

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuzione Immobiliare n. 94/2024 R.G. promossa da

- 

contro

- ... OMISSIS ...

^^^^^

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perugia, 10 gennaio 2025

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, nominato C.T.U. nell'E.I. in oggetto con provvedimento notificato tramite pec del 29.5.2024, ha accettato, con **invio telematico del 3.6.2024**, il seguente incarico:

*"Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui agli artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

*qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

provveda quindi:

- 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 **sommatoria 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 esegutati;*

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 (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione -, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);*

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

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

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

8) *alla verifica della **regolarità edilizia e urbanistica** del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica** previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 n. 380 e degli eventuali costi della stessa che potranno essere considerati nella stima del valore; 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'art. 40, co. 6 della Legge 28.2.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 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 in numero minore possibile, in modo da contenere costi ed operazioni). Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo l'autorizzazione al G.E. a procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

10) *alla **descrizione analitica** di 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, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*

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

12) *a fornire le eventuali informazioni 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) *ad 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 condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso sia compreso nello stesso lotto;*

14) *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a*

*esprimere il proprio motivato parere sulla **comoda divisibilità** del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una **bozza di ordinanza di divisione** secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

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

16) *a procedere ad **accesso forzoso**, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della forza pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata a.r., previa comunicazione al G.E. dell'intenzione di procedere all'accesso forzoso;*

17) *a riferire immediatamente al giudice circa ogni **richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali**, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*

18) *in caso di oggettiva 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 dell'udienza per*

il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

*L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., dovrà **inviare copia** ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.*

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

-quale atto principale la perizia, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi scannerizzato), senza allegati;

-in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato Word contenente la relazione peritale;

-in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);

-gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica

del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);

-quale ulteriore eventuale allegato, in formato Word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

Contestualmente al deposito telematico l'esperto dovrà riconsegnare in Cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o di altri giudici competenti, il perito estimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali neppure in presenza di richiesta delle parti o di terzi.

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 agli esecutati ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

AVVISA le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo pec ovvero, se non sia possibile, a mezzo posta ordinaria. Ai sensi

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

AVVISA le parti che, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato a trasmettere le osservazioni al perito, è consentito loro depositare tali osservazioni telematicamente in tempo utile per l'udienza,

AVVERTE le parti medesime che, in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

ooooo

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI	pag. 11
DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.	pag. 12
RELAZIONE DI STIMA	
1. Sommatoria elencazione e descrizione sintetica	pag. 13
2. Individuazione catastale	pag. 13
3. Titolo di proprietà	pag. 16
4. Stato di possesso	pag. 16
5. Formalità, vincoli e oneri	pag. 16
6. Informazioni condominiali	pag. 17
7. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 17
8. Situazione urbanistica e vincoli	pag. 18
9. Regolarità edilizia e agibilità	pag. 18
10. Descrizione analitica	pag. 19

11. Formazione di uno o più lotti	pag. 23
12. Valore di mercato	pag. 23
13. Comoda divisibilità	pag. 27
14. Allegati	pag. 27
15. Invio copia della perizia	pag. 29
16. Accesso agli immobili	pag. 29
17. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali	pag. 29
18. Osservanza del termine di deposito	pag. 29
RIEPILOGO	pag. 30

^^^^^

^^^^

OPERAZIONI PERITALI

Le **operazioni peritali si sono aperte il 14.6.2024** alle ore 9.00 presso lo studio del CTU a Perugia in Via Settevalli 133/C, come da comunicazione inviata il 5.6.2024 per pec al creditore procedente e alla società esecutata nonché per conoscenza, sempre tramite pec, all'I.V.G. (allegato n. 1). Con la comunicazione è stata richiesta alle parti copia degli eventuali contratti di affitto e dei documenti comprovanti la regolarità catastale ed edilizia dei beni. All'incontro del 14.6.2024 non sono intervenute le parti né propri rappresentanti.

Le operazioni peritali hanno poi richiesto:

- **sopralluogo del 3.7.2024** alle ore 9.40, notificato insieme all'inizio o.p., nel corso del quale il C.T.U. ha visionato il bene pignorato, rappresentato da un fabbricato in corso di costruzione al grezzo su terreno edificabile, alla presenza del rappresentante dell'I.V.G.;

- deposito **istanza del 26.7.2024** per presentare l'inserimento in mappa e l'accatastamento del fabbricato con successiva **autorizzazione del G.E. del 29.7.2024**;
- **sopralluogo del 14.10.2024** nel corso del quale il C.T.U. ha rilevato le misure del fabbricato;
- **sopralluogo dell'11.12.2024** nel corso del quale il C.T.U. ha eseguito i rilievi necessari per la regolarizzazione catastale;
- presentazione del **27.12.2024 del Tipo Mappale** per l'introduzione in mappa del fabbricato pignorato preceduta da presentazione di Monografia di Punto Fiduciale del 17.12.2024;
- presentazione del **3.1.2025 della Denuncia di Nuova Costruzione** per l'accatastamento del fabbricato;
- accessi presso l'**Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Pubblicità Immobiliare**, per visionare i titoli di provenienza dei beni e per effettuare un'ispezione aggiornata della proprietà;
- accessi presso l'**Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Servizi Catastali**, per scaricare i documenti catastali dei beni pignorati;
- accessi all'**Ufficio Urbanistica del Comune di Bettona** per verificare la destinazione urbanistica e i permessi edilizi e sanitari dei beni;
- accessi al **Genio Civile della Regione Umbria** per verificare il deposito sismico della struttura.

^^^^^

^^^^

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.

Il fascicolo di causa contiene la seguente documentazione ex art. 567

c.p.c. e succ. modd.:

- mutuo fondiario atto Pettinacci n. 235593 del 29.10.2007;
- decreto ingiuntivo del 3.5.2016;
- atto di precetto di pagamento del 9.2.2024;
- atto di pignoramento immobiliare del 20.3.2024;
- iscrizione a ruolo della procedura esecutiva del 19.4.2024;
- istanza di vendita del 20.3.2024 del creditore procedente;
- certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano del 17.5.2024
riferita al 30.4.2024, depositata il 27.5.2024.

^^^^^

^^^^

RELAZIONE DI STIMA

^^^^^

1. Sommatoria elencazione e descrizione sintetica

**Diritti di piena proprietà esclusiva su piano interrato al grezzo
con solaio di copertura di fabbricato in corso di costruzione su terreno
edificabile in zona C3 del Comune di Bettona, Fraz. Malandruga, via
Cinque Cerri snc.**

^^^^^

2. Individuazione catastale

I beni pignorati sono indicati **nell'atto di pignoramento
immobiliare n. 1598 del 15.4.2024 trascritto con nota n. 9031 r.p. del
30.4.2024 a favore** [REDACTED] **contro ... omissis ...**

Nell'atto di pignoramento i beni sono individuati come segue:

ooo

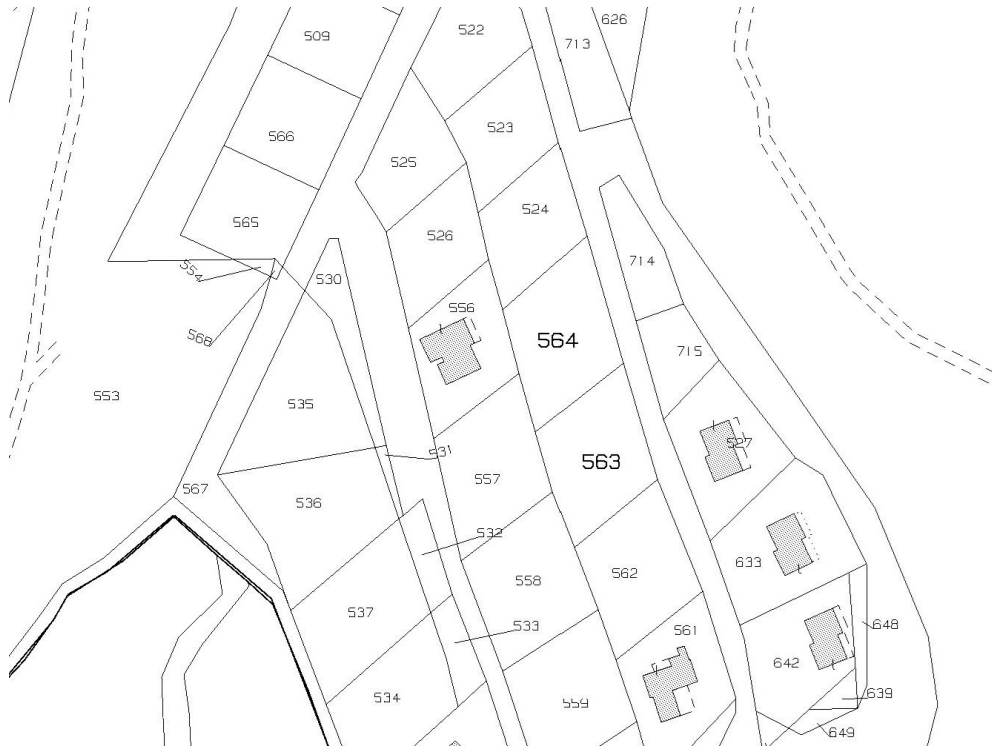
<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</u> SPETTANTI A ... OMISSIS ... su piano interrato al grezzo con solaio di copertura di fabbricato in corso di costruzione su terreno edificabile in zona C3 del Comune di Bettona, Loc. Malandruga, via Cinque Cerri snc								
Comune di Bettona								
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Classe</u>	<u>Superf.</u>	<u>R.D</u>	<u>R.A.</u>
A/1	T	25	563	Sem Arb	4	643 mq	1,83	1,99
A/2	T	25	564	Sem Arb	4	673 mq	1,91	2,09
L' intestazione catastale della particella sopra elencata è: ... omissis ... propr. per 1/1								
Confini: ... omissis ..., salvo altri								

A seguito dell'inserimento in mappa e dell'accatastamento del fabbricato pignorato, le due particelle 563 e 564 sono stata sopprese ed è stata costituita la nuova particella 826 individuata al C.T. come Ente Urbano di 1316 mq e censita al C.F. come Fabbricato in Corso di Costruzione F3.

In dettaglio l'individuazione catastale aggiornata del bene pignorato è dunque:

<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</u> SPETTANTI A ... OMISSIS ... su piano interrato al grezzo con solaio di copertura di fabbricato in corso di costruzione su terreno edificabile in zona C3 del Comune di Bettona, Loc. Malandruga, via Cinque Cerri snc								
Comune di Bettona								
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part./ Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup. cat.</u>	<u>R.C.</u>
A/1	F	25	826/-	F/3	-	-	-	-
L' intestazione catastale della particella sopra elencata è: ... omissis ... propr. per 1/1								
La part. 826 è individuata al C.T. con il medesimo mappale, Ente Urbano di 1316 mq								
Confini: ... omissis ..., salvo altri								

In allegato n. 2 è prodotta la documentazione catastale.



Estratto di mappa C.T. partt. 564 e 563 prima dell'aggiornamento catastale



Estratto di mappa C.T. part. 826 dopo l'aggiornamento catastale

^^^^^

3. Titolo di proprietà

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti a ... omissis ... a cui sono pervenuti con atto Pettinacci del 29.10.2007 n. 235591 trascritto il 7.11.2007 al n. 20704 r.p.

^^^^^

4. Stato di possesso

L'immobile è allo stato attuale di fatto inutilizzato; infatti sul terreno è stata iniziata l'8.10.2007 la costruzione di una bifamiliare che si è interrotta al grezzo del primo livello.

^^^^^

5. Formalità, vincoli e oneri

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 30.4.2024 e dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia a tutto il 2.1.2025 risultano (ispezione ipotecaria in allegato n. 3):

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **n. 16560 r.p. del 6.12.1995** a favore del Comune di Bettona per convenzione urbanistica.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Trascrizioni

- **n. 15683 r.p. dell'1.9.2017** a favore di Unione di Banche Italiane Spa e contro ... omissis ... per pignoramento immobiliare;
- **n. 9031 r.p. del 30.4.2024** a favore di  e contro ... omissis ... per pignoramento immobiliare.

Iscrizioni Ipotecarie

- **n. 9994 r.p. del 7.11.2007** a favore di Banca Popolare di Ancona Spa e
contro ... omissis ... per ipoteca volontaria per € 570.000,00.

^^^^^

6. Informazioni condominiali

L'immobile pignorato non fa parte di condominio.

^^^^^

7. Precedenti proprietari nel ventennio

Nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento il bene oggetto del presente procedimento ha subito i seguenti trasferimenti di proprietà e modifiche di individuazione catastale:

- al **30.4.2004** l'immobile pignorato era individuato al C.T. con le partt. 563 e 564 del Fg. 25, così come individuate dal pignoramento, derivanti dal Frazionamento n. 6610 dell'11.7.2000;
alla stessa data del 30.4.2004 le partt. 563 e 564 erano di proprietà di ... omissis ...;
- il **29.10.2007** le partt. 563 e 564 sono state acquistate da ... omissis ... con atto Pettinacci del 29.10.2007 n. 235591 trascritto il 7.11.2007 al n. 20704 r.p.;
- il **27.12.2024** è stato presentato al C.T. il Tipo Mappale n. 258313 con il quale sono state soppresse le partt. 563 e 564 e costituita la part. 826 (Ente Urbano);
 - il **3.1.2025** è stata presentata la Denuncia di Nuova Costruzione n. 865 con la quale è stata costituita l'unità immobiliare part. 826/- (Fabbricato in corso di costruzione – F3).

Per quanto esposto:

- **esistono regolari trascrizioni a favore della ditta esecutata sul bene pignorato;**
- **il bene pignorato è correttamente individuato al Catasto.**

^^^^^

8. Situazione urbanistica e vincoli

Il cespite pignorato è compreso nel vigente PRG in zona "**C3 – Zona di completamento scarsamente abitata**" disciplinato dagli artt. 28, 29, 30 e 31 delle NTA.

Il bene in oggetto fa parte della lottizzazione disciplinata dalla variante approvata con DCC n. 12 del 3.3.2006 al Piano di Lottizzazione comparto 2C3 di Malandruga, approvato con DCC n. 56 del 25.11.1993. La DCC n. 12/06 assegnava al lotto in oggetto, identificato dai nn. 12 e 13, una cubatura massima di 702 mc.

In allegato n. 4 è prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

^^^^^

9. Regolarità edilizia e agibilità

Su richiesta di accesso atti presentata dal sottoscritto, il Comune di Bettona ha rilasciato la seguente documentazione relativa ai titoli abilitativi e sanitari per il fabbricato in fase di costruzione:

- **Permesso di Costruire n. 79 del 23.8.2007** a nome ... omissis ... per la costruzione di una bifamiliare con due unità abitative di 308,83 mc ciascuna, con voltura del 26.11.2007 a ... omissis ... (allegato n. 5/a).

I lavori, iniziati l'8.10.2007 con comunicazione prot. n. 7751 del 3.10.2007, si sono tuttavia fermati allo stato di primo livello al grezzo; il deposito

strutturale al Genio Civile è avvenuto con prot. 269261 del 5.9.2007 (allegato n. 5/b).

Successivamente risultano emesse:

- **Ordinanza n. 17 del 25.3.2014** per sospensione lavori eseguiti in parziale difformità del PdC n. 79/2007 (allegato n. 5/c);
- **Ordinanza n. 38 dell'11.7.2014** per ripristino dello stato dei luoghi per lavori eseguiti in parziale difformità del PdC n. 79/07 (allegato n. 5/d).

Si tratta di provvedimenti presi perché:

- il piano interrato allo stato grezzo realizzato ha superficie maggiore di quanto autorizzato (268,28 mq invece di 242,54);
- lo stesso piano interrato ha conformazione e aperture difformi;
- lo spessore dei setti murari è di 25 cm invece che di 30 cm;
- lo sbancamento eseguito a monte ha maggiore volume di sterro con dislivello con il terreno a monte pericoloso per la stabilità della scarpata;
- è stata interrotta la fognatura di lottizzazione.

^^^^^

10. Descrizione analitica

(documentazione fotografica in allegato n. 6 e planimetria stato attuale in allegato n. 7)

La proprietà è in Comune di Bettona, Loc. Malandruga, via Cinque Cerri snc; dista dal centro comunale circa 3 km ed è raggiungibile dalla strada comunale dei Cinque Cerri una cui diramazione non asfaltata, in mediocri condizioni, conduce fino alla lottizzazione comparto 2C3.

La **zona** è prevalentemente rurale e ha buon pregio ambientale; per tale scopo è stata realizzata negli anni '90 la lottizzazione di cui fa parte la

proprietà pignorata formata da lotti con prevalente destinazione abitativa-turistica. La proprietà oggetto di stima è formata dai lotti nn. 12 e 13 del comparto 2C3.

Si precisa tuttavia che a tutt'oggi non tutti i lotti formati sono stati effettivamente costruiti, come si evidenzia nella visualizzazione di Formaps di seguito prodotta che sovrappone l'attuale mappa catastale alla foto aerea.



Sovrapposizione mappa catastale attuale e foto aerea da Formaps

La proprietà è costituita da un terreno edificabile di complessivi 1316 mq avente forma tendenzialmente rettangolare; il terreno ha naturale andamento in pendenza con esposizione verso est e lato lungo a valle a confine con la strada di lottizzazione con favorevole affaccio su Assisi.

Sul terreno, come già detto, è stato rilasciato nel 2007 il citato permesso n.

79/07 per la costruzione di una bifamiliare di cubatura di 308,83 mc a unità abitativa, pari a complessivi 617,66 mc, inferiori quindi ai 702 mc assegnati dal Piano di Lottizzazione ai lotti nn. 12 e 13; per ciascuna delle due unità abitative, tra loro simmetriche, sono previsti un piano interrato destinato a taverna, lavanderia, bagno e garage, un piano terra con soggiorno cucina e bagno e un primo piano con due camere e due bagni.

I lavori, iniziati nell'ottobre 2007, si sono però interrotti precocemente; allo stato attuale sono presenti il solo interrato al grezzo con solaio di copertura e i muri di contenimento della scarpata sul retro dell'edificio e delle recinzioni perimetrali. Dal momento dell'interruzione dei lavori sul predio si è sviluppata una fitta vegetazione arbustiva che attualmente ostacola l'accesso all'edificio e la vista dalla strada come si evidenzia anche dalle foto in allegato n. 6.



Foto attuale (la visuale anteriore è impedita dalla vegetazione)



Immagine anno 2011 da Google Maps

Il piano interrato ha struttura verticale in setti di csa gettato in opera dello spessore di 25 cm presenti anche nei muri interni; il solaio è in lastre in csa con tralicci distanziati da polistirolo; la struttura di fondazione è in trave rovesce; la struttura di contenimento posteriore sul retro e la recinzione sono costituiti da muri in csa.

Come detto al par. 9, con **Ordinanza n. 17 del 25.3.2014** il Comune di Bettona ha disposto la sospensione dei lavori eseguiti in parziale difformità del PdC n. 79/07 e, con successiva **Ordinanza n. 38 dell'11.7.2014**, il ripristino dello stato dei luoghi, ordinanza però disattesa; si tratta comunque di provvedimenti presi per "lievi difformità" che, in caso di riapertura della pratica edilizia, potranno essere sanate pur con un aggravio dei costi necessari per l'ultimazione dell'edificio.

ooo

In conclusione:

la proprietà pignorata fa parte di una lottizzazione degli anni '90 con finalità residenziali-turistiche grazie al buon pregio della zona; non tutti i lotti formati sono stati tuttavia effettivamente costruiti; l'edificio presenta al momento solo il piano interrato allo stato grezzo con solaio di copertura; risultano le citate ordinanze di sospensione lavori e messa in pristino per lavori eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo rilasciato.

Le dimensioni del bene (superficie commerciale comprensiva dei muri interni ed esterni e altezze e cubatura realizzabile) sono le seguenti:

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie lorda mq</u>	<u>Altezza m</u>	<u>Cubatura max realizzabile mc</u>
Terreno edificabile	//	//	702,00
Piano interrato al grezzo	268,28	2,50	//

^^^^^

11. Formazione di uno o più lotti

La vendita viene effettuata in un unico lotto.

^^^^^

12. Valore di mercato

La stima del fabbricato in costruzione è effettuata in base al valore di ricostruzione, pari alla somma del costo di ricostruzione deprezzato del manufatto più il valore di mercato del terreno; si adotta tale aspetto economico per la mancanza di un mercato attivo di beni simili, cioè di costruzioni allo stato grezzo, circostanza che non permette una stima comparativa.

Il costo di ricostruzione del piano interrato si ottiene con procedimento

analitico attraverso un computo metrico estimativo in base al vigente
prezzario regionale riportato nella tabella che segue; in tale modo si ottiene il
presumibile costo di ricostruzione comprensivo di costo di cantiere, delle
spese generali e dell'utile di impresa; il costo così ottenuto si riferisce però al
nuovo e pertanto è necessario deprezzarlo per il degrado fisico (vetustà di
circa 18 anni) e per l'obsolescenza funzionale e economica derivante dalla
difficoltà di collocare un simile manufatto sul mercato.

Il valore del terreno si determina invece con il metodo sintetico
comparativo, consistente nel determinare il valore unitario in base ai prezzi
pagati per immobili simili assumendo come parametro il mc edificabile totale
ammesso dal piano di lottizzazione e facendo riferimento alle caratteristiche
estrinseche, intrinseche e giuridiche del terreno; in questo caso si tiene conto
della scarsa appetibilità della lottizzazione come dimostrano i lotti limitrofi non
ancora edificati.

Si precisa inoltre che:

- si considera una detrazione di € 15.000,00 per i costi tecnici e
amministrativi necessari per la regolarizzazione del fabbricato per le
difformità edilizie descritte e per le spese di riapertura del cantiere su cui,
tra l'altro, si è sviluppata in questi anni una fitta vegetazione arbustiva;
- viene operata una riduzione del 7,5% dovuta alle specifiche condizioni
della vendita nel processo esecutivo (assenza di garanzia per vizi).

ooo

ooo

ooo

ooo

DOTT. ANDREA ARCELLI
 VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
 TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
 andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

<u>LOTTO UNICO</u>									
<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</u>									
SPETTANTI A									
... OMISSIS ... PER 1/1									
SU:									
Fabbricato al grezzo in corso di costruzione su terreno edificabile su terreno edificabile in zona C3 del Comune di Bettona, Loc. Malandruga, via Cinque Cerri snc									
C.F. Fg. 25, part. 826									
Fabbricato al grezzo	Costo di ricostruzione deprezzato (tabella pag. 26)					=	€	68.993,04	€ 79.523,04
Terreno	€/mc	15,00	x	mq	702	=	€	10.530,00	
Totale (a)								€	79.523,04
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	5.964,23
Totale (b)								€	73.558,81
Detrazione per spese tecniche e amministrative per regolarizzazione edilizia e riapertura cantiere								€	15.000,00
Totale (c)								€	58.558,81
Aggiunta per arrotondamento								€	41,19
Valore base								€	58.600,00
euro cinquantottomilaseicento/00									

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

DOTT. ANDREA ARCELLI
 VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
 TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
 andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO PARTI GIA' COSTRUITE FABBRICATO BIFAMILIARE						
Computo metrico estimativo in base al prezzo opere edili Regione Umbria ed. 2023						
n°	Codice	Descrizione	Quantità		Costo unitario	Costo totale
			Misure	Totale		
1	2.1.10	SCAVO DI SBANCAMENTO CON USO DI MEZZI MECCANICI. Scavo di sbancamento eseguito con uso di mezzi meccanici di materie di qualsiasi natura e consistenza, asciutte, bagnate o melmose, esclusa la roccia da mina ma compresi i trovanti rocciosi ed i relitti di muratura fino a mc. 0,50, compreso lo spianamento e la configurazione del fondo anche se a gradoni e l'eventuale profilatura di pareti, scarpate e simili. Sono inoltre compresi: il deflusso dell'eventuale acqua presente fino ad un battente massimo di cm 20; la demolizione delle normali sovrastrutture, tipo pavimentazioni stradali o simili; il taglio di alberi e cespugli, l'estirpazione di ceppaie; il carico, il trasporto e lo scarico, del materiale di risulta a qualsiasi distanza nell'ambito del cantiere anche su rilevato, se ritenuto idoneo dalla D.L.. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.	Scavo (appross.): m 55,00 x m 15,00 x m 0,50 = mc 412,50	412,50	6,50	2.681,25
2	2.1.30	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA CON USO DI MEZZI MECCANICI, FINO ALLA PROFONDITÀ DI M 1,50. Scavo a sezione obbligata, eseguito con uso di mezzo meccanico, di materie di qualsiasi natura e senza asciutte, bagnate o melmose, eseguito anche in presenza di acqua con battente massimo di cm 20, esclusa la roccia da mina ma compresi i trovanti rocciosi e i relitti di murature fino a mc 0,50. Sono inoltre compresi: la demolizione delle normali sovrastrutture tipo pavimentazioni stradali o simili; il tiro in alto delle materie scavate; l'onere dell'allargamento della sezione di scavo onde permettere l'utilizzazione e la manovra dei mezzi meccanici e degli attrezzi d'opera; l'eventuale rinterro delle materie depositate ai margini dello scavo, se ritenute idonee dalla D.L.; il carico, il trasporto e lo scarico, del materiale di risulta a qualsiasi distanza nell'ambito del cantiere anche su rilevato, se ritenuto idoneo dalla D.L.. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.	Fondazioni muri perimetrali e interni: m 133,10 x m 1,20 x m 0,70 = mc 111,80 Muri di sostegno posteriori e recinzione laterale e anteriore (appros.): m 125,00 x m 1,20 x m 0,70 = mc 105,00	216,80	13,10	2.840,08
3	3.1.70.2	DRENAGGIO ESEGUITO CON GHIAIA O PIETRISCO. Drenaggio di fiume eseguito con pietrisco di cava di pezzatura msita da mm 15 a mm. 40-50 entro cavi. E' previsto l'assestamento con pestello meccanico. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.	Superficie netta: mq 235,00 x m 0,15 = mc 35,25	35,25	47,40	1.670,85
4	3.1.20.1	MASSETTO DI CALCESTRUZZO VIBRATO NON ARMATO. Massetto di calcestruzzo vibrato, non armato, confezionato con inerti di sabbia e pietrisco di frantoio, con idonea proporzione granulometrica, dato in opera rifinito con lisciatura o fratazzatura a cemento. E' inoltre compreso quanto occorre per dare l'opera finita. Con cemento grigio nelle proporzioni di 3 q di cemento tipo 325 per mc di sabbia, per spessori fino a 7 cm.	Fondazioni muri perimetrali e interni: m 133,10 x m 1,00 = mc 133,10 Superficie netta: mq 235,00 Muri di sostegno posteriore e recinzione laterale e anteriore (appros.): m 125,00 x m 1,00 = mc 125,00	493,10	23,70	11.686,47
5	3.3.12.1	CALCESTRUZZO STRUTTURALE DURABILE A PRESTAZIONE GARANTITA, PER ELEMENTI SOGGETTI A CORROSIONE DELLE ARMATURE PROMOSSA DALLA CARBONATAZIONE, CLASSE DI ESPOSIZIONE XC4. Calcestruzzo durevole a prestazione garantita, per elementi soggetti a corrosione delle armature promossa dalla carbonatazione, secondo le norme UNI EN 206-1, UNI 11104, in conformità al DM 14/01/2008. Classe di consistenza S4 - Dmax, aggregato 31,5 mm. Descrizione ambiente: ciclicamente bagnato ed asciutto. Condizioni ambientali: superfici soggette ad alternanza di asciutto e umido, superfici a contatto con acqua non compresa nella classe XC2. Classe di esposizione XC4. Rapp. A/C max 0,50. Sono compresi: tutti gli oneri tra cui quelli di controllo previsti dalle vigenti norme e l'onere della pompa. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Sono escluse: le casseforme.	Fondazioni muri perimetrali e interni: m 133,10 x m 0,70 x m 0,40 = mc 37,27 Muri perimetrali e interni (setti): m 133,10 x m 0,25 x m 2,50 = mc 83,19 Scale (appros.): mc 2,00 Fondazioni muri di sostegno posteriore e recinzione anteriore (appros.): m 125,00 x m 0,70 x m 0,40 = mc 35,00 Muri di sostegno posteriori e recinzione laterale e anteriore (appros.): m 125,00 x m 0,25 x m 2,50 = mc 78,12	235,58	187,00	44.053,46
6	3.3.130.1	CASSEFORME PER MURI DI SOSTEGNO E FONDAZIONI. Fornitura e realizzazione di casseforme e delle relative armature di sostegno per strutture di fondazione, di elevazione e muri di contenimento, poste in opera fino ad un'altezza di m. 3,5 dal piano di appoggio. Sono compresi: la fornitura e posa in opera del disarmante; la manutenzione; lo smontaggio; l'allontanamento e accatastamento del materiale occorso. E' compreso quanto occorre per dare l'opera finita. La misurazione è eseguita calcolando la superficie dei casseri a diretto contatto del getto.	Muri di sostegno posteriori e recinzione laterale e anteriore (appros.): m 125,00 x m 2,50 x 2 = mc 625,00 Fondazioni muri perimetrali e interni: m 133,10 x m 0,40 x 2 = mc 106,48 Fondazioni muri di sostegno posteriore e recinzione laterale e anteriore (appros.): m 125,00 x m 0,40 x 2 = mc 100,00	831,48	27,30	22.699,40
7	3.3.130.2	CASSEFORME PER STRUTTURE IN ELEVAZIONE. Fornitura e realizzazione di casseforme e delle relative armature di sostegno per strutture di fondazione, di elevazione e muri di contenimento, poste in opera fino ad un'altezza di m. 3,5 dal piano di appoggio. Sono compresi: la fornitura e posa in opera del disarmante; la manutenzione; lo smontaggio; l'allontanamento e accatastamento del materiale occorso. E' compreso quanto occorre per dare l'opera finita. La misurazione è eseguita calcolando la superficie dei casseri a diretto contatto del getto.	Muri perimetrali e interni (setti): m 133,10 x m 2,50 x 2 = mc 665,50	665,50	35,90	23.891,45

DOTT. ANDREA ARCELLI
 VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
 TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
 andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

8	3.3.130.3	CASSEFORME PER PARTICOLARI FORME GEOMETRICHE. Fornitura e realizzazione di casseforme e delle relative armature di sostegno per strutture di fondazione, di elevazione e muri di contenimento, poste in opera fino ad un'altezza di m. 3,5 dal piano di appoggio. Sono compresi: la fornitura e posa in opera del disarmante; la manutenzione; lo smontaggio; l'allontanamento e accatastamento del materiale occorso. E' compreso quanto occorre per dare l'opera finita. La misurazione è eseguita calcolando la superficie dei casseri a diretto contatto del getto.	Scale (appros.): mq 20,00	20,00	47,00	940,00	
9	3.5.20	BARRE IN ACCIAIO B450C. Barre in acciaio, controllate in stabilimento, ad aderenza migliorata B450C per strutture in C.A., fornite e poste in opera. Sono compresi: i tagli, gli sfridi; le legature con filo di ferro ricotto; le eventuali saldature; gli aumenti di trafilatura rispetto ai diametri commerciali, assumendo un peso specifico convenzionale di g/cmc 7,85 e tutti gli oneri relativi ai controlli di legge ove richiesti. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Il peso è calcolato secondo l'effettivo sviluppo dei ferri progettato. Fondazioni:	Fondazioni: mc 37,27 x kg/mc 70 = kg 2.608,90 Muri perimetrali e interni (setti): mc 83,19 x kg/mc 70 = kg 5.823,30 Scale: mc 2,00 x kg/mc 70 = kg 14,00 Fondazioni muro di sostegno posteriore e recinzione anteriore (appros.): mc 35,00 x kg/mc 70 = Kg 2.450,00 Muri di sostegno posteriore e recinzione laterale e anteriore (appros.): mc 78,12 x kg/mc 70 = kg 5.468,40	16.364,60	2,30	37.638,58	
10	3.5.30	RETE IN ACCIAIO ELETTROSALDATA. Rete in acciaio elettrosaldata a maglia quadrata di qualsiasi diametro, fornita e posta in opera. Sono compresi: il taglio; la sagomatura; la piegatura della rete; le legature con filo di ferro ricotto e gli sfridi. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.	Superficie netta: mq 235,00 x kg/mq 3,50 = kg 822,50	822,50	2,57	2.113,83	
11	5.1.40.3	SOLAIO A LASTRE IN C.A. TRALICCIATE ALLEGGERITE CON POLISTIROLO. Solaio piano o inclinato in lastre prefabbricate di cls armato e blocchi di alleggerimento in polistirolo, a nervature parallele, per un sovraccarico accidentale di 200 Kg/mq ed un carico permanente pari a 200 Kg/mq, oltre al peso proprio del solaio. Sono compresi: le eventuali casseforme; le armature e puntellature provvisorie di sostegno di qualunque tipo, natura, forma e specie fino ad una altezza di m 3,50 dal piano di appoggio, non finalizzate alla sicurezza dei lavoratori; la fornitura dei pannelli in opera compresi i relativi pezzi speciali ove occorrono; il calcestruzzo per il getto di completamento che dovrà essere di classe compresa tra C 20/25 e C 28/35; il ferro di armatura e di ripartizione; la soletta superiore in calcestruzzo la cui altezza può variare da cm 4 a cm 6; le nervature trasversali di ripartizione se necessarie. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Misurato per la superficie effettiva al netto degli appoggi.	Superficie solaio: mq 268,28	268,28	83,00	22.267,24	
Totale costo di cantiere comprensivo di spese generali (15%) e utile di impresa (10%)						172.482,61	a
Riduzione per vetustà e obsolescenza funzionale ed economica 60% su (a)						103.489,57	b
Totale di ricostruzione deprezzato (a-b)						68.993,04	
Lunghezza muri perimetrali: 28,70 + 7,20 + 7,20 + 3,60 + 3,60 + 0,70 + 0,70 + 4,50 + 4,50 + 1,90 + 1,90 + 12,50 = m 77,00							
Lunghezza muri interni (setti): 7,85 + 7,85 + 2,25 + 2,25 + 8,15 + 8,15 + 3,65 + 3,65 + 1,00 + 1,00 + 10,30 = m 56,10							
Totale lunghezza muri: 77,00 + 56,10 = m 133,10							
Superficie coperta e solaio: [(7,70 x 3,60 x 2) + (8,65 x 4,50 x 2) + (10,80 x 12,50)] = mq 268,28							
Superficie netta: [268,28 - (133,10 x 0,25)] = mq 235,00							
Lunghezza muri di sostegno posteriore e recinzione laterale e anteriore (appros.): m 125,00							
Scale interne (appros.): volume mc 2,00, superficie mq 20,00							

^ ^ ^ ^ ^ ^

13. Comoda divisibilità

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva e di conseguenza non è necessario ricorrere a divisione.

^ ^ ^ ^ ^ ^

14. Allegati

n. 1 - Comunicazione alle parti di inizio o.p. e sopralluogo del 5.6.2024

n. 2 - Documentazione catastale

2/a - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 25, part. 563 (ante mappale)

2/b - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 25, part. 564 (ante mappale)

2/c - Vax: C.T. - Fg. 25, partt. 563 e 564 (ante mappale)

2/d - Tipo mappale n. 258313 del 27.12.2024

2/e - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 25, part. 826
(post mappale)

2/f - Vax: C.T. - Fg. 25, part. 826 (post mappale)

2/g - Denuncia Nuova Costruzione n. 865 del 3.1.2025

2/h - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 25, part. 826
(post accatastamento)

2/i - Elaborato planimetrico: C.F. - Fg. 25, part. 826

2/l - Elenco subalterni: C.F. - Fg. 25, part. 826

n. 3 - Documentazione ipotecaria

Ispezione ... omissis ...

n. 4 - Documentazione urbanistica

Certificato di Destinazione Urbanistica

n. 5 - Documentazione edilizia

5/a - Permesso di Costruire n. 79 del 23.8.2007 con grafici e relazione

5/b - Deposito strutturale al Genio Civile del 5.9.2007, prot. 269261

5/c - Ordinanza n. 17 del 25.3.2014

5/d - Ordinanza n. 38 dell'11.7.2014

n. 6 - Documentazione fotografica

n. 7 - Planimetria stato attuale

n. 8 - Ricevute invio c.t.u. al creditore procedente e agli esecutati

^^^^^

15. Invio copia della perizia

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore procedente, all'esecutata e, per conoscenza, all'I.V.G. per pec o raccomandata agli indirizzi:



- ... omissis ...

- ivgumbriaimmobili@pec.it

(ricevute in allegato n. 8).

^^^^^

16. Accesso agli immobili

Il C.T.U. ha effettuato accesso all'immobile pignorato il 3.7.2024, il 14.10.2024 e l'11.12.2024.

^^^^^

17. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali

Non è stata avanzata richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

^^^^^

18. Osservanza del termine di deposito

La perizia viene depositata nei termini con invio telematico odierno.

^^^^^

^^^^

^^^^

RIEPILOGO

Atto di pignoramento immobiliare n. 1598 del 15.4.2024 trascritto con nota n. 9031 r.p. del 30.4.2024 a favore di [REDACTED] e contro ... omissis ...

ooo

<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</u> SPETTANTI A ... OMISSIS ... PER 1/1 su piano interrato al grezzo con solaio di copertura di fabbricato in corso di costruzione su terreno edificabile in zona C3 del Comune di Bettona, Loc. Malandruga, via Cinque Cerri snc								
Comune di Bettona								
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part./Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup. cat.</u>	<u>R.C.</u>
A/1	F	25	826/-	F/3	-	-	-	-
La part. 826 è individuata al C.T. con il medesimo mappale, Ente Urbano di 1316 mq								
Confini: ... omissis ..., salvo altri								
Valore base € 58.600,00 (euro cinquantottomilaseicento/00)								

^^^^^

A parte è prodotto il bando di vendita.

^^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^^^

Perugia, 10 gennaio 2024

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli