

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n.501/17 promossa da:

-

contro

-

Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Giulia Maria Lignani, la S.V. con ordinanza ricevuta il 18.12.2018 nominava, il sottoscritto Geom. quale C.T.U. per l'esecuzione in epigrafe ed invitava lo stesso ad inviare atto di accettazione dell'incarico entro dieci giorni dalla nomina

P R E M E S S A

il sottoscritto quindi in data 18.12.2018 trasmetteva in via telematica lettera di accettazione dell'incarico con firma digitale ed la dichiarazione di rito:

“di accettare l’incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli” e di rispondere al seguente quesito:

QUESITO TECNICO

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

O M I S S I S



. provvedendo alla trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduta a tali invii."

Disponeva a carico del Creditore precedente a favore del Perito estimatore la somma di Euro 600,00 a titolo di acconto spese future, rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

La S.V., concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato Perugia (formato word) contenente la relazione peritale nonché bozza di ordinanza di vendita, contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In esecuzione al mandato ricevuto lo scrivente, in data 19.12.2018 dava inizio alle preliminari operazioni peritali, presso il proprio studio, mediante l'esame della documentazione agli atti e proseguendo con l'individuazione dei luoghi e dei beni oggetto della presente.

Quindi lo scrivente, in data 19.12.2018 provvedeva ad inviare raccomandata all'esecutat senza alcuna risposta,

perciò ha svolto ricerche presso l'anagrafe comunale del domicilio o residenza dell'esecutato.

Dopodiché il sottoscritto, si recava presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per accertamenti e ricerche, sia al Catasto Fabbricati e sia al Catasto Terreni dei beni oggetto della presente.

Successivamente in data 12.02.2019 è ritornata per compiuta giacenza la raccomandata inviata; contemporaneamente riusciva a comunicare telefonicamente con l'amministratore di condominio per avere notizie in merito alla



proprietà, il quale riferiva che essendo di recente nomina non era in grado di dare notizie, perciò in data 14.02.2019 inviava nuova raccomandata a nome di .

Non avendo alcuna notizia, contattava telefonicamente il Custode nominato (Istituto Vendite Giudiziarie) per avere informazioni in merito il quale dichiarava che era nelle stesse condizioni del sottoscritto, quindi, venne convenuto di procedere ad un accesso sul posto ed eventualmente ricorrere alla forza pubblica. Contemporaneamente, provvedeva ad un primo accesso presso gli uffici tecnici Comunali, per le indagini del caso e per individuare le pratiche relative all'immobile di cui alla presente ed effettuare anche le relative ricerche tecnico-urbanistiche.

Successivamente previo contatto telefonico con il Custode, per procedere al sopralluogo, fu stabilita la data per il giorno 01.03.2019 alle ore 15.00 sul posto.

Pertanto nel giorno e nell'ora concordata, si recava in località Castel del Piano (Perugia) Strada Canonica, 2/B presso l'immobile oggetto della presente, ove incontrava un incaricato del Custode IGV ed insieme procedeva alla ricognizione del luoghi e individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, costituito da un appartamento al Piano Primo e Secondo e un garage al Piano Sottostrada.

Lo stesso facente parte di un edificio condominiale di maggior consistenza e area circostante recintata, comprendente servizi comuni quali strade, parcheggi e cortile con un campo da tennis e piscina.

Quindi trovato aperto il portone d'ingresso ci si è diretti al Piano Primo individuando l'interno 25 e suonato il campanello venne ad aprire la Sig.ra Gramendola alla quale comunicato il mandato ricevuto dalla S.V. dava lettura del quesito proposto, e procedeva al sopralluogo dell'immobile di cui alla presente, effettuando anche una completa documentazione fotografica.

Successivamente, si recava nuovamente presso gli uffici tecnici Comunali per le relative e necessarie ricerche delle pratiche relative all'immobile in parola.



Inoltre si è recato presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Perugia per accertamenti su eventuali nuovi gravami.

Tutto ciò premesso, in evasione all'incarico ricevuto, lo scrivente riporta tanto lo stato dei fatti, quanto le procedure adottate e le valutazioni relative, nella seguente Relazione Peritale la quale per maggior chiarezza è stata suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;**
- 2) ACCERTAMENTI TECNICO AMMINISTRATIVI;**
- 3) ACCERTAMENTI IPOTECARI;**
- 4) VALUTAZIONE;**
- 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;**
- 6) CONCLUSIONI.**

Pertanto in ordine:

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente esecuzione riguarda una proprietà immobiliare ubicata nel Comune di Perugia, Fraz. Castel del Piano Strada Canonica, 2/B (vedi Vax Catastale Allegato n.2) di proprietà di....., costituita da un appartamento di civile abitazione al Piano Primo e Secondo, un garage al Piano Sottostrada di un complesso immobiliare di maggior consistenza denominato “ Parco degli Ulivi ”, comprensivo di terreno circostante recintato della superficie catastale di Ha.01.46.80 (vedi Elaborato Planimetrico Allegato n.3).

Il bene in oggetto è ubicato in zona agricola al limite dell'abitato della frazione Castel del Piano, si raggiunge percorrendo la strada Provinciale di Strocaponi direzione Pila, percorso circa un chilometro sulla sinistra si accede alla Via denominata Strada Canonica (vedi Foto n.1 Allegato n.1) in aperta campagna, che percorrendola per altri cinquecento metri si giunge al cancello di ingresso del



complesso suddetto in cui è ubicata la proprietà oggetto della presente (vedi Foto n. 2 - 3 Allegato n.1), il viale centrale (vedi Foto n.4 Allegato n.1) conduce all'ingresso del fabbricato principale (vedi Foto n.5 Allegato n.1) che comprende anche altre unità e il terreno di pertinenza sistemato a strade, parcheggi, giardino e area verde con piscina e campo da tennis (vedi Foto n. 6 - 7 Allegato n.1).

L'edificio principale risulta un unico grande complesso immobiliare di più unità stile residence; la struttura portante risulta in pilastri e travi in c.s.a., pareti esterne di tamponatura in muratura di blocchi termici di laterizio coibentati, con finitura parte intocate - tinteggiate e parte con inserti di mattoni di laterizio facciavista, solai orizzontali in latero cemento, copertura con tetti a più falde con solaio inclinato in latero cemento e tegole di laterizio (vedi Foto n.8 - 9 - 10 - 11 Allegato n.1).

Un grande atrio a Piano Terra consente l'accesso alla proprietà (vedi Foto n. 12 Allegato n.1) da questo mediante rampe di scale si accede ai piani superiori, nel medesimo è presente il vano ascensore (vedi Foto n.13 Allegato n.1) questo risulta non installato, salendo due rampe di scale si giugne al piano primo e percorrendo un corridoio sulla sinistra (vedi Foto n.14 Allegato n.1) si raggiunge l'ingresso all'appartamento in oggetto Int. n.25.

Questo risulta composto da: un ingresso-soggiorno di mq.17.40 circa con angolo cottura e un terrazzo di mq.12.60 circa, sulla destra un disimpegno di mq.2.10 circa, una camera di mq.12.00 circa e un bagno mq.3.20 circa, mediante una scala in legno si accede al Piano Secondo o sottotetto il quale non risulta una soffitta, un pianerottolo di mq.1.80 disimpegna al centro un bagno lavanderia di mq.4.50, sulla destra una camera di mq.17.70 circa con altezza variabile secondo la pendenza del tetto, sulla sinistra un'altra camera di mq.11.00 circa anche questa con altezza variabile, da entrambe si accede ad una terrazza di mq.6.70 circa incassata nel tetto, il tutto per una superficie complessiva di mq.70.00 circa (vedi Planimetria Catastale Allegato n.4).



Si presenta con rifiniture di qualità, come pavimentazioni in mattonelle di gres porcellanato la zona giorno e parquet le camere, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi di porte in legno naturale a vista, infissi di finestre in legno naturale a vista con doppi vetri, persiane esterne in pvc tipo legno; presenta impianti tutti sotto traccia, quali impianto luce e forza motrice, impianto idrico sanitario con allaccio da acquedotto comunale e impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaietta a gas metano (vedi Foto n.15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 Allegato n.1).

Esternamente sul lato posteriore dell'edificio è posta la rampa di accesso ai garage che immette nella corsia comune (vedi Foto n.22 - 23 Allegato n.1) sul lato destro è ubicato il garage oggetto della presente, costituito da un unico locale di mq.17.00 circa (vedi Planimetria catastale Allegato n.5).

Internamente si presenta con pavimento in battuto di cemento tipo industriale, pareti e soffitto tinteggiati, impianto di luce e forza motrice munito esternamente di porta basculante in metallo (vedi Foto n.24 - 25 Allegato n.1).

Esternamente il complesso immobiliare comprende una vasta area di terreno comune, sul lato destro del viale principale è stata realizzata una piscina ora in disuso per mancanza di manutenzione, sul lato sinistro dello stesso viale è stato realizzato un campo da tennis in battuto di cemento (vedi Foto n. 6 - 7 Allegato n.,1), alla destra dello stabile è posto il parcheggio, mentre sul lato sinistro un'area verde e parco giochi, al piano sottostrada trovasi anche una sala riunioni comune (vedi Foto n.25 - 26 Allegato n.1)

Il tutto completamente recintato all'ingresso munito di due cancelli in metallo con apertura elettrica attualmente non funzionanti per mancata manutenzione; l'intero complesso è gestito in condominio come costituito da

con Rogito Notaio in data 25.06.2009 Repertorio

n.226896 che regolamenta anche le parti comuni, si presenta in mediocri



condizioni di uso e manutenzione in quanto molti dei servizi delle parti comuni sono non funzionanti per mancanza di manutenzione relativo alle mancate quote di gestione condominiali.

2) ACCERTAMENTI TECNICO AMMINISTRATIVI

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nel Comune di Perugia e da ricerche effettuate presso l'Agencia del Territorio, presso gli uffici Tecnici Comunali e l'Agencia Pubblicità Immobiliare è risultato:

- ACCERTAMENTI CATASTALI -

Catasto Fabbricati Comune di Perugia:

- Appartamento Foglio n.299, P.IIa n.1961 sub 100, P.1-2, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 4.0 vani, Rend. 309,87 Euro accatastato (vedi Planim. Catastale Allegato n.4);

- Garage Foglio n.299, P.IIa n.1961, sub 113, P.S1, Cat. C/6, Cl. 6, Cons.17 mq. superf.18 mq, Rend.31,61 Euro accatastato (vedi Planim. Catastale Allegato n.5);
il tutto intestato a Usufruttuaria per 1/2;

..... Usufruttuario per 1/2; Nuda Proprietà per 1/1; (vedi Visure

Catasto Fabbricati Allegato n.6-7).

- Il terreno comune circostante strade, piazzali, parcheggi e giardini al Catasto Terreni dello stesso Comune:

Foglio n.299 P.IIa n.1961 Cat. Ente Urbano Sup.Ha.01.46.80; (vedi Visura Catasto Terreni Allegato n.8) non intestato in quanto beni comuni di ente urbano come illustrato nell'elaborato planimetrico (vedi Elaborato Allegato n.3).

- ACCERTAMENTI E REGOLARITA' EDILIZIA -

Da approfondite indagini, eseguite presso gli uffici Tecnici ed Urbanistici Comunali, l'immobile in oggetto risulta:

- Porzione di edificio appartamento al Piano Primo e Secondo, garage al Piano Sottotrada, quale parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza



realizzato come residence e denominato “ Parco degli Ulivi “la cui costruzione risale all’anno 2009.

Dalla ricerca e consultazione di atti amministrativi, presso gli uffici comunali è risultato che è stato costruito nell’anno 2005/2009 con Pratica edilizia a nome di

..... e rilasciate i seguenti Permessi di Costruire n.73 del

17.01.2005 - n.2196 del 17.11.2015 successivamente volturata a nome di con Provvedimento n.199 del 25.01.2006 - n.361 del 15.04.2008

realizzazione recinzione, nonché successiva D.I.A. n.472 del 14.02.2008 quale Variante alla costruzione.

Le suddette Pratiche non sono disponibili in quanto tutti i fascicoli si trovano presso la Procura della Repubblica procedura n.2014 a seguito di un accertamento tecnico/amministrativo in merito al cambio di destinazione urbanistica non autorizzata; è stato possibile reperire la fotocopia dei singoli Provvedimenti rilasciati dal Comune di Perugia (vedi fotocopie Allegati n.9-10-11-12) nonché stralcio di Progetto Tav.n. 5 Prospetti (vedi fotocopia Allegato n.13).

La costruzione è stata realizzata con struttura in c.s.a. con deposito dei calcoli e grafici strutturali nonché successivo Collaudo a fine lavori in data 18.12.2008.

Da ulteriori indagini non è stato riscontrato alcuna pratica di Condonò Edilizio.

Inoltre risulta rilasciato Certificato di Agibilità n.325 in data 20.07.2009 con destinazione Residenza turistica (vedi Allegato n.14).

- ACCERTAMENTI URBANISTICI

Dal punto di vista urbanistico è stato accertato che l’immobile di cui sopra risulta ricompreso nel vigente PRG del Comune di Perugia come segue:

- L’edificio e l’area su cui sorge è ricompresa all’esterno dell’abitato tra la zone agricole ed è contraddistinta nella cartografia con il simbolo PA: Ambiti Prevalentemente per Attività (vedi fotocopia stralcio PRG Allegato n.15), e relative Norme Tecniche di Attuazione art.26 (vedi fotocopia NTA Allegato n.16).



Inoltre in seguito ad accurate indagini, in merito ai vari vincoli è risultato che l'immobile in parola:

è sottoposto a vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.23 n.3267;

non è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui alla L.8.08.85 n.431;

non è sottoposto a vincolo artistico-storico di cui alla ex L.1.06.39 n.1089.

non è sottoposto a vincolo ambientale di cui alla L.29.06.39 n.1497 (490/99);

è sottoposto a vincolo sismico L.R.64/74.

Infine a seguito di quanto sopra accertato l'immobile oggetto della presente risulta occupato, dall'esecutato e famiglia quale residenza, impropriamente, in quanto come sopra dichiarato, sono in corso accertamenti da parte della Procura della Repubblica, perché l'intero complesso immobiliare, come si evince dalla documentazione urbanistica è stato autorizzato quale edificio turistico e non residenziale come attesta anche il Certificato di Agibilità.

Perciò essendo in corso anche altra procedura la N.55/2018 che comprende le altre unità immobiliari, si potrà riportare l'edificio alla sua destinazione originaria, dovrà essere predisposta Variazione catastale mediante pratica Docfa e modificare tutte le unità immobiliari in un unico complesso con categoria " D "

3) ACCERTAMENTI IPOTECARI

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e da ricerche effettuate personalmente dal sottoscritto, presso l'Agenzia di Pubblicità Immobiliare di Perugia, in merito all'immobile oggetto di pignoramento, si è riscontrato un ulteriore gravame oltre quelli già presenti e sottoelencati:

- Trascrizione a Favore n.314 del 07.01.2011;

-Trascrizione Contro n.6748 del 17.04.2018;

- Trascrizione a Favore n.314 del 07.01.2011;



-Trascrizione Contro n.6748 del 17.04.2018;

- Trascrizione a Favore n.314 del 07.01.2011;

-Trascrizione Contro n.6748 del 17.04.2018;

Il tutto come si evince anche dalla stampa delle Ispezioni rilasciata dall'Ufficio di Perugia (vedi stampa Allegato n.17).

Ulteriore gravame

Altro gravame non evidente sulla stampa di cui sopra, riguarda una ipoteca di € . rilasciata all'Istituto per un mutuo concesso

di € alla Società costruttrice con Rogito Notaio di Roma del 06.06.2006 Repertorio n.223273 registrato a Roma

in data 07.06.2006 n.12757/1T e poi frazionato sempre con Rogito Notaio di Roma del 03.10.2008 Repertorio n.226176 registrato a Roma

in data 14.10.2008 n.38754/1T; l'immobile oggetto della presente si è accollato una quota pari ad €81.761,23 di cui €78.000,00 l'appartamento ed €7.500,00 il garage come da riparto del suddetto Notaio.

Provenienza

Per quanto concerne la provenienza dell'immobile in parola, questo è pervenuto:

con Rogito Notaio di Roma del 13.12.2010 Repertorio n.227940

trascritto in data 07.01.2011 al n.314.

Situazione attuale

Attualmente al momento del sopralluogo lo stesso risulta occupato,

Inoltre lo stesso immobile come già detto è ricompreso in complesso immobiliare di maggior consistenza e gestito in Condominio costituito e denominato " Parco degli Ulivi ", con relativi millesimi di proprietà per ciascuna unità immobiliare quelli a carico dell'appartamento in parola Int. 25 la quota di Millesimi corrisponde



29.950, che a tutto l'anno 2019 risultano quote condominiali a debito non pagate per la gestione e manutenzione pari ad €.194,00 circa, che al momento non è possibile allegare l'estratto conto (vedi tabella Allegato n.18).

4) VALUTAZIONI

Nel presente capitolo andremo alla ricerca del valore venale di comune commercio degli immobili ubicati in Comune di Perugia Fraz. Castel del Piano Strada Canonica " Parco degli Ulivi " per i diritti dell'intero spettanti alla Usufruttuaria per 1/2; Usufruttuario per 1/2; Nuda Proprietà per 1/1.

nonché diritti pari a 3376/1000000 su terreni ed aree circostanti costituenti un complesso immobiliare residenziale ed oggetto della presente, seguendo il criterio del sistema unico di stima sintetico comparativo indiretto, cioè sulla base di prezzi unitari praticati e sperimentati in occasione di recenti compravendite di beni immobili simili per natura e consistenza, avvenute nella zona o in quelle limitrofe. Pertanto, in seguito ad informazioni personalmente assunte sul luogo, presso referenziate Agenzie Immobiliari, presso Studi Tecnici e Notai, nonché Osservatorio Immobiliare si sono potuti rilevare i seguenti prezzi medi correnti, degli immobili di pregio come descritto in precedenza, si è attribuito il seguente prezzo unitario al Mq.:

Abitazione al P.1 €.1.400,00 al Mq. - P.2 €.1300,00 al Mq. - Terrazze €.500,00 al Mq. - Garage al P.1S €.800,00 al Mq. - Beni comuni circostanti al PT €.10,00
perciò di seguito:

- Abitazione P.1 Mq.34,70 x €.1.400,00 = €.....	48.580,00
- Mansarda P.2 Mq.35,00 x €.1.200,00 = €.....	42.500,00
- Terrazze Mq.19.30 x €.500,00 = €.....	9.650,00
- Garage P.1S Mq.17.00 x €.800,00 = €.....	13.600,00
- Terreno comune PT (Mq.14680.00 x €.10,00) : 100 = €.....	1.468,00



Totale stimato €.....115.298,00

Alla proprietà in esame oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha attribuito nello stato di fatto in cui attualmente è goduta e posseduta, un valore venale di comune commercio complessivamente pari a €.115.298,00= arrotondato a €.115.000,00= dicensi Euro (Centoquindicimila / zero centesimi).

Inoltre va considerato, come descritto nel capitolo n.2 la presenza di un fascicolo presso la Procura della Repubblica in quanto è stato frazionato l'immobile in tante unità immobiliari e modificata la destinazione catastale, pertanto deve essere ricondotta alla sua destinazione originaria in categoria " D " con Denuncia di Variazione all'Agenzia del Territorio mediante pratica Docfa per l'intero complesso che sarà oggetto dell'altra procedura, mentre si può attribuire il costo a codesta procedura pari ad €.1.000,00= comprensivi di spese per diritti erariali e onorari tecnici.

Pertanto al valore di stima della presente valutazione va detratta la spesa per la denuncia di variazione quindi il valore di stima definitivo è pari ad €.114.000,00= dicensi Euro Centoquattordicimila/ zero centesimi.

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

In base a quanto sopra accertato e determinato, nel capitolo in esame, andremo subito a dire che la proprietà di che trattasi riguarda una porzione di un complesso immobiliare di maggior consistenza, composta da numerose unità immobiliari indipendenti, con terreno comune circostante con strade, parcheggi, piscina, campo da tennis e area verde, costituenti un super condominio.

Quindi per quanto concerne la sua destinazione e fruibilità, per una sua maggiore appetibilità, come descritto in precedenza si ritiene valida tale configurazione, in quanto volendo dividere la proprietà oggetto della presente in singoli lotti, in quanto sono utilizzabili anche come singole entità, facendo parte di un complesso immobiliare con servizi e dotazioni comuni secondo le rispettive quote millesimali.



Pertanto vista la funzionalità, posizione ed esposizione, inoltre perché ubicati all'interno di un complesso immobiliare, dotato di principali servizi, si considera:

INDIVISIBILE IN LOTTI DISTINTI

LOTTO UNICO: Diritti di piena di proprietà dell'intero su appartamento di civile abitazione al Piano Primo e Secondo e garage al Piano 1 Sottostrada di un fabbricato ricompreso in un complesso immobiliare di pregio e maggior consistenza, ubicato nel Comune di Perugia Fraz. Castel del Piano Strada Canonica costituito da:

- Appartamento con ingresso-soggiorno di mq.17.40 circa con angolo cottura e un terrazzo di mq.12.60 circa, sulla destra un disimpegno di mq.2.10 circa, una camera di mq.12.00 circa e un bagno mq.3.20 circa, mediante una scala in legno si accede al Piano Secondo o sottotetto un pianerottolo di mq.1.80 disimpegna al centro un bagno lavanderia di mq.4.50, sulla destra una camera di mq.17.70 circa con altezza variabile secondo la pendenza del tetto, sulla sinistra un'altra camera di mq.11.00 circa anche questa con altezza variabile, da entrambe si accede ad una terrazza di mq.6.70 circa incassata nel tetto, il tutto per una superficie complessiva di mq.70.00 circa.

- Garage costituito da un unico locale di mq.17.00 circa.

Sono Individuabili al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia:

- Appartamento Foglio n.299 P.III n.1961 sub 100, P.1-2, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 4.0 vani, Sup.Cat. 74 mq.; Rend. 309,87 Euro accatastato e intestato a Usufruttuaria per 1/2: Usufruttuario per 1/2; Nuda proprietà 1/1.

- Garage Foglio n.299 P.III n.1961 sub 113, Cat. C/6, Cl.6, Cons.17 mq., Sup.Cat. 18 mq., Rend. 31,61 Euro accatastato e intestato a Usufruttuaria per 1/2: Usufruttuario per 1/2; Nuda proprietà 1/1.



I beni comuni terreno, strade, piazzali, parcheggi e giardini al Catasto Terreni dello stesso Comune:

Foglio n.299 P.IIa n.1961 Cat. Ente Urbano Sup.Ha.01.46.80;

accatastati e non intestati in quanto beni comuni di ente urbano, diritti spettanti pari a 29,96/1000 millesimi.

Confini - Appartamento: Appartamento interno 26, spazi condominiali, appartamento interno 24, salvo altri. - Garage: corsia condominiale, garage sub 112, garage sub 113, salvo altri.

VALORE DEL LOTTO €.....€.114.000,00

6) CONCLUSIONI

Riassumendo quanto sopra esposto e calcolato, andremo in via definitiva a replicare che:

- Il pignoramento, riguarda una porzione di fabbricato costituita da un appartamento di civile abitazione, garage rispettivamente al Piano Primo-Secondo, e Primo Sottostrada, il tutto ricompreso in un complesso immobiliare indipendente di maggior consistenza tipo residence turistico, compresa pro quota condominiale su terreno circostante e parti comuni, ubicato in Perugia Fraz. Castel del Piano Strada Canonica, 2/B per i diritti di piena proprietà dell'intero spettanti a..... usufruttuaria per 1/2, usufruttuario per 1/2, Nuda proprietà per 1/1.

Costituito da un Appartamento di Mq.70.00 circa al Piano Primo e Secondo un Garage di Mq.17.00 al Piano Primo Sottostrada, diritti pro quota su terreno circostante di Ha.01.46.80 e parti comuni il tutto come descritto al Capitolo n.1.

- L'immobile oggetto della presente, è stato costruito nel 2009 con regolari pratiche edilizie, di cui non è stata reperita la documentazione originaria in quanto in corso procedura presso la Procura della Repubblica a seguito di un accertamento tecnico/amministrativo in merito al cambio di destinazione



urbanistica non autorizzata; non sono risultate pratiche di Condono, è risultato Certificato di Agibilità, come descritto al Capitolo n.2.

- La proprietà in oggetto risulta censita, al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia come da planimetrie e visure catastali, intestata per i diritti spettanti usufruttuaria per 1/2,..... usufruttuario per 1/2, Nuda proprietà per 1/1, su

Appartamento, Garage oltre diritti pro quota sulle parti comuni come descritto al Capitolo n.2.

- Si è riscontrata l'iscrizione di una ipoteca, quale accollo di quota di mutuo originario concesso alla Soc. Costruttrice in data 14.10.2008 come descritto nell'atto di acquisto del 13.12.2010, oltre quelli già elencati nella documentazione ipocastale agli atti, inoltre sono pendenti delle somme a debito per quote condominiali non pagate pari ad €.194,00 circa in quanto non disponibile l'estratto conto, il tutto come descritto al Capitolo n.3.

- Alla suddetta proprietà così come meglio individuata e descritta nei capitoli precedenti, si è calcolata una stima complessiva quale valore venale di comune commercio arrotondato pari ad €.114.000,00= come calcolato al capitolo n.4.

- L'immobile stesso a giudizio dello scrivente, per una maggiore appetibilità, dovuta anche alla sua conformazione ed al suo godimento, si è ritenuto Indivisibile in Lotti Distinti come illustrato al capitolo n.5.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 08 aprile 2019.

Il C.T.U.

Geom. Luca Martani

Allegati:

1) Documentazione fotografica;



- 2) Vax mappa Catasto Terreni Foglio n.299;
- 3) Elaborato Planimetrico;
- 4) Planimetria catastale Appartamento;
- 5) Planimetria catastale Garage;
- 6) Visura Catasto Fabbricati appartamento;
- 7) Visura Catasto Fabbricati garage;
- 8) Visura Catasto Terreni terreno comune;
- 9) Fotocopia Provvedimento n.73;
- 10) Fotocopia Provvedimento n.2196;
- 11) Fotocopia Provvedimento n.199;
- 12) Fotocopia D.I.A. n.472;
- 13) Fotocopia stralcio progetto Tav.n.5;
- 14) Fotocopia Agibilità n.325;
- 15) Fotocopia stralcio PRG;
- 16) Fotocopia stralcio delle N.T.A art.26;
- 17) Stampa Ispezione Ipotecaria
- 18) Copia tgabella millesimi.



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Richiamo alla CTU dell'Esecuzione Immobiliare n.501/17 promossa da:

-

contro

-

Ill.mo Sig. G. E. la S.V., all'udienza del 07.05.2019 disponeva che il sottoscritto rispondesse con relazione scritta in merito alla situazione attuale del complesso immobiliare in cui trovasi l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e concedeva termine di giorni 60 per il deposito.

P R E M E S S A

- La presente esecuzione riguarda una proprietà immobiliare ubicata nel Comune di Perugia, Fraz. Castel del Piano Strada Canonica, 2/B di proprietà....., costituita da un appartamento di civile abitazione al Piano Primo e Secondo, un garage al Piano Sottostrada di un complesso immobiliare di maggior consistenza denominato " Parco degli Ulivi ", comprensivo di terreno circostante recintato della superficie catastale di Ha.01.46.80.

- Risulta al Catasto Fabbricati Comune di Perugia:

Appartamento Foglio n.299, P.III n.1961 sub 100, P.1-2, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 4.0 vani, Rend. 309,87 Euro;

Garage Foglio n.299, P.III n.1961, sub 113, P.S1, Cat. C/6, Cl. 6, Cons.17 mq. superf .18 mq, Rend .31,61 Euro il tutto intestato a Usufruttuarix per 1/2; Usufruttuarix per 1/2; Nuda Proprietà per 1/1.

- Risulta al Comune di Perugia l'edificio principale costruito:



con regolari Permessi di Costruire con Pratica edilizia a nome di e rilasciate rispettivamente n.73 del 17.01.2005 - n.2196 del 17.11.2015

successivamente volturata a nome della Soc. con Provvedimento

n.199 del 25.01.2006 - n.361 del 15.04.2008 realizzazione recinzione, nonché successiva D.I.A. n.472 del 14.02.2008 quale Variante alla costruzione.

Inoltre risulta rilasciato Certificato di Agibilità n.325 in data 20.07.2009 con destinazione Residenza turistica.

Urbanisticamente l'area su cui sorge l'immobile di cui sopra risulta ricompreso nel vigente PRG del Comune di Perugia, all'esterno dell'abitato tra la zone agricole ed è contraddistinta nella cartografia con il simbolo PA: Ambiti Prevalentemente per Attività come regolamentato dall'art.145 delle Norme Tecniche di Attuazione.

SITUAZIONE ATTUALE

Come si evince dalla Visura storica allegata (vedi Allegato n.1) che riporta l'immobile intero all'origine identificato con la P.Illa n.1961 sub 75 Categoria D/2 graffata con tutte le altre P.Ille che corrispondono a giardini posti auto ecc. la proprietà Soc. in data 21.07.2009 Prot.n. PG0265454 provvedeva a presentare presso l'Agenzia del Territorio pratica Docfa quale Variazione per Frazionamento con Cambio di destinazione.

Successivamente la proprietà Soc. in data 13.12.2010 con Rogito

del Notaio Repertorio n.227949 Raccolta n.7249 (vedi

Allegato n.2) vendeva ai Sig.ri“ la proprietà delle seguenti porzioni immobiliari

facenti parte del complesso di appartamenti per vacanze denominato Parco degli Ulivi sito in Comune di Perugia località Castel del Piano Via Vicinale Canonica n.2B e precisamente: Appartamento ecc.....Box auto ecc.....

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia ecc.....Le porzioni immobiliari in oggetto risultano individuate



nelle planimetrie, conformi a quelle depositate ecc.....La come sopra rappresentata, dichiara di riconoscere che i dati catastali e le planimetrie di cui sopra sono conformi allo stato di fatto dell'immobile ecc.....”

A seguito di un accertamento tecnico/amministrativo da parte del Comune in merito al cambio di destinazione urbanistica non autorizzata, si è aperto un procedimento penale presso la Procura della Repubblica procedura n.2014.

A seguito di ciò il TAR ha emesso la Sentenza n.208 del 2019 che recita “acclarata la legittimità dell’Ordinanza del Comune che contesta la totale difformità” .

La normativa di riferimento in merito all'illecito è regolamentata dal DPR 308/2001 del 6 giugno 2001 da poco aggiornato il 3 gennaio 2019; a giudizio dello scrivente il comune contesta la compravendita di tali immobili, essendo questi a destinazione turistico ricettiva, in quanto vincolata l'area su cui è stato costruito come disposto dal PRG, infatti i Permessi di Costruire hanno questa condizione come pure il Certificato di Agibilità rilasciato.

La costruzione autorizzata è intesa come unico complesso immobiliare, come dimostra anche la categoria catastale Cat. D/2, per poter procedere alla vendita come è avvenuto, occorre prima richiedere al Comune un cambio di destinazione d'uso e poi procedere alla variazione catastale in Cat. A, che il Comune non ha concesso il cambio come richiesto in Sanatoria, perchè il PRG e le norme che lo regolamentano (TUNA art.145 Allegato n.3) non lo prevedono se non per il solo 20% del totale.

Per quanto concerne i Rogiti, a mio avviso il notaio ha stipulato in merito ai documenti forniti dal venditore, però c'è un'incongruità tra il Catasto e l'Agibilità, gli immobili in oggetto non sono appartamenti ma alloggi che costituiscono il complesso immobiliare, questi è gestito in forma di Residence, non può essere



venduto il diritto di proprietà ma solo l'uso e non è consentita la richiesta della residenza, infatti è per fini solo turistici.

A giudizio dello scrivente, come emerge dalla Sentenza del TAR, vista la situazione di non sanabilità il Comune potrebbe emettere anche un'Ordinanza di demolizione, pertanto sarebbe opportuno richiedere la rimessa in ripristino stato mediante una nuova variazione catastale per riportare l'immobile in Categoria D/2 ed eventualmente rettificare i Rogiti equiparandoli ad una multiproprietà.

Tanto doveva riferire in evasione all'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto.

Perugia, li 11 giugno 2019

Il C.T.U.

Geom. Luca Martani

Allegati:

- 1) Visura Catastale Storica
- 2) Fotocopia Stralcio Rogito di compravendita
- 3) Fotocopia Art. 145 TUNA



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Nuova integrazione alla CTU dell'Esecuzione Immobiliare n.501/17 promossa da:

-.....

contro

-

Ill.mo Sig. G. E. la S.V., all'udienza del 15.10.2019 disponeva che il sottoscritto rispondesse con relazione scritta in merito alle osservazioni del CTP Geom. depositate in data 11.10.2019 e concedeva termine di giorni 60 per il deposito della stessa.

P R E M E S S A

In primo luogo la presente deve intendersi parte integrante della precedente integrazione depositata in data 11.06.2019 agli atti, per quanto riguardano gli aspetti Catastali ed Urbanistici.

Tengo a precisare che nella suddetta integrazione il sottoscritto non poteva definire e prevedere delle ipotesi concrete, in merito alla regolarizzazione del bene oggetto di esecuzione e quindi renderlo vendibile, in quanto non era in possesso della Sentenza n.208/2019 emessa dal TAR dell'Umbria.

Inoltre visto che nel compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile stimato dal sottoscritto, gravano anche altre due procedure esecutive, di cui una comprendente un altro appartamento ed un'altra invece la rimanente parte dell'intero edificio, ha ritenuto che tali considerazioni e conclusioni sarebbero state oggetto di una unica definizione la quale avrebbe dovuto interessare l'intero complesso immobiliare.

Comunque alla luce di quanto richiesto, il sottoscritto dopo ulteriore approfondimento e colloquio con i tecnici comunali, riferisce quanto segue:



Per poter rendere vendibile l'immobile della presente esecuzione, occorre procedere alla regolarizzazione di tutto l'intero complesso immobiliare, in quanto va predisposta una pratica urbanistica a Sanatoria per il ripristino della destinazione urbanistica originaria e successiva Variazione catastale per ricondurre la destinazione di tutto l'immobile in categoria D/2, come prescritto dall'ordinanza del Comune di Perugia n.20 del 31.07.204.

Successivamente va predisposta un'altra pratica urbanistica a Sanatoria, per i soli alloggi oggetto di compravendita onde evitare l'annullamento dei relativi rogiti; quindi visto che la norme urbanistiche (art.145 delle Norme Tecniche di Attuazione) prevedono la possibilità di modificare la destinazione d'uso per una percentuale pari al 20% dell'intero complesso, si deve procedere così alla regolarizzazione dei suddetti alloggi, che risultano n.7 su un totale di n.73 unità immobiliari di cui n.36 con destinazione a civile abitazione e n.36 con destinazione a garage e quindi questi escludendoli dal cambio di destinazione d'uso, n.7 appartamenti su un totale di n.36 possono rientrare sul 20% previsto dalla normativa; infine predisporre altra Variazione catastale per riportare la destinazione di detti appartamenti in categoria A/2.

Pertanto a giudizio della scrivente, visto che l'immobile oggetto della presente è un unico appartamento ricompreso nell'intero complesso immobiliare, non è possibile procedere in modo indipendente alla sua regolarizzazione, perché deve essere predisposta la pratica a Sanatoria complessiva dell'intero complesso immobiliare, quindi visto che anche la rimanente parte del complesso è oggetto di altre procedure esecutive, queste andrebbero riunite in una unica e successivamente predisporre concordando con il Comune la pratica a Sanatoria e procedere alla regolarizzazione completa.



Pertanto ipotizzando i costi occorrenti per la definizione di tutte le pratiche necessarie per la regolarizzazione edilizia, onde poter procedere alla vendibilità dell'immobile, debbono tener conto:

1) Sanatoria per ripristino destinazione turistica-recettiva comprendente:

Onerari tecnici + Diritti di Segreteria comunali + Oneri Urbanistici + Oneri Oblazione abusi + Onerari tecnici per Variazione catastale.

2) Sanatoria per cambio di destinazione d'uso degli appartamenti oggetto di compravendita comprendente:

Onerari tecnici + Diritti di Segreteria comunali + Oneri Urbanistici + Oneri Oblazione abusi + Onerari tecnici per Variazione catastale + Onerari tecnici per predisposizione Agibilità (appartamenti).

Il tutto orientativamente potrebbe ammontare a circa €40.000,00/45.000,00 da ripartire a seconda delle consistenze alle varie procedure esecutive, successivamente si potrebbe procedere alla vendita come appartamenti residenziali quelli regolarizzati comprensivi dei rispettivi garages, mentre la rimanente parte del complesso turistico-ricettivo come residence sia turistico che abitativo per brevi soggiorni non residenziali, oppure sottoforma di multiproprietà vendendo il diritto come periodo di possesso.

Tanto doveva riferire in evasione all'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto.

Perugia, li 10 dicembre 2019

Il C.T.U.

Geom. Luca Martani

Allegati:

Verbale di sopralluogo del 9.07.2014

Ordinanza n.20 del 31.07.2014

