riguardo ai due immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Città di
Castello al Foglio _____, effettuando un rilievo
completo delle proprietà e numerose fotografie utili a descrivere i luoghi.

Considerata la natura degli immobili oggetto di valutazione, lo
Scrivente, in data 26.03.2024, con richiesta a mezzo PEC avente ad oggetto
*“Tribunale di Perugia R.G.258/2023 Es. Imm : richiesta urgente CDU
terreni siti in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo”* provvedeva a
richiedere all’Ufficio Urbanistica del Comune di Città di Castello il
Certificato di Destinazione Urbanistica, necessario, vista l’estensione dei
terreni, per le eventuali successive attività di vendita ed utile per inquadrare
la zona di riferimento ed eventuali vincoli ivi insistenti.



Il giorno 05.04.2024 lo Scrivente, provvedeva, ad eseguire una verifica presso gli Uffici della Conservatoria di Perugia, effettuando ispezioni ipotecarie telematiche (Ispezione n. **T260989**, **T264714**, **T266513**, e n. **T270835**) ed estraendo le relative note disponibili in formato elettronico. Al fine di completare la verifica di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni, si rendeva necessaria una nuova verifica presso gli Uffici della Conservatoria di Perugia, effettuata, in data 12.04.2024 con nuove ispezioni ipotecarie telematiche (Ispezioni n. **T209509**; **T211054**; **T215441**; **T239837**).

Considerato, infine, che dai documenti *medio tempore* reperiti, i beni oggetto di stima risultavano in proprietà del Debitore Esecutato in regime di “separazione dei beni”, lo Scrivente provvedeva a richiedere un certificato “estratto di matrimonio” presso gli Uffici dell’Anagrafe del Comune di Città di Castello.

Lo Scrivente, raccolta tutta la documentazione utile in esito agli accessi atti richiesti, in virtù dei recuperati atti di provenienza ed in esito ai plurimi sopralluoghi effettuati durante le operazioni peritali e delle informazioni raccolte, procedeva alla stesura della presente relazione che di seguito sarà illustrata in risposta a ciascun quesito come proposto dall’Ill.mo Giudice.

Relazione Peritale

Quesito num.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".

I beni oggetto di esecuzione risultano essere:

A. un **laboratorio artigianale**, sito in adiacenza per un lato a più ampio immobile industriale, **di circa 296 mq totali catastali**, piano terra, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc,

Detto immobile è meglio individuato presso l'Ufficio del Catasto del Comune di Città di Castello come segue:

Immobilabile A
Catasto Fabbricati Comune di CITTA' DI CASTELLO (C745) (PG)
<u>Particelle corrispondenti al catasto terreni:</u> Comune di CITTA' DI CASTELLO (C745) (PG)
Situazione degli atti informatizzati al 20/12/2023
<u>Classamento:</u> Rendita: Euro 459,49 Categoria C/3 , Classe 3 , Consistenza 287 mq
<u>Indirizzo:</u> VOCABOLO BROZZO n. SNC Piano T
<u>Dati di superficie:</u> Totale: 296 mq

Dalla visura catastale effettuata sull'immobile A), risulta la seguente intestazione:



intestazione catastale:

per il Diritto di Proprietà.

dati catastali derivanti da:

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/07/2012 Pratica n.
PG0207057 in atti dal 05/07/2012 TETTOIA – LABORATORIO (n.
14814.1/2012)

Confini:

B. un terreno avente destinazione catastale di seminativo, **di circa 9.528 mq totali catastali**, piano terra, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc,
Detto immobile è meglio individuato presso l'Ufficio del Catasto del Comune di Città di Castello come segue:

Immobile B
Catasto Terreni Comune di CITTA' DI CASTELLO (C745) (PG)
Situazione degli atti informatizzati al 20/12/2023
<u>Classamento:</u>
Redditi: dominicale Euro 51,67 agrario Euro 41,83
Categoria SEMINATIVO , Classe 2
<u>Indirizzo:</u>
VOCABOLO BROZZO n. SNC Piano T
<u>Dati di superficie:</u>
Totale: 9.528 mq



Dalla visura catastale effettuata sull' immobile B), risulta la seguente intestazione:

intestazione catastale:

**per il Diritto di Proprietà per 1/1 in
regime di separazione dei beni.**

dati catastali derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 23/05/2017 Pratica n. PG0058507 in atti dal
23/05/2017 presentato il 23/05/2017 (n. 58507.1/2017)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CITTA' DI CASTELLO (C745) (PG)**

Confini:

C. un terreno avente destinazione catastale di seminativo, **di circa
3.680 mq totali catastali**, piano terra, sul quale risulta realizzata una



piscina interrata, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in
Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc,

Detto immobile è meglio individuato presso l'Ufficio del Catasto del
Comune di Città di Castello come segue:

Immibile C
Catasto Terreni Comune di CITTA' DI CASTELLO (C745) (PG)
Situazione degli atti informatizzati al 20/12/2023
<u>Classamento:</u>
Redditi: dominicale Euro 19,96 agrario Euro 16,15
Categoria SEMINATIVO , Classe 2
<u>Indirizzo:</u>
VOCABOLO BROZZO n. SNC Piano T
<u>Dati di superficie:</u>
Totale: 3.680 mq

Dalla visura catastale effettuata sull' immobile C), risulta la seguente
intestazione:

intestazione catastale:

per il **Diritto di Proprietà per 1/1 in**
regime di separazione dei beni.

dati catastali derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 19/01/2006 Pratica n. PG0012792 in atti dal
19/01/2006 (n. 12792.1/2006)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CITTA' DI CASTELLO (C745) (PG)**





Confini:

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali, alle visure storiche catastali, alle planimetrie catastali ed all'estratto di mappa catastale allegate alla presente relazione (**all.nr.08** Visure catastali complete; **all.nr.09** planimetrie catastali ed estratto di mappa).

Quesito num.2: *“ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo”.*

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono tutti situati nel Comune di Città di Castello (Pg) a circa 4,2 chilometri dalla cittadina, in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc, in una zona in parte a destinazione abitativa in parte a destinazione produttiva ed in gran parte a destinazione rurale.



Distano circa 1,5 km dall'uscita della E45 di Città di Castello sud e, pertanto, risultano facilmente e comodamente raggiungibili.

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da:

A. un **laboratorio artigianale**, sito in adiacenza per un lato a più ampio immobile industriale, **di circa 296 mq totali catastali**, piano terra, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc e meglio identificato al Catasto

Subalterno 1 Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 287 mq, Superficie totale 296 mq Rendita Euro 459,49;

confini:

accessi:

da Viale Umbra attraverso la strada secondaria di accesso a Vocabolo Brozzo (Frazione Santa Lucia).

B. un **terreno** avente destinazione catastale di seminativo, **di circa 9.528 mq totali catastali**, piano terra, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc, meglio individuato al Catasto Terreni del medesimo Comune al
, Categoria SEMINATIVO di classe 2



della Superficie di 9.528 mq, Redditi dominicale Euro 51,67 agrario
Euro 41,83;

confini:

accessi:

da Viale Umbra attraverso la strada secondaria di accesso a Vocabolo
Brozzo (Frazione Santa Lucia).

C. un **terreno** avente destinazione catastale di seminativo, **di circa**
3.680 mq totali catastali, piano terra, ivi compresa **una piscina**
interrata, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione
Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc, meglio individuato al Catasto
Terreni del medesimo Comune al
Categoria SEMINATIVO di classe 2 della Superficie di 3.680 mq,
Redditi dominicale Euro 19,96 agrario Euro 16,15;

Confini:

Accessi:

da Viale Umbra attraverso la strada secondaria di accesso a Vocabolo
Brozzo (Frazione Santa Lucia).



DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE "A"

Trattasi di un **laboratorio artigianale**, sito in adiacenza per un lato a più ampio immobile industriale, di circa 296 mq totali catastali.

L'immobile in questione, avente pianta rettangolare, si sviluppa interamente al piano terra ad eccezione di una piccola porzione interna realizzata, in corrispondenza di un piccolo ufficio e del locale servizio, a mò di soppalco.

L'edificio, come risultante nel suo stato attuale, è stato ristrutturato nel 2007, anno in cui ha assunto l'attuale destinazione catastale (in precedenza tale porzione risultava una Tettoia); è realizzato con fondazione continua in cls, tamponature esterne in muratura di laterizio intonacata (sia internamente che esternamente) ed ha una copertura a due falde con struttura in carpenteria metallica leggera e manto in lastre di fibroleggera e fibro-cemento.

Internamente il pavimento è di tipo industriale in calcestruzzo con finitura al quarzo, con buona illuminazione naturale assicurata da ampie finestrate in acciaio verniciato poste su due lati dell'immobile; risulta, inoltre, una controsoffittatura interna in cartongesso, atta a ridurre l'altezza e la dispersione di calore.

Gli impianti sono parzialmente a norma (lo Scrivente non ha potuto prendere visione della relativa certificazione).



Nello stato attuale l'immobile è adibito ad officina meccanica-auto carrozzeria e dotato di tutti i relativi e specifici impianti (i quali, tuttavia, sono stati interamente realizzati dall'attuale utilizzatore).

Occorre evidenziare che nella sua attuale conformazione l'immobile non risulta conforme né dal punto di vista urbanistico né dal punto di vista catastale; infatti, ad opera dell'attuale utilizzatore, sono state realizzate in corrispondenza dell'angolo posto a sud ed in adiacenza con il confinante immobile industriale, opere di "ampliamento" in materiali leggeri relative ad una cabina di verniciatura per auto e ad un locale disimpegno-magazzino (allo stato utilizzato per lo stazionamento di vernici ed attrezzature di vario genere).

L'immobile in questione non è allacciato alla pubblica condotta dell'acqua, ma è alimentato da un pozzo (del quale non è stata reperita alcuna pratica autorizzativa) utilizzato anche dagli immobili limitrofi.

DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE "B"

Trattasi di un **terreno** avente destinazione catastale di seminativo, di circa **9.528 mq totali**, avente giacitura pianeggiante e forma di un parallelepipedo regolare.

Sul terreno in questione sono posizionati un palo in cemento ed un traliccio in ferro per l'adduzione nella zona dell'energia elettrica.

Lungo una porzione del lato posto a sud risulta posizionata una "casa prefabbricata in legno" di discrete dimensioni (circa 56 mq) delimitata da



una recinzione con pali in legno e rete metallica; detta struttura, priva di autorizzazione amministrativa, di fatto dovrà essere rimossa.

L'intero lotto di terreno risulta recintato solo in parte.

L'intera Particella ricade in una zona individuata nel PRG Generale del Comune di Città di Castello in Area Agricola regolamentata all'art. 105 del NTA-PS.

DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE "C"

Trattasi un **terreno** avente destinazione catastale di seminativo, di circa 3.680 mq totali catastali, avente giacitura pianeggiante e forma di un triangolo regolare.

Il terreno in questione, sul quale è realizzata una piscina interrata di circa 72 mq ed, in corrispondenza di questa, un piccolo manufatto in legno di circa 20 mq adibito a rimessaggio attrezzature da giardino, è interamente recintato ed annesso ad altra proprietà (immobile abitativo) non oggetto di Procedura Esecutiva. È provvisto di impianto di irrigazione ed impianto di illuminazione.

La piscina, assentita dal punto di vista edilizio, non risulta accatastata; l'adiacente manufatto in legno, pur di piccole dimensioni, non risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

Gran parte della Particella ricade in una zona individuata nel PRG Generale del Comune di Città di Castello in Area Agricola regolamentata all'art. 105 del NTA-PS mentre la restante porzione (per intenderci quello



posta verso il lato nord) ricade in una zona di Spazio Urbano “Tessuti prevalentemente per attività e servizi” regolamentata all’art. 132 del NTA-PS.

Quesito num.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 eseguiti”.*

I beni oggetto della intestata Procedura Esecutiva risultano tutti intestati al

per il diritto di proprietà di 1/1 in

regime di separazione dei beni, ed in particolare:

IMMOBILE “A”

a seguito di Atto di Compravendita a rogito Notaio

IMMOBILE “B”

a seguito di Atto di Compravendita a rogito Notaio



IMMOBILE “C”

a seguito di Atto di Compravendita a rogito Notaio Dott.

Sebbene indicato negli atti di provenienza, al fine di avere conferma dello stato di regime patrimoniale del Debitore Esecutato alla data di acquisizione degli immobili sopra indicati lo Scrivente provvedeva a richiedere al Servizio Anagrafe del Comune di Città di Castello il certificato di Stato Civile e l'Estratto dell'Atto di Matrimonio.

In esito alla predetta richiesta ed al reperito certificato “Estratto di matrimonio” può confermarsi il regime patrimoniale di separazione dei beni (**all.nr.10** estratto di matrimonio).

Quesito num.4: *“ad individuare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato dall’esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l’eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all’eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso”.*



A seguito delle verifiche effettuate può relazionarsi quanto di seguito.

IMMOBILE "A"

Alla data di accesso del CTU e del Custode (IVG), il laboratorio artigianale risultava utilizzato da una attività commerciale identificata come

la quale utilizza i locali in questione già da diversi anni.

Nella massima disponibilità il titolare della ditta forniva copia di un contratto di locazione di immobile ad uso artigianale stipulato, in vero, tra il Debitore Esecutato e la Ditta

Detto contratto, avente data 15.05.2007, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 01.06.2007 era oggetto di subentro a seguito di cessione di azienda artigianale stipulata per atto notarile del 03.03.2016 a rogito Notaio registrato in data 10.03.2026, subentro comunicato all'Agenzia delle Entrate in data 31.03.2016 (comunicazione acquisita dalla medesima Agenzia con il numero di protocollo 0024190).

Di tali attività si trova traccia anche nella precedente (all'attuale) Procedura Esecutiva che già investiva l'immobile oggetto dell'odierno esame.

Tuttavia, a seguito di formale richiesta formulata dallo Scrivente agli Uffici della Direzione Provinciale di Perugia dell'Agenzia delle Entrate, la medesima Agenzia riscontrava con comunicazione del 15.01.2024



comunicando (cit) “..omissis.. ad oggi, presso l’Ufficio Territoriale di Città di Castello, **non sono stati registrati contratti di locazione o comodato...omissis**”.

Per fornire un quadro completo, occorre specificare che nella formulata richiesta, lo scrivente CTU chiedeva di utilizzare per la verifica i seguenti criteri:

1. per IMMOBILE

2. per SOGGETTO

In esito alla suesposta verifica pertanto l’immobile risulta utilizzato dalla Ditta _____ in forza di subentro al contratto di locazione di immobile ad uso artigianale stipulato in data 15.05.2007 tra il Debitore Esecutato e la Ditta .

_____ ; detto contratto regolarmente registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data 01.06.2007 ed oggetto di successiva comunicazione di subentro avvenuta in data 31.03.2016 (comunicazione acquisita con il numero di protocollo 0024190), allo stato attuale NON risulta più registrato presso i competenti Uffici.

L’attuale mancata registrazione, pertanto, salvo rettifiche e/o pagamenti tardivi ove possibili relativi alle imposte di registrazione,



impone, per dovuta prudenza, di relazionare circa l'esistenza di una scrittura locatizia NON registrata.

In esito a quanto risultante presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate sede di Città di Castello, pertanto, sull'immobile in questione, utilizzato da una attività commerciale, NON esistono contratti registrati di alcun tipo.

IMMOBILE "B"

Alla data di accesso del CTU e del Custode (IVG), il terreno avente destinazione catastale di seminativo, risultava:

- non utilizzato per la sua maggiore consistenza;
- utilizzato dai familiari del Debitore Esecutato in relazione alla casa prefabbricata in legno.

A seguito di formale richiesta formulata dallo Scrivente agli Uffici della Direzione Provinciale di Perugia dell'Agenzia delle Entrate, la medesima Agenzia riscontrava con comunicazione del 15.01.2024 comunicando (cit) *"..omissis.. ad oggi, presso l'Ufficio Territoriale di Città di Castello, **non sono stati registrati contratti di locazione o comodato...omissis"***.

Per fornire un quadro completo, occorre specificare che nella formulata richiesta, lo scrivente CTU chiedeva di utilizzare per la verifica i seguenti criteri:

1. per IMMOBILE



2. per SOGGETTO

In esito a quanto risultante presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate sede di Città di Castello, pertanto, sull’immobile in questione, parzialmente utilizzato dai familiari del Debitore Esecutato, NON esistono contratti registrati di alcun tipo.

IMMOBILE “C”

Alla data di accesso del CTU e del Custode (IVG), il terreno avente destinazione catastale di seminativo, risultava utilizzato dal Debitore Esecutato.

A seguito di formale richiesta formulata dallo Scrivente agli Uffici della Direzione Provinciale di Perugia dell’Agenzia delle Entrate, la medesima Agenzia riscontrava con comunicazione del 15.01.2024 comunicando (cit) “..omissis.. ad oggi, presso l’Ufficio Territoriale di Città di Castello, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato...omissis”.

Per fornire un quadro completo, occorre specificare che nella formulata richiesta, lo scrivente CTU chiedeva di utilizzare per la verifica i seguenti criteri:

1. per IMMOBILE



2. per SOGGETTO

In esito a quanto risultante presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate sede di Città di Castello, pertanto, sull’immobile in questione, completamente utilizzato dal Debitore Esecutato, NON esistono contratti registrati di alcun tipo.

Si allega per completezza documentale quanto fornito dalla Ditta
e quanto certificato dall’Agenzia delle Entrate (**all.nr.11**
documentazione ed **all.nr.12** esito accesso atti
Agenzia delle Entrate).

Quesito num.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);

Relativamente a tali verifiche lo Scrivente provvedeva in prima analisi ad eseguire una ricerca catastale storica sugli immobili, al fine di determinare la corretta identificazione catastale degli stessi e se, nel tempo, fossero intervenute variazioni e/o aggiornamenti.

In particolare:

IMMOBILE "A"

Si precisa che, tale immobile, ha assunto l'attuale identificazione catastale a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/07/2012 Pratica n. PG0207057 in atti dal 05/07/2012 TETTOIA LABORATORIO (n.

IMMOBILE "B"

Si precisa che, tale immobile, ha assunto l'attuale identificazione catastale a seguito di FRAZIONAMENTO del 23/05/2017 Pratica n. PG0058507 in atti

tale data l'immobile era identificato:

IMMOBILE "C"



Si precisa che, tale immobile, ha assunto l'attuale identificazione catastale a seguito di FRAZIONAMENTO del 19/01/2006 Pratica n. PG0012792 in atti dal 19/01/2006 (n. 12792.1/2006); anteriormente a tale data l'immobile era identificato:

Lo Scrivente procedeva, quindi, per lo scopo della presente, ad effettuare Ispezioni Ipotecarie con i seguenti criteri:

- a. **per immobile** utilizzando quale criterio per la ricerca l'attuale identificazione catastale e la precedente identificazione catastale;
- b. **per soggetto** utilizzando quale criterio per la ricerca il nominativo (e le collegate omonimie) del Debitore Esecutato.

a. Visure ipotecarie per immobile

IMMOBILE "A"

Dalla ispezione telematica per immobile Ispezione T260989 del

10/11/1992 al 05/04/2024 è emerso il seguente **Elenco sintetico delle formalità:**



1. TRASCRIZIONE del 17/02/1994 -

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 16/07/2004 -

IPOTECA LEGALE derivante da **IPOTECA LEGALE AI SENSI**
DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. del 29/07/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 10/03/2006 -

del 13/02/2006 **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI**

REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

Servente

4. ISCRIZIONE del 22/11/2012 -

GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Nota disponibile in formato elettronico



Documenti successivi correlati:

del 15/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 22/11/2012 -

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 15/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 21/12/2012 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. ISCRIZIONE del 28/06/2013 -

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

8. ISCRIZIONE del 06/10/2015 -

DECRETO INGIUNTIVO



Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 01/08/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. ISCRIZIONE del 31/10/2017 -

INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 25/07/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. TRASCRIZIONE del 31/12/2020 -

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 09/08/2022 (CANCELLAZIONE)

11. TRASCRIZIONE del 02/09/2021 -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:



del 04/08/2022 (CANCELLAZIONE)

12. TRASCRIZIONE del 08/11/2023 -

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

IMMOBILE "B"

Dalla ispezione telematica per immobile Ispezione T264714 del
informatizzato dal 10/11/1992 al 05/04/2024 è emerso il seguente **Elenco**
sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 31/12/2020 -

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 09/08/2022 (CANCELLAZIONE)

2. TRASCRIZIONE del 02/09/2021 -



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 04/08/2022 (CANCELLAZIONE)

3. ISCRIZIONE del 25/08/2022 -

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 08/11/2023 -

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

0

informatizzato dal 10/11/1992 al 05/04/2024 è emerso il seguente **Elenco sintetico delle formalità:**



1. TRASCRIZIONE del 31/05/2007 -

del 29/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 22/11/2012 -

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 15/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 22/11/2012 -

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 15/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 06/10/2015 -

DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico



Documenti successivi correlati:

del 01/08/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 24/02/2016 -

DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE del 24/02/2016 -

DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 18/11/2016 -

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 31/10/2017 -

INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico



Documenti successivi correlati:

del 25/07/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

informatizzato dal 10/11/1992 al 12/04/2024 è emerso il seguente **Elenco sintetico delle formalità:**

1. **TRASCRIZIONE del 03/02/2006 -**

DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

Dominante

2. **TRASCRIZIONE del 10/03/2006 -**

REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

Servente

]



informatizzato dal 10/11/1992 al 12/04/2024 estesa al seguente **Elenco**

immobili individuati:

Comune di CITTA' DI CASTELLO (PG) Catasto Terreni

è emerso il seguente **Elenco sintetico delle formalità:**

1. ISCRIZIONE del 29/03/1993 -

DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

del 30/01/1995 (RESTRIZIONE DI BENI)

del 17/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 24/05/1993 -

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:



del 15/09/1994 (RESTRIZIONE DEI BENI)

del 12/12/1994 (RESTRIZIONE DEI BENI)

del 17/03/2006 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 13/07/1993 -

01/07/1993 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

del 17/03/2006 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 09/03/1994 -

Repertorio 0 del 03/01/1994 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

del 06/11/1996

*** NOTA ANNOTATA

del 17/03/2006 (RESTRIZIONE DEI BENI)

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/11/1996 -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Nota disponibile in formato immagine

Formalità di riferimento: Trascrizione 1 del 1994

Documenti successivi correlati:

del 17/03/2006 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Immobili attuali e precedenti

6. ISCRIZIONE del 01/09/2001 -

28/08/2001 IPOTECA LEGALE derivante da D.LG. 46/99 ART.77

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 17/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 03/09/2002 -

20/08/2002 IPOTECA LEGALE derivante da D.LG. 46/99 ART.77

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 17/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

del 24/08/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. TRASCRIZIONE del 23/03/2005 -

COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico



Immobili precedenti

9. TRASCRIZIONE del 19/04/2005 -

GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 07/02/2006

10. TRASCRIZIONE del 03/02/2006 -

el 25/01/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Immobili precedenti

11. Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/02/2006 - Registro Particolare

27/01/2006 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO

IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

del 2005

12. ANNOTAZIONE del 17/03/2006 -



RESTRIZIONE DEI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

del 1996

13. ANNOTAZIONE del 17/03/2006 -

RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

del 2001

14. ANNOTAZIONE del 17/03/2006 -

RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

del 2002

15. ANNOTAZIONE del 17/03/2006 -

RESTRIZIONE DEI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

del 1993



16. ANNOTAZIONE del 17/03/2006 -

RESTRIZIONE DEI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

del 1993

17. ANNOTAZIONE del 17/03/2006 -

RESTRIZIONE DEI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

del 1994

18. ANNOTAZIONE del 17/03/2006 -

RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

del 1991

19. ANNOTAZIONE del 17/03/2006 -

RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico



del 1992

20. **ANNOTAZIONE del 17/03/2006 -**

RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

del 1992

21. **ANNOTAZIONE del 17/03/2006 -**

RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

del 1992

22. **ANNOTAZIONE del 17/03/2006 -**

RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

del 1993

IMMOBILE “C”



informatizzato dal 10/11/1992 al 05/04/2024 è emerso il seguente **Elenco sintetico delle formalità:**

1. TRASCRIZIONE del 03/02/2006 -

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Immobili attuali

2. TRASCRIZIONE del 03/02/2006 -

DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

Servente

3. TRASCRIZIONE del 10/03/2006 -

del 13/02/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI
A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

Servente

4. ISCRIZIONE del 22/11/2012 -

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 15/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 22/11/2012 -

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 15/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 06/10/2015 -

DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 01/08/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del 24/02/2016 -

DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



8. TRASCRIZIONE del 24/02/2016 -

DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. ISCRIZIONE del 31/10/2017 -

del 01/02/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

‡ del 25/07/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. TRASCRIZIONE del 31/12/2020 -

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 09/08/2022 (CANCELLAZIONE)

11. TRASCRIZIONE del 02/09/2021 -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

del 04/08/2022 (CANCELLAZIONE)

12. ISCRIZIONE del 25/08/2022 -

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

13. TRASCRIZIONE del 08/11/2023 -

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

In riferimento all'immobile predecessore
comune anche all'immobile oggi individuato come IMMOBILE "B" si
rimanda all'elenco delle note già in precedenza individuate ed
analiticamente esposte.

b. Visure ipotecarie per soggetto

DEBITORE ESECUTATO



nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 12/04/2024 è emerso il
seguente **Elenco sintetico delle formalità:**





























PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CITTA' DI
CASTELLO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Esaminate le note di cui sopra, che per sintesi di esposizione non si riportano nel loro testo integrale (sebbene allegate alla presente relazione) può relazionarsi quanti di seguito.

IMMOBILE "A"

Relativamente a tale immobile risultano, nel ventennio, le seguenti formalità incidenti sulla libera disponibilità, ovvero:

➤ **TRASCRIZIONE del 10/03/2006 -**

dell'immobile ed i proprietari degli immobili limitrofi
COSTITUISCONO RECIPROCAMENTE A CARICO DEI
TERRENI DI LORO PROPRIETA, UNA SERVITU RECIPROCA
E PERPETUA CONSISTENTE NELL'ATTRIBUITO POTERE DI
COSTRUIRE, RISTRUTTURARE E SOPRAELEVARE
MANUFATTI EDILIZI, POSTI AD UNA DISTANZA DAL
CONFINE INFERIORE AI 5 (CINQUE) METRI PRESCRITTI
DALL'ATTUALE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE;



➤ **ISCRIZIONE del 21/12/2012 -**

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con la

spese) per la durata di 15 anni;

➤ **ISCRIZIONE del 28/06/2013 -**

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con la

spese) per la durata di 15 anni;

➤ **TRASCRIZIONE del 08/11/2023 -**

del 28/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI afferente la presente Procedura.



IMMOBILE "B"

Relativamente a tale immobile risultano, nel ventennio, le seguenti formalità incidenti sulla libera disponibilità, ovvero:

➤ **TRASCRIZIONE del 03/02/2006 -**

COSTITUITA SERVITU' DI TRANSITO PEDONALE E CARRABILE DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO ATTRAVERSO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI ML.4 (QUATTRO) LUNGO IL CONFINE CON

➤ **TRASCRIZIONE del 10/03/2006 -**

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO con



la quale con la quale il proprietario dell'immobile in questione ed i proprietari degli immobili limitrofi COSTITUISCONO RECIPROCAMENTE A CARICO DEI TERRENI DI LORO PROPRIETA, UNA SERVITU RECIPROCA E PERPETUA CONSISTENTE NELL'ATTRIBUITO POTERE DI COSTRUIRE, RISTRUTTURARE E SOPRAELEVARE MANUFATTI EDILIZI, POSTI AD UNA DISTANZA DAL CONFINE INFERIORE AI 5 (CINQUE) METRI PRESCRITTI DALL'ATTUALE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE;

➤ **TRASCRIZIONE del 24/02/2016 -**

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO con la quale il Debitore Esecutato (cit.) OBBLIGANDOSI PER SE' E SUOI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA, COSTITUISCE A FAVORE DELL'"ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" CHE, COME RAPPRESENTATA, ACCETTA, LE SEGUENTI SERVITU' E PRECISAMENTE: **** SERVITU' DI ELETTRODOTTO PER LINEA IN CAVO INTERRATO MT/BT..omissis..;** DETTA SERVITU' POTRA' ESSERE ESERCITATA PER UNA FASCIA DELLA LARGHEZZA DI ML. 4 (QUATTRO) E DELLA LUNGHEZZA DI CIRCA ML. 90 (NOVANTA) PER LA LINEA MT 20/0,4 KV ED IL RELATIVO



TRACCIATO RISULTA INDIVIDUATO IN TRATTEGGIO ROSSO NELL'ESTRATTO DI MAPPA CHE TROVASI ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SUB"A"; LA SERVITU' IN OGGETTO POTRA' ESSERE ESERCITATA, IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E/O DELLA NOTTE E CON QUALSIASI MEZZO D'OPERA, E L'ACCESSO A DETTI APPEZZAMENTI DI TERRENO AVVIENE DALLA STRADA PUBBLICA. LA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE, IN QUALSIASI MOMENTO, L'ACCESSIBILITA' DEL LOCALE CABINA AL PERSONALE DI ENEL DISTRIBUZIONE, O DA ESSA INCARICATO, NONCHE' AI RELATIVI MEZZI DI TRASPORTO, PER TUTTE LE OPERAZIONI OD INTERVENTI RITENUTI NECESSARI AL SERVIZIO, IVI COMPRESI LA POSA E IL CAMBIO DEI TRASFORMATORI E DELLE APPARECCHIATURE INSTALLATE IN CABINA. L'INGRESSO AL LOCALE E' RISERVATO AL PERSONALE DI ENEL DISTRIBUZIONE, O DA ESSA INCARICATO, CHE AVRA' INOLTRE ACCESSO ALLE ALTRE PARTI DELLO STABILE PERCORSE DALLE CONDUTTURE ELETTRICHE DI CUI ALLE PRESENTI SERVITU'..”;

➤ **TRASCRIZIONE del 24/02/2016 -**



COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO con la quale il Debitore Esecutato (cit.) “..omissis..OBBLIGANDOSI PER SE' E SUOI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA, COSTITUISCE A FAVORE DELL'ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" CHE, COME RAPPRESENTATA, ACCETTA, LE SEGUENTI SERVITU' E PRECISAMENTE: C) **
SERVITU' DI ELETTRODOTTO PER LINEA AEREA MT, A CARICO DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO CENSITO AL

SOSTEGNI: N. 2 (DUE), AREA MQ. 4 (QUATTRO); *
PERCORRENZE: LUNGHEZZA ML. 100 (CENTO),
LARGHEZZA ML. 7 (SETTE), AREA MQ. 700 (SETTECENTO);
IL RELATIVO TRACCIATO RISULTA INDIVIDUATO CON RIGA CONTINUA ROSSA NELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO SUB"A"; LA SERVITU' IN OGGETTO POTRA' ESSERE ESERCITATA, IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E/O DELLA NOTTE E CON QUALSIASI MEZZO D'OPERA, E L'ACCESSO A DETTI APPEZZAMENTI DI TERRENO AVVIENE DALLA STRADA PUBBLICA. LA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE, IN QUALSIASI MOMENTO, L'ACCESSIBILITA' DEL LOCALE CABINA AL PERSONALE DI ENEL DISTRIBUZIONE, O DA ESSA INCARICATO,



NONCHE' AI RELATIVI MEZZI DI TRASPORTO, PER TUTTE LE OPERAZIONI OD INTERVENTI RITENUTI NECESSARI AL SERVIZIO, IVI COMPRESI LA POSA E IL CAMBIO DEI TRASFORMATORI E DELLE APPARECCHIATURE INSTALLATE IN CABINA. L'INGRESSO AL LOCALE E' RISERVATO AL PERSONALE DI ENEL DISTRIBUZIONE, O DA ESSA INCARICATO, CHE AVRA' INOLTRE ACCESSO ALLE ALTRE PARTI DELLO STABILE PERCORSE DALLE CONDUTTURE ELETTRICHE DI CUI ALLE PRESENTI SERVITU'.

➤ **TRASCRIZIONE del 18/11/2016 -**

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO con la quale il Debitore Esecutato costituiva (cit.) "...omissis.. **SERVITU' DI ACQUEDOTTO** A FAVOR E DELLA REGIONE DELL'UMBRIA..omissis..NELL'AMBITO DEL PROGETTO "INTERCONNESSIONE IRRIGUA DELLE RETI COMPRESORIALI DELL'ALTO TEVERE CON L'INVASO DI MONTEDOGLIO, II ,III E IV LOTTO FUNZIONALE". LA SERVITU' SI INDENDE COSTITUITA IN ORDINE ALLA ATTUALE POSIZIONE DELLA CONDOTTA, PER UNA



LARGHEZZA DI METRI LINEARI 5 (CINQUE) A CAVALLO
DELLA CONDOTTA MEDESIMA...”;

➤ **ISCRIZIONE del 25/08/2022 -**

da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con

per la durata di 10 anni;

➤ **TRASCRIZIONE del 08/11/2023 -**

del 28/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI afferente la presente Procedura.

IMMOBILE “C”

Relativamente a tale immobile risultano, nel ventennio, le seguenti formalità
incidenti sulla libera disponibilità, ovvero:

➤ **TRASCRIZIONE del 03/02/2006 -**



COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO con

COSTITUITA **SERVITU' DI TRANSITO PEDONALE E CARRABILE** DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO ATTRAVERSO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI ML.4 (QUATTRO) LUNGO IL CONFINE CON

➤ **TRASCRIZIONE del 10/03/2006 -**

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO con la quale con la quale il proprietario dell'immobile in questione ed i proprietari degli immobili limitrofi **COSTITUISCONO RECIPROCAMENTE A CARICO DEI TERRENI DI LORO PROPRIETA, UNA SERVITU RECIPROCA E PERPETUA CONSISTENTE NELL'ATTRIBUITO POTERE DI**



**COSTRUIRE, RISTRUTTURARE E SOPRAELEVARE
MANUFATTI EDILIZI, POSTI AD UNA DISTANZA DAL
CONFINE INFERIORE AI 5 (CINQUE) METRI PRESCRITTI
DALL'ATTUALE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE;**

➤ **TRASCRIZIONE del 24/02/2016 -**

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO con la quale il Debitore Esecutato (cit.) "OBBLIGANDOSI PER SE' E SUOI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA, COSTITUISCE A FAVORE DELL'"ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" CHE, COME RAPPRESENTATA, ACCETTA, LE SEGUENTI SERVITU' E PRECISAMENTE: **** SERVITU' DI ELETTRDOTTO PER LINEA IN CAVO INTERRATO MT/BT..omissis..;** DETTA SERVITU' POTRA' ESSERE ESERCITATA PER UNA FASCIA DELLA LARGHEZZA DI ML. 4 (QUATTRO) E DELLA LUNGHEZZA DI CIRCA ML. 90 (NOVANTA) PER LA LINEA MT 20/0,4 KV ED IL RELATIVO TRACCIATO RISULTA INDIVIDUATO IN TRATTEGGIO ROSSO NELL'ESTRATTO DI MAPPA CHE TROVASI ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SUB"A"; LA SERVITU' IN OGGETTO POTRA' ESSERE ESERCITATA, IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E/O DELLA NOTTE E CON



QUALSIASI MEZZO D'OPERA, E L'ACCESSO A DETTI APPEZZAMENTI DI TERRENO AVVIENE DALLA STRADA PUBBLICA. LA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE, IN QUALSIASI MOMENTO, L'ACCESSIBILITA' DEL LOCALE CABINA AL PERSONALE DI ENEL DISTRIBUZIONE, O DA ESSA INCARICATO, NONCHE' AI RELATIVI MEZZI DI TRASPORTO, PER TUTTE LE OPERAZIONI OD INTERVENTI RITENUTI NECESSARI AL SERVIZIO, IVI COMPRESI LA POSA E IL CAMBIO DEI TRASFORMATORI E DELLE APPARECCHIATURE INSTALLATE IN CABINA. L'INGRESSO AL LOCALE E' RISERVATO AL PERSONALE DI ENEL DISTRIBUZIONE, O DA ESSA INCARICATO, CHE AVRA' INOLTRE ACCESSO ALLE ALTRE PARTI DELLO STABILE PERCORSE DALLE CONDUTTURE ELETTRICHE DI CUI ALLE PRESENTI SERVITU'..”;

➤ **TRASCRIZIONE del 24/02/2016 -**

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO con la quale il Debitore Esecutato (cit.) “..omissis.. OBBLIGANDOSI PER SE' E SUOI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA, COSTITUISCE A FAVORE DELL'“ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI” CHE, COME RAPPRESENTATA,



ACCETTA, LE SEGUENTI SERVITU' E PRECISAMENTE: D)
** SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE
AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AL LOCALE
CABINA ELETTRICA DI CUI AL PUNTO A) CHE PRECEDE,
PER LA MANUTENZIONE E L'ESERCIZIO DELLA STESSA, A

ESERCITARSI PER UNA LARGHEZZA DI ML 4 (QUATTRO)
CIRCA, IL CUI TRACCIATO E' EVIDENZIATO IN COLORE
VERDE NELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO SUB "A";
LA SERVITU' IN OGGETTO POTRA' ESSERE ESERCITATA,
IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E/O DELLA NOTTE E CON
QUALSIASI MEZZO D'OPERA, E L'ACCESSO A DETTI
APPEZZAMENTI DI TERRENO AVVIENE DALLA STRADA
PUBBLICA. LA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE, IN
QUALSIASI MOMENTO, L'ACCESSIBILITA' DEL LOCALE
CABINA AL PERSONALE DI ENEL DISTRIBUZIONE, O
DA ESSA INCARICATO, NONCHE' AI RELATIVI MEZZI DI
TRASPORTO, PER TUTTE LE OPERAZIONI OD
INTERVENTI RITENUTI NECESSARI AL SERVIZIO, IVI
COMPRESI LA POSA E IL CAMBIO DEI TRASFORMATORI E
DELLE APPARECCHIATURE INSTALLATE IN CABINA.



L'INGRESSO AL LOCALE E' RISERVATO AL PERSONALE DI ENEL DISTRIBUZIONE, O DA ESSA INCARICATO, CHE AVRA' INOLTRE ACCESSO ALLE ALTRE PARTI DELLO STABILE PERCORSE DALLE CONDUTTURE ELETTRICHE DI CUI ALLE PRESENTI SERVITU',

➤ **ISCRIZIONE del 25/08/2022** .

da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con

per la durata di 10 anni.

➤ **TRASCRIZIONE del 08/11/2023** -

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI afferente la presente Procedura.



Riguardo quanto sopra, si rimanda anche alla relazione notarile depositata in atti¹.

Si allegano le visure ipotecarie complete e le relative note disponibili in formato elettronico ed immagine utili alla redazione della presente (**all.nr.13** ispezioni ipotecarie complete).

Quesito num.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”.*

Gli immobili oggetto di procedura NON ricadono in edifici condominiali.

Quesito num.7: *“ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data,*

¹ A tale riguardo dalle ispezioni effettuate dallo Scrivente (diversamente da quanto indicato nella predetta certificazione) non emergono sugli immobili “B” e “C” rispettivamente le seguenti trascrizioni:

Considerata la quantità di frazionamenti e/o variazioni catastali intervenute nel tempo si terranno in considerazione entrambe le relazioni.



notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

A seguito delle verifiche ipotecarie, delle visure storiche catastali storiche e dell'analisi della certificazione notarile prodotta in atti dal Creditore procedente, gli immobili, come individuati, risultano avere avuto i seguenti proprietari:

IMMOBILE "A"

✓ oltre l'ultimo ventennio e sino all'attualità

IMMOBILE "B"

✓ oltre l'ultimo ventennio e sino al 12.04.2005

✓ dal 12.04.2005 al 29.05.2007



✓ Dal 29.05.2007 all'attualità

IMMOBILE "C"

✓ oltre l'ultimo ventennio e sino al 12.04.2005

✓ dal 12.04.2005 al 25.01.2006



✓ Dal 25.01.2006 all'attualità

Quesito nr. 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”.*

Come richiamato nel precedente paragrafo **Operazioni Del Consulente Tecnico** lo Scrivente, al fine di recuperare documentazione utile per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione, inviava a mezzo *PEC* formale richiesta di accesso atti al **Comune di Città di Castello**, protocollata con il numero 0002448/2024 del 15.01.2024, avente ad oggetto *“Tribunale di Perugia Es. Imm. R.G. 258/2023 R.G.: richiesta accesso atti CTU per verifica conformità urbanistica immobili siti in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo”* specificando, quali dati utili per il recupero di eventuali pratiche amministrative, i dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione, l'ubicazione, il nominativo del debitore esecutato ed il nominativo della Società precedente proprietaria.



Considerata, inoltre, la natura degli immobili (immobili “B” e “C”) oggetto di valutazione, lo Scrivente, in data 26.03.2024, con richiesta a mezzo PEC avente ad oggetto “*Tribunale di Perugia R.G.258/2023 Es. Imm: richiesta urgente CDU terreni siti in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo*” provvedeva, altresì, a richiedere all’Ufficio Urbanistica del medesimo Comune di Città di Castello il Certificato di Destinazione Urbanistica, necessario, vista l’estensione dei terreni, per le eventuali successive attività di vendita ed utile per inquadrare la zona di riferimento ed eventuali vincoli ivi insistenti.

Alle predette richieste il Comune di competenza riscontrava:

- ✓ con invio a mezzo PEC del 25.01.2024 delle pratiche autorizzative individuate;
- ✓ con invio a mezzo PEC del 02.04.2024 del Certificato di Destinazione Urbanistica afferente gli immobili oggetto di esecuzione.

a) Sulla conformità Urbanistica

Il Comune di Città di Castello forniva le seguenti pratiche individuate presso i propri Archivi:

- Permesso di Costruire del 27.01.2004 per la realizzazione di una piscina interrata in località Garavelle a seguito del parere



favorevole della Commissione Edilizia del 17.11.2003 e successivo
atto n. del 18.11.2003;

- Autorizzazione Edilizia n. del 18.02.1995 con carattere di
“provvisorietà” e validità di 2 anni NON rinnovabili dalla data di
notifica (23.02.1995) in favore di al fine di
utilizzare l’immobile esistente (identificato con la Pa. ad uso
centro di deposito materiali edili;
- Permesso di Costruire n. del 30.04.2007 per il cambio d’uso di
edificio artigianale (riguardante la Tettoia oggetto di Condono
Edilizio – Concessione in Sanatoria nr.) unitamente alla
Autorizzazione Beni Paesaggistici del 16.01.2007 rilasciata
ai sensi dell’art. 146 del D. Lgs. Nr. 42/2004.

Esaminata la documentazione reperita lo Scrivente escludeva il

relazione, potendo, pertanto, riferire quanto segue.

IMMOBILE “A”

Detto immobile origina da una Tettoia agricola realizzata
dall’originario proprietario, poi oggetto di Condono Edilizio – Concessione
in Sanatoria nr. richiesto e rilasciato a nome del proprietario che
all’epoca cedeva la proprietà all’attuale proprietario.



Successivamente a tale pratica si trova traccia **dell’Autorizzazione Edilizia nr. del 18.02.1995** avente carattere di “provvisorietà” e validità di 2 anni NON rinnovabili dalla data di notifica (23.02.1995) in favore di _____ al fine di utilizzare l’immobile esistente (attualmente identificato con la Part. _____) ed i confinanti terreni (per una complessiva superficie di 1.500 mq circa) ad uso centro di deposito materiali edili. In vero dalle planimetrie allegate a detta pratica l’Autorizzazione veniva concessa “vincolando” anche le porzioni di _____ rate di terreno (pur scaduta la validità di detta Autorizzazione) all’attualità non oggetto di interesse.

Segue quindi il **Permesso di Costruire nr. del 30.04.2007** per il cambio d’uso di edificio artigianale (riguardante la Tettoia in precedenza oggetto di Condono Edilizio – Concessione in Sanatoria nr. _____) unitamente alla **Autorizzazione Beni Paesaggistici nr. del 16.01.2007** rilasciata ai sensi dell’art. 146 del D. Lgs. Nr. 42/2004, con il quale veniva rilasciato assenso al cambio di destinazione d’uso secondo l’attuale ed effettivo stato dell’immobile.

A tale riguardo, a giudizio di chi scrive, esaminati i grafici allegati alla pratica edilizia, occorre riportare l’attenzione sul fatto che all’epoca venivano individuate, quali zone di parcheggio ed aree verdi e di viabilità ad uso dell’immobile (ed utili agli standard urbanistici), anche le particelle di _____



terreno allo stato costituenti l'antistante piazzale e non oggetto di procedura esecutiva (di fatto limitata al solo immobile edificato).

Sempre con riferimento ai grafici di progetto si segnala una difformità urbanistica tra quanto rappresentato ed assentito e lo stato di fatto dell'immobile relativa alla mancata realizzazione lungo il lato sud di una porta carraia (presente nei grafici assentiti e di fatto sostituita con finestrate poste nella parte alta della parete) ed il locale soppalco (realizzato sopra la zona ufficio e servizi) del quale non vi è traccia.

Oltre ciò risultano completamente abusive le porzioni (in materiale leggero) realizzate dall'attuale utilizzatore dell'immobile.

Si segnala inoltre una difformità catastale relativa alla mancata rappresentazione della porta carraia prospiciente il piccolo ufficio ed il locale soppalco.

Oltre ciò non si rinveniva alcuna pratica relativa al rilascio dell'agibilità/abitabilità.

In esito a quanto tale immobile:

- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico con riferimento alla porta carraia (sostituita da finestre) posta lungo il lato sud e con riferimento al locale soppalco (non indicato nei grafici di progetto);
- NON risulta apparentemente conforme dal punto di vista urbanistico con riguardo agli standard urbanistici relativi alle zone di parcheggio, verde e viabilità poste all'esterno (di fatto all'attualità in capo ad altra proprietà);



- NON risulta conforme dal punto di vista catastale relativamente alla mancata rappresentazione grafica della porta carraia realizzata in prospicienza del piccolo ufficio e, rispetto allo stato attuale, per la mancata rappresentazione del soppalco realizzato sopra il piccolo ufficio ed il locale servizi;
- risulta PRIVO del certificato di agibilità/abitabilità;
- risulta parzialmente a norma per quanto riguarda gli impianti.

Le suesposte difformità relative alle diverse aperture potrebbero essere sanate con una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 154 comma 1 L.R. 1/2015 in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione delle difformità sia ad oggi e le stesse non risultano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati. La sanatoria sarà possibile previo accertamento della compatibilità paesaggistica vincolante della Soprintendenza così come previsto dall'art. 167 comma 5 del D.Lgs.n. 42/2004.

Allo stesso modo (trattandosi di opera interna) potrebbe utilizzarsi lo stesso strumento urbanistico per sanare la difformità interna relativa al soppalco.

Eseguite dette regolarizzazioni (soggette al parere vincolante del Comune di riferimento e per le quali, allo stato, lo Scrivente non può garantire sul buon esito delle pratiche, la cui effettività potrà essere acclarata solo una volta terminate) potrà procedersi alla regolarizzazione della planimetria catastale.



In relazione all'ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità, stante quanto in precedenza segnalato con riguardo agli standard urbanistici, lo Scrivente non è in grado di individuare un percorso definitivo, per il quale, necessariamente, dovrà concordarsi all'atto pratico con il Comune di competenza il percorso da seguire (per tale motivo, in via prudenziale, sarà creato un fondo a riserva).

Per il dettaglio dei costi e di eventuali fondi a riserva relativi alle attività di regolarizzazione si rimanda al successivo Quesito nr. 13 (individuazione valore di mercato).

IMMOBILE "B"

Per il bene in questione NON è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso gli Uffici Urbanistica del Comune di competenza.

In conseguenza di ciò (e dello stato di fatto dell'immobile) l'abitazione, di circa 56 mq, realizzata in prefabbricato di legno insistente su una piccola porzione del più ampio terreno risulta completamente abusiva.

Allo stesso modo, non vi è traccia della recinzione metallica posta lungo il lato di confine sud.

L'immobile pertanto:

- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico esclusivamente per la presenza della piccola abitazione, di circa 56 mq, realizzata in prefabbricato di legno, la quale dovrà essere smontata;



- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico esclusivamente per la presenza di una porzione di recinzione posta lungo il lato sud.

Per il dettaglio dei costi e di eventuali fondi a riserva relativi alle attività di regolarizzazione si rimanda al successivo Quesito nr. 13 (individuazione valore di mercato).

IMMOBILE “C”

L’immobile in questione, terreno a destinazione in parte agricola ed in parte ricadente in zona “tessuti prevalentemente per attività produttive e artigianali con limitata presenza di attività terziarie e commerciali “*ta2*” (*nta-po art. 47*)” comprende una piscina interrata ivi realizzata.

La sopradetta piscina risulta regolarmente realizzata in virtù del **Permesso di Costruire** **del 27.01.2004** (avente ad oggetto appunto la realizzazione di una piscina interrata in località Garavelle) sebbene non vi sia traccia di alcuna autorizzazione paesaggistica (a giudizio di chi scrive necessaria visti i vincoli ricadenti nella zona) senza con ciò poter escludere che detta Autorizzazione realmente sia presente, pur non individuata, presso gli archivi del Comune di competenza.

Come per il precedente (e confinante immobile “B”) per tale rata di terreno non risulta alcun titolo abilitativo riguardante la recinzione in paletti d’acciaio verniciati e rete metallica plastificata che corre sia lungo la strada Comunale (lungo la quale insiste anche il cancello carrabile posto nel lato ovest) sia lungo i restanti confini.



Occorre specificare che la sopradetta recinzione annette tale rata di terreno ad altra proprietà sempre riconducibile al Debitore Esecutato (e da questi utilizzata), ma non oggetto della presente relazione.

Tale recinzione potrebbe essere autorizzata con una SCIA ai sensi della L.R.1/2015 dell'art. 124 comma 1 lettera c in quanto la recinzione è considerata opera pertinenziale ai sensi del R.R. n. 2/2015 art. 21 comma 4 lettera g) ; stante, tuttavia, il vincolo paesaggistico di cui D.lgs. n. 42/2004 art. 136 comma 1, la sanatoria sarà possibile previo parere vincolante di accertamento della compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza così come previsto dall'art. 167 comma 5 del D.Lgs.n. 42/2004.

Occorre, infine, relazionare riguardo al fatto che la piscina di cui si relazionava in precedenza, allo stato, non risulta riportata in mappa.

L'immobile pertanto:

- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico relativamente alla recinzione ed al cancello carrabile ivi realizzati;
- risulta apparentemente conforme dal punto di vista urbanistico relativamente alla piscina interrata ivi realizzata, sebbene NON sia stata reperita all'interno del fascicolo di competenza inviato dal Comune di Città di Castello anche l'autorizzazione Paesaggistica (a giudizio di chi scrive necessaria vista la zona di PRG in cui l'immobile ricade);



- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico in relazione ai piccoli annessi accessori realizzati in legno quali locali accessori alla sopradetta piscina;
- NON risulta conforme dal punto di vista catastale, non essendo la piscina realmente realizzata riportata nella planimetria catastale;

Per il dettaglio dei costi e di eventuali fondi a riserva relativi alle attività di regolarizzazione si rimanda al successivo Quesito nr. 13 (individuazione valore di mercato).

Si rimanda alla complessiva documentazione fornita dal Comune di Città di Castello in esito al richiesto accesso atti (**all.nr.17** esito accesso atti Comune di Città di Castello) ed alle planimetrie raffiguranti le difformità riscontrate² (**all.nr.18** planimetria indicativa delle difformità).

Occorre, infine, specificare che l'all.nr.17 esito accesso atti Comune di Città di Castello ha lo scopo di informare in modo indicativo e non esaustivo (per tutto quanto in precedenza analizzato ed ampiamente argomentato) con riguardo a quanto fornito dal Comune di Città di Castello relativamente alla verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, non potendo lo Scrivente ritenere con assoluta certezza di aver ricevuto tutto quanto contenuto presso gli Archivi del medesimo Comune. Si invitano, pertanto, eventuali interessati ad eseguire, anche con proprio tecnico di fiducia, tutte le opportune verifiche sugli immobili

² Tale allegato ha lo scopo di fornire in via indicativa le difformità riscontrate, tra le quali per semplicità non sono state anche indicate le porzioni di recinzione non autorizzate.



oggetto di valutazione, con specifica manleva nei confronti dello scrivente CTU e della Procedura stessa.

b) **Sulla destinazione Urbanistica**

In esito all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per gli immobili oggetto della presente relazione risultano le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente PARTE STRUTTURALE <i>(approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 04/04/2016)</i>	
IMMOBILE "A"	TESSUTI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ E SERVIZI (NTA-PS art. 132)
IMMOBILE "B"	AREE AGRICOLE (NTA-PS art. 105)
IMMOBILE "C"	TESSUTI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ E SERVIZI (NTA-PS art. 132) AREE AGRICOLE (NTA-PS art. 105)
Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente PARTE OPERATIVA <i>(approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 21/01/2020)</i>	
IMMOBILE "A"	TESSUTI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ARTIGIANALI CON LIMITATA PRESENZA DI ATTIVITÀ TERZIARIE E COMMERCIALI "Ta2" (NTA-PO art. 47)
IMMOBILE "B"	COMPONENTI DISCIPLINATE DAL PRG-PS
IMMOBILE "C"	TESSUTI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ARTIGIANALI CON LIMITATA PRESENZA DI ATTIVITÀ TERZIARIE E COMMERCIALI "Ta2" (NTA-PO art. 47) COMPONENTI DISCIPLINATE DAL PRG-PS



In virtù di quanto sopra pertanto di seguito vengono riportati i vincoli e le tutele presenti su ciascun immobile:

IMMOBILE "A"	
Beni ed elementi d'interesse culturale e paesaggistico	<i>Aree di notevole interesse pubblico (D.lgs. 42/2004, art. 136 comma 1)</i>
	<i>Zone di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua di rilevanza territoriale e ambiti di tutela dei corsi d'acqua (Art. 39, c. 4, Normativa di attuazione del PTCP)</i>
	<i>Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna (D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c)</i>
Aree e siti d'interesse naturalistico ambientale	<i>Aree di studio (D.P.G.R. 61/1998)</i>
Zoning Geologico - Tecnico	<i>"Aree con acquiferi a vulnerabilità accertata (Art. 107 L.R. 1/2015)" Vulnerabilità estremamente elevata</i>
Vincoli generali	<i>Zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge n. 64/74.</i>

IMMOBILE "B"	
Beni ed elementi d'interesse culturale e paesaggistico	<i>Aree di notevole interesse pubblico (D.lgs. 42/2004, art. 136 comma 1)</i>
	<i>Zone di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua di rilevanza territoriale e ambiti di tutela dei corsi d'acqua (Art. 39, c. 4, Normativa di attuazione del PTCP)</i>
	<i>Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna (D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c)</i>
Aree e siti d'interesse naturalistico ambientale	<i>Aree di studio (D.P.G.R. 61/1998)</i>
	<i>Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.)* Classe 4b – Aree di elevatissimo interesse naturalistico esterne all'A.P.I.N.A.*</i>
Zoning Geologico - Tecnico	<i>"Aree a medio rischio geologico ed idrogeologico e media pericolosità idraulica" (Area esondabile ricadenti in fascia B)*</i>
	<i>"Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica" (Area esondabile ricadenti in fascia C)*</i>
	<i>"Aree con acquiferi a vulnerabilità accertata (Art.</i>



	107 L.R. 1/2015)” <i>Vulnerabilità estremamente elevata</i>
	“Rischio Idraulico” - Piano Gestione del Rischio <i>Alluvioni del Distretto dell’Appennino Centrale: Rischio reticolo principale e secondario” – Rischio R1, R2*</i>
Vincoli generali	<i>Zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge n. 64/74.</i>
*parte della Particella	

IMMOBILE “C”	
Beni ed elementi d’interesse culturale e paesaggistico	<i>Aree di notevole interesse pubblico (D.lgs. 42/2004, art. 136 comma 1)</i>
	<i>Zone di salvaguardia paesaggistica dei corsi d’acqua di rilevanza territoriale e ambiti di tutela dei corsi d’acqua (Art. 39, c. 4, Normativa di attuazione del PTCP)</i>
	<i>Fiumi, torrenti, corsi d’acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna (D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c)*</i>
Aree e siti d’interesse naturalistico ambientale	<i>Aree di studio (D.P.G.R. 61/1998)</i>
Zoning Geologico - Tecnico	<i>“Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica” (Area esondabile ricadenti in fascia C)*</i>
	<i>“Aree con acquiferi a vulnerabilità accertata (Art. 107 L.R. 1/2015)” Vulnerabilità estremamente elevata</i>
	<i>“Rischio Idraulico” - Piano Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto dell’Appennino Centrale: Rischio reticolo principale e secondario” – Rischio R1, R2*</i>
Rete Viaria, ferroviaria e fasce di rispetto	<i>Fascia di rispetto della linea ferroviaria *</i>
Vincoli generali	<i>Zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge n. 64/74.</i>
*parte della Particella	

Per completezza si rimanda al Certificato di Destinazione

Urbanistica prodotto dal Comune di Città di Castello (**all.nr.19** CDU).



Quesito nr. 9: *“ ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. 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.*

Al fine di individuare la formazione di uno o più lotti di vendita lo scrivente CTU basava la sua analisi sulle seguenti valutazioni:

- ✓ i beni oggetto di Procedura Esecutiva, pur ricadenti nella medesima zona, hanno ciascuno una propria individuazione catastale ed una propria e specifica connotazione funzionale;
- ✓ l’immobile “A” (laboratorio artigianale) allo stato utilizzato per attività di autocarrozzeria, appare del tutto autonomo e fisicamente distaccato rispetto agli altri beni;
- ✓ gli immobili “B” e “C”, pur tra loro confinanti, denotano un “utilizzo” completamente diverso;
- ✓ di fatti, l’immobile “B” (parzialmente recintato), anche considerati la sua estensione ed il contesto in cui si trova, si dimostra funzionale ad un uso/sviluppo autonomo;



- ✓ allo stesso modo l'immobile "C" (attualmente annesso ed utilizzato dalla confinante proprietà riconducibile sempre al Debitore Esecutato), proprio per la presenza di una piscina interrata, appare di certo trovare maggiore interesse nel rimanere autonomo anche considerati i seguenti ed ulteriori due elementi: la sua estensione (circa 3.680 mq catastali) funzionale ad un suo autonomo utilizzo ed il fatto che ricade in parte in zona di PRG parte Strutturale avente caratteristica di " TESSUTI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ E SERVIZI (NTA-PS art. 132)" ed "AREE AGRICOLE (NTA-PS art. 105)" ed in parte in zona di PRG Parte Operativa avente caratteristica di "TESSUTI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ARTIGIANALI CON LIMITATA PRESENZA DI ATTIVITÀ TERZIARIE E COMMERCIALI "Ta2" (NTA-PO art. 47)" e "COMPONENTI DISCIPLINATE DAL PRG-PS".

A giudizio dello Scrivente, pur tenendo conto del principio di contenimento dei costi, appare premiante considerare una vendita in **nr. 3**

DISTINTI LOTTI ovvero:

LOTTO 1

composto dall'immobile "A" come di seguito dettagliato

- A.** un **laboratorio artigianale**, sito in adiacenza per un lato a più ampio immobile industriale, di circa 296 mq totali catastali, piano terra, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione Santa Lucia



Vocabolo Brozzo snc e meglio identificato al Catasto Fabbricati del

Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 287 mq, Superficie totale 296 mq

Rendita Euro 459,49;

confini:

accessi:

da Viale Umbra attraverso la strada secondaria di accesso a Vocabolo Brozzo (Frazione Santa Lucia).

con la specifica che detto bene

- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico con riferimento alla porta carraia (sostituita da finestre) posta lungo il lato sud e con riferimento al locale soppalco (non indicato nei grafici di progetto);
- NON risulta apparentemente conforme dal punto di vista urbanistico con riguardo agli standard urbanistici relativi alle zone di parcheggio, verde e viabilità poste all'esterno (di fatto all'attualità in capo ad altra proprietà);
- NON risulta conforme dal punto di vista catastale relativamente alla mancata rappresentazione grafica della porta carraia realizzata in prospicenza del piccolo ufficio e, rispetto allo stato attuale, per la



mancata rappresentazione del soppalco realizzato sopra il piccolo ufficio ed il locale servizi;

- risulta PRIVO del certificato di agibilità/abitabilità;
- risulta parzialmente a norma per quanto riguarda gli impianti.

LOTTO 2

composto dall'immobile "B" come di seguito dettagliato

B. un **terreno** avente destinazione catastale di seminativo, di circa 9.528 mq totali catastali, piano terra, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc, meglio

, Categoria SEMINATIVO di classe 2 della Superficie di 9.528 mq, Redditi dominicale Euro 51,67 agrario Euro 41,83;

confini:

accessi:

da Viale Umbra attraverso la strada secondaria di accesso a Vocabolo Brozzo (Frazione Santa Lucia)

con la specifica che detto bene

- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico esclusivamente per la presenza della piccola abitazione, di circa 56 mq, realizzata in prefabbricato di legno, la quale dovrà essere smontata;



- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico esclusivamente per la presenza di una porzione di recinzione posta lungo il lato sud.

LOTTO 3

composto dall'immobile "C" come di seguito dettagliato

C. un **terreno** avente destinazione catastale di seminativo, di circa 3.680 mq totali catastali, piano terra, all'interno del quale è realizzata una **piscina interrata**, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc, meglio individuato al

Categoria SEMINATIVO di classe 2 della Superficie di 3.680 mq,
Redditi dominicale Euro 19,96 agrario Euro 16,15;

Confini:

Accessi:

da Viale Umbra attraverso la strada secondaria di accesso a Vocabolo Brozzo (Frazione Santa Lucia).

con la specifica che detto bene

- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico relativamente alla recinzione ed al cancello carrabile ivi realizzati;



- risulta apparentemente conforme dal punto di vista urbanistico relativamente alla piscina interrata ivi realizzata, sebbene NON sia stata reperita all'interno del fascicolo di competenza inviato dal Comune di Città di Castello anche l'autorizzazione Paesaggistica (a giudizio di chi scrive necessaria vista la zona di PRG in cui l'immobile ricade);
- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico in relazione ai piccoli annessi accessori realizzati in legno quali locali accessori alla sopradetta piscina;
- NON risulta conforme dal punto di vista catastale, non essendo la piscina realmente realizzata riportata nella planimetria catastale.

Quesito nr. 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*



C. un **terreno** avente destinazione catastale di seminativo, di circa 3.680 mq totali catastali, piano terra, all'interno del quale è realizzata una piscina interrata, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc, meglio individuato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Categoria SEMINATIVO di classe 2 della Superficie di 3.680 mq, Redditi dominicale Euro 19,96 agrario Euro 16,15;

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE "A"

(laboratorio artigianale)

L'immobile in questione è situato nel Comune di Città di Castello (Pg) a circa 4,2 chilometri dalla cittadina, in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc, in una zona in parte a destinazione abitativa in parte a destinazione produttiva ed in gran parte a destinazione rurale. Dista circa 1,5 km dall'uscita della E45 di Città di Castello sud e, pertanto, risulta facilmente e comodamente raggiungibile.

Trattasi di un laboratorio artigianale, sito in adiacenza per un lato a più ampio immobile industriale, di circa 296 mq totali catastali.

L'immobile in questione, avente pianta rettangolare (mt 24,20 circa per il lato lungo esterno e mt 12,45 circa per il lato corto esterno), si sviluppa interamente al piano terra, ad eccezione di una piccola porzione interna realizzata, in corrispondenza di un piccolo ufficio e del locale servizio, a mò di soppalco.



L'edificio, come risultante nel suo stato attuale, è stato ristrutturato nel 2007, anno in cui ha assunto l'attuale destinazione catastale (in precedenza tale porzione risultava una Tettoia oggetto di Condono Edilizio – Concessione in Sanatoria nr. [redacted], e l'attuale conformazione.

Di fatti con il Permesso di Costruire nr. [redacted] del 30.04.2007 rilasciato per il cambio d'uso di edificio artigianale venivano realizzati i seguenti interventi:

- realizzazione di tamponature esterne in muratura di laterizio con successiva intonacatura (non completa su tutti i lati) e tinteggiatura (quest'ultima di fatto non eseguita);
- montaggio di infissi metallici preverniciati per porte e finestre;
- realizzazione di un bagno, con relativo disimpegno, dotato di aereazione naturale;
- realizzazione di un piccolo ufficio;
- posa in opera di fossa biologica e collegamento al sistema fognario per lo smaltimento dei reflui;
- adeguamento dell'impianto idrico ed elettrico.

La struttura portante dell'immobile è formata da intelaiatura in cemento armato (fondazioni e pilastri) con una copertura a due falde in carpenteria metallica leggera; i prospetti esterni sono caratterizzati da un manto di copertura in fibrocemento con tamponature dei timpani eseguite con pannelli sagomati in lamiera preverniciata. I canali di gronda ed i discendenti pluviali sono in metallo zincato.



Il piano di calpestio delle zone adibite al lavoro risulta realizzato con pavimentazione industriale in calcestruzzo con finitura al quarzo e risulta in ottimo stato d'uso e conservazione; i pavimenti del piccolo ufficio, del bagno e del locale antibagno risultano realizzati in piastrelle di ceramica (sia il bagno che l'antibagno hanno pareti parzialmente rivestite).

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Sempre all'interno dell'immobile risulta realizzata una controsoffittatura in pannelli in cartongesso, utile a ridurre la dispersione di calore e sensibilmente anche l'altezza interna (che passa da ml 4,64 circa a ml 4,25 circa).

Le porte realizzate in corrispondenza dell'ingresso del piccolo ufficio e dei locali bagno ed antibagno sono realizzate in legno tamburato verniciato.

Il piccolo ufficio ed i locali bagno ed antibagno hanno una altezza utile interna pari a circa ml 2,68; al di sopra di detti locali risulta realizzato un "locale soppalco" (allo stato grezzo di finitura), al quale si accede tramite una scala in ferro, il quale, tuttavia, non risulta indicato né nei grafici di progetto assentiti dal Comune di competenza né nella planimetria catastale.

Oltre ciò occorre porre evidenza con riguardo al fatto che l'attuale utilizzatore dell'immobile (attività di aut carrozzeria) ha eseguito alcune modifiche ed addizioni non assentite e, pertanto, abusive.

Nello specifico si tratta della realizzazione di una cabina di verniciatura e di un locale di stoccaggio di vernici e materiali vari posti



nell'angolo sud-ovest del laboratorio (ed esterni al suo perimetro); tali manufatti sono realizzati in materiali leggeri (pannelli sandwich e lamiera) e dovranno essere rimossi.

Gli impianti sono parzialmente a norma.

In particolare vi è un impianto elettrico trifase alimentato da un quadro elettrico (con presenza di interruttori magnetotermici e differenziali di protezione dei vari circuiti) la cui distribuzione all'interno dei locali è realizzata con tubazioni rigide in PVC; lungo le pareti dei locali adibiti a lavoro vi sono diverse prese monofase e trifase.

Risulta installata anche una linea per l'aria compressa.

Per quanto riferito dall'attuale utilizzatore la parte impiantistica è stata dallo stesso realizzata e, pertanto, accessoria all'immobile.

L'illuminazione interna è realizzata con plafoniere inserite nel controsoffitto.

L'immobile non è allacciato all'acquedotto comunale, ma utilizza l'acqua sorgiva che alimenta un pozzo ad uso anche delle proprietà confinanti; i reflui dei servizi igienici e le acque meteoriche sono convogliati all'interno di una fossa biologica.

Si rimanda, infine, nel dettaglio a quanto in precedenza relazionato in risposta al Quesito nr. 8 (regolarità edilizia ed urbanistica); delle difformità riscontrate e non facilmente riscontrabili si terrà giusto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato.



Si rimanda alla successiva Tabella nella quale sono indicati: il piano, la Superficie Netta divisa per ambienti, il Coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, la Superficie Commerciale divisa per ambienti, l'Altezza utile divisa per ambienti, l'Esposizione e le Condizioni relative allo stato manutentivo:

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE							
Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
piano terra	laboratorio	262,21	1,00	262,21	4,25 ³	--	buone
piano terra	ufficio	11,92	0,50	5,96	2,70	nord	buone
piano terra	antibagno	4,16	1,00	4,16	2,68	nord	buone
piano terra	vano servizi	4,25	1,00	4,25	2,68	nord	buone
piano soppalcato	vano deposito materiali	21,36	0,40	8,54	1,83	nord	buone
piano terra	Mura perimetrali e divisori interni			17,26			
Sommano		303,90⁴	-	302,38	-	-	-
<i>Si specifica che le superfici indicate ed effettuate con rilievo laser sul posto potrebbero essere suscettibili a minimi scostamenti dovuti alle condizioni di misurazione</i>							

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE "B"

(terreno a destinazione catastale agricola)

L'immobile in questione è situato nel Comune di Città di Castello (Pg) a circa 4,2 chilometri dalla cittadina, in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc, in una zona in parte a destinazione abitativa in parte a

³ L'altezza indicata è la risultante della luce interna disponibile al netto del controsoffitto in cartongesso.

⁴ Nel calcolo della complessiva superficie NON si è tenuto conto delle addizioni abusive realizzate dall'attuale utilizzatore dell'immobile.



destinazione produttiva ed in gran parte a destinazione rurale. Dista circa 1,5 km dall'uscita della E45 di Città di Castello sud e, pertanto, risulta facilmente e comodamente raggiungibile.

Trattasi un terreno avente destinazione catastale di seminativo, di circa 9.528 mq totali, avente giacitura pianeggiante e forma di un parallelepipedo regolare, allo stato a prato; detto immobile risulta avere facile accesso all'acqua, stante anche la sua vicinanza al torrente Soara.

Sul terreno in questione sono posizionati un palo in cemento ed un traliccio in metallo per l'adduzione nella zona dell'energia elettrica.

In particolare per quanto sopra indicato si richiama l'atto di Costituzione Servitù a rogito Notaio

nel quale viene specificato (cit.) *“servitù di elettrodotto per linea aerea MT, sostegni: n. 2 (due), area mq. 4 (quattro);* percorrenze: lunghezza ml. 100 (cento), larghezza ml. 7 (sette), area mq. 700 (settecento)”*.

Lungo una porzione del lato posto a sud risulta posizionata una “casa prefabbricata in legno” di discrete dimensioni (circa 56 mq) delimitata da una recinzione con paletti in legno e rete metallica; detta struttura, priva di autorizzazione amministrativa, di fatto dovrà essere rimossa.

L'intero lotto di terreno risulta recintato solo in parte.

L'intera Particella ricade in una zona individuata nel PRG Generale del Comune di Città di Castello in Area Agricola regolamentata all'art. 105



del NTA-PS.

Si rimanda, per scrupolo, nel dettaglio a quanto in precedenza relazionato in risposta al Quesito nr. 8 (regolarità edilizia ed urbanistica); delle difformità riscontrate e non facilmente riscontrabili si terrà giusto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato.

Si rimanda alla successiva Tabella nella quale sono indicati: il piano, la Superficie catastale, la Superficie Commerciale, la Giacitura, la Fruibilità e le Condizioni relative allo stato manutentivo:

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE							
Piano	tipologia	superficie catastale	Coefficiente	Superficie commerciale	giacitura	fruibilità	Condizioni
piano di campagna	terreno agricolo (SEMINATIVO)	9.528,00	1,00	9.528,00	pianeggiante	buona	prato
Sommano		9.528,00	-	9.528,00	-	-	-
<i>Si specifica che le superfici indicate ed effettuate con rilievo laser sul posto potrebbero essere suscettibili a minimi scostamenti dovuti alle condizioni di misurazione</i>							

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE “C”

(terreno a destinazione catastale agricola)

L’immobile in questione è situato nel Comune di Città di Castello (Pg) a circa 4,2 chilometri dalla cittadina, in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc, in una zona in parte a destinazione abitativa in parte a destinazione produttiva ed in gran parte a destinazione rurale. Dista circa 1,5 km dall’uscita della E45 di Città di Castello sud e, pertanto, risulta facilmente e comodamente raggiungibile.



Trattasi un terreno avente destinazione catastale di seminativo, di circa 3.680 mq totali catastali, piano terra, avente giacitura pianeggiante e forma di un triangolo irregolare; detto immobile risulta avere facile accesso all'acqua, stante anche la sua vicinanza al torrente Soara.

Il terreno in questione completamente recintato con paletti e rete metallica plastificati (detta recinzione risulta realizzata in assenza di autorizzazione amministrativa) ha accesso dalla strada comunale, attraverso un cancello carrabile in ferro (anch'esso realizzato in assenza di autorizzazione amministrativa) di generose dimensioni.

Occorre specificare che la recinzione di cui sopra "annette" tale terreno ad altra proprietà sempre riconducibile al Debitore Esecutato ma non oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Nel lato opposto al lato di ingresso carrabile è stata realizzata una piscina interrata di circa 72 mq ed, in corrispondenza di questa, un piccolo manufatto in legno adibito a rimessaggio attrezzature da giardino.

La piscina di forma rettangolare (misura circa ml 12 per il lato lungo e circa ml 6 per il lato corto) ha lungo il lato corto posto a nord una scalinata di ingresso oltre la sagoma del perimetro sopra indicato, realizzata con un semicerchio del diametro di circa ml 3,0 ed un raggio di circa ml 1,50; la profondità varia da circa ml 1,20 per la parte più bassa a circa ml 2,40 per la parte più alta.

Strutturalmente detta piscina è costituita da elementi prefabbricati su soletta in calcestruzzo; l'interno è rivestito con guina armata in pvc azzurra;



la depurazione delle acque avviene con filtri (del tipo a sabbia quarzifera) installati lungo i bordi della stessa. Le acque di scarico, chiarificate in apposito pozzetto di decantazione, sono canalizzate verso il vicino fosso.

Tutto il perimetro della piscina è circondato da un lastrico in mattonelle di cotto.

La piscina, assentita dal punto di vista edilizio (ma per la quale il Comune di competenza non ha anche prodotto l'autorizzazione paesaggistica, a giudizio di chi scrive necessaria), non risulta accatastata; l'adiacente manufatto in legno, pur di piccole dimensioni, non risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

Il restante terreno è costituito da una zona centrale di viabilità (che conduce ad altra proprietà riconducibile al Debitore Esecutato ma non oggetto della presente Procedura) illuminata con paletti da giardino; tutto il manto di calpestio è realizzato in prato naturale (con impianto di irrigazione apparentemente approvvigionato da un pozzo privato, del quale lo Scrivente non può relazionare con riguardo alla sua regolarità), con presenza di alberature sparse.

Gran parte della Particella ricade in una zona individuata nel PRG Generale del Comune di Città di Castello in Area Agricola regolamentata all'art. 105 del NTA-PS mentre la restante porzione (per intenderci quello posta verso il lato nord) ricade in una zona di Spazio Urbano "Tessuti prevalentemente per attività e servizi" regolamentata all'art. 132 del NTA-PS.



Si rimanda, per scrupolo, nel dettaglio a quanto in precedenza relazionato in risposta al Quesito nr. 8 (regolarità edilizia ed urbanistica); delle difformità riscontrate e non facilmente riscontrabili si terrà giusto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato.

Si rimanda alla successiva Tabella nella quale sono indicati: il piano, la Superficie catastale, la Superficie Commerciale, la Giacitura, la Fruibilità e le Condizioni relative allo stato manutentivo:

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE							
Piano	tipologia	superficie catastale-utile	Coeff.	Superficie commerciale	giacitura	fruibilità	Condizioni
terra	terreno agricolo (SEMINATIVO)	3.680,00	1,00	3.680,00	pianeggiante	buona	buone
terra	piscina	72,00	1,00	72,00 ⁵	--	buona	buone
Sommano		3.680,00	-	3.680,00	-	-	-
<i>Si specifica che le superfici indicate ed effettuate con rilievo laser sul posto potrebbero essere suscettibili a minimi scostamenti dovuti alle condizioni di misurazione</i>							

Si allega documentazione fotografica completa del LOTTO 1, costituito dall' immobile "A" (**all.nr.20** "allegato fotografico Lotto 1") del LOTTO 2, costituito dall' immobile "B" (**all.nr.21** "allegato fotografico Lotto 2") del LOTTO 3, costituito dall' immobile "C" (**all.nr.22** "allegato fotografico Lotto 3") e si rimanda alle planimetrie in precedenza individuate con l'allegato nr. 09 ed all'esito dell'accesso atti effettuato presso il

⁵ La superficie indicata e relativa alla piscina non varia la superficie del complessivo lotto di terreno; l'indicazione fornita sarà utilizzata nella determinazione del più probabile valore di mercato



Comune di Città di Castello in precedenza individuato con l'allegato nr.17
oltre che alla planimetria con evidenza della lieve difformità, allegato nr. 18.

Quesito nr. 11: *“a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.*

I beni in parola, effettuando le possibili verifiche, non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

Si rimanda, tuttavia, a quanto relazionato in merito alle servitù.

Quesito nr. 12: *“che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.*

Si rimanda a quanto ampiamente relazionato in risposta al precedente quesito numero 06.

Quesito nr. 13: *“accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di*



regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la 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”.

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo Scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie dei beni oggetto di valutazione. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, alle banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI e GEOPOI) aventi funzione di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di



fornire supporto ai servizi estimativi, ai dati forniti dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia, ai dati rilevati da Operatori di settore, Intermediari Immobiliari e Notai, risulta essere il più corretto nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Per la valutazione delle unità immobiliari in oggetto sono state inoltre considerate tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne determinino le specifiche peculiarità; oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà dell'immobile ed all'ubicazione rispetto alle zone e all'interesse commerciale delle vie, all'esistenza di Uffici Pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali, servizi di Trasporto Pubblico e Parcheggi, sono stati presi in considerazione anche i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

Per le unità immobiliari aventi natura di **terreni (catastalmente agricoli)** si è tenuto conto:

- della loro giacitura;
- della potenzialità irrigua;
- di eventuali servitù presenti;
- dei vincoli di zona presenti;
- della qualità colturale;
- dello stato di utilizzo e possesso;
- della loro estensione;
- della fruibilità;
- della accessibilità;



- della loro esposizione;
- del possibile utilizzo/sviluppo anche in funzione del PRG di zona.

Per l'unità immobiliare aventi natura di **fabbricato (catastalmente laboratorio artigianale)** si è tenuto conto:

- della destinazione d'uso, struttura, tipologia, stato di conservazione e manutenzione;
- delle caratteristiche costruttive ed architettoniche;
- del piano, fruibilità, esposizione e luminosità;
- della presenza o meno di ascensore/montacarichi;
- della sussistenza di particolari rifiniture (porte blindate, doppi vetri, pavimenti, porte carraie ecc.) e loro stato manutentivo;
- della presenza di aree scoperte;
- della presenza di giardino/parcheggio privato e/o spazio aperto esclusivo e/o condominiale;
- della fruibilità delle aree esterne e della rete viaria circostante;
- della presenza di posto/i auto scoperto/i esclusivo/i e/o assegnato/i;
- della presenza di cantina, fondo, magazzino, soffitta/sottotetto e/o vani accessori;
- della presenza di riscaldamento centralizzato o autonomo e stato manutentivo;
- della presenza di doppio bagno con/senza finestra e completo di tutti gli elementi;



- degli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria effettuati da non oltre dieci anni;
- della conformità degli impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza;
- della conformità alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- della conformità alle norme antisismiche;
- della replicabilità di una costruzione avente stesse caratteristiche;
- della possibilità di commercializzazione;
- delle conformità/differenze urbanistiche e/o catastali e/o strutturali;
- delle caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia);
- della possibilità di valorizzazione;
- della presenza o meno dell'esistenza di abusi edilizi;
- della presenza o meno della licenza di abitare/certificato di abitabilità/agibilità e/o d'uso;
- della presenza o meno della conformità strutturale (certificati e collaudi).

Per tutti gli immobili (censiti al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni) sono stati considerati inoltre la libertà da vincoli legali dovuti a contenziosi civili e/o iscrizioni pregiudizievoli.

Per la determinazione, quindi, della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima sono stati eseguiti gli opportuni rilievi sul posto confrontati poi con le misurazioni eseguite sulla planimetria catastale e le



consistenze rilevate in base alle risultanze catastali, apportando quindi anche eventuali adeguamenti e correttivi dovuti alla destinazione d'uso.

Si è inoltre tenuto conto della normativa UNI 10750, sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

Eventuali pertinenze sono computate/corrette utilizzando coefficienti di valutazione (o di differenziazione) variabili, sulla base delle caratteristiche di estensione e funzionalità, rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

Per quanto sopra esposto, tenendo giusto conto dello stato attuale e d'uso degli immobili e considerando quanto precedentemente relazionato in risposta al quesito nr. 9 ovvero di disporre la vendita in nr. 3 lotti lo Scrivente, di seguito, indicherà il valore attribuito a ciascun bene appartenente ad ogni singolo Lotto, ottenuto applicando le opportune e prudentziali detrazioni afferenti:

- a. il deprezzamento "cauzionale" inerente eventuali difformità allo stato non facilmente riscontrabili con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica, strutturale ed alla conseguente autorizzazione ad abitare e/o d'uso (comprensivo di eventuali difformità catastali);
- b. il deprezzamento "cauzionale" in considerazione del fatto che il bene verrà ceduto in assenza di garanzie per vizi e/o difetti costruttivi, a corpo e non a misura;



Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei predetti beni, inoltre, si è tenuto conto di quanto precedentemente analizzato ovvero relativo alla individuazione delle superfici (netta/lorda/commerciale); alla esistenza di vincoli e/o gravami e/o servitù, attive e passive, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli che ne limitino l'uso o il godimento, alla conformità edilizia ed urbanistica ed alla conformità catastale, ivi compreso quanto potenzialmente occorrente per l'eventuale regolarizzazione. Pertanto:

LOTTO 1

= [immobile "A"]

Il valore unitario ritenuto congruo dallo Scrivente per immobili simili, ed in regola con l'attuale Normativa sia dal punto di vista urbanistico/strutturale/catastale che dal punto di vista degli impianti, anche tenuto conto dell'attuale costo necessario per replicare una costruzione avente stesse caratteristiche è pari ad euro 570,00 per mq di superficie commerciale per l'immobile a destinazione laboratorio artigianale, sue dirette pertinenze ed immobili accessori.

Pertanto si avrà:

LOTTO 1

	<i>Superficie commerciale mq</i>	<i>Valore euro - mq</i>	<i>Valore complessivo parziale quota 1/1</i>
Immobile A Laboratorio Artigianale	302,38	570,00	172.356,60
Totale parziale complessivo valore LOTTO 1			172.356,60



A tale valore dovranno essere apportate le detrazioni, analiticamente esposte in precedenza, e pertanto:

Totale parziale LOTTO 1	172.356,60
a. Regolarizzazione difformità urbanistica (difformità afferenti le aperture esterne e la realizzazione di soppalco) comprensiva della sanzione (quantificata in euro 3.000,00) per il rilascio della compatibilità paesaggistica, dei diritti di segreteria (euro 150,00) del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria e rispettivi diritti di segreteria (quantificato in euro 2.400,00 oltre ad euro 120,00) e dei costi del Tecnico incaricato (quantificati in via forfettaria in euro 1.800,00) ⁶	- 7.470,00
b. Regolarizzazione difformità catastali (comprensive delle spese tecniche)	- 1.600,00
c. <u>Il deprezzamento “cauzionale” inerente eventuali difformità allo stato non facilmente riscontrabili con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica, strutturale ed alla conseguente autorizzazione d’uso (5% calcolato sul Totale parziale complessivo valore LOTTO 1)⁷;</u>	- 8.617,83
d. <u>Il deprezzamento “cauzionale” in considerazione del fatto che il bene verrà ceduto in assenza di garanzie per vizi e/o difetti costruttivi, a corpo e non a misura (5% del valore al netto dei punti Sub a,b e c));</u>	- 7.733,43
Più probabile valore di mercato LOTTO 1 a corpo per la quota di 1/1 di proprietà	146.935,34

Il più probabile valore di mercato **per la quota di 1/1** di diritti di proprietà dell’immobile a destinazione laboratorio artigianale e sue dirette pertinenze nel suo stato attuale, detratto dei costi individuabili per sanare le riscontrate difformità e detratto delle quote cauzionali riferibili ad eventuali difformità non facilmente riscontrabili (presunte), e tenuto conto di una

⁶ Gli abusi realizzati a cura dell’attuale utilizzatore dell’immobile (cabina di verniciatura e locale stoccaggio vernici), dovranno da questi essere smontati.

⁷ Si specifica che in tale voce è considerata la possibile difformità riguardante l’effettiva utilizzabilità/attribuzione urbanistica dell’antistante piazzale destinato a parcheggi, zona verde e viabilità.



vendita non soggetta a garanzia per vizi, sarà, pertanto, pari al valore arrotondato a **corpo** di

euro 147.000,00

(centoquarantasettemila/00)

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

Tipologia	Valore a corpo euro
LOTTO 1 (quote di 1/1 di proprietà immobile A)	147.000,00

LOTTO 2

= [immobile "B"]

Il valore unitario ritenuto congruo dallo Scrivente per immobili simili ed in regola con l'attuale Normativa sia dal punto di vista urbanistico che catastale, tenuto conto di tutte le caratteristiche in precedenza elencate in modo analitico è pari ad **euro 3,00 per mq** di superficie commerciale per l'immobile a destinazione seminativo e ricadente in zona agricola,

Pertanto si avrà:

LOTTO 2

	<i>Superficie commerciale mq</i>	<i>Valore euro - mq</i>	<i>Valore complessivo parziale quota 1/1</i>
<u>Immobile B</u> Terreno agricolo	9.528	3,00	28.584,00
Totale parziale complessivo valore LOTTO 2			28.584,00

A tale valore dovranno essere apportate le detrazioni, analiticamente esposte in precedenza, e pertanto:



Totale parziale LOTTO 2	28.584,00
a. Regolarizzazione difformità urbanistica (difformità afferenti la recinzione realizzata senza apparente autorizzazione) comprensiva della sanzione (quantificata in euro 1.500,00) per il rilascio della compatibilità paesaggistica, dei diritti di segreteria (euro 150,00) del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria e rispettivi diritti di segreteria (quantificato in euro 1.200,00 oltre ad euro 120,00) e dei costi del Tecnico incaricato (quantificati in via forfettaria in euro 1.100,00) ⁸	- 4.070,00
b. <u>Il deprezzamento "cauzionale" in considerazione del fatto che il bene verrà ceduto in assenza di garanzie per vizi e/o difetti costruttivi, a corpo e non a misura (2 % del valore al netto dei punti Sub a));</u>	- 490,28
Più probabile valore di mercato LOTTO 2 a corpo per la quota di 1/1 di proprietà	24.023,72

Il più probabile valore di mercato **per la quota di 1/1** di diritti di proprietà dell'immobile a destinazione agricola nel suo stato attuale, detratto dei costi individuabili per sanare le riscontrate difformità e tenuto conto di una vendita non soggetta a garanzia per vizi, sarà, pertanto, pari al valore arrotondato **a corpo** di

euro 24.000,00

(ventiquattromila/00)

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

Tipologia	Valore a corpo euro
LOTTO 2 (quote di 1/1 di proprietà immobile B)	24.000,00

⁸ Gli abusi realizzati a cura dell'attuale utilizzatore dell'immobile (casetta prefabbricata in legno), dovranno da questi essere smontati.



LOTTO 3

= [immobile "C"]

Il valore unitario ritenuto congruo dallo Scrivente per immobili simili, ed in regola con l'attuale Normativa sia dal punto di vista urbanistico che catastale, tenuto conto di tutte le caratteristiche in precedenza elencate in modo analitico è pari ad euro 8,00 per mq di superficie commerciale per l'immobile a destinazione seminativo e ricadente in parte in zona agricola in parte in zona per attività e servizi ed euro 480,00 per mq per la piscina (comprensiva di impianti) ivi realizzata,

Pertanto si avrà:

LOTTO 3

<u>Immobilie C</u>	<u>Superficie commerciale mq</u>	<u>Valore euro – mq</u>	<u>Valore complessivo parziale quota 1/1</u>
Terreno agricolo	3.680	8,00	29.440,00
Piscina	72	480,00	34.560,00
Totale parziale complessivo valore LOTTO 3			64.000,00

A tale valore dovranno essere apportate le detrazioni, analiticamente esposte in precedenza, e pertanto:

Totale parziale LOTTO 3	64.000,00
a. Regolarizzazione difformità urbanistica (difformità afferenti la recinzione realizzata senza apparente autorizzazione) comprensiva della sanzione (quantificata in euro 1.500,00) per il rilascio della compatibilità paesaggistica, dei diritti di segreteria (euro 150,00) del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria e rispettivi diritti di segreteria (quantificato in euro 1.200,00 oltre ad euro 120,00), dei costi del Tecnico incaricato (quantificati in via forfettaria	



in euro 1.100,00) e dei costi di accatastamento (quantificati in complessivi euro 1.200,00) ⁹	- 5.270,00
b. <u>Il deprezzamento “cauzionale” in considerazione del fatto che il bene verrà ceduto in assenza di garanzie per vizi e/o difetti costruttivi, a corpo e non a misura, nel suo stato attuale (5 % del valore al netto dei punti Sub a));</u>	- 2.936,50
Più probabile valore di mercato LOTTO 3 a corpo per la quota di 1/1 di proprietà	55.793,50

Il più probabile valore di mercato per la quota di 1/1 di diritti di proprietà dell'immobile a destinazione agricola (comprensivo di piscina interrata) nel suo stato attuale, detratto dei costi individuabili per sanare le riscontrate difformità e tenuto conto di una vendita non soggetta a garanzia per vizi, sarà, pertanto, pari al valore arrotondato **a corpo** di

euro 56.000,00

(cinquantaseimila/00)

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

Tipologia	Valore a corpo euro
LOTTO 3 (quote di 1/1 di proprietà immobile C)	56.000,00

Quesito nr. 14: *“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*

⁹ Gli abusi realizzati a cura dell'attuale utilizzatore dell'immobile (locale disimpegno a bordo piscina realizzato in legno), dovrà da questi essere smontato.



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”.

Come relazionato in risposta ai precedenti quesiti, gli immobili oggetto di procedura, afferenti nr.3 lotti (LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3) saranno posti in vendita per il **diritto di 1/1 di proprietà in capo al Debitore Esecutato.**

Per mero scrupolo lo scrivente CTU richiedeva al Comune di Città di Castello copia del certificato “Estratto di Matrimonio” al fine di verificare se, le dichiarazioni rese dalla parte in concomitanza degli atti di compravendita, fossero effettivamente rispondenti al regime patrimoniale scelto.

In esito alla predetta richiesta l’Ufficio Anagrafe del Comune di competenza inviava copia del certificato richiesto, sul quale si può confermare la presenza della ANNOTAZIONE indicante che all’epoca dell’atto di matrimonio i coniugi optavano per la separazione dei beni.



Conclusioni

In risposta ai quesiti proposti può concludersi in via sintetica quanto di seguito.

Con riguardo alla **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di procedura sono individuati in:

A. un **laboratorio artigianale**, sito in adiacenza per un lato a più ampio immobile industriale, di circa **296 mq totali catastali**, piano terra, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc e meglio identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al
Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 287 mq, Superficie totale 296 mq
Rendita Euro 459,49;

confini:

accessi:

da Viale Umbra attraverso la strada secondaria di accesso a Vocabolo Brozzo (Frazione Santa Lucia).

B. un **terreno** avente destinazione catastale di seminativo, di circa **9.528 mq totali catastali**, piano terra, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc, meglio



individuato al Catasto Terreni del medesimo Comune al
l, Categoria SEMINATIVO di classe 2 della Superficie
di 9.528 mq, Redditi dominicale Euro 51,67 agrario Euro 41,83;

confini:

accessi:

da Viale Umbra attraverso la strada secondaria di accesso a Vocabolo
Brozzo (Frazione Santa Lucia).

C. un **terreno** avente destinazione catastale di seminativo, di circa **3.680**
mq totali catastali, piano terra, ivi compresa una **piscina interrata**,
ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione Santa Lucia
Vocabolo Brozzo snc, meglio individuato al Catasto Terreni del
medesimo Comune al , Categoria
SEMINATIVO di classe 2 della Superficie di 3.680 mq, Redditi
dominicale Euro 19,96 agrario Euro 16,15;

Confini:

Accessi:

da Viale Umbra attraverso la strada secondaria di accesso a Vocabolo
Brozzo (Frazione Santa Lucia).



Con riguardo alla **INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI** da porre in vendita.
Pur tenendo conto di un principio di economicità della Procedura, per loro naturale conformazione, autonoma identificazione catastale e possibile utilizzo, gli immobili oggetto di Procedura costituiscono nr. **3 DISTINTI LOTTI** come di seguito dettagliato:

	<i>classificazione</i>	<i>Individuazione catastale</i>
LOTTO 1	Immobile A (laboratorio artigianale)	Catasto Fabbricati del Comune di
LOTTO 2	Immobile B (terreno agricolo in area agricola)	Catasto Terreni del Comune di
LOTTO 3	Immobile C (terreno agricolo in parte in area agricola in parte in area a servizi, comprensivo di piscina interrata)	Catasto Terreni del Comune di

Nel dettaglio:

LOTTO 1

composto dal seguente immobile (immobile A) censito al Catasto Fabbricati
del Comune di Città di Castello

A. un **laboratorio artigianale**, sito in adiacenza per un lato a più ampio immobile industriale, di circa 296 mq totali catastali, piano terra, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc e meglio identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al
Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 287 mq, Superficie totale 296 mq
Rendita Euro 459,49;



confini:

accessi:

da Viale Umbra attraverso la strada secondaria di accesso a Vocabolo Brozzo (Frazione Santa Lucia).

con la specifica che detto bene

- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico con riferimento alla porta carraia (sostituita da finestre) posta lungo il lato sud e con riferimento al locale soppalco (non indicato nei grafici di progetto);
- NON risulta apparentemente conforme dal punto di vista urbanistico con riguardo agli standard urbanistici relativi alle zone di parcheggio, verde e viabilità poste all'esterno (di fatto all'attualità in capo ad altra proprietà);
- NON risulta conforme dal punto di vista catastale relativamente alla mancata rappresentazione grafica della porta carraia realizzata in prospicienza del piccolo ufficio e, rispetto allo stato attuale, per la mancata rappresentazione del soppalco realizzato sopra il piccolo ufficio ed il locale servizi;
- risulta PRIVO del certificato di agibilità/abitabilità;
- risulta parzialmente a norma per quanto riguarda gli impianti.



LOTTO 2

composto dal seguente immobile (immobile B) censito al Catasto Terreni
del Comune di Città di Castello

B. un **terreno** avente destinazione catastale di seminativo, di circa 9.528 mq totali catastali, piano terra, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc, meglio individuato al Catasto Terreni del medesimo Comune al
Categoria SEMINATIVO di classe 2 della
Superficie di 9.528 mq, Redditi dominicale Euro 51,67 agrario Euro 41,83;

confini:

accessi:

da Viale Umbra attraverso la strada secondaria di accesso a Vocabolo Brozzo (Frazione Santa Lucia)

con la specifica che detto bene

- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico esclusivamente per la presenza della piccola abitazione, di circa 56 mq, realizzata in prefabbricato di legno, la quale dovrà essere smontata;
- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico esclusivamente per la presenza di una porzione di recinzione posta lungo il lato sud.



LOTTO 3

composto dal seguente immobile (immobile C) censito al Catasto Terreni
del Comune di Città di Castello

C. un **terreno** avente destinazione catastale di seminativo, di circa 3.680 mq totali catastali, piano terra, all'interno del quale è realizzata una **piscina interrata**, ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), in Frazione Santa Lucia Vocabolo Brozzo snc, meglio individuato al Catasto Terreni del medesimo Comune al
, Categoria SEMINATIVO di classe 2 della Superficie di 3.680 mq, Redditi dominicale Euro 19,96 agrario Euro 16,15;

Confini:

Accessi:

da Viale Umbra attraverso la strada secondaria di accesso a Vocabolo Brozzo (Frazione Santa Lucia).

con la specifica che detto bene

- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico relativamente alla recinzione ed al cancello carrabile ivi realizzati;
- risulta apparentemente conforme dal punto di vista urbanistico relativamente alla piscina interrata ivi realizzata, sebbene NON sia stata reperita all'interno del fascicolo di competenza inviato dal



Comune di Città di Castello anche l'autorizzazione Paesaggistica (a giudizio di chi scrive necessaria vista la zona di PRG in cui l'immobile ricade);

- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico in relazione ai piccoli annessi accessori realizzati in legno quali locali accessori alla sopradetta piscina;
- NON risulta conforme dal punto di vista catastale, non essendo la piscina realmente realizzata riportata nella planimetria catastale.

Con riguardo alla **VERIFICA DI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** può relazionarsi quanto di seguito.

IMMOBILE "A"

Relativamente a tale immobile risultano, nel ventennio, le seguenti formalità incidenti sulla libera disponibilità ed anteriori al pignoramento, ovvero:

- **TRASCRIZIONE del 10/03/2006 -**

REALI A TITOLO GRATUITO con la quale il proprietario dell'immobile ed i proprietari degli immobili limitrofi COSTITUISCONO RECIPROCAMENTE A CARICO DEI TERRENI DI LORO PROPRIETA, UNA SERVITU RECIPROCA



E PERPETUA CONSISTENTE NELL'ATTRIBUITO POTERE DI COSTRUIRE, RISTRUTTURARE E SOPRAELEVARE MANUFATTI EDILIZI, POSTI AD UNA DISTANZA DAL CONFINE INFERIORE AI 5 (CINQUE) METRI PRESCRITTI DALL'ATTUALE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE;

➤ **ISCRIZIONE del 21/12/2012 -**

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la durata di 15 anni;

➤ **ISCRIZIONE del 28/06/2013 -**

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la durata di 15 anni;

➤ **TRASCRIZIONE del 08/11/2023 -**

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI afferente la presente Procedura.



IMMOBILE "B"

Relativamente a tale immobile risultano, nel ventennio, le seguenti formalità¹⁰ incidenti sulla libera disponibilità ed anteriori al pignoramento, ovvero:

➤ **TRASCRIZIONE del 03/02/2006 -**

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO A

**SERVITU' DI TRANSITO PEDONALE E CARRABILE DA
ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO ATTRAVERSO UNA
STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI ML.4
(QUATTRO) LUNGO IL CONFINE CON LA PROPRIETA'**

➤ **TRASCRIZIONE del 10/03/2006 -**

¹⁰ A tale riguardo dalle ispezioni effettuate dallo Scrivente (diversamente da quanto indicato nella predetta certificazione) non emergono sugli immobili "B" e "C" rispettivamente le seguenti trascrizioni:

Considerata la quantità di frazionamenti e/o variazioni catastali intervenute nel tempo si terranno in considerazione entrambe le relazioni.



COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO con la quale con la quale il proprietario dell'immobile in questione ed i proprietari degli immobili limitrofi COSTITUISCONO RECIPROCAMENTE A CARICO DEI TERRENI DI LORO PROPRIETA, UNA SERVITU RECIPROCA E PERPETUA CONSISTENTE NELL'ATTRIBUITO POTERE DI COSTRUIRE, RISTRUTTURARE E SOPRAELEVARE MANUFATTI EDILIZI, POSTI AD UNA DISTANZA DAL CONFINE INFERIORE AI 5 (CINQUE) METRI PRESCRITTI DALL'ATTUALE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE;

➤ **TRASCRIZIONE del 24/02/2016 -**

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO E PRECISAMENTE: **** SERVITU' DI ELETTRODOTTO PER LINEA IN CAVO INTERRATO MT/BT;**

➤ **TRASCRIZIONE del 24/02/2016 -**

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO E PRECISAMENTE: **** SERVITU' DI ELETTRODOTTO PER LINEA AEREA MT;**



➤ **TRASCRIZIONE del 18/11/2016 -**

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
COSTITUITA IN ORDINE ALLA ATTUALE POSIZIONE
DELLA CONDOTTA DI ACQUA, PER UNA LARGHEZZA DI
METRI LINEARI 5 (CINQUE) A CAVALLO DELLA
CONDOTTA MEDESIMA”;

➤ **ISCRIZIONE del 25/08/2022 -**

da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per
la durata di 10 anni.

➤ **TRASCRIZIONE del 08/11/2023 -**

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI afferente la presente Procedura.

Ante ventennio risulta inoltre la seguente formalità:

➤ **ISCRIZIONE DEL 16.01.1985 -**

SERVITU' DI TRANSITO PEDONALE E CARRABILE.



IMMOBILE “C”

Relativamente a tale immobile risultano, nel ventennio, le seguenti formalità¹¹ incidenti sulla libera disponibilità ed anteriori al pignoramento, ovvero:

➤ **TRASCRIZIONE del 03/02/2006 -**

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO A

**TRANSITO PEDONALE E CARRABILE DA ESERCITARSI
CON QUALSIASI MEZZO ATTRAVERSO UNA STRISCIA DI
TERRENO DELLA LARGHEZZA DI ML.4 (QUATTRO) LUNGO**

➤ **TRASCRIZIONE del 10/03/2006 -**

¹¹ A tale riguardo dalle ispezioni effettuate dallo Scrivente (diversamente da quanto indicato nella predetta certificazione) non emergono sugli immobili “B” e “C” rispettivamente le seguenti trascrizioni:

Considerata la quantità di frazionamenti e/o variazioni catastali intervenute nel tempo si terranno in considerazione entrambe le relazioni.



**COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
SERVITU RECIPROCA E PERPETUA CONSISTENTE
NELL'ATTRIBUITO POTERE DI COSTRUIRE,
RISTRUTTURARE E SOPRAELEVARE MANUFATTI
EDILIZI, POSTI AD UNA DISTANZA DAL CONFINE
INFERIORE AI 5 (CINQUE) METRI PRESCRITTI
DALL'ATTUALE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE;**

➤ **TRASCRIZIONE del 24/02/2016 -**

-
**COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO E
PRECISAMENTE: ** SERVITU' DI ELETTRDOTTO PER
LINEA IN CAVO INTERRATO MT/BT;**

➤ **TRASCRIZIONE del 24/02/2016 -**

Registro Generale 4351 Pubblico ufficiale FANFANI MARCO

**PRECISAMENTE: ** SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE
E CARRABILE;**

➤ **ISCRIZIONE del 25/08/2022 -**



da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per
la durata di 10 anni;

➤ **TRASCRIZIONE del 08/11/2023 -**

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI afferente la presente Procedura.

Ante ventennio risulta inoltre la seguente formalità:

➤ **ISCRIZIONE DEL 16.01.1985 –**

SERVITU' DI TRANSITO PEDONALE E CARRABILE.

Sui beni in questione risultano, inoltre, i seguenti vincoli scaturenti

dal **Piano Regolatore di Zona:**

IMMOBILE "A"	
Beni ed elementi d'interesse culturale e paesaggistico	<i>Aree di notevole interesse pubblico (D.lgs. 42/2004, art. 136 comma 1)</i>
	<i>Zone di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua di rilevanza territoriale e ambiti di tutela dei corsi d'acqua (Art. 39, c. 4, Normativa di attuazione del PTCP)</i>
	<i>Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna (D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c)</i>
Aree e siti d'interesse naturalistico ambientale	<i>Aree di studio (D.P.G.R. 61/1998)</i>
Zoning Geologico - Tecnico	<i>"Aree con acquiferi a vulnerabilità accertata (Art. 107 L.R. 1/2015)" Vulnerabilità estremamente elevata</i>
Vincoli generali	<i>Zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge n. 64/74.</i>



IMMOBILE "B"	
Beni ed elementi d'interesse culturale e paesaggistico	<i>Aree di notevole interesse pubblico (D.lgs. 42/2004, art. 136 comma 1)</i>
	<i>Zone di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua di rilevanza territoriale e ambiti di tutela dei corsi d'acqua (Art. 39, c. 4, Normativa di attuazione del PTCP)</i>
	<i>Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna (D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c)</i>
Aree e siti d'interesse naturalistico ambientale	<i>Aree di studio (D.P.G.R. 61/1998)</i>
	<i>Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.)*</i>
	<i>Classe 4b – Aree di elevatissimo interesse naturalistico esterne all'A.P.I.N.A.*</i>
Zoning Geologico - Tecnico	<i>“Aree a medio rischio geologico ed idrogeologico e media pericolosità idraulica” (Area esondabile ricadenti in fascia B)*</i>
	<i>“Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica” (Area esondabile ricadenti in fascia C)*</i>
	<i>“Aree con acquiferi a vulnerabilità accertata (Art. 107 L.R. 1/2015)” Vulnerabilità estremamente elevata</i>
	<i>“Rischio Idraulico” - Piano Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto dell'Appennino Centrale: Rischio reticolo principale e secondario” – Rischio R1, R2*</i>
Vincoli generali	<i>Zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge n. 64/74.</i>
<i>*parte della Particella</i>	

IMMOBILE "C"	
Beni ed elementi d'interesse culturale e paesaggistico	<i>Aree di notevole interesse pubblico (D.lgs. 42/2004, art. 136 comma 1)</i>
	<i>Zone di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua di rilevanza territoriale e ambiti di tutela dei corsi d'acqua (Art. 39, c. 4, Normativa di attuazione del PTCP)</i>
	<i>Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna (D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c)*</i>
Aree e siti d'interesse naturalistico ambientale	<i>Aree di studio (D.P.G.R. 61/1998)</i>
Zoning Geologico - Tecnico	<i>“Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica” (Area esondabile ricadenti in fascia C)*</i>
	<i>“Aree con acquiferi a vulnerabilità accertata (Art. 107 L.R. 1/2015)” Vulnerabilità estremamente elevata</i>
	<i>“Rischio Idraulico” - Piano Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto dell'Appennino Centrale: Rischio reticolo principale e secondario” – Rischio R1, R2*</i>
Rete Viaria, ferroviaria e fasce di rispetto	<i>Fascia di rispetto della linea ferroviaria *</i>
Vincoli generali	<i>Zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge n. 64/74.</i>
<i>*parte della Particella</i>	



Con riguardo allo **STATO DI POSSESSO** può relazionarsi quanto di seguito:

IMMOBILE "A"

Alla data di accesso del CTU e del Custode (IVG), il laboratorio artigianale risultava utilizzato da una attività commerciale identificata come
la quale utilizza i locali in questione già da diversi anni.

In esito alle verifiche espletate l'immobile risulta utilizzato dalla Ditta in forza di subentro al contratto di locazione di immobile ad uso artigianale stipulato in data 15.05.2007 tra il Debitore Esecutato e la Ditta

; detto contratto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 01.06.2007 ed oggetto di successiva comunicazione di subentro avvenuta in data 31.03.2016 (comunicazione acquisita con il numero di protocollo 0024190), allo stato attuale NON risulta più registrato presso i competenti Uffici.

L'attuale mancata registrazione, pertanto, salvo rettifiche e/o pagamenti tardivi ove possibili relativi alle imposte di registrazione, impone, per dovuta prudenza, di relazionare circa l'esistenza di una scrittura locatizia NON registrata.

In esito a quanto risultante presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate sede di Città di Castello, sull'immobile in questione, utilizzato da una attività commerciale, NON esistono contratti registrati di alcun tipo.



IMMOBILE “B”

Alla data di accesso del CTU e del Custode (IVG), il terreno avente destinazione catastale di seminativo, risultava:

- non utilizzato per la sua maggiore consistenza;
- utilizzato dai familiari del Debitore Esecutato in relazione alla casa prefabbricata in legno abusiva.

In esito a quanto risultante presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate sede di Città di Castello, pertanto, sull’immobile in questione, utilizzato dai familiari del Debitore Esecutato, NON esistono contratti registrati di alcun tipo.

IMMOBILE “C”

Alla data di accesso del CTU e del Custode (IVG), il terreno avente destinazione catastale di seminativo (sul quale insiste una piscina interrata), risultava utilizzato dal Debitore Esecutato.

In esito a quanto risultante presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate sede di Città di Castello, pertanto, sull’immobile in questione, utilizzato dal Debitore Esecutato, NON esistono contratti registrati di alcun tipo.

Con riguardo al **VALORE ATTRIBUITO** ai beni

LOTTO 1 [immobile “A”]

Il più probabile valore di mercato **per la quota di 1/1 di diritti di proprietà** dell’immobile a destinazione laboratorio artigianale e sue dirette



pertinenze nel suo stato attuale, detratto dei costi individuabili per sanare le riscontrate difformità e detratto delle quote cauzionali riferibili ad eventuali difformità non facilmente riscontrabili (presunte), e tenuto conto di una vendita non soggetta a garanzia per vizi, sarà, pertanto, pari al **valore arrotondato a corpo di**

euro 147.000,00

(centoquarantasettemila/00)

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

Tipologia	Valore a corpo euro
LOTTO 1 (quote di 1/1 di proprietà immobile A)	147.000,00

LOTTO 2 [immobile "B"]

Il più probabile valore di mercato per la quota di 1/1 di diritti di proprietà dell'immobile a destinazione agricola nel suo stato attuale, detratto dei costi individuabili per sanare le riscontrate difformità e tenuto conto di una vendita non soggetta a garanzia per vizi, sarà, pertanto, pari al **valore arrotondato a corpo di**

euro 24.000,00

(ventiquattromila/00)

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

Tipologia	Valore a corpo euro
LOTTO 2 (quote di 1/1 di proprietà immobile B)	24.000,00



LOTTO 3 [immobile "C"]

Il più probabile valore di mercato **per la quota di 1/1 di diritti di proprietà** dell'immobile a destinazione agricola (comprensivo di piscina interrata) nel suo stato attuale, detratto dei costi individuabili per sanare le riscontrate difformità e tenuto conto di una vendita non soggetta a garanzia per vizi, sarà, pertanto, pari al **valore arrotondato a corpo** di

euro 56.000,00

(cinquantaseimila/00)

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

Tipologia	Valore a corpo euro
LOTTO 3 (quote di 1/1 di proprietà immobile C)	56.000,00

Nelle valutazioni sopra esposte dovrà tenersi, inoltre, conto che la vendita avviene a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti (anche di terzi), ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche edilizio ed urbanistico in cui al momento i beni immobili si trovano. Al riguardo si considerano parte integrante della presente valutazione tutti i documenti resi disponibili dal Comune di Città di Castello, documenti per i quali il CTU non può garantire la loro completezza e di conseguenza da intendersi necessariamente indicativi, invitando eventuali interessati a verificare e ad approfondire tutti gli aspetti tecnici utili e necessari alla valutazione con proprio tecnico di fiducia,



tenendo conto che la vendita non sarà soggetta a garanzia per vizi e/o ad eventuali successive pretese nei confronti dello Scrivente e della Procedura.

Allegati

Si uniscono nr. 22 allegati per l'elaborato peritale inviato alle Parti e nr. 24 allegati per l'elaborato peritale depositato in Tribunale (quest'ultimo comprensivo dell'allegato nr. 23 **“ricevute invio dell'elaborato peritale alle Parti”** e dell'all.nr. 24 **“Copia perizia Privacy”**).

Gli allegati in calce indicati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. **all.nr.01**
2. **all.nr.02**
3. **all.nr.03**
4. **all.nr.04**
5. **all.nr.05**
6. **all.nr.06**
7. **all.nr.07**
8. **all.nr.08**
9. **all.nr.09**
10. **all.nr.10**
11. **all.nr.11**
12. **all.nr.12**
13. **all.nr.13**

li;



14. all.nr.14

15. all.nr.15

16. all.nr.16

17. all.nr.17

18. all.nr.18

19. all.nr.19

20. all.nr.20

21. all.nr.21

22. all.nr.22

23. all.nr.23 ricevute invio dell'elaborato peritale alle Parti (non presente nell'invio alle Parti);

24. all.nr.24 Copia perizia Privacy (non presente nell'invio alle Parti).

Tanto si doveva riferire in coscienza e nella esecuzione dell'Ufficio ricevuto.

Perugia, li 27.04.2024

Con ossequio ed in fede

Dott. Marco Gregori

