



\*\*\*\*\*

Ill.mo G.E. Dott.ssa Fioroni Sara, con ordinanza del 15/12/2022, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Andrea De Filippo, C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare 207-2022 a margine con invito a comparire all'udienza del 16/05/2023 alle ore 12,00.

Accettato l'incarico il Sottoscritto prestava il giuramento telematico di rito mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale trasmesso in data 20/12/2022 e il G.E. poneva il seguente Quesito Tecnico:

Provveda esso 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, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

Provveda successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

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 precedente;
8. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del



Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

9. ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
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. 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;
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 nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;
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, una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria; provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente;

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 ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.
17. referire 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

Il Giudice Istruttore dispone che il C.T.U. intervenga all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della cancelleria.

Il Giudice Istruttore autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31.12.96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

\*\*\*\*\*

#### **VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI**

#### **ALL'ART. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2**

Il Perito, avendo rilevato negli atti di causa della procedura R.G. Esec. 207-2022 la presenza della relazione notarile depositata in data 16/11/2022 entro 60gg dal deposito dell'istanza di vendita avvenuta in data 10/11/2022 ai



sensi dell'art. 567 del c.p.c., dichiarava completa la documentazione ai sensi della legge del 03.08.98 n. 302.

Al fine di verificare l'efficacia del pignoramento iscritto al n° 207-2022 R.G. Es. si riporta la check-list che dimostra la completezza dei documenti di cui agli art. 567 co2 c.p.c., 498 co 2 e 599 co 2:

TRIBUNALE DI PERUGIA			
CHECK LIST ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 207-2022			
Creditore procedente			
Mandatario del creditore procedente			
Debitore			
Titolo			
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)			
Importo			€ 494,345,04
Pignoramento			
Iscrizione/anno		R.G.E.	R.P.
Atti opponibili		no	Quali?
Data di notifica al debitore (497 c.p.c.)			05/10/2022
Data consegna UG al creditore procedente (557 c.p.c.)			14/10/2022
ISCRIZIONE A RUOLO			
Scadenza in festivo?		no	Data di deposito nota di iscrizione
Documentazione depositata		Titolo esecutivo	si
EFFICACIA/INEFFICACIA PIGNORAMENTO EX ART. 557 c.p.c.		Precetto	si
EFFICACIA DEL PIGNORAMENTO		Atto di pignoramento	si
		Nota di trascrizione	si
		Attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
ISTANZA DI VENDITA			
Scadenza in festivo?		no	Data di deposito istanza di vendita
EFFICACIA/INEFFICACIA PIGNORAMENTO EX ART. 567 c.p.c.			10/11/2022
EFFICACIA DEL PIGNORAMENTO			
DEPOSITO DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE EX ART. 567 c.p.c.			
Scadenza in festivo?		no	Data deposito documentazione
			16/11/2022
		Richiesta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	3
Depositato certificato notarile o relazione notarile			si
Numero certificati di iscrizione e trascrizione depositati			1
Numero estratti catastali depositati			-
Individuazione beni pignorati		Fg.	P.Illa
		NCEU 161	63
		NCEU 161	63
		NCEU 161	63
		Sub.	1
			2
			3
Documenti mancanti			
EFFICACIA/INEFFICACIA PIGNORAMENTO EX ART. 567 c.p.c.			
EFFICACIA DEL PIGNORAMENTO			
Notifica altri creditori iscritti ex art.498 c.p.c.			
Nome			(si/no)
Notifica comproprietari ex art.599 c.p.c.			
Annotazione			

Successivamente il C.T.U., dopo aver concordato con il Custode Giudiziario l'accesso agli immobili siti in Città di Castello, Loc. Sastrica distinti al Catasto Fabbricati al fg. 161 p.Illa 63 subb.1-2-3, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo trasmessa mediante PEC o raccomandata A/R in data



22/12/2022, effettuava il rilievo dello stato di fatto recandosi in data 20/01/2023 presso gli immobili da stimare identificati da foglio, particella catastale e subalterni riportati nell'atto di pignoramento. (*Allegato 1: Comunicazioni di inizio operazioni peritali con sopralluogo e ricevute di consegna alle parti.*)

Alle ore 11,00 di giorno 20/01/2023 il sottoscritto eseguiva alla presenza del rappresentante dell'IVG Sig. Panfilì Alessio il sopralluogo presso le unità immobiliari in Città di Castello, Loc. Sastrica distinti al Catasto Fabbricati al fg. 161 p.la 63 subb.1-2-3 per analizzarne lo stato dei luoghi, eseguire un accurato esame planimetrico e provvedere alla fotografia dei luoghi medesimi come risulta dal verbale allegato alla presente (*Allegato 2: Verbale di sopralluogo*) al fine di verificare la corrispondenza dei cespiti con quelli oggetto della procedura di esecuzione. Il sopralluogo è stato effettuato nonostante l'assenza del debitore esecutato dopo l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno; lo Scrivente non ha ritenuto opportuno richiedere alla S.V. l'accesso forzoso perchè gli immobili in completo stato di abbandono, pericolanti e fatiscenti risultavano in parte accessibili ed in parte inaccessibili presumibilmente per ragioni di sicurezza e di pubblica incolumità. Infatti parte del piano terra (locali magazzini) e l'intero piano primo dell'edificio principale sono stati rilevati sia dall'interno che dall'esterno mentre laddove non è stato possibile accedere all'interno come nel caso del piano seminterrato o per una parte del piano terra si è fatto ricorso soltanto ad un rilievo dall'esterno oppure ad immagini fotografiche scattate dalle grate metalliche delle finestre del piano seminterrato. L'edificio secondario è stato invece rilevato sia dall'esterno che dall'interno. A tal proposito lo Scrivente fa presente alla S.V. che l'edificio principale necessita di interventi urgenti ai fini della sicurezza dell'immobile e della tutela della pubblica incolumità dato che come relazionato successivamente sono visibili crepe e lesioni nei muri oltre a solai avvallati e coperture pericolanti. Tali condizioni rendono l'immobile inagibile pertanto dopo la messa in sicurezza sarà necessario eseguire interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono inanzitutto il consolidamento strutturale dell'intero fabbricato.



In base alla tipologia, natura, ubicazione, giacitura, destinazione urbanistica, accessibilità e consistenza dei beni in esame, a giudizio dello Scrivente si impone la formazione di un unico lotto (**LOTTO 1**) per la vendita senza incanto in modo da rispettare le caratteristiche tecnico-economiche del cespite, con il fine di poterne conservare ed eventualmente aumentare la intrinseca appetibilità commerciale.

Il C.T.U. procedeva altresì ad esaminare gli atti di causa, al fine di conoscere tutte quelle notizie necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici; provvedeva altresì ad eseguire tutte le operazioni di rilievo finalizzate alla determinazione delle consistenze necessarie per procedere alla valutazione immobiliare. Svolte quindi le opportune visure catastali per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, proceduto ad eseguire accurate ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città di Castello, onde verificare la rispondenza del bene con gli strumenti edilizi e urbanistici vigenti, eseguiti gli opportuni aggiornamenti ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, indagato sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari per le zone specifiche, lo Scrivente si ritiene essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute nella seguente:

### **RELAZIONE PERITALE**

la quale benchè ridotta alla sola forma sommaria per brevità di spazio, sarà distinta nei seguenti capitoli essenziali:



**1) DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI  
PIGNORAMENTO.**

**2) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI.**

**3) ACCERTAMENTI VARI:**

**3.1 Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento;**

**3.2 Accertamento dello stato di possesso degli immobili;**

**3.3 Accertamento di eventuali gravami;**

**3.4 Accertamenti Edilizi ed Urbanistici;**

**3.5 Accertamenti catastali.**

**4) VALUTAZIONE.**

**5) FORMAZIONE DEL LOTTO N.1**

**6) ALLEGATI**

\*\*\*\*\*

**1) INDIVIDUAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO  
DELLA STIMA**

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito dalla piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da:

- *un'abitazione (fg.161 p.lla 63 sub.2)* composta da tre piani autonomi e indipendenti:
  - piano seminterrato accessibile dall'esterno mediante n.3 accessi principali di cui due posti all'interno di una loggia;
  - piano terra accessibile dall'esterno mediante n.4 ingressi principali di cui 3 servono per accedere a magazzini e uno per accedere all'unità abitativa;
  - piano primo accessibile dall'esterno mediante una scala posta in corrispondenza dell'angolo nord-est del fabbricato;
- *un garage (fg.161 p.lla 63 sub.3)* trasformato in abitazione posto a piano terra accessibile direttamente dalla corte pertinenziale mediante una porta in legno a due battenti;



- *una corte comune* agli immobili pignorati (fg.161 p.lla 63 sub.1) necessaria per l'accesso agli edifici collegata con una strada vicinale; ubicato in Loc. Sastrica - VOCABOLO COLLEVECCHIO SAN LEO BASTIA – Città di Castello - Provincia di Perugia che PURPLE SPV SRL, ha provveduto a sottoporre ad esecuzione forzata. Il cespite comprensivo della corte è catastalmente individuato dalle seguenti particelle:

Abitazione

*N.C.E.U. del Comune di Città di Castello, Foglio n. 161, particella n. 63 – Sub.2 - Categoria: A/4 - Classe 1 - Consistenza 9 vani - Superficie catastale:272mq - Rendita: €. 241,70 - Indirizzo: VOCABOLO COLLEVECCHIO SAN LEO BASTIA piano: S1-T-1.*

Intestatari

~~XXXXXXXXXX~~ nato a CITTA' DI CASTELLO (PG) il ~~XXXXXX~~

*Diritto di proprietà per 1/1*

Confinanti

NORD

Foglio 161 Part.63 Sub.1

Corte comune

SUD

Foglio 161 Part.63 Sub.1

OVEST

Foglio 161 Part.63 Sub.1

Corte comune

EST

Foglio 161 Part.63 Sub.1

Corte comune



Garage

N.C.E.U. del Comune di Città di Castello, **Foglio n. 161, particella n. 63 –**

**Sub.3** - Categoria: C/6 - Classe 1 - Consistenza 23mq- Superficie catastale:32mq - Rendita: €. 30,88 - Indirizzo: VOCABOLO COLLEVECCHIO SAN LEO BASTIA piano: T.

Intestatari

~~XXXXXXXXXX~~ nato a CITTÀ DI CASTELLO (PG) il ~~XXXXXX~~

**Diritto di proprietà per 1/1**

Confinanti

NORD

Foglio 161 Part.63 Sub.1

Corte comune

SUD

Foglio 161 Part.63 Sub.1

OVEST

Foglio 161 Part.63 Sub.1

Corte comune

EST

Foglio 161 Part.63 Sub.1

Corte comune

salvo se altri.

Corte comune

N.C.E.U. del Comune di Città di Castello, **Foglio n. 161, particella n. 63 –**

**Sub.1** – Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2-3 piano: SI-T.

Confinanti

NORD

Foglio 161 Part.61

SOCIETA' ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in

CITTÀ DI CASTELLO (PG)



SUD

Foglio 161 Part.64

~~Società a partecipazione familiare S.p.A. con sede in~~  
CITTA' DI CASTELLO (PG)

OVEST

Foglio 161 Part.61

~~Società a partecipazione familiare S.p.A. con sede in~~  
CITTA' DI CASTELLO (PG)

EST

Foglio 161 Part.64

~~Società a partecipazione familiare S.p.A. con sede in~~  
CITTA' DI CASTELLO (PG)

salvo se altri.

*(Allegato n. 3: Mappa censuaria, Visure e Planimetrie Catastale)*

## 2) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'oggetto del presente elaborato peritale è dunque costituito dalla piena proprietà di:

- *un'abitazione* (fg.161 p.lla 63 sub.2) in stato di abbandono composta da un: piano seminterrato, piano terra e piano primo autonomi e accessibili direttamente dall'esterno da una corte comune;
- *un garage* (fg.161 p.lla 63 sub.3) trasformato in abitazione in stato di abbandono posto a piano terra accessibile direttamente dalla corte esterna mediante una porta in legno a battente a due ante;
- *una corte comune* (fg.161 p.lla 63 sub.1) ai subalterni 2-3 con andamento altimetrico irregolare, priva di recinzione stabile e di cancelli con accesso direttamente da una strada vicinale.

Il LOTTO N.1 oggetto di espropriazione è formato da un'abitazione principale (**Edificio A**) e garage trasformato in abitazione (**Edificio B**) accessibili entrambi da una corte comune; gli immobili sono localizzati



all'interno di un contesto agricolo del Comune di Città di Castello – in loc, Sastrica, Vocabolo Collevocchio San Leo Bastia e sono raggiungibili dallo svincolo Città di Castello Sud della S.S. 3bis, percorrendo la S.P. 106 in direzione Vocabolo Sasso - Collevocchio fino a raggiungere la chiesa Vecchia dove in prossimità si trova una strada vicinale collegata con la corte degli edifici pignorati (Fig.1).



Fig.1:Immagine satellitare dell'edificio pignorato.

Il fabbricato principale (**Edificio A**) si presenta in parte con strutture portanti in muratura di pietrame, solai in legno e pianelle e divisori interni in blocchi forati ed in parte con strutture portanti verticali in laterizio e solai in acciaio e laterizio. Esternamente le facciate che si trovano in un mediocre stato di conservazione e manutenzione risultano in parte con pietra a faccia vista e in parte intonacate; la copertura a falde in mediocre stato di conservazione e manutenzione è composta da una struttura portante in parte a doppia orditura e in parte con capriate lignee. Essa presenta manto di copertura in coppi ed è priva di pluviali e discendenti per lo smaltimento



delle acque piovane. L'edificio è accessibile da diversi ingressi autonomi e indipendenti sopra menzionati.

L'accesso agli edifici avviene direttamente da una strada vicinale collegata con la strada comunale che porta alla Chiesa Vecchia di Colvecchio dalla quale si accede alla corte pertinenziale attraversata da una strada interna. Gli edifici sono privi di collegamenti con le principali infrastrutture di carattere primario (acquedotto, fognatura, gas, telefonia) tranne l'elettricità. La zona dove ricade l'immobile immersa nel verde è destinata ad un uso prevalentemente agricolo. (Allegato n. 4: foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8)

#### A) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE

L'edificio che si sviluppa su tre piani distinto al Catasto Fabbricati al fg. 161 p.lla 63 sub.2 si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Come descritto precedentemente il fabbricato si trova in condizioni di pericolo grave e imminente pertanto al fine di tutelare la sicurezza e la pubblica incolumità è necessario effettuare dapprima interventi provvisori di messa in sicurezza e successivamente interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono il consolidamento strutturale dell'intero fabbricato.

L'edificio oggetto di pignoramento è dotato di solo impianto elettrico che non è a norma e caminetti a legna per il riscaldamento mentre sono assenti impianto idrico-sanitario, impianto del gas, impianto telefonico e citofonico.

Il Piano Seminterrato autonomo e indipendente accessibile da un portoncino in legno posto a sud è stato accatastato come unità composta da locali accessori ma nello stato di fatto risulta abitativo. Esso risulta costituito da una taverna di altezza netta pari a 2.45m ed una camera di altezza netta pari a 2.80m; dato che non è stato possibile accedere a tale piano, in base alle immagini fotografiche scattate dalle grate metalliche delle porte di accesso della loggia, alla planimetria catastale ed allo studio



del fabbricato è stato comunque possibile accertare la presenza dei seguenti locali:

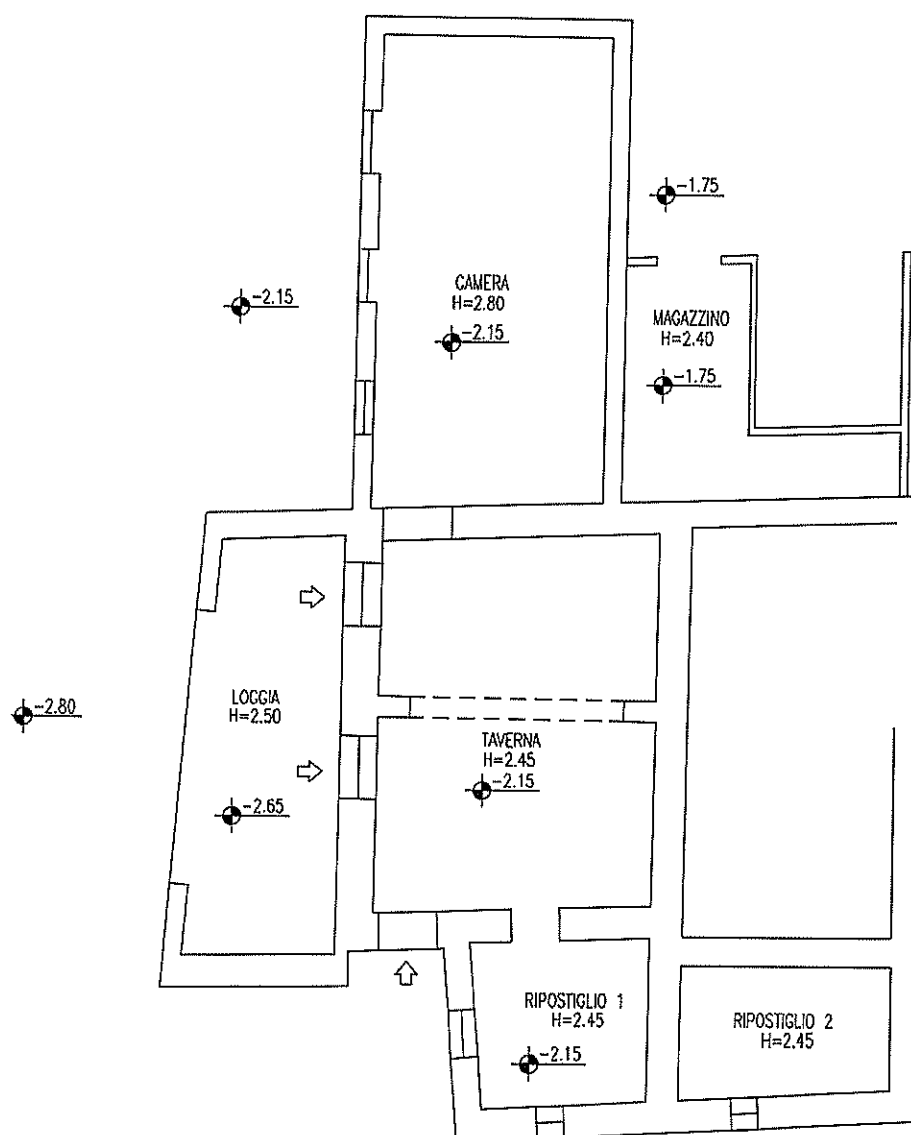
- **una loggia** dalla quale si accede alla taverna posta ad ovest del fabbricato che proviene dalla demolizione di parti di muri portanti esistenti che delimitavano due fondi;
- **una taverna** di altezza netta pari a 2.45m al cui interno è visibile un arco in un mediocre stato di manutenzione e conservazione comunicante esternamente con la loggia e internamente con una camera e con un ripostiglio areata ed illuminata mediante n.2 porte-finestre in legno e vetro dotate di grate metalliche. Le pareti sono in pietra a vista ed il solaio a doppia orditura con travi in legno e piastrelle mentre la pavimentazione è anch'essa in pietra. All'interno del piano è presente un caminetto a legna per il riscaldamento che si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione e un impianto elettrico che non è a norma;
- **un ripostiglio 1** di altezza netta pari a 2.45m posto a sud della taverna comunicante con essa che presenta le identiche finiture interne areato ed illuminato da n.2 finestre in legno dotate di infissi esterni e di grate metalliche;
- **un ripostiglio 2** adiacente al ripostiglio 1 areato ed illuminato da una finestra in legno dotata di vetro singolo e grate metalliche; questo locale risulta visibile solo dall'esterno mediante la finestra posta sulla parete a sud e presumibilmente risulta accessibile dal piano terra;
- **una camera** di altezza netta pari a 2.80m posta a nord della taverna e comunicante con essa areata ed illuminata da n. 2 porte finestre ed una finestra a due ante in legno dotate di persiane e vetro singolo verniciate di colore bianco.
- **Un magazzino** privo di finiture ad uso rimessa attrezzi di altezza netta 2.40m non comunicante con i locali del piano che si trova ad est della



camera a confine con essa.

(Allegato n. 4: foto n. 9-10-11-12-13-14-15)

### PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



La Superficie Commerciale del piano seminterrato è di circa **141mq** come

risulta dalla seguente tabella:

NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	100% SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	LOGGIA	2,50	22,22	28,58	6,36	28,58	0,30	8,57
2	TAVERNA	2,45	35,23	45,40	9,17	45,40	1,00	45,40
3	RIPOSTIGLIO 1	2,45	10,03	15,56	5,53	15,56	1,00	15,56
4	RIPOSTIGLIO 2	2,45	9,59	16,27	6,68	16,27	1,00	16,27
5	CAMERA	2,80	38,26	47,56	9,30	47,56	1,00	47,56
6	MAGAZZINO	2,40	22,85	24,66	1,81	24,66	0,30	7,40
TOTALE			139,18	178,03		178,03		140,76



Il Piano Terra inagibile, autonomo e indipendente si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione e comprende una unità abitativa di altezza netta pari a 2.60m accessibile dalla corte mediante un portoncino di legno, n. 2 magazzini di altezza netta pari a 2.50m direttamente accessibili dalla corte e un locale deposito (probabilmente ex tabacchificio) posto a nord di altezza netta pari a 3.40m anch'esso accessibile dall'esterno; la porzione di piano posta a sud è realizzata con muri portanti in pietrame e orizzontamenti a doppia orditura in legno e pianelle mentre la porzione a nord è stata realizzata con pilastri in muratura tamponati con muri in laterizio in parte intonacati e solai in ferro e tavelloni; dato che non è stato possibile accedere a parte del piano terra dal portoncino di legno, in base al rilievo eseguito dall'esterno, alla planimetria catastale e allo studio del fabbricato è stato possibile accertare i seguenti locali:

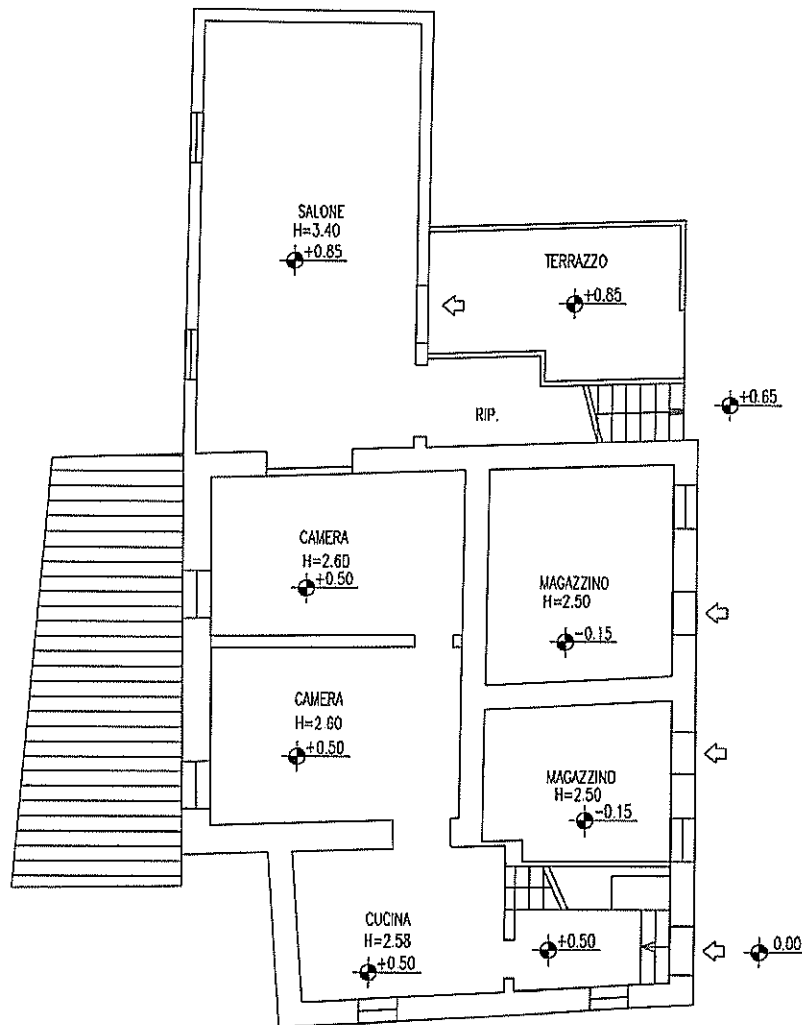
- **un ingresso** di altezza netta pari a 2.60m dal quale si accede all'unità abitativa areato ed illuminato da una finestra in legno dotata di vetro singolo dotata di grate;
- **una cucina** di altezza netta pari a 2.60m che comunica con l'ingresso areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno dotata di vetro singolo e grate metalliche. All'interno della cucina in base alla planimetria catastale è presente una scala di collegamento tra i piani terra e primo che in base al rilievo effettuato al piano superiore non esiste;
- **due camere** di altezza netta pari a 2.60m che in base alla planimetria catastale e al rilievo eseguito dall'esterno sono tra di loro comunicanti e accessibili dalla cucina ciascuna areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno dotata di vetro singolo e grate metalliche.
- **N.2 locali di deposito** posti a est di altezza netta pari a 2.50m accessibili direttamente dall'esterno ma non agibili necessitano di un intervento di consolidamento strutturale. Infatti sono visibili opere provvisorie



precarie di puntellamento delle travi lignee e dei muri portanti al fine di evitare pericoli di crollo;

- **un salone** che si trova allo stato grezzo e privo di finiture; esso presenta altezza netta pari a 3.40m, risulta accessibile dall'esterno, non è comunicante con la restante parte del piano e risulta areato ed illuminato da n.2 finestre. All'interno del salone non è presente il bagno come indicato in planimetria catastale ed è stato ricavato un locale accessorio nel sottoscala.
- **Un terrazzo** posto sul lato nord dal quale si accede al salone dotato di parapetto e privo di pavimentazione in cattivo stato di conservazione e manutenzione. (Allegato n. 4: foto n. 16-17-18-19-20-21-22-23)

#### PIANO TERRA



- La Superficie Commerciale del piano terra è di circa **158 mq** come risulta dalla seguente tabella:

PIANO TERRA

NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	100% SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	INGRESSO	2,60	8,13	11,63	3,50	11,63	1,00	11,63
2	CUCINA	2,60	13,36	18,72	5,36	18,72	1,00	18,72
3	CAMERA	2,60	18,97	24,37	6,40	24,37	1,00	24,37
4	CAMERA	2,60	17,70	22,45	4,75	22,45	1,00	22,45
5	SALONE	3,40	46,44	54,27	7,83	54,27	1,00	54,27
6	LOCALE SOTTOSCALA	2,40	8,60	8,60	0,00	8,60	1,00	8,60
7	MAGAZZINO	2,50	12,54	16,45	3,91	16,45	0,30	4,94
8	MAGAZZINO	2,50	17,19	23,42	6,23	23,42	0,30	7,03
9	TERRAZZO	-	16,07	16,07	0,00	16,07	0,35	5,62
TOTALE			159,00	195,98		195,98		157,63

Il Piano Primo inagibile, autonomo, indipendente ed in cattivo stato di conservazione e manutenzione risulta accessibile da una scala esterna in muratura ad una rampa dotata di parapetto posta in corrispondenza dell'angolo nord-est. In corrispondenza del pianerottolo è possibile accedere ad una terza unità abitativa che comprende tre camere e un terrazzo ed un sottotetto non praticabile e non comunicante con l'abitazione.

La parte abitativa è realizzata con muri portanti in pietrame intonacati e tinteggiati internamente e copertura realizzata a falde con doppia orditura in legno e pannelle mentre il sottotetto non abitabile è stato realizzato con capriate lignee; dal sopralluogo effettuato è stato possibile rilevare i seguenti locali:

- **un ingresso** di altezza netta pari a 2.90m al quale si accede dal pianerottolo di una scala esterna areato ed illuminato da una finestra in legno a due ante dotata di vetro singolo. Esso presenta soffitto con travi in legno a vista e pannelle, pareti tinteggiate di colore bianco, pavimentazione in mattonelle di graniglia ed è privo di impianti. Dalla documentazione fotografica a corredo è visibile un avvallamento nella zona centrale del vano causato da un'eccessiva flessione delle travi lignee puntellate nel magazzino sottostante;
- **una prima camera** comunicante con l'ingresso di altezza netta pari a



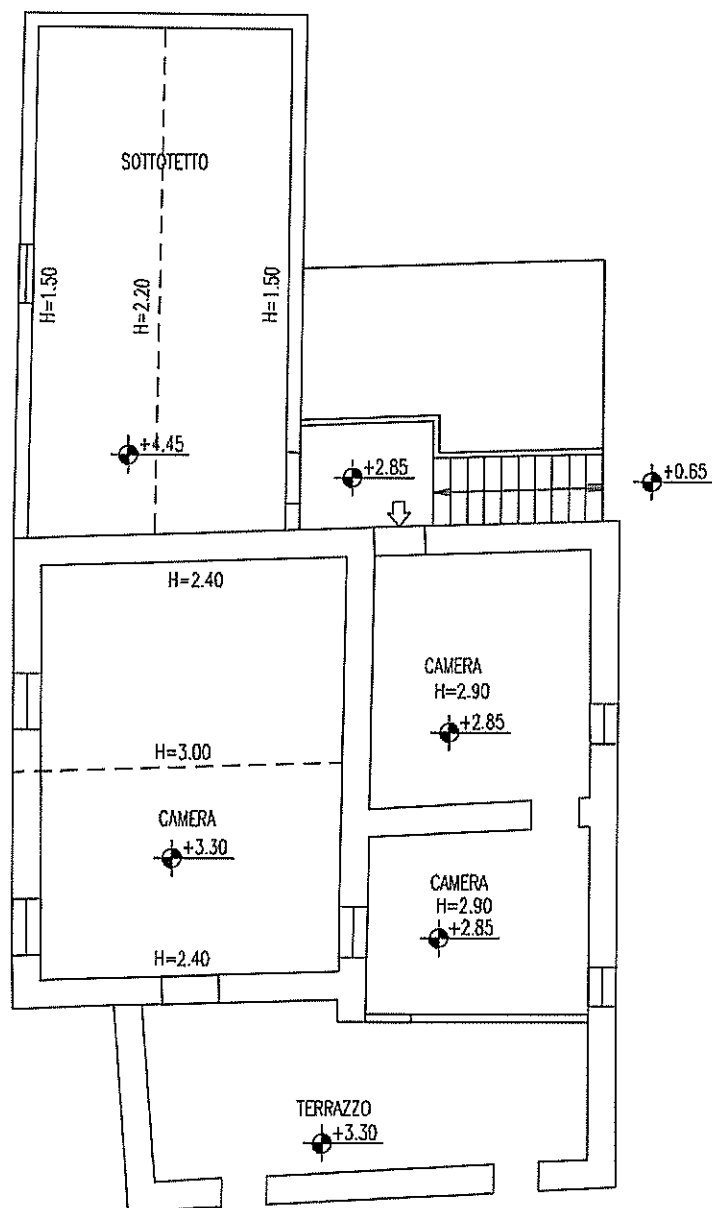
2.90m dalla quale si accede ad una terza camera mansardata e ad un terrazzo a tasca. Essa presenta soffitto con travi in legno a vista e pianelle, pareti tinteggiate di colore arancione, pavimentazione in mattonelle di graniglia ed è priva di impianti. La camera risulta areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno priva di infissi esterni posta ad est e da una porta finestra di accesso alla terrazza;

- **una seconda camera** mansardata in cattivo stato di conservazione e manutenzione di altezza media pari a 2.70m comunicante con la camera precedente e un terrazzo. Essa presenta soffitto inclinato a due falde con travi in legno a vista e pianelle ed è priva di qualsiasi opera di finitura. La camera risulta areata ed illuminata da due aperture praticate nel muro ad ovest prive di infissi interni ed esterni e da una porta finestra di accesso alla terrazza. Dalla documentazione fotografica a corredo è visibile un avvallamento nella zona centrale del vano causato da un'eccessiva flessione delle travi lignee sottostanti e sono presenti puntelli in acciaio a sostegno delle travi lignee di copertura ammalorate e imbarcate;
- **un terrazzo a tasca** comunicante con le due camere precedenti in cattivo stato di manutenzione e conservazione derivante dalla demolizione di parte della copertura esistente di un sottotetto non praticabile, privo di impermeabilizzazione ed in completo stato di degrado; sul terrazzo non risulta visibile la scala che doveva collegare il piano terra con il sottotetto come indicato nella planimetria catastale;
- **un sottotetto** di altezza media 1,85m adibito a soffitta e accessibile dal pianerottolo della scala esterna privo di ogni opera di finitura areato ed illuminato da un'apertura posta sul fronte ovest e con struttura portante costituita da capriate in legno.

*(Allegato n. 4: foto n. 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34)*



## PIANO PRIMO SOTTOTETTO



La Superficie Commerciale del piano primo è di circa **112 mq** come risulta dalla seguente tabella:

NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	100% SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	INGRESSO	2,90	17,19	23,97	6,78	23,97	1,00	23,97
2	CAMERA	2,83	12,70	16,67	3,97	16,67	1,00	16,67
3	CAMERA	2,70	39,19	49,73	10,54	49,73	1,00	49,73
4	TERRAZZO	-	21,63	30,09	8,46	30,09	0,35	10,53
5	SOTTOTETTO	1,85	40,57	46,30	5,73	46,30	0,25	11,58
TOTALE			131,28	166,76		166,76		112,48

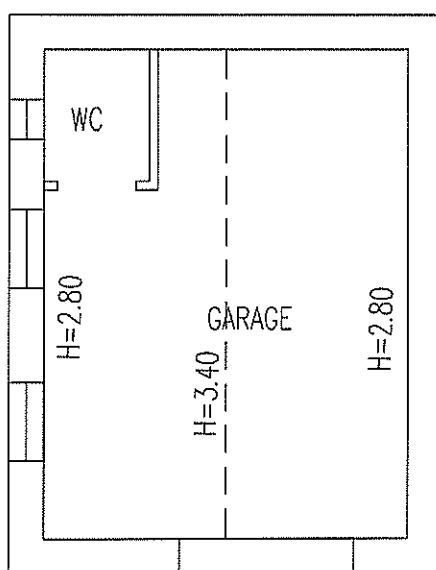


## B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL GARAGE

Il garage trasformato in un'abitazione (**Edificio B**) distinto al Catasto Fabbricati al fg. 161 p.lla 63 sub.3 si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione. Esso è posizionato all'interno di un boschetto a monte del lotto ad una quota maggiore di quella dell'edificio e risulta accessibile direttamente dalla corte comune mediante delle scalette esterne che partono dalla strada interna della corte.

Il garage di altezza media pari a 3.10m utilizzato come abitazione, accessibile da una porta di legno a due ante presenta murature portanti in pietrame, soffitto inclinato a due falde con travi in legno a vista, pareti in parte tinteggiate ed in parte con pietra a vista e pavimentazione in mattonelle di graniglia. Esso risulta areato ed illuminato da n.2 finestre a due ante in legno con vetro singolo dotate di scuretti e presenta al suo interno un piccolo bagno dotato di vaso, lavabo e doccia areato ed illuminato da una finestra ad un'anta in legno dotata di vetro singolo.

E' presente un caminetto per il riscaldamento e un impianto elettrico dotato di prese e punti di comando che non è a norma in mediocre stato di conservazione e manutenzione. (*Allegato n. 4: foto n. 35-36-37-38-39*)



La Superficie Commerciale del garage trasformato in abitazione posto a piano seminterrato è di **32 mq** come risulta dalla seguente tabella:

NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	100% SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	ABITAZIONE	3,10	23,00	32,00	9,00	32,00	1,00	32,00
		TOTALE	23,00	32,00		32,00		32,00

### B) DESCRIZIONE DELLA CORTE COMUNE

Gli edifici oggetto di pignoramento sono circondati da una corte comune distinta al Catasto Fabbricati al fg. 161 p.lla 63 sub.1 che si trova in un mediocre stato di manutenzione e conservazione. Il lotto è raggiungibile da una strada vicinale collegata con la via pubblica ed è sistemato a terrazzamento mediante muretti a gravità in pietra. La corte che circonda gli edifici attraversata da una strada interna risulta in stato di abbandono e priva di recinzione tranne in alcuni tratti dove risulta visibile una staccionata di legno. Il terreno si trova allo stato naturale caratterizzato dalla presenza di un boschetto a monte in prossimità del garage ed uno a valle secondo la pendenza del lotto.

Per la stima del valore della corte dei fabbricati è stata utilizzata come superficie commerciale quella reale pari a **908mq** ottenuta da quella catastale (**1150 mq**) depurata dell'area di sedime dei fabbricati (**242 mq**) e applicando un rapporto mercantile pari al 15% per la presenza di alberi di alto fusto e comunque senza eccedere il 30% della superficie coperta. (Allegato n. 4: foto n. 40-41-42-43-44-45-46)

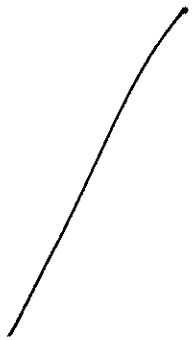
\*\*\*\*\*

### 4) ACCERTAMENTI VARI

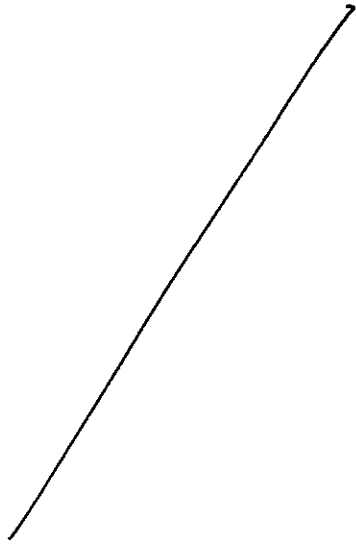
#### 4.1. Accertamento della proprietà dei beni immobili all'atto del pignoramento

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale della dott.ssa Giulia Barbagallo in data 03/11/2022 e dalla documentazione ipocatastale prodotta dallo Scrivente si accertava che per quanto riguarda





0 14 . 9 9 . 9



#### 4.2 Accertamento dello stato di possesso degli immobili

E' stato accertato sia da indagini eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Città di Castello che dal sottoscritto, in base al sopralluogo effettuato in data 20/01/2023 che le unità immobiliari distinti al N.C.E.U. come fg.161 p.lla 63 sub.1-2-3, che ricadono nel Lotto N.1 ubicati in Città di Castello Loc. Sastrica - Vocabolo Collevocchio San Leo Bastia risultano liberi ed in completo stato di abbandono. Infatti l'esecutato è residente in via Antonio Gramsci n. 4, comune Città di Castello (PG) come da certificato di residenza allegato.

(Allegato n.6: Certificato di residenza dell'esecutato).

\*\*\*\*\*

#### 4.3 Accertamento di eventuali gravami: formalità, vincoli o oneri

Dalla verifica ipocatastale esperita tramite il servizio telematico SISTER (Allegato 7), lo Scrivente accertava a tutto il 27/02/2023, che sui beni pignorati che ricadono nel **LOTTO N.1** distinti al Catasto Fabbricati al **fg.161 p.lla 63 sub.1-2-3** gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli oltre a quelle riportate nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge 302-98, prodotta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo quali:

##### ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia in data 27/03/2007 - Registro Particolare 2702 Registro Generale 10310 con atto a rogito del notaio Schettino Luigi in Città di Castello data ~~2003/2002~~ ~~Reg. N. 712/100~~ derivante da concessione a garanzia di di apertura di credito per la somma di euro ~~550.000,00~~ a favore di ~~Paola~~ ~~Giuseppe~~ con sede in Ancona C.F. ~~0292900021~~ contro ~~Paola~~ ~~Giuseppe~~ nato a Citta' Di Castello (PG) il ~~09/02/1940~~ C.F. ~~0292900021~~ esecutato per la quota di proprietà pari ad 1/1;





- Vincolo di Aree e siti interesse naturalistico ambientale che individua il terreno posto in Città di Castello Loc. Sastrica - Vocabolo Collevocchio San Leo Bastia distinto al Catasto Terreni come fg.161 p.la 63 sottoposto ai seguenti vincoli:
  - Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.);
  - Classe 4b – Aree di elevatissimo interesse naturalistico esterne all’A.P.I.N.A.
- Vincolo Zoning Geologico – Tecnico che individua il terreno posto in Città di Castello Loc. Sastrica - Vocabolo Collevocchio San Leo Bastia distinto al Catasto Terreni come fg.161 p.la 63 sottoposto ai seguenti vincoli:
  - Area sottoposta a vincolo idrogeologico;
  - Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica (Vulnerabilità degli acquiferi da bassa a molto bassa)
 ed in parte a:
  - Aree ad alto rischio geologico ed idrogeologico e alta pericolosità idraulica (Franosità IFFI)
- Vincolo sismico che dichiara il terreno posto in Città di Castello Loc. Sastrica - Vocabolo Collevocchio San Leo Bastia distinto al Catasto Terreni come fg.161 p.la 63 zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n. 64/74.

*(Allegato n.8: Certificato sull'esistenza e qualità dei vincoli)*

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI  
DALLA PROCEDURA OVVERO RISULTERANNO NON  
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Trattasi di 1 ipoteca volontaria, N.1 pignoramento immobiliare.

\*\*\*\*\*



#### 4.4. Accertamenti Edilizi ed Urbanistici

##### *Edilizi*

Lo Scrivente con riferimento al **LOTTO N.1** si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città di Castello, accertando che per i fabbricati distinti al NCEU al fg.161 p.la 63 subb. 2-3 non sono presenti titoli edilizi. E' stata rinvenuta la C.E. n.1584 del 20/06/79 intestata a ~~Francesco~~ riguardante la nuova costruzione di un capannone da adibire a rimessa attrezzi che non risulta essere quello oggetto di pignoramento. (*Allegato n.9: Accesso atti edilizia*)

Dato che non risultano titoli edilizi dei fabbricati per individuare l'epoca di costruzione degli immobili si fa riferimento all'art. 22 del R.R. n.2/2015 secondo il quale si definiscono "*edifici esistenti quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o comunque esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150)*". Inoltre perché l'edificio possa essere considerato esistente è necessaria la presenza delle opere strutturali, tali da rendere bene individuabile la consistenza dell'edificio stesso. *Quando l'edificio non è individuabile nella sua interezza originaria, perché parzialmente diruto, la sua consistenza, in assenza di chiari elementi tipologici e costruttivi è definita da elementi sufficienti a determinare la consistenza edilizia e l'uso dei manufatti, quali:*

- a) studi e analisi storico-tipologiche supportate anche da documentazioni catastali o archivistiche;*
- b) documentazione fotografica che dimostri la consistenza originaria dell'edificio;*
- c) atti pubblici di compravendita;*
- d) certificazione catastale.*



In base alla tipologia costruttiva e alle informazioni attinte dai documenti visionati (atto di provenienza, ortofoto digitale della Regione Umbria volo IGM anni 1954-55, certificazione catastale) si può ritenere che l'abitazione ed il garage trasformato in abitazione sono stati costruiti ante '67. Infatti i fabbricati oggetto di pignoramento accatastati il 14/01/1993 con Prot. n. 20532.2/1993 risultano visibili osservando l'ortofoto della Regione Umbria effettuata con volo IGM negli anni 1954-55.



Fig.2: Ortofoto digitale della Regione Umbria volo IGM anni 1954-55 con l'indicazione degli immobili pignorati.

Pertanto ai sensi del comma 5 art. 139 bis della L.R. 1/2015 *lo stato legittimo degli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967 e per i quali non era necessario acquisire il titolo abilitativo edilizio, è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*



*Ai sensi del comma 6 della stessa legge "Per gli immobili sprovvisti di licenza edificati in data antecedente al 1° settembre 1967 e collocati in aree esterne ai centri abitati e alle zone di espansione previste da eventuali strumenti urbanistici dell'epoca dell'edificazione, la loro legittimità è accertata con riguardo alla documentazione di cui al precedente comma 5".*

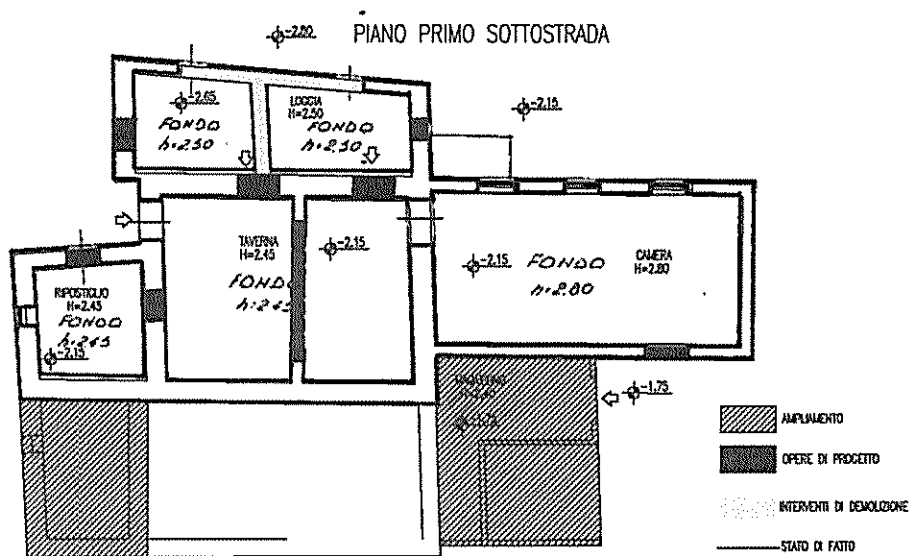
Dunque assunto che lo stato legittimo edilizio dei fabbricati risulta essere ante '67, dal confronto della planimetria catastale risalente al 1993 e quanto rilevato in loco sono state accertate diverse difformità edilizie collocate temporalmente post 30 aprile 1998, come da atto di provenienza allegato alla presente Rep. 79354 del 30 aprile 1998 a rogito del notaio Dott.ssa ~~000000~~, dove viene data una descrizione della consistenza degli edifici sovrapponibile con quanto accatastato nel 1993. Tali difformità edilizie suddivise per edificio sono:

#### **EDIFICIO A (Abitazione)**

##### **PIANO SEMINTERRATO:**

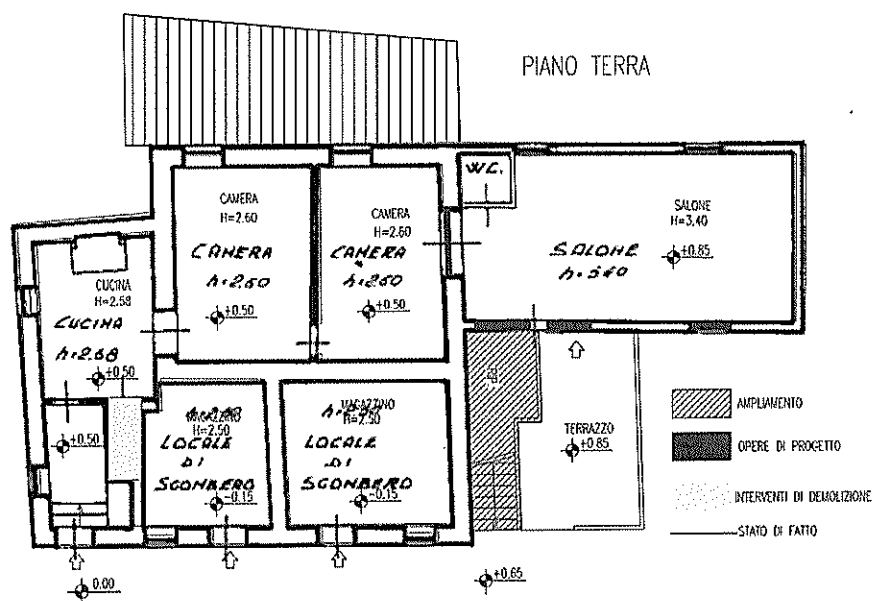
- Cambio di destinazione d'uso dei locali del piano seminterrato adibiti a cantina e fondo in abitazione;
- Ampliamento interrato in corrispondenza dell'angolo sud-est del fabbricato con altezza  $h=2.45m$  per la realizzazione di un locale accessorio (ripostiglio 2) di superficie netta pari a circa 10mq areato ed illuminato da una finestra dotata di grate;
- Sul prospetto ovest demolizione di porzioni di muri portanti e finestre che delimitavano due fondi per realizzare un loggiato di accesso alla taverna;
- Sul prospetto ovest sostituzione della porta di accesso al fondo con una finestra;
- Sul prospetto est tamponatura di una finestra e realizzazione di un magazzino ad uso rimessa attrezzi non comunicante con i locali principali dell'abitazione di superficie pari a 25mq e altezza pari a 2,40 m.





### PIANO TERRA

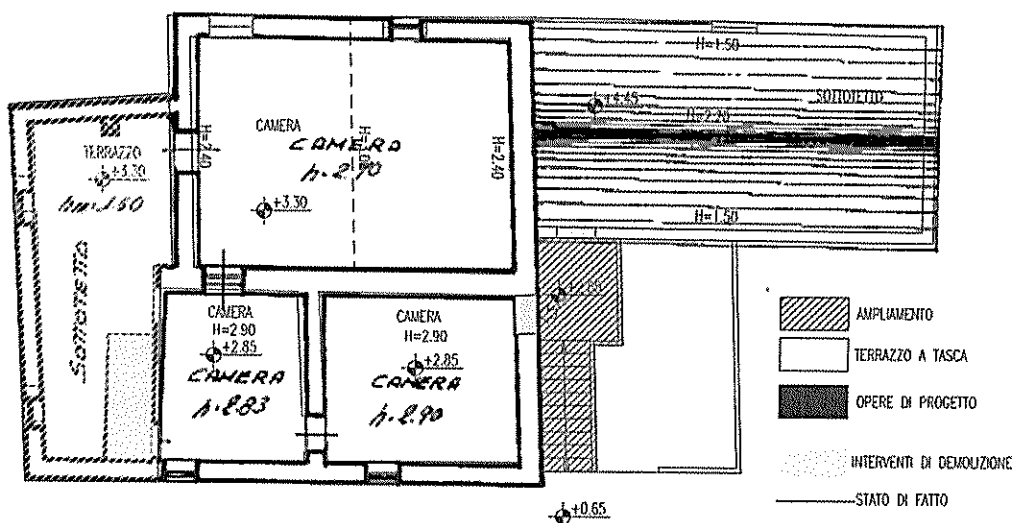
- Nel locale salone è stato eliminato il bagno e ricavato un ripostiglio nel sottoscala;
- Sul prospetto est del salone è stata tamponata una finestra e spostato l'accesso;
- All'interno del salone è stata tamponata l'apertura che collega lo stesso ad una camera.
- Demolizione di scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo;



## PIANO PRIMO

- Realizzazione di nuova scala esterna sul fronte nord dell'edificio per rendere autonomo il piano primo;
- Tamponatura della porta di accesso al vano scala interno;
- Apertura di n.2 finestre sul fronte ovest del fabbricato;
- Realizzazione di nuova apertura per accedere dal pianerottolo della scala esterna al sottotetto non abitabile (soffitta) sul fronte nord del fabbricato.
- Trasformazione di una porzione di sottotetto in un terrazzo cosiddetto "a tasca".

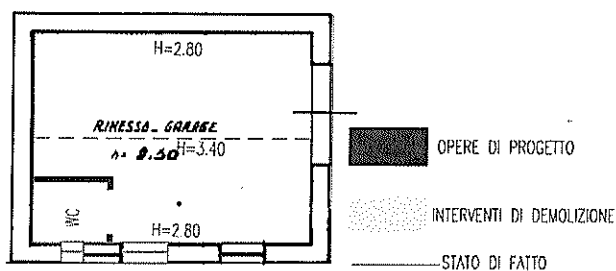
## PIANO PRIMO SOTTOTETTO



## EDIFICIO B (Garage trasformato in abitazione)

- Sul fronte ovest realizzazione di n.2 nuove aperture;
- Realizzazione di nuovo servizio igienico;
- Cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione;

## PIANO TERRA



Secondo l'art.144 comma 1) e 3) della L.R. 1/2015 gli interventi sopraindicati si configurano *opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d), eseguiti in assenza del titolo abilitativo, che devono essere rimossi ovvero demoliti e gli edifici resi conformi alle previsioni o prescrizioni del titolo abilitativo, nonché a quelle degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi entro un termine congruo non superiore a centoventi giorni stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con ordinanza, da emettere nei termini di cui all'articolo 141, comma 3. Decorso il termine stabilito per la rimozione o demolizione l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina dopo la preventiva comunicazione di cui all'articolo 141, comma 2, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro seicento a euro seimila in ragione della gravità dell'abuso.*

Gli immobili A e B ricadono in un'area vincolata definita dal PRG -PS come zone boscate e relative fasce di transizione (NTA-PS art. 101); sentito l'Ufficio Tecnico dei Vincoli del comune di Città di Castello, al fine di verificare l'esistenza del vincolo ambientale sugli edifici A e B, è necessaria una procedura di ripermetrazione dell'area boscata dove ricadono gli immobili da inoltrare al Comune di Città di Castello per accertare correttamente la sovrapposizione tra la Cartografia del PRG – Parte Strutturale ed il PCTP che definisce il vincolo. (Fig.3)



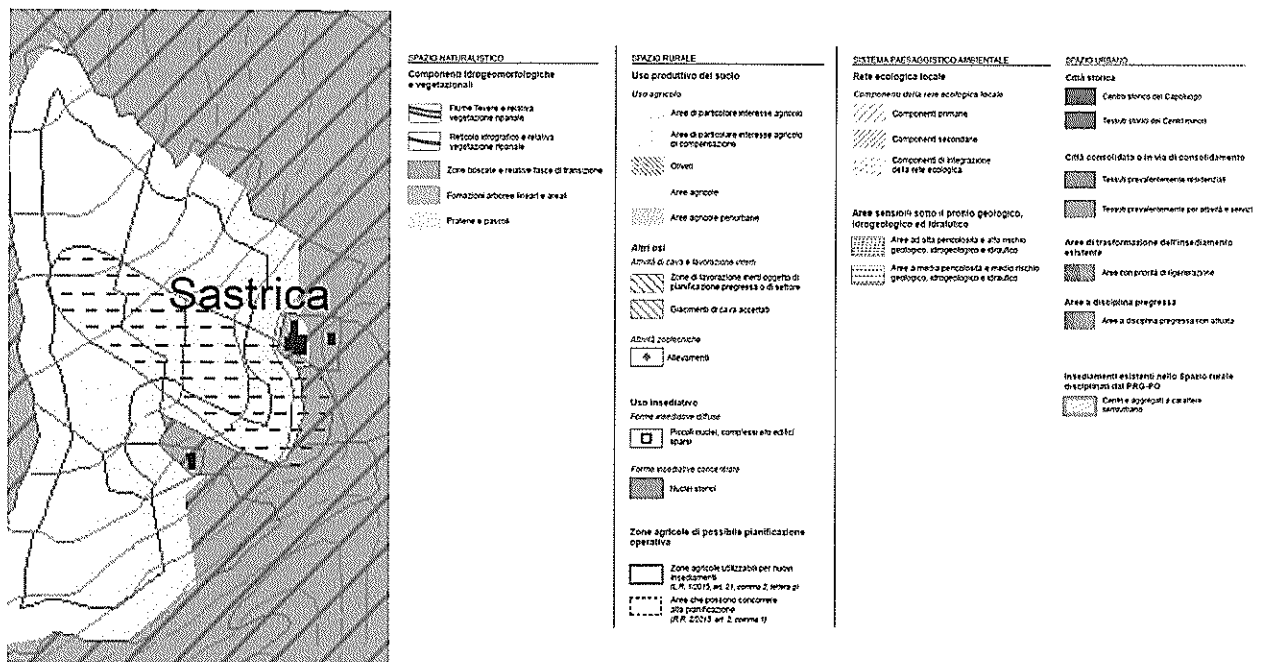


Fig.3: Estratto PRG Parte Strutturale con indicazione dei vincoli e degli immobili pignorati.

Lo Scrivente fa presente che la richiesta di ripermimetrazione area boscata in carta libera, a firma di Perito Agronomo Forestale va indirizzata alla c.a. dell'Ufficio di PRG, evidenziando il foglio e le particelle oggetto di richiesta, allegando estratto di mappa, relazione e documentazione fotografica. L'ufficio tecnico poi provvederà ad inoltrare il tutto all'AFOR con periodo di evasione circa 60gg.

La ripermimetrazione dell'area boscata è condizione essenziale per la verifica della sanabilità delle opere edilizie abusive; infatti, si possono presentare due scenari:

**SCENARIO 1 (Edifici A e B che ricadono in area boscata)**

Gli edifici A e B ricadono all'interno delle zone boscate e relative fasce di transizione e solo per alcuni interventi edilizi abusivi realizzati è possibile richiedere all'autorità amministrativa competente l'accertamento di compatibilità paesaggistica; infatti quest'ultima viene rilasciata nei seguenti casi:



- a. per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b. per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c. per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Nel nostro caso sono presenti superfetazioni e ampliamenti che costituiscono creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati per i quali non si può presentare l'accertamento di compatibilità paesaggistica e risulta necessario per queste opere (ampliamento interrato, scala esterna con creazione di ripostiglio, magazzino per rimessa attrezzi, terrazzo a piano terra) il ripristino dello stato dei luoghi.

Gli unici interventi ammessi all'accertamento di compatibilità paesaggistica possono essere cambi di destinazione d'uso e spostamento o creazione di nuove aperture e tramezzi per i quali è prevista ai sensi della D.G.C. n.508 del 05/12/2005 il pagamento di una sanzione pecuniaria paesaggistica alla quale si aggiungono le sanzioni per l'accertamento urbanistico-edilizio necessarie per la richiesta della SCIA in sanatoria.

L'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui al comma 5 dell'art.167 D.Lgvo 42/2004 prevede che: *“Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da*



*rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.*

*Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti."*

*Secondo l'**art. 154 comma 7 della l.r. 1/2015** il parere favorevole della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio di cui all'articolo 112, nonché l'effettuato pagamento della somma ai sensi e per gli effetti degli articoli 160, comma 4 e 167, comma 5, del d.lgs. 42/2004, costituiscono presupposto per l'applicazione di quanto stabilito ai commi 2 e 4 ossia per l'accertamento di compatibilità paesaggistica. Il provvedimento sanzionatorio emesso ai sensi dell'articolo 167, del d.lgs. 42/2004 è trasmesso alla competente Soprintendenza.*

*Successivamente qualora fosse possibile la sanatoria paesaggistica si procede con una sanatoria edilizia per gli interventi abusivi oggetto di*



accertamento di compatibilità paesaggistica che secondo l'**art.154** comma 4) della L.R. 1/2015 prevede che : *Ove l'intervento realizzato in assenza di SCIA o in difformità da essa per i casi diversi da quelli di cui al comma 1, risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della SCIA a sanatoria, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma di cui al comma 2, primo periodo ovvero, nel caso in cui il calcolo del contributo di costruzione non sia applicabile, la somma non superiore a euro seimila e non inferiore a euro seicento, stabilita dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale in relazione all'entità dell'intervento. Alla SCIA a sanatoria si applica quanto previsto all' articolo 125 e, nel caso in cui la verifica di cui al comma 12 dello stesso articolo 125 abbia esito negativo, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa applicazione dell'articolo 10-bis della l. 241/1990, notifica all'interessato la non sanabilità degli interventi effettuati e la conseguente applicazione delle relative sanzioni. Secondo l'**art.146** comma 1) e 2) della L.R. 1/2015 gli interventi edilizi di cui all'articolo 124, con esclusione di quelli indicati alle lettere a) e c) del comma 1, realizzati in assenza della SCIA o in difformità da essa sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro un termine congruo non superiore a centoventi giorni fissato con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, da emettere nei termini di cui all'articolo 141, comma 3. Decorso il termine stabilito per la rimozione o la demolizione l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso. Qualora, a seguito di motivata richiesta dei responsabili dell'abuso e sulla base della valutazione del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, anche in*



*considerazione delle caratteristiche delle opere eseguite rispetto all'organismo edilizio preesistente oggetto di trasformazione, è irrogata una sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravità dell'abuso, da 1,5 a 2,5 volte l'importo del costo di costruzione, determinato ai sensi dell'articolo 132. Ove non sia possibile determinare tale costo di costruzione la sanzione è calcolata in relazione all'importo delle opere eseguite, determinato in base all'elenco prezzi regionale. La sanzione comunque non può risultare inferiore a euro mille.*

### **SCENARIO 2 (Edifici A e B che non ricadono in area boscata)**

Gli edifici A e B non ricadono all'interno delle zone boscate e relative fasce di transizione e gli interventi edilizi abusivi è possibile sanarli soltanto dal punto di vista urbanistico-edilizio con la richiesta di un permesso in sanatoria e pagamento di relative sanzioni.

In base all'Art. 143 della L.R. 1/2015:

- 1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.*
- 2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 139, con l'esclusione di quelli di ristrutturazione edilizia, ai quali si applicano le procedure di cui all'articolo 144, ingiunge al proprietario e ai responsabili dell'abuso, nei termini di cui all'articolo 141, comma 3, la rimozione o la demolizione e la remissione in pristino, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi*



*del comma 3.*

*3. Se il proprietario o il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dalla notifica dell'ingiunzione, prorogabili di ulteriori trenta giorni su motivata richiesta dell'interessato, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio disponibile del comune. L'area acquisita deve consentire l'autonoma utilizzazione del bene e non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.*

*4. L'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, definisce la consistenza dell'area da acquisire anche mediante precise indicazioni catastali e, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.*

*5. Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra euro duemila e euro ventimila, in rapporto alla gravità dell'abuso, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'articolo 141, comma 2, quarto e quinto periodo, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima, in rapporto alla gravità dell'abuso. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del responsabile*



*inadempiente.*

*6. I proventi delle sanzioni di cui al comma 5 spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.*

*7. Il comune può reiterare le sanzioni di cui al comma 5 per non più di due volte, qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.*

*8. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o idrogeologici.*

*9. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali a vincolo di inedificabilità assoluta, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.*

*10. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti a vincolo di inedificabilità assoluta, in base a leggi regionali, a previsioni di strumenti urbanistici comunali, di piani territoriali paesistici, nonché di piani di settore, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione della demolizione, l'acquisizione gratuita si verifica a favore del comune, il quale procede alla demolizione a spese dei responsabili dell'abuso.*

*11. In caso di opere di ampliamento eseguite su immobili legittimamente esistenti, ovvero di opere realizzate nel lotto di pertinenza di edifici con SUC non superiore a trenta metri quadri, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'inottemperanza all'ingiunzione di*



demolizione, provvede alla sola demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, a spese dei responsabili dell'abuso, senza procedere all'acquisizione dell'area. Al fine di procedere alla demolizione il dirigente o il responsabile del competente ufficio dispone, contestualmente all'adozione del relativo provvedimento, l'occupazione temporanea dell'area occorrente all'espletamento dei lavori fissandone la relativa durata, prorogabile per motivate necessità, ed all'ultimazione dei lavori l'area è restituita agli aventi titolo.

12. Il comune può affidare a terzi per finalità di interesse pubblico la gestione dei beni e dell'area di sedime acquisiti al patrimonio comunale.

13. Per le opere abusive di cui al presente articolo, resta applicabile anche quanto previsto dal comma 9 dell'articolo 31 del d.p.r. 380/2001.

14. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di cui all'articolo 124, comma 1, lettere a) e c).

15. I provvedimenti adottati dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi del presente articolo, sono comunicati alla provincia e all'autorità giudiziaria.

16. In caso di inerzia del comune per l'emissione dei provvedimenti di cui al presente articolo, si applica quanto previsto all'articolo 141, comma 8.

Si fa presente che la sanatoria di tali interventi edilizi in entrambi gli scenari è soggetta ai seguenti pareri per:

- 1) Vincolo idrogeologico in quanto la particella oggetto di pignoramento ricade in parte in "Aree ad alto rischio geologico ed idrogeologico e alta pericolosità idraulica" (Franosità IFFI) e in parte in "Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica" (Vulnerabilità degli acquiferi da bassa a molto bassa);
- 2) Vincolo SIC Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.) in quanto la particella oggetto di pignoramento ricade in Aree di elevatissimo interesse naturalistico esterne all'A.P.I.N.A (Classe 4b);



3) Vincolo sismico soggetto alle prescrizioni della Legge n. 64/74.

In conclusione presso l'Ufficio Tecnico del Comune lo Scrivente ha verificato **la possibile sanatoria degli abusi edilizi suddivisi per scenario ed edificio determinando i seguenti costi:**

### **SCENARIO 1 (Edifici A e B che ricadono in area boscata)**

#### **EDIFICIO A**

- Interventi edilizi di demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi al fine di eliminare superfetazioni, ampliamenti e volumi per un importo pari a **30'000 euro**, accertamento di compatibilità paesaggistica per gli altri abusi con pagamento di una sanzione pecuniaria paesaggistica ai sensi della D.G.C. 508-2005 pari a **4'000,00 euro**. Inoltre è necessario presentare una **SCIA a sanatoria** per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico gli interventi edilizi abusivi e pagare una somma a titolo di oblazione pari a **16'541,73,00 euro** oltre spese tecniche ed oneri accessori per un importo pari a **5'000 euro** a carico del soggetto richiedente. Per questo scenario le spese di regolarizzazione paesaggistica ed edilizia oltre spese tecniche ed oneri accessori ammontano a **55'541,73 euro**;

#### **EDIFICIO B**

- SCIA a sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica per regolarizzare dal punto di vista edilizio e ambientale gli abusi edilizi con il pagamento di una sanzione pecuniaria paesaggistica ai sensi della D.G.C. 508-2005 pari a **4'000,00 euro** e una somma a titolo di oblazione edilizia pari a **4'686,85 euro** oltre spese tecniche ed oneri accessori per un importo pari a **1'500 euro** a carico del soggetto richiedente. Per il cambio di destinazione d'uso con opere le spese di regolarizzazione paesaggistica ed edilizia oltre spese tecniche ed oneri accessori ammontano a **10'186,85 euro**.



## SCENARIO 2 (Edifici A e B che non ricadono in area boscata)

### EDIFICIO A

- **Permesso a sanatoria** per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico gli interventi edilizi abusivi con pagamento di una somma a titolo di oblazione pari a **23'013,76** euro oltre spese tecniche ed oneri accessori per un importo pari a **2'500 euro** a carico del soggetto richiedente. Per questo scenario le spese di regolarizzazione paesaggistica ed edilizia oltre spese tecniche ed oneri accessori ammontano a **25'513,76 euro**;

### EDIFICIO B

- **SCIA a sanatoria** per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico gli interventi edilizi abusivi con pagamento di una somma a titolo di oblazione pari a **4'686,85** euro oltre spese tecniche ed oneri accessori per un importo pari a **1'000 euro** a carico del soggetto richiedente. Per questo scenario le spese di regolarizzazione paesaggistica ed edilizia oltre spese tecniche ed oneri accessori ammontano a **5'686,85 euro**.

In questo caso dunque non è possibile definire in maniera univoca i costi per la sanatoria in quanto non siamo a conoscenza del parere AFOR sulla ripermetrazione dell'area che definisce in quale scenario ricadono gli immobili oggetto di pignoramento; pertanto lo Scrivente ha definito due possibili giudizi di stima ed ha assegnato al LOTTO n.1 come più probabile valore di mercato il valore medio tra i due scenari.

#### *Urbanistici*

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Città di Castello, l'identificazione urbanistica del **LOTTO N.1** che comprende il terreno distinto al Catasto Terreni al **fg.161 p.lla 63** oggetto della presente procedura di esecuzione.



Secondo la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente – PARTE STRUTTURALE (approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 04/04/2016) il terreno posto in Città di Castello Loc. Sastrica - Vocabolo Collevocchio San Leo Bastia distinto al Catasto Terreni come fg.161 p.lla 63 è classificato:

- ZONE BOScate E RELATIVE FASCE DI TRANSIZIONE (NTA-PS art. 101)
- AREE AGRICOLE (NTA-PS art. 105)
- EDIFICI SPARSI (NTA-PS art. 114)

Secondo l'art.101 comma 2 delle NTA del PRG – Parte strutturale *alle Zone boscate ricadenti nello Spazio rurale, e con esclusione di quelle ricomprese nello Spazio urbano di cui al comma 3, ai sensi dell'art.85 della LR 1/2015 viene associata una fascia esterna di transizione della profondità di ml 20. Per il patrimonio edilizio esistente nelle Zone boscate e relative fasce di transizione sono consentiti gli interventi di cui all'Art.91 della LR 1/2015. e la realizzazione di opere pertinenziali di cui all'Art.21 del RR 2/2015. Costituiscono Fasce di transizione, ancorché graficamente non individuate, gli intorni/corti degli edifici esistenti all'interno delle Zone boscate.*

*Ai sensi dell'art.91 comma 1 della LR 1/2015 nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente.*

*Ai sensi dell'art.91 comma 2 della LR 1/2015 l'ampliamento di cui al comma 1 è comprensivo di quelli già realizzati in applicazione della*



*normativa previgente.*

*Ai sensi dell'art.91 comma 3 della LR 1/2015 gli interventi di ampliamento di edifici residenziali di cui al comma 1, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica previsti dal presente articolo, sono subordinati alla individuazione da parte del comune degli edifici sparsi nel territorio, ai sensi dell'articolo 89, comma 4.*

Nel nostro caso gli immobili oggetto di pignoramento non sono stati individuati dal Comune come edifici sparsi costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale oltre a quelli indicati all'articolo 96, comma 1, lettera h) bensì come altri edifici sparsi.

Ai sensi dell'art.114 delle NTA del PRG – Parte strutturale:

*1. Per Altri edifici sparsi si intendono quegli edifici legittimi, legittimati o legittimabili alla data di adozione del PRG-PS, presenti nello Spazio rurale e non ricompresi nelle classificazione di cui all'Art. 113; essi sono articolati in Edifici ad uso residenziale ed Edifici rurali non adibiti a residenza.*

*2. La disciplina degli Edifici ad uso residenziale e degli Edifici rurali non adibiti a residenza, è regolamentata dall'Art.91 della LR 1/2015.*

*3. Non costituisce intervento di NC di cui all'Art.17, il riuso degli Edifici ad uso residenziale ed Edifici rurali non adibiti a residenza esistenti nello Spazio rurale.*

*5. Tutti gli interventi consentiti sugli Altri Edifici sparsi devono essere realizzati nel rispetto, ove esistenti, delle caratteristiche tipologiche e costruttive tradizionali della edilizia rurale così come disposto all'Art.89, comma 1 della LR 1/2015.*

Inoltre ai sensi dell'art.85 della LR 1/2015 le Zone boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'Art.90 della LR 1/2015. Alle Fasce di transizione si applicano gli eventuali indici edificatori attribuiti alle componenti di



*appartenenza delle stesse; le corrispondenti quantità edificatorie sono esercitabili all'esterno delle fasce di transizione, come definite ai precedenti commi 2 e 3, secondo quanto stabilito dal PRG-PS.*

*Ai sensi dell'art.101 comma 2 delle NTA del PRG – Parte strutturale nelle Zone boscate e relative fasce di transizione di cui ai commi 1 e 2 è vietato:*

- a) il prelievo non regolamentato di biomassa;*
- b) la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti a rete e puntuali; è consentita la sola esecuzione di opere di rilevante interesse pubblico, a seguito di dimostrata impossibilità di soluzioni diverse ed alternative;*
- c) le opere e i movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio;*
- d) l'aratura con totale estirpazione della vegetazione esistente per destinare l'area ad attività di allevamento o pascolo;*
- e) la circolazione e la sosta dei motoveicoli ed autoveicoli al di fuori della rete viaria;*
- f) la realizzazione di nuovi interventi edilizi.*

*Nelle Zone boscate e relative fasce di transizione, sono consentiti gli interventi di cui all'Art.85, comma 5 della LR 1/2015.*

*Infine ai sensi dell'art.105 comma 5 delle NTA del PRG – Parte strutturale Per Aree agricole si intendono le porzioni di territorio dello Spazio rurale, non comprese tra quelle di cui ai commi 2, 3, 4, in cui le condizioni di coltivazione sono ordinarie, anche intensive, prevalentemente a carattere di seminativo. Per esse il PRG assume l'obiettivo di mantenere e qualificare le pratiche agricole esistenti, anche attraverso l'incremento della biodiversità e la dotazione di componenti vegetazionali ai fini della continuità della rete ecologica.*

*In conclusione in base alla disciplina urbanistico-edilizia vigente sugli immobili oggetto di pignoramento è possibile il riuso degli Edifici ad uso residenziale esistenti ed è possibile intervenire ai sensi dell'art.91 comma 1*



della LR 1/2015 nei singoli edifici con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

#### **4.5. Accertamenti catastali**

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini mediante il sistema telematico SISTER per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni che ricadono nel **LOTTO N.1**, riscontrando che tutto quanto finora descritto è censito alle seguenti unità catastali definite dalle corrispondenti particelle:

##### Abitazione

*N.C.E.U. del Comune di Città di Castello, Foglio n. 161, particella n. 63 – Sub.2 - Categoria: A/4 - Classe 1 - Consistenza 9 vani - Superficie catastale: 272mq - Rendita: €. 241,70 - Indirizzo: VOCABOLO COLLEVECCHIO SAN LEO BASTIA piano: S1-T-1.*

##### Intestatari

~~XXXXXXXXXX~~ nato a CITTA' DI CASTELLO (PG) ~~XXXXXXXXXX~~

*Diritto di proprietà per 1/1*

##### Confinanti

NORD

Foglio 161 Part.63 Sub.1

Corte comune

SUD

Foglio 161 Part.63 Sub.1

OVEST

Foglio 161 Part.63 Sub.1

Corte comune

EST

Foglio 161 Part.63 Sub.1



Corte comune

Garage

N.C.E.U. del Comune di Città di Castello, Foglio n. 161, particella n. 63 –  
**Sub.3** - Categoria: C/6 - Classe 1 - Consistenza 23mq- Superficie  
catastale:32mq - Rendita: €. 30,88 - Indirizzo: VOCABOLO  
COLLEVECCHIO SAN LEO BASTIA piano: T.

Intestatari

~~XXXXXXXXXX~~ nato a CITTA' DI CASTELLO (PG) il ~~XXXXXX~~ -

Diritto di proprietà per 1/1

Confinanti

NORD

Foglio 161 Part.63 Sub.1

Corte comune

SUD

Foglio 161 Part.63 Sub.1

OVEST

Foglio 161 Part.63 Sub.1

Corte comune

EST

Foglio 161 Part.63 Sub.1

Corte comune

salvo se altri.

Corte comune

N.C.E.U. del Comune di Città di Castello, Foglio n. 161, particella n. 63 –

**Sub.1** – Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2-3 piano: S1-T.

Confinanti

NORD

Foglio 161 Part.61

~~CORTE COMUNALE S. LEO BASTIA~~ con sede in



CITTA' DI CASTELLO (PG)

SUD

Foglio 161 Part.64

~~CITTA' DI CASTELLO (PG) SUD~~ con sede in

CITTA' DI CASTELLO (PG)

OVEST

Foglio 161 Part.61

~~CITTA' DI CASTELLO (PG) OVEST~~ con sede in

CITTA' DI CASTELLO (PG)

EST

Foglio 161 Part.64

~~CITTA' DI CASTELLO (PG) EST~~ con sede in

CITTA' DI CASTELLO (PG)

salvo se altri.

*(Allegato n. 3: Mappa censuaria, Visure e Planimetrie Catastale)*

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agencia del Territorio e quanto rilevato in loco, alla data del sopralluogo 20/01/2023 sono state accertate le seguenti difformità catastali:

**EDIFICIO A (Abitazione)**

**PIANO SEMINTERRATO:**

- Cambio di destinazione d'uso dei locali del piano seminterrato adibiti a cantina e fondo in abitazione;
- Ampliamento interrato in corrispondenza dell'angolo sud-est del fabbricato con altezza h=2.45m per la realizzazione di un locale accessorio (ripostiglio 2) di superficie netta pari a circa 10mq areato ed illuminato da una finestra dotata di grate;
- Sul prospetto ovest demolizione di porzioni di muri portanti e finestre che delimitavano due fondi per realizzare un loggiato di accesso alla taverna;



- Sul prospetto ovest sostituzione della porta di accesso al fondo con una finestra;
- Sul prospetto est tamponatura di una finestra e realizzazione di un magazzino ad uso rimessa attrezzi esterna non comunicante con i locali principali dell'abitazione di superficie pari a 25mq e altezza pari a 2,40 m.

#### PIANO TERRA

- Nel locale salone è stato eliminato il bagno e ricavato un ripostiglio nel sottoscala;
- Sul prospetto est del salone è stata tamponata una finestra e spostato l'accesso;
- All'interno del salone è stata tamponata l'apertura che collega lo stesso ad una camera.
- Demolizione di scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo;

#### PIANO PRIMO

- Realizzazione di nuova scala esterna sul fronte nord dell'edificio per rendere autonomo il piano primo;
- Tamponatura della porta di accesso al vano scala interno;
- Apertura di n.2 finestre sul fronte ovest del fabbricato;
- Realizzazione di nuova apertura per accedere dal pianerottolo della scala esterna al sottotetto non abitabile (soffitta) sul fronte nord del fabbricato.
- Trasformazione di una porzione di sottotetto in un terrazzo cosiddetto "a tasca".

#### EDIFICIO B (Garage trasformato in abitazione)

- Sul fronte ovest realizzazione di n.2 nuove aperture;
- Realizzazione di nuovo servizio igienico;
- Cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione;



Pertanto, dopo aver conosciuto l'esito della ripermetrazione dell'area boscata per verificare dove ricadono gli edifici A e B e sanato gli abusi, si rende necessario aggiornare le planimetrie catastali allo stato di fatto sostenendo un costo per spese tecniche relative alla regolarizzazione catastale pari a **2'000 euro** a carico del potenziale acquirente.

In forza di tutto quanto finora riferito e descritto, si procede con il seguente capitolo:

### **5) VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore di mercato da attribuire alla data odierna ai beni immobili del **LOTTO n.1** oggetto della presente procedura di esecuzione. Nella determinazione del più probabile valore di mercato, lo Scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di Stima Sintetico-Comparativo, cioè ricercare il valore venale del bene sulla base di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite d'immobili simili.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili a destinazione residenziale sono stati considerati i seguenti criteri:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (SEL);
- le superfici ponderate delle pertinenze (terrazze, balconi, patii, logge, magazzini, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte sottotetto, portici, ecc.);
- negli edifici monofamiliari il vano scala è considerato superficie commerciale di vendita.

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Commerciale è stato effettuato con riferimento ai seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;



- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle *superfici scoperte*, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 35% delle terrazze al livello dell'alloggio;
- 50% garage, box o magazzino;
- 30% fondo, cantina o locale di deposito;
- 30% soffitta;
- 25% balconi con vista;
- 60% mansarda di altezza media < 1,80m;
- 15% lastrico solare di copertura di proprietà da uso esclusivo accessibile all'interno dell'alloggio;
- 15% giardini e parchi di case indipendenti (ville e villini) con alberi ad alto fusto; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Lo Scrivente nella determinazione dei **prezzi unitari** da assegnare agli immobili che ricadono nel **LOTTO N.1** (abitazione, garage e corte comune) teneva conto delle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione dell'immobile;
- libertà o meno dell'immobile da contratti di locazione o di comodato d'uso;
- sussistenza dei vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;
- ubicazione, accessibilità, esposizione, destinazione d'uso, caratteristiche architettoniche e panoramiche, struttura, tipologia edilizia e costruttiva;
- stato di conservazione e manutenzione delle strutture e finiture presenti (fondazioni, muri, solai, coperture, serramenti esterni e interni, tinteggiature, intonaci, porte, pavimenti, battiscopa, ecc.);
- stato di conservazione e manutenzione degli impianti tecnologici



presenti;

- stato di manutenzione e conservazione sistemazioni esterne corte comune;
- presenza di soprassuolo;
- interventi di consolidamento strutturale da realizzare per solai e coperture e di ristrutturazione edilizia per l'agibilità dell'immobile;
- panoramicità, esposizione, luminosità, contesto ambientale, ecc.

Pertanto sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona relativo al quarto trimestre 2022, di tutte le variabili intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto oltre quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare, , si sono potuti determinare i seguenti prezzi medi unitari e successivi totali per

il **LOTTO N.1:**

	Scomm (mq)	€/mq	Prezzo
A) GARAGE TRASFORMATO IN ABITAZIONE (Fg.161 p.11a 63 sub.3)	32,00	600,00 €	19.200,00 €
B) ABITAZIONE (Fg.161 p.11a 63 Sub.2)	140,76	600,00 €	84.457,20 €
PIANO SEMINTERRATO	157,63	600,00 €	94.575,30 €
PIANO TERRA	112,48	600,00 €	67.485,90 €
PIANO PRIMO			
C) CORTE COMUNE (Fg.161 p.11a 63 sub.1)	72,60	600,00 €	43.560,00 €
			309.278,40 €
<b>VALORE DI MERCATO LOTTO N.1</b>			
<b>AGGIUNTE</b>			
<b>DETRAZIONI</b>			
		<b>SCENARIO 1</b>	<b>SCENARIO 2</b>
Costi relativi a rimessione in pristino e/o sanzioni e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e per accertamento di compatibilità paesaggistica (Edificio A)		55.541,73 €	25.513,76 €
Costi relativi a sanzioni e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e per accertamento di compatibilità paesaggistica (Edificio B)		10.186,85 €	5.686,85 €
c) Costi relativi alle spese tecniche per la regolarizzazione catastale		2.000,00 €	2.000,00 €
		67.728,58 €	33.200,61 €
<b>VALORE DI MERCATO PER SCENARIO</b>		<b>241.549,82 €</b>	<b>276.077,79 €</b>
		<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>258.813,81 €</b>
A detrarre riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi su		258.813,81 €	12.940,69 €
		<b>TOTALE</b>	<b>245.873,11 €</b>
		<b>ARROTONDAMENTO</b>	<b>0,89 €</b>
		<b>PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.1:</b>	<b>245.874,00 €</b>
SCENARIO 1 Interventi edilizi abusivi in area boscata			
SCENARIO 2 Interventi edilizi abusivi in area non boscata			



Come si evince dalla tabella si possono prospettare due valori di mercato per il Lotto n.1 a seconda che gli immobili pignorati ricadono o meno all'interno dell'area boscata, poiché variano i costi necessari per la regolarizzazione edilizia-urbanistica-paesaggistica. Lo Scrivente per tener conto di questo aspetto assegna al lotto n.1 come più probabile valore di mercato il valore medio tra i due scenari, ossia € 258.813,81 il quale ridotto per assenza di garanzie per vizi determina un prezzo di vendita da porre a base d'asta pari a € 245.874,00.

Si tenga comunque presente che le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

#### 6) FORMAZIONE DEL LOTTO N.1

Per la descrizione dei Lotto N.1 si rimanda al Bando di Vendita che qui di seguito si riproduce:

MISSISSIPPI  
Pg. 57-58-59-60-61-62-63

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia li, 12/04/2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
Ing. Andrea De Filippo

