

Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 - 06073 - Mantignana di Corciano (PG) - Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Rosa LAVANGA

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nelle riunite esecuzioni immobiliari riunite n. 59/2019 R.G. n. 213/2021 R.G

Es. Imm. promosse da

➤ **Soc. BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Soc.**

Coop.

Esecutante

Avv. Luca TAMBURELLI

E

➤ **2 WORLDS Srl**

Esecutante

Avv. Alessandro ACCARDI

CONTRO

➤ **..... COSTRUZIONI SRL**

Esecutata in contumacia

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

dott.ssa Rosa LAVANGA

Io scrivente con ordinanza è stato nominato C.T.U. nelle Esecuzioni Immobiliari riunite di cui all'oggetto con incarico di rispondere, con relazione scritta, al seguente quesito (all. n. 1) :

“Provveda il CTU:

.....



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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

.....”.

Premesso che :

- lo scrivente, nei tempi concessi dalla S.V., ha depositato la consulenza tecnica con riserva di depositare, quando sarebbe stato possibile accedere agli uffici comunali per le necessarie indagini urbanistiche, un secondo elaborato avente ad oggetto la verifica della conformità urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione (rispetto alle autorizzazioni rilasciate nel corso del tempo);

- l'ufficio comunale, al quale lo scrivente aveva depositato istanza di accesso agli atti fornendo i dati delle autorizzazioni rilasciate, ha messo a disposizione le richieste pratiche edilizie in data successiva al deposito dell'elaborato peritale, risultando così possibile allo scrivente portare a termine l'incarico ricevuto e riferire quanto segue:

1) UFFICI in Bastia Umbra Piazza Giuseppe Mazzini civ.

76

❖ foglio n. 10 part.lla n. 277 sub 4;



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Rosa LAVANGA

l'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare è di remota costruzione,
sicuramente ante '42 e quindi ancor prima dell'entrata in vigore delle
vigenti normative urbanistiche;
il Comune di Bastia Umbra non ha messo a disposizione alcuna
autorizzazioni/concessioni riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione.

2) NEGOZIO in di Bastia Umbra via Firenze civ. 1

❖ foglio n. 10 part.lla n. 10 sub 6;

3) APPARTAMENTO in Bastia Umbra via Firenze civ. 1

❖ foglio n. 10 part.lla n. 10 sub 7;

l'edificio del quale fanno parte le due unità immobiliare è di remota
costruzione, sicuramente ante '42 e quindi ancor prima dell'entrata in
vigore delle vigenti normative urbanistiche;

dall'esame della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del
Comune di Bastia Umbra per i lavori eseguiti nell'immobile risultano
essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 357 del 02.11.1993 prot. n. 13720 per

"ripristino edificio danneggiato dal sisma del 29.04.1984 – ord. Min.

497/FCP/ZA del 20.02.1985" (all. n. 3);

- Concessione Edilizia n. 205 del 31.08.1995 prot. n. 15032 per

"ripristino edificio danneggiato dal sisma del 29.04.1984 – ord. Min.

497/FCP/ZA del 20.02.1985 – variante alla Conc. Edil. n. 357/'93"

(all. n. 4);

- Permesso di Costruire n. 38 del 06.04.2011 per *"ristrutturazione*



edilizia ai sensi dell'art. 3 L.R. n. 1/2004" (all. n. 5);

- Pratica edilizia prot. n. 3243 del 08.02.2012 per *"Comunicazione di Attività Edilizia Senza Titolo Abilitativo art. 7, comma 2 e 3 art. 7 bis L.R. n. 1/2004 e SS.MM.II"* (all. n. 6);

dall'esame della documentazione risulta essere stato rilasciato certificato di agibilità solo per l'unità immobiliare con destinazione a negozio e precisamente;

- Autorizzazione di *"agibilità parziale relativa ad un negozio al piano terra e n. 1 locale mostra con w.c. al piano primo"* prot. n. 40 del 09.09.1995 (all. n. 7);
- Autorizzazione di *"agibilità parziale relativa a n. 1 negozio e relativi vani accessori al piano terra e primo di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale"* prot. n. 51 del 06.08.2012 (all. n. 8).

**

4) MAGAZZINO - GARAGE in Bastia Umbra via

Gemelli Gemelli Baldoni

❖ foglio n. 18 part.IIIa n. 171;

dall'esame della documentazione acquisita presso il Comune di Bastia Umbra l'edificio oggetto di esecuzione risulta essere stato edificato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Concessione Edilizia n. 272 del 28.05.1977 prot. n. 5021 per *"realizzazione di laboratorio, uffici ed abitazione"* (all. n. 9);
- Concessione Edilizia n. 39 del 14.05.2002 prot. n. 34702 per *"modifiche edificio esistente"* (all. n. 10).



**

5) N. 4 APPARTAMENTI E N. 4 garage ed area urbana

in Bastia Umbra via dei Gemelli Baldoni

❖ foglio n. 17 part.lla n. 2713 sub 11 - sub 13 - sub 15 - sub 16 -
sub 19 - sub 20 - sub 22 - sub 25

Dall'esame della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del
Comune di Bastia Umbra l'immobile del quale fanno parte le unità
immobiliari oggetto di esecuzione risulta essere stato realizzato a seguito
del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n. 227 del 29.12.2009 per "costruzione di un
edificio residenziale lotto B1" (all. n. 11);
- Permesso di Costruire n. 158 del 19.10.2011 per "variante in corso
d'opera al permesso di costruire n. 227 del 29/12/2009 – edificio
B1" (all. n. 12);

L'intero complesso immobiliare è stato dichiarato agibile a seguito del
rilascio di:

- Autorizzazione di agibilità n. 70 del 15.10.2012 (all. n. 13).

**

6) APPARTAMENTO in Bastia Umbra via dei Gemelli

Baldoni

❖ foglio n. 17 part.lla n. 2580 sub 22;

Dall'esame della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del
Comune di Bastia Umbra l'immobile del quale fanno parte le unità
immobiliari oggetto di esecuzione risulta essere stato realizzato a seguito



del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n. 253 del 29.11.2006 per “realizzazione edificio di civile abitazione plurifamiliare edificio B3” (all. n. 14);
- Permesso di Costruire n. 157 del 06.08.2009 per “variante in corso d’opera al permesso di costruire n. 253 del 29/11/2006” (all. n. 15);

Il complesso immobiliare è stato dichiarato agibile a seguito del rilascio di:

- Autorizzazione di agibilità n. 105 del 20.10.2009 (all. n. 16).

** ** *

Si ritiene, in risposta al quesito ricevuto, di poter affermare sulla base dei risultati delle verifiche e riscontri eseguiti in loco in relazioni ai progetti approvati che:

su tutti gli immobili si rilevano modeste difformità urbanistiche e catastali per quanto attiene divisione interna dei locali, presenza e dimensioni delle aperture di finestre, oltre che per destinazione e consistenza dei locali; difformità che si ritengono, sulla base dell’attuale legislazione urbanistica, sanabili (regolarizzazione urbanistica e catastale a carico degli assegnatari).

**

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 02 ottobre 2023.

Il Tecnico Stimatore

Geom. Mirco BACELLI

Allegati : documentazione fotografica da n. 1 a n. 16

