

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Es. 68/2018

Promossa da:

CHEBANCA S.P.A.

Contro

Giudice dell'esecuzione: Dott.sa Lignani Maria Giulia

Tecnico Incaricato: Geom. Nicola Bucataio

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4253

Iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n° 1854

Cod. fisc. BCT NCL 76M08 D786S - Tel. e Fax. 075 972093 - Cell. 3939527785

E-mail: nicola.bucataio@gmail.com - Pec.: nicola.bucataio@geopec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Nicola Bucataio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4253, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Deruta (PG), Via Tiberina n° 221, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto, successivamente accettato l'incarico in data 13/02/2019 ed espletate le formalità di rito, allo scrivente veniva posto il seguente quesito.

PROVVEDA

L'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria

- 1. All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e dell'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 esecutati;*
- 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, usi, 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 della 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; 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 dell'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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento dei titoli in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali Competenti;

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 del 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 manutenzioni; 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 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 l'indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione di 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 l'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 oppure la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell' acquirente, consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;*
- 14. Ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- 15. Ad allegare 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 definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta del 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, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E. della intenzione di procedere all'accesso forzoso. Le chiavi sostituite verranno custodite dal Perito sino alla nomina del Custode, all'udienza di autorizzazione alla vendita;
17. Riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
18. In caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine 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. Att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle part; 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;

ASSEGNAZIONE DEL TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

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

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

- b) *In allegato, un ulteriore copia della perizia, in file denominato "perizia" in formato word contenente la relazione peritale;*
- c) *Gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un univo file);*
- d) *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 ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascun 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 dovrà riconsegnare in Cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

SI 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 Legge 31/12/1996 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.

DISPONE

Che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il seguente provvedimento: 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 telefax o posta ordinaria; ai sensi dell'art. 173 bis Disp. Att. C.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima dell'udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazione

alle relazione di stima 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.;

autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;

avverte le parti 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;

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, esaminava gli atti del procedimento per verificarne la completezza ed espletava ogni ulteriore attività ritenuta necessaria per.

- a) Prendere visione dei beni immobili in estimazione.
- b) Reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa di interesse per la procedura.
- c) Effettuava le necessarie indagini di mercato.

Non appena reperita tutta la documentazione tecnica per effettuare il sopralluogo in data 07/06/2019 il sottoscritto iniziava le operazioni peritali e si recava presso il fabbricato per effettuare un primo accesso in presenza del Sig. Cetra Fabrizio delegato dell'I.V.G., in tale circostanza non si è riusciti ad effettuare l'accesso perché non vi era nessuno.

Contestualmente allo scrivente venivano forniti i numeri telefonici dei proprietari e veniva contattata _____ che riferiva di non essere più in possesso delle chiavi perché residente in altra abitazione e che le chiavi dell'immobile erano in possesso

_____ (altra parte esecutata) che era residente nell'immobile oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto provava a contattare più volte telefonicamente

~~Senza~~ avere nessuna risposta.

Quindi in tale circostanza si decideva di rimandare il sopralluogo.

In data 08/06/2019 il sottoscritto inviava agli esecutati una raccomandata, la

ha ritirato il documento mentre quella del _____ tornava al mittente per compita giacenza in data 03/07/2019, nel lasso di tempo dall'invio della raccomandata al ritorno della ricevuta per compita giacenza lo scrivente tentava telefonicamente di contattare il _____ provando in diversi giorni ed a diverse ore del giorno senza

ricevere mai risposta.

Una volta tornata la raccomandata per compita giacenza si stabiliva con l'IVG la data del 15/07/2019 per effettuare l'accesso forzoso ed il sottoscritto notificava in data 06/07/2019 al G.E. la decisione presa in comune accordo con l'I.V.G., vista l'impossibilità di accedere ai luoghi.

In data 15/07/2019 ore 15,00 in presenza del sottoscritto accompagnato dal Sig. Cetra Fabrizio, nominato custode per conto dell'IVG, e del comandante della Stazione dei Carabinieri di Scheggia e Pascelupo, prima di effettuare l'accesso forzoso si tentava di contattare telefonicamente ancora una volta il

Non avendo nessuna risposta il Comandante della Stazione dei Carabinieri riusciva a reperire il numero telefonico del luogo di lavoro del Sig. ed a mettersi in contatto con l'esecutato che in tale circostanza si scusava per non aver mai risposto al telefono e dichiarava di non avere ritirato la corrispondenza perchè per problemi familiari era momentaneamente residente in altra abitazione.

Comunque in tale circostanza si rendeva disponibile a far effettuare il sopralluogo senza procedere con l'accesso forzoso, veniva quindi stabilita la data del 25/07/2019 per effettuare il sopralluogo.

Contestualmente sempre in data 15/07/2019 lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico comunale di Scheggia e Pascelupo per reperire tutta la documentazione urbanistica riguardante l'immobile.

In data 25/07/2019 alle ore 15,30 in presenza del custode Sig. Cetra Fabrizio e del Geom. Verbena Alessandro collaboratore dello scrivente mi recavo presso i luoghi per effettuare l'accesso all'immobile oggetto di procedura esecutiva ed in presenza del Sig.

veniva fatto l'accesso ai luoghi, in tale circostanza si rilevavano anche le dimensioni interne dei vani vista la non conformità degli stessi agli elaborati catastali ed urbanistici.

In data 06/08/2019 lo scrivente si recava nuovamente presso l'ufficio tecnico del Comune di Scheggia e Pascelupo per ritirare le copie degli elaborati grafici, preventivamente visionate, in quella data venivano prodotte allo scrivente n° 3 pratiche dalle quali emergeva che l'immobile risultava adibito a direzionale anziché a civile abitazione.

Tornato in ufficio ed esaminata la documentazione tecnica e soprattutto l'atto notarile emergeva che dalle pratiche reperite dall'ufficio accesso atti del Comune di Scheggia e Pascelupo mancava una DIA del 2007 richiamata nell'atto di compravendita, quindi in data 07/08/2019 il sottoscritto inviava una mail all'ufficio tecnico del Comune con la quale si chiedevano chiarimenti del perché detta pratica non fosse stata prodotta in fase di accesso

atti; in pari data lo scrivente veniva contattato telefonicamente dall'addetto all'accesso atti del Comune di Scheggia e Pascelupo che si scusava per l'accaduto spiegando che l'errore era dovuto all'errata trascrizione della pratica in fase di archiviazione nel sistema informatico, infatti la stessa era stata erroneamente archiviata a nome di ‘

anziché “)”.

In data 12/08/2019 il sottoscritto si recava nuovamente presso l'ufficio accesso atti del Comune di Scheggia e Pascelupo e in detta circostanza veniva fornita copia anche dell'ultima pratica richiesta.

Per tutto quanto sopra esposto ed a seguito del sopralluogo, ritenuto di aver raccolto tutti gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva alla stesura dello stesso come segue:

1) ESATTA INDIVIDUAZIONI DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI:

Dall'esame dei RR. II. Tenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, coma da nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 12/02/2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19/04/2018 ai numeri 9744 registro generale e 6900 registro particolare, gli immobili risultano essere i seguenti:

- CATASTO FABBRICATI:

Immobile n° 1

<i>Comune:</i>	I522 – SCHEGGIA E PASCELUPO (PG)		
<i>Catasto:</i>	FABBRICATI		
<i>Foglio:</i>	24	<i>Particella:</i>	351 Subalterno: 6
<i>Natura:</i>	A/2 – Abitazione Civile	<i>Consistenza:</i>	---
<i>Indirizzo:</i>	Fraz. Isola Fossara	<i>N. civico:</i>	--

Immobile n° 2

<i>Comune:</i>	I522 – SCHEGGIA E PASCELUPO (PG)		
<i>Catasto:</i>	FABBRICATI		
<i>Foglio:</i>	24	<i>Particella:</i>	351 Subalterno: 3
<i>Natura:</i>	C/6 Autorimessa	<i>Consistenza:</i>	80 metri quadri
<i>Indirizzo:</i>	Fraz. Isola Fossara	<i>N. civico:</i>	--

Immobile n° 3

Comune: I522 – SCHEGGIA E PASCELUPO (PG)

Catasto: TERRENI

Foglio: 24 **Particella:** 351 **Subalterno:** --

Natura: EU – ENTE URBANO **Consistenza:** ---

Immobile n° 4

Comune: I522 – SCHEGGIA E PASCELUPO (PG)

Catasto: TERRENI

Foglio: 24 **Particella:** 541 **Subalterno:** --

Natura: EU – ENTE URBANO **Consistenza:** ---

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dagli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio i beni oggetto di valutazione risultano catastalmente censiti nel Comune di Scheggia e Pascelupo come segue:

a) CATASTO EDILIZIO URBANO**Unità immobiliare n° 1**

- Foglio n:	24	Particella:	351
- Subalterno:	3		
- Categoria:	C/6	Consistenza:	80 mq.
- Indirizzo:	Loc. Isola Fossara	Piano:	T
- Rendita:	€ 185,92		

Unità immobiliare n° 2

- Foglio n:	24	Particella:	351
- Subalterno:	6		
- Categoria:	A/2	Consistenza:	5 vani
- Indirizzo:	Loc. Isola Fossara	Piano:	1-2
- Rendita:	€ 348,61		



b) CATASTO TERRENI

Unità immobiliare n° 3

- | | | | |
|---------------|--------------------|--------------|---------|
| - Foglio n: | 24 | Particella: | 351 |
| - Subalterno: | -- | | |
| - Categoria: | Ente urbano | Consistenza: | mq. 540 |
| - Indirizzo: | Loc. Isola Fossara | Piano: | -- |
| - Rendita: | €. 0,00 | | |

Doveroso specificare che l'unità immobiliare in oggetto citata sia nell'atto di compravendita che nel pignoramento corrisponde all'area di sedime dell'intero edificio composto da più unità immobiliari e quindi da intendersi come diritti proporzionali su detta particella.

Unità immobiliare n° 4

- | | | | |
|---------------|--------------------|--------------|---------|
| - Foglio n: | 24 | Particella: | 541 |
| - Subalterno: | -- | | |
| - Categoria: | Ente urbano | Consistenza: | mq. 730 |
| - Indirizzo: | Loc. Isola Fossara | Piano: | -- |
| - Rendita: | €. 0,00 | | |

Si precisa che detta particella trasferita al Sig. _____ con atto Notaio Antoni Fabi del 05/09/2007 risulta catastalmente individuata al Catasto Fabbricati come area urbana intestata al sig. _____, dall'analisi dell'atto di compravendita emerge che in fase di vendita il Notaio ha identificato la particella solo con i dati del catasto terreni (ovvero ente urbano) senza omettere area urbana regolarmente iscritta al catasto fabbricati, il presente errore non pregiudica l'individuazione della stessa ma necessita di correzione presso l'ufficio tecnico erariale per intestare correttamente la particella anche al catasto urbano si precisa comunque che essendo stata effettuata voltura automatica tramite modello unico la correzione deve essere fatta dal Notaio. Tutto ciò premesso per precisare che nella perizia sarà anche citata la p.lla 541 censita al catasto fabbricati ed erroneamente intestata.

Unità immobiliare n° 5 (stessa unità immobiliare citata prima al punto 4)

- | | | | |
|---------------|--------------------|--------------|---------|
| - Foglio n: | 24 | Particella: | 541 |
| - Subalterno: | -- | | |
| - Categoria: | Area urbana | Consistenza: | mq. 730 |
| - Indirizzo: | Loc. Isola Fossara | Piano: | -- |
| - Rendita: | €. 0,00 | | |



per quanto sopra, pertanto si può affermare che esiste sostanziale corrispondenza tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nel verbale di pignoramento immobili del 12/02/2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19/04/2018 ai numeri 9744 registro generale e 6900 registro particolare.

Oltre le unità immobiliari prima descritte la proprietà si completa con i diritti pro quota sulle utilità comuni:

- a) Foglio n° 24, p.lla 531 Sub. 5: Bene comune non censibile (Corte androne e scala) comune a tutti i subalterni della p.lla 531.

Inoltre sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulla strada di accesso identificata al foglio n° 24, p.lle 543

Il tutto meglio evidenziato nell'allegato "documentazione catastale" dove è allegato l'elaborato planimetrico e la descrizione dei subalterni assegnati.

1.3 CONFINI

L'appartamento posto al piano primo dell'edificio confina come segue:

- Proprietà Sig.
- Parti comuni

L'autorimessa posta al piano terra dell'edificio plurifamiliare confina come segue:

- Parti comuni.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di n° 2 unità immobiliari destinate una a civile abitazione e l'altra ad autorimessa facenti parte di un edificio bifamiliare che si eleva per due piani fuori terra.

- 1) **UNITA' ABITATIVA:** L'appartamento posto al piano primo dell'edificio ha accesso dalla scala comune dell'edificio ed internamente risulta così di seguito distribuito:

- a) Ingresso che funge anche da disimpegno avente una superficie utile di circa mq. 5,04
- b) Soggiorno con angolo cottura con finestrone che affaccia sulla terrazza avente una superficie utile di mq. 22,00 circa, in più terrazza di circa mq. 7,00.
- c) Bagno di mq. 9,70 circa.
- d) Camera di mq. 18,00 circa
- e) Cemeretta di mq. 13,00 circa.,



in più soffitta alla quale si accede da una piccola botola posizionata sull'androne delle scale, avente una superficie totale di mq. 81,00 ma la parte con altezza superiore a ml. 1,50 è pari a mq. 20,00 circa.

Si precisa che l'unità immobiliare risulta difforme sia per quanto riguarda le planimetrie catastali che rispetto ai titoli edilizi depositi in comune, per una migliore descrizione si rimanda comunque al capitolo conformità urbanistica.

2) **AUTORIMESSA:** Il garage posto al piano terra dell'edificio ha accesso dalla corte comune che risulta intermente recintata e l'accesso avviene da cancello.

Il locale ha una forma rettangolare con e risulta dotato di bagno il tutto per una superficie di circa mq. 73,00

Si precisa che l'unità immobiliare risulta difforme sia per quanto riguarda le planimetrie catastali che rispetto ai titoli edilizi depositi in comune, per una migliore descrizione si rimanda comunque al capitolo conformità urbanistica.

Le due unità immobiliari sono in discreto stato di conservazione.

3) VERIFICA TITOLI DI PROPRIETÀ

Dall'esame delle Certificazioni ipotecarie presenti in atti, rilasciate dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Perugia e dalle successive ispezioni ipotecarie effettuate telematicamente, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono:

3.1 Attuali titolari di diritti

L'intera proprietà delle unità immobiliari site in Scheggia e Pascelupo, loc. Isola Fossara, distinte al catasto come segue:

a) **Catasto fabbricati foglio n° 34:**

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1) Particella 351 sub. 3 | categoria C/6 AUTORIMESSA |
| 2) Particella 351 sub. 6 | categoria A/2 ABITAZIONE |
| 3) Particella 351 e p.lla 541 | categoria enti urbani |

Sono pervenute all'attuale ditta in forza dei seguenti atti.

- 1) Gli immobili sopra indicati sono di proprietà esclusiva dei Sig.ri

--- , nato a --- il --- , nata in ---



2) Precedentemente gli immobili erano pervenuti al Sig. _____ per atto di compravendita del 13/10/1984 a rogito Notaio Franco Filippo Marchetti di Gubbio repertorio n° _____ 4, trascritto a il _____ i n° _____ a potere di _____

(PG
proprietario per 1/2.
nata in Cod. Fisc.
proprietaria per 1/2.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia gli immobili risultano liberi e non vi sono contratti di locazione in essere.

Rimangono in capo all'acquirente le spese per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile che vengono meglio specificate nel successivo capitolo 7.1, 7.2 e 7.3:

Dall'esame delle Certificazioni ipotecarie presenti in atti nella Certificazione Notarile, successivamente dalla verifica delle stesse presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

della Provincia di Perugia e dalle successive ispezioni ipotecarie effettuate telematicamente, i beni in oggetto risultano gravati come segue:

Iscrizioni Ipotecarie.

- A. Iscrizione n° 29494/7927 del 07/09/2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 05/09/2007 Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino Rep. n° 67352/19745

A favore: di MICOS BANCA S.P.A con sede a Milano Cod. Fisc. 10359360152

Contro:

a) _____ a _____ Cod. Fisc. _____

_____ la quota di $\frac{1}{2}$

b) _____ nata in _____ Cod. Fisc. _____

_____ per la quota di $\frac{1}{2}$

Capitale Euro 100.000,00 ipoteca Euro 150.000,00 durata anni 30.

Trascrizioni pregiudizievoli.

- A. Trascrizione n° 97444/6900 del 19/04/2018 verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Perugia in data 12/02/2018 rep. 736

A Favore: CHEBANCA! S.P.A. con sede a Milano Cod. Fisc. 10359360152

Contro:

a) _____ a _____ Fisc. _____

_____ per la quota di $\frac{1}{2}$

b) _____ nata in _____ Cod. Fisc. _____

_____ per la quota di $\frac{1}{2}$

6) ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

Si rimanda al successivo successivo capitolo 7.1, 7.2 e 7.3.

7) STORICO VENTENNALE E PRECEDENTI ATTI



Dall'esame delle Certificazioni ipotecarie presenti in atti nella Certificazione Notarile, successivamente dalla verifica delle stesse presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Perugia e dalle successive ispezioni ipotecarie effettuate telematicamente i beni sono pervenuti all'attuale ditta in virtù dei seguenti atti notarili, si riporta di seguito storia ventennale degli immobili:

1) Gli immobili sono di proprietà esclusiva dei Sig.ri _____, nato a _____ (PG) il _____ e _____, nata in _____ il _____ per i diritti indivisi di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno in piena proprietà, in virtù di atto di acquisto a rogito Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino del _____ ep. n° _____, legalmente registrato e trascritto a Perugia il 07/09/2007 ai numeri 29493/16500, i Sig.ri _____ e _____, nato a _____, acquistaron

2) Precedentemente gli immobili erano pervenuti al Sig. _____ per atto di compravendita del _____ rogito Notaio Franco Filippo Marchetti di Gubbio repertorio n° _____ trascritto a il 24/12/1984 ai n° 24146/17629 da potere di _____.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (19/04/2018) le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, di altre formalità pregiudizievoli già descritte nel precedente capitolo "5" VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

7.1) INDAGINI AMMINISTRATIVE

Gli accertamenti eseguiti l'Ufficio Accesso Atti del Comune di Magione, relativamente al fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, hanno consentito di reperire i seguenti atti amministrativi:

1) Concessione Edilizia n° 12 del 01/07/1983 rilasciata a nome del Si _____ per la costruzione di un laboratorio artigianale con abitazione annessa in Scheggia Loc. Isola Fossara.



- 2) Concessione Edilizia n° 28 del 05/09/1989 rilasciata a nome del Sig. _____ per la sopraelevazione di un fabbricato artigianale in scheggia fraz. Isola Fossara con locali da adibire ad uffici e magazzino.
- 3) Denuncia di Inizio Attività Prot. N° 1093/x-1 del 26/02/2007 inoltrata dal Sig. _____, per il cambio di destinazione d'uso del piano primo da laboratorio a civile abitazione. si precisa che la DIA in questione è stata depositata non tenendo in considerazione i precedenti titoli autorizzativi e nemmeno i vincoli che gravano sull'area (vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 e vincolo di esondabilità fascia "A" ritorno di piena a 50 anni), descrivendo uno stato dei luoghi totalmente difforme rispetto a quanto autorizzato con la precedente concessione edilizia ovvero Concessione n° 28 del 1989 quindi LA DIA E' DA INTENDERSI NULLA ANCHE SE PROTOCOLLATA, SI METTE QUINDI IN DISCUSSIONE ANCHE QUANTO DICHIARATO DALLA PARTE VENDITRICE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA OVVERO "che i lavori di cambio di destinazione d'uso erano regolarmente autorizzati con con DIA prot. 1093 del 26/02/2007".
- 4) Non risultano agibilità rilasciate o richieste per gli immobili.

7.2) DESTINAZIONE URBANISTICA

Come si è potuto evincere dalle autorizzazioni edilizie le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un edificio realizzato in zona "D" ovvero area artigianale industriale nel vigente programma di fabbricazione e nel P.R.G. adottato.

Inoltre l'area ove ricade il fabbricato è sottoposta ai seguenti vincoli:

- a) Ambiti dei parchi – area naturale protetta del Monte Cucco
(Lett. "f") art. 142 D. Lgs. 42/2004 *quindi ogni modifica esterna è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.*
- Ambiti Fluviali – fasce di rispetto dai corsi d'acqua (Lett. "c") art. 142 D. Lgs. 42/2004 *quindi ogni modifica esterna è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.*
- b) Aree sondabili ricadenti in fascia "A" con ritorno di piena a 50 anni, per quanto riguarda questo punto si fa riferimento a quanto stabilito dal piano stralcio di assetto idrogeologico, nelle fasce "A" sono consentiti i seguenti interventi:

1. *Nella fascia definita A il P.A.I. persegue l'obiettivo di garantire generali condizioni di sicurezza idraulica, assicurando il libero deflusso della piena di riferimento e il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e favorendo l'evoluzione naturale del fiume.*
2. *Nella fascia A, fatto salvo quanto previsto all'art. 4, commi 2, 3 (delocalizzazione di fabbricati), sono ammessi esclusivamente:*
 - a) *gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione;*
 - b) *gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle normative vigenti, nonché le opere interne agli edifici, ivi compresi gli interventi necessari all'adeguamento alla normativa antisismica, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche ed al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali, abitative e produttive. Gli interventi di cui sopra possono comportare aumento di volume ma non della superficie di sedime e devono essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica senza modifica delle condizioni di deflusso della piena previo parere e verifica dell'autorità regionale idraulica competente; (autorizzazione ai fini idraulici)*
 - c) *gli interventi volti alla messa in sicurezza delle aree e degli edifici esposti al rischio a condizione che tali interventi non pregiudichino le condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento;*
 - d) *gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle infrastrutture e delle attrezzature esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumento di superficie e di volume;*
 - e) *gli interventi di ampliamento di opere pubbliche o di pubblico interesse, riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture lineari e/o a rete non altrimenti localizzabili, compresa la realizzazione di manufatti funzionalmente connessi, attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto con possibilità di realizzazione di modesti manufatti accessori a servizio degli stessi, a condizione che tali interventi non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso, non costituiscano impedimento alla*



realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile;

f) gli interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, alle condizioni di cui alla lettera e);

g) la realizzazione di manufatti di modeste dimensione al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature e attività esistenti, realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;

h) le pratiche per la corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio;

i) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori di interferenza antropica;

l) le occupazioni temporanee, a condizione che non riducano la capacità di portata dell'alveo, PIANO DI BACINO DEL FIUME TEVERE - PROGETTO DI PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO - P.A.I. Normativa di attuazione 22 realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;

m) gli interventi di manutenzione idraulica come definiti nell'allegato "Linee guida per l'individuazione e la definizione degli interventi di manutenzione delle opere idrauliche e di mantenimento dell'efficienza idraulica della rete idrografica";

n) gli edifici e i manufatti finalizzati alla conduzione delle aziende agricole, purchè realizzate in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;

o) gli interventi di difesa idraulica così come disciplinati dall'art. 30;

p) l'attività estrattiva nei limiti previsti dall'articolo 31;

q) gli interventi e le attività connessi alla navigazione nei tratti classificati, purchè ricompresi in piani di settore o regionali, ed a condizione che non costituiscano fonte di trasporto per galleggiamento di mezzi o materiali durante la piena.

3 E' richiesto il parere di cui al R.D. n. 523/1904 rilasciato dall'autorità



regionale competente in materia idraulica relativamente agli interventi di cui alle lettere c), l), m), n), o), q) del precedente comma 2

- c) Inoltre sulla carta geologica risulta identificata come zona "ags" ovvero aree con alluvioni recenti

7.3) GIUDIZIO CONFORMITA' URBANISTICA

Per quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo e dopo la comparazione degli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Scheggia e Pascelupo con lo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità:

Considerando la DIA non probatoria dello stato dei luoghi per le motivazioni espresse al precedente capitolo 7.1 e quindi nulla dal punto di vista urbanistico perché inoltrata senza tener conto dello stato precedentemente autorizzato, in fase di istruttoria i tecnici comunali avrebbero dovuto effettuare un accertamento di conformità sull'immobile il che avrebbe comportato la presentazione di un successivo Permesso di Costruire in Sanatoria perché le difformità che si evincono dal progetto depositato sono le seguenti:

- a) Diversa sagoma planimetria dell'edificio*
- b) Cambio d'uso del piano terra e del piano primo, nella Concessione del 1989 si autorizza al piano terra un laboratorio che poi nella DIA viene indicato come garage già nello stato attuale, al piano primo era autorizzato un ufficio che poi nella DIA viene dichiarato laboratorio autorizzato che diventa in parte abitazione, tali modifiche di destinazione d'uso non trovano riscontro con i precedenti titoli autorizzativi.*
- c) La scala interna (parte comune di più unità immobiliari) risulta spostata rispetto al progetto autorizzato con concessione edilizia del 1989 e detta modifica comporta anche una modifica di sagoma del fabbricato.*
- d) I terrazzi sono stati spostati e risultano difformi*
- e) I prospetti non risultano conformi con quanto depositato nella concessione edilizia del 1989.*
- f) Esternamente è stato realizzato un piccolo corpo aggettante che ha funzione di locale tecnico.*

Tutto quanto sopra è quello che si è accertato in fase di sopralluogo facendo una comparazione dello stato dei luoghi con gli atti autorizzativi reperiti, si precisa che rimane difficile anche quantificare gli oneri relativi ad eventuali sanatorie visto la presenza di numerosi vincoli paesaggistici nell'area, infatti si riporta in calce

quanto previsto dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e soprattutto dal comma "5",

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa.

(articolo così modificato dall'art. 3, del d.lgs. n. 63 del 2008)

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, 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.

5. 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.

6. 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.

È prassi delle amministrazioni comunali quantificare, la somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, tramite perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio (ex Ufficio Tecnico Erariale) dopo stipula di convenzione, rimane comunque in dubbio l'acquisizione di compatibilità ambientale delle opere abusive che devono essere preventivamente autorizzate.

Inoltre per quanto riguarda il cambio d'uso del piano terra e piano primo bisogna tenere conto di quanto previsto dall'articolo 22 delle N.T.A. del piano regolatore ovvero che trattandosi di zona "D" è concessa la realizzazione di un solo alloggio pari ad una superficie massima di mq. 132,00 da destinare ad alloggio del conduttore dell'attività o del custode e comunque accorpato e non separato dal complesso aziendale, dai grafici depositati si nota che l'immobile posto in vendita ed oggetto di esecuzione non è altro che una parte dell'ufficio al piano primo e del laboratorio al piano terra autorizzati con concessione del 1989, inoltre visto l'attuale utilizzo dell'intero immobile diventa difficile giustificare una eventuale sanatoria per cambio d'uso del piano terra e primo da laboratorio e ufficio ad abitazione e garage perché mancano i requisiti richiesti dall'articolo 22 delle N.T.A. del P.R.G., infatti essendo l'immobile principale diviso in due proprietà e non essendovi una destinazione d'uso prevalentemente artigianale non vi sono i requisiti per la realizzazione dell'alloggio e la rispettiva pertinenza destinata a garage.

Oltre quanto sopra bisogna anche segnalare che i cambi d'uso e le modifiche planimetriche apportate al fabbricato devono essere sanate tenendo anche in considerazione la presenza del vincolo di esondabilità dell'area che è classificata in fascia "A" (Tr 50 ovvero ritorno di piena a 50 anni), confermato anche dalla tavola 2/A del PRG che individua l'area come zona "egs" alluvioni recenti, si fa presente che ogni pratica inerente edifici che subiscono cambio di destinazione d'uso deve anche acquisire il parere ai fini idraulici per la messa in sicurezza dell'immobile e non è detto che in tale circostanza non vengano prescritte opere di difesa idraulica da



realizzare, non computabili ora se non previo parere preventivo dell'autorità competente.

In più ogni pratica dovrebbe essere sottoscritta anche dal proprietario dell'altra porzione di immobile non oggetto di esecuzione immobiliare, perché le modifiche apportate ai prospetti riguardano un unico fabbricato e quindi l'integrità dei prospetti dell'edificio stesso è condominiale e le opere abusive hanno riguardato la consistenza e lo spostamento del vano scala che risulta una utilità comune di tutte unità immobiliari che costituiscono l'edificio.

Oltre a quanto menzionato sopra bisogna segnalare anche quanto segue:

- a) Nelle pratiche non è presente nessun riferimento ad autorizzazioni sismiche, si rammenta che la classificazione sismica dell'Umbria risale al 1981 e quindi antecedente alla data della prima Concessione (anno 1985), inoltre non sono stati reperiti documenti inerenti il deposito sismico ed il successivo collaudo statico della struttura e le pratiche depositate in comune non riportano né un inizio lavori e nemmeno una comunicazione di fine lavori.

In merito all'aspetto sismico si precisa che qual'ora non fosse mai stato fatto il deposito, necessitano prove sui materiali con dei carotaggi in loco e poi restituzione dei certificati da parte di un laboratorio autorizzato, prove di carico sui solai e adeguamento alle normative vigenti ovvero NTC 2008 e s.m.i.

- b) Il certificato di agibilità non è mai stato richiesto
- c) Le planimetrie catastali sono totalmente difformi.
- d) Non essendo mai stata presentata l'agibilità bisogna depositare anche tutte le certificazioni degli impianti ed il calcolo dell'isolamento termico con il relativo attestato di prestazione energetica.

TUTTO QUANTO SOPRA AL FINE DI ILLUSTRARE AL MEGLIO QUANTO RILEVATO IN FASE DI SOPRALLUOGO CON LA COMPARAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ACQUISITA, SI PROCEDE COMUNQUE ALLA FORMAZIONE DELL'EVENTUALE FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA ESPRIMENDO UN VALORE CHE COMUNQUE DOVRA' ESSERE RIDOTTO DI TUTTI GLI ONERI NECESSARI PER LA SISTEMAZIONE URBANISTICA



DELL'IMMOBILE, SI RIMANDA COMUNQUE AL CAPITOLO 13 "ELEMENTI PREGIUDIZIEVOLI PER LA VENDITA E CONCLUSIONI DEL C.T.U."

8) FORMAZIONE DEI LOTTI

Viste le caratteristiche strutturali delle unità immobiliari, la loro collocazione all'interno del complesso immobiliare, nonché, la peculiarità dei diritti oggetto di stima, inducono lo scrivente a ritenere opportuna la vendita in **UNICO LOTTO** ovvero:

LOTTO UNICO: Piena proprietà pari a 1/1 su n° 2 unità immobiliari adibite una a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato bifamiliare e l'altra adibita ad autorimessa e posta al piano terra dello stesso fabbricato, con corte pertinenziale ed i relativi diritti sulle parti comuni, il tutto ubicato in Scheggia e Pascelupo, loc. Isola Fossara, catastalmente identificati come segue:

a) CATASTO EDILIZIO URBANO

Unità immobiliare n° 1

- Foglio n:	24	Particella:	351
- Subalterno:	3		
- Categoria:	C/6	Consistenza:	80 mq.
- Indirizzo:	Loc. Isola Fossara	Piano:	T
- Rendita:	€. 185,92		

Unità immobiliare n° 2

- Foglio n:	24	Particella:	351
- Subalterno:	6		
- Categoria:	A/2	Consistenza:	5 vani
- Indirizzo:	Loc. Isola Fossara	Piano:	1-2
- Rendita:	€. 348,61		

Unità immobiliare n° 3

- Foglio n:	24	Particella:	541
- Subalterno:	--		
- Categoria:	Area urbana	Consistenza:	mq. 730
- Indirizzo:	Loc. Isola Fossara	Piano:	--
Rendita:	€. 0,00		



9) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Si procede alla descrizione analitica degli immobili in base alle loro caratteristiche che saranno suddivise in sottocapitoli.

9.1) LOCALIZZAZIONE URBANISTICA

L'edificio nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima è ubicato nel territorio comunale di Scheggia e Pascelupo, più precisamente nella frazione di Isola Fossara, tale zona è caratterizzata da un piccolo borgo per lo più formato da abitazioni, non vi è presenza di attività commerciali.

9.2) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

1) **UNITA' ABITATIVA:** L'appartamento posto al piano primo dell'edificio ha accesso dalla scala comune dell'edificio ed internamente risulta così di seguito distribuito:

- a) Ingresso che funge anche da disimpegno avente una superficie utile di circa mq. 5,04
- b) Soggiorno con angolo cottura con finestrone che affaccia sulla terrazza avente una superficie utile di mq. 22,00 circa, in più terrazza di circa mq. 7,00.
- c) Bagno di mq. 9,70 circa.
- d) Camera di mq. 18,00 circa
- e) Cemeretta di mq. 13,00 circa.,

in più soffitta alla quale si accede da una piccola botola posizionata sull'androne delle scale, avente una superficie totale di mq. 81,00 ma la parte con altezza superiore a ml. 1,50 è pari a mq. 20,00 circa.

I vani, tranne l'ingresso, sono dotati tutti di aperture adeguatamente dimensionate per garantire il rapporto di superficie areoilluminante come da normativa vigente.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e sono dotati di oscurate con avvolgibile in pvc.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gress e sia l'angolo cottura che il bagno sono dotati di rivestimento sulle pareti.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso in legno massello.

Al piano primo ove è posto l'appartamento si accede dalla scala condominiale Si



precisa che l'unità immobiliare risulta difforme sia per quanto riguarda le planimetrie catastali che rispetto ai titoli edilizi depositi in comune, per una migliore descrizione si rimanda comunque al capitolo conformità urbanistica.

2) **AUTORIMESSA:** Il garage posto al piano terra dell'edificio ha accesso dalla corte comune che risulta intermente recintata e l'accesso avviene da cancello.

- a) Il locale ha una forma rettangolare con e risulta dotato di bagno il tutto per una superficie di circa mq. 73,00

Si precisa che l'unità immobiliare risulta difforme sia per quanto riguarda le planimetrie catastali che rispetto ai titoli edilizi depositi in comune, per una migliore descrizione si rimanda comunque al capitolo conformità urbanistica.

Le due unità immobiliari sono in discreto stato di conservazione.

9.3) CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEGLI IMMOBILI

- a) **Strutture portanti:** Pilastri e travi in calcestruzzo gettato in opera.
- b) **Tamponature esterne:** Muratura con blocchi in laterizio intonacati.
- c) **Tamponature interne:** Le pareti interne sono realizzate con fondellature in laterizio.
- d) **Copertura:** a capanna con solaio inclinato e sovrastante manto di copertura in laterizio.

9.4) FINITURE INTERNE DEGLI IMMOBILI

- a) **Porte di accesso:** abitazione: portoncino da interno e garage porta scorrevole in metallo
- b) **Pavimentazione appartamento:** gress porcellanato
- c) **Pavimentazione garage:** masso in Cls
- d) **Infissi:** finestre e portefinestre in alluminio

9.5) IMPIANTI



- a) **Elettrico:** Impianto tradizionale sotto traccia.
- b) **Idrico:** Impianto idrico presente.
- c) **Termico:** a radiatori in alluminio.
- d) **Telefonico:** presente.

9.6) CONSISTENZA IMMOBILI

- a) **Fabbricato ubicato in Scheggia e Pascelupo Foglio n° 24, particella 351 Subalterno 6**

Piano	Descrizione Locali	Superficie Lorda Mq.	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Stato di conservazione
Primo	Abitazione	88,16	71,40	83,49*	Discreto
Sottotetto	Soffitta	81,00	20,00	16,23**	Discreto
TOTALE				100,00	Discreto

***La superficie commerciale è calcolata come segue:**

- 1) superficie lorda senza terrazzi = mq. 81,16
- 2) 1/3 della superficie dei terrazzi = mq. 7,00/3 = mq. 2,33

****La superficie commerciale della soffitta è calcolata tenendo conto dell'altezza e considerando solo il 20% della superficie lorda**

- 1) superficie lorda mq. 81,16 x 20% = mq.

Ne consegue che la superficie commerciale TOTALE è pari a mq. 99,72 che si arrotonda a mq. 100,00.

- b) **Fabbricato ubicato in Scheggia e Pascelupo Foglio n° 24, particella 351 Subalterno 3**

Piano	Descrizione Locali	Superficie Lorda Mq.	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Stato di conservazione
Terra	Autorimessa	82,35	72,37	82,00	Discreto

- c) **Area urbana ubicata in Scheggia e Pascelupo Foglio n° 24, particella 541 di mq. 730,00**

10) DIRITTO SUL BENE DA PARTE DEL DEDITORE

Come specificato già in precedenza e come accertato dalle indagini peritali svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia gli immobili oggetto di esecuzione alla data di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19/04/2018 ai numeri 6900 registro particolare e 9744 registro generale, sono di proprietà dei signori:

a) _____, nato a _____ il _____ Cod. Fisc. _____
_____ proprietario per 1/2.

b) _____ nata _____ Cod. Fisc. I _____
_____ proprietaria per 1/2.

11) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

nulla da segnalare

12) VALUTAZIONE IMMOBILI

12.1) CRITERI ESTIMATIVI

L'utilizzo della valutazione è postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata*" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

a) *Basi del valore*

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS, nota 3.1) ed il Codice Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito

come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS , nota 6.11) ed il codice Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Secondo le linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 – appendice a.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“ il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

b) Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in



cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato sono il market comparison approach (MCA), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui fonda il procedimento consiste nella considerazione per il quale *"il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevanti in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il procedimento Sistema di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, e la Normativa UNI 10570 Agenzie Immobiliari.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa come l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di pavimento.

Le fonti di informazione consultate per la comparazioni di beni simili presenti sul mercato sono: Agenzia delle Entrate e Territorio di Perugia, agenzie immobiliari locali, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e analisi di compravendite effettuate e registrate in atti pubblici.



c) Attribuzione del valore:

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

d) Riepilogo delle consistenze e valutazione degli immobili:

a) Fabbricato ubicato in Scheggia e Pascelupo Foglio n° 24, particella 351 Subalterno 6

Piano	Descrizione Locali	Superficie Commerciale Mq.	Prezzo unitario al Mq.	VALORE	Stato di conservazione
Primo	Abitazione	Mq. 100,00	€. 650,00	€. 65.000,00	discreto

b) Fabbricato ubicato in Scheggia e Pascelupo Foglio n° 24, particella 351 Subalterno 3

Piano	Descrizione Locali	Superficie Commerciale Mq.	Prezzo unitario al Mq.	VALORE	Stato di conservazione
Terra	Autorimessa	Mq. 82,00	300,00	€. 24.600,00	discreto

c) Area urbana in Scheggia e Pascelupo Foglio n° 24, particella 541 di mq. 730

Piano	Descrizione Locali	Superficie Commerciale Mq.	Prezzo unitario al Mq.	VALORE	Stato di conservazione
Terra	Area urbana	Mq. 730,00	3,00	€. 2.190,00	discreto

Valore totale:

e) Appartamento €. 65.000,00 **+**

f) Garage €. 24.600,00 **+**



g) Terreno	€. 2.190,00 =
TOTALE	€. 91.790,00 si approssima in €. 92.000,00

Per tutto quanto sopra si stima IL LOTTO UNICO: Piena proprietà pari a 1/1 su n° 2 unità immobiliari adibite una a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato bifamiliare e l'altra adibita ad autorimessa e posta al piano terra dello stesso fabbricato, con corte pertinenziale ed i relativi diritti sulle parti comuni, il tutto ubicato in Scheggia e Pascelupo, loc. Isola Fossara, in €. 92.000,00 diconsì (Euro Novantaduemilamila/00).

13) ELEMENTI PREGIUDIZIEVOLI PER LA VENDITA E CONCLUSIONI DEL C.T.U.:

Come descritto durante la stesura della perizia l'immobile presenta molte difformità urbanistiche come meglio descritto nel precedente capitolo 7.1, 7.2 e 7.3, di seguito se ne riportano alcune:

- 1) la DIA con la quale veniva autorizzata l'abitazione al piano primo è stata depositata non tenendo in considerazione i precedenti titoli autorizzativi e nemmeno i vincoli che gravano sull'area (vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 e vincolo di esondabilità fascia "A" ritorno di piena a 50 anni), descrivendo uno stato dei luoghi totalmente difforme rispetto a quanto autorizzato con la precedente concessione edilizia ovvero Concessione n° 28 del 1989 quindi LA DIA E' DA INTENDERSI NULLA ANCHE SE PROTOCOLLATA, SI METTE QUINDI IN SISCOSSIONE ANCHE QUANTO DICHIARATO DALLA PARTE VENDITRICE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA OVVERO "che i lavori di cambio di destinazione d'uso erano regolarmente autorizzati con con DIA prot. 1093 del 26/02/2007".
- 2) Considerando la DIA non è probatoria dello stato dei luoghi per le motivazioni espresse al precedente punto 1 e quindi nulla dal punto di vista urbanistico perché inoltrata senza tener conto dello stato precedentemente autorizzato, in fase di istruttoria i tecnici comunali avrebbero dovuto effettuare un accertamento di conformità sull'immobile il che avrebbe comportato la presentazione di un successivo Permesso di Costruire in Sanatoria perché le difformità che si evincono dal progetto depositato sono le seguenti:
 - a) Diversa sagoma planimetria dell'edificio



- b) *Cambio d'uso del piano terra e del piano primo, nella Concessione del 1989 si autorizza al piano terra un laboratorio che poi nella DIA viene indicato come garage già nello stato attuale, al piano primo era autorizzato un ufficio che poi nella DIA viene dichiarato laboratorio autorizzato che diventa in parte abitazione, tali modifiche di destinazione d'uso non trovano riscontro con i precedenti titoli autorizzativi.*
- c) *La scala interna (parte comune di più unità immobiliari) risulta spostata rispetto al progetto autorizzato con concessione edilizia del 1989 e detta modifica comporta anche una modifica di sagoma del fabbricato.*
- d) *I terrazzi sono stati spostati e risultano difformi*
- e) *I prospetti non risultano conformi con quanto depositato nella concessione edilizia del 1989.*
- f) *Esternamente è stato realizzato un piccolo corpo aggettante che ha funzione di locale tecnico.*
- 3) *Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile dovrebbero essere presentate delle sanatorie con acquisizione del parere in merito al vincolo paesaggistico e in merito al vincolo di esondabilità dell'area e ad oggi non è possibile quantificare le sanzioni oppure le eventuali prescrizioni dei vari enti come meglio specificato nel precedente capitolo 7.1, 7.2 e 7.3.*
- 4) *Nelle pratiche non è presente nessun riferimento ad autorizzazioni sismiche, si rammenta che la classificazione sismica dell'Umbria risale al 1981 e quindi antecedente alla data della prima Concessione (anno 1985), inoltre non sono stati reperiti documenti inerenti il deposito sismico ed il successivo collaudo statico della struttura e le pratiche depositate in comune non riportano né un inizio lavori e nemmeno una comunicazione di fine lavori.*
- 5) *Il certificato di agibilità non è mai stato richiesto*
- 6) *Le planimetrie catastali sono totalmente difformi.*
- 7) *Non essendo mai stata presentata l'agibilità bisogna depositare anche tutte le certificazioni degli impianti ed il calcolo dell'isolamento termico con il relativo attestato di prestazione energetica.*
- 8) *Tutte le pratiche in sanatoria da presentare dovrebbero essere firmate anche dai proprietari dell'atra porzione di immobile non oggetto di procedura esecutiva perché riguardano anche parti comuni.*

AVENDO ILLUSTRATO TUTTE LE PROBLEMATICHE E LE CIRCOSTANZE



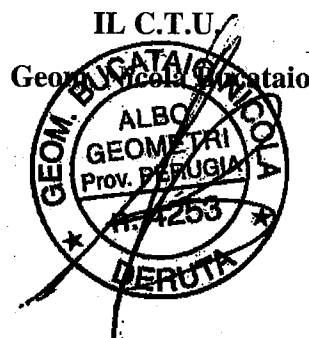
PARTICOLARI CHE CARATTERIZZANO I BENI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA, E AVENDO PROVVEDUTO ANCHE ALLA VALUTAZIONE DEGLI STESSI, CON LA FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA, SI RESTA A DISPOSIZIONE DEL GIUDICE PER LA PREDISPOSIZIONE DELL'EVENTUALE BOZZA DELL'ORDINANZA DI VENDITA, QUALORA SI RITENGA CHE IL COMPENDIO, NELLO STATO ED ALLE CONDIZIONI ATTUALI, SIA EFFETTIVAMENTE DESTINABILE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA.

Tanto doveva il sottoscritto, in evasione dell'incarico ricevuto.

Deruta, 12/08/2019

Fanno parte integrante della presente i seguenti allegati:

- a) Operazioni Peritali
- b) Documentazione fotografica
- c) Documentazione catastale
- d) Ispezioni ipotecarie
- e) Pratiche edilizie
- f) Atto di acquisto
- g) Rilievo stato dei luoghi



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Es. 68/2018

Promossa da:

CHEBANCA S.P.A.

Contro

CHIARIMENTI SULLA C.T.U. DEPOSITATA IL 13/08/2019

Giudice dell'esecuzione: Dott.sa Lavagna Rosa

Tecnico Incaricato: Geom. Nicola Bucataio

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4253

Iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n° 1854

Cod. fisc. BCT NCL 76M08 D786S - Tel. e Fax. 075 972093- Cell. 3939527785

E-mail: nicola.bucataio@gmail.com - Pec.: nicola.bucataio@geopec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Nicola Bucataio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4253, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Deruta (PG), Via Tiberina n° 221, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto, accettato l'incarico in data 13/02/2019 depositava l'atto peritale in data 13/08/2019, successivamente in data 12/11/2019 il G.E. richiamava il sottoscritto per chiarimenti in merito a quanto menzionato in perizia ai punti 7.1, 7.2 e 7.3.

A tal proposito lo scrivente riporta i punti oggetto di chiarimenti e le relative osservazioni in merito:

7.1) INDAGINI AMMINISTRATIVE

Gli accertamenti eseguiti l'Ufficio Accesso Atti del Comune di Scheggia e Pascelupo relativamente al fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, hanno consentito di reperire i seguenti atti amministrativi:

- 1) Concessione Edilizia n° 12 del 01/07/1983 rilasciata a nome del Sig.
per la costruzione di un laboratorio artigianale con abitazione annessa in Scheggia Loc. Isola Fossara.
- 2) Concessione Edilizia n° 28 del 05/09/1989 rilasciata a nome del Sig.
per la sopraelevazione di un fabbricato artigianale in scheggia fraz. Isola Fossara con locali da adibire ad uffici e magazzino.
- 3) Denuncia di Inizio Attività Prot. N° 1093/x-1 del 26/02/2007 inoltrata dal Sig.
per il cambio di destinazione d'uso del piano primo da laboratorio a civile abitazione. si precisa che la DIA in questione è stata depositata non tenendo in considerazione i precedenti titoli autorizzativi e nemmeno i vincoli che gravano sull'area (vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 e vincolo di esondabilità fascia "A" ritorno di piena a 50 anni), descrivendo uno stato dei luoghi totalmente difforme rispetto a quanto autorizzato con la precedente concessione edilizia ovvero Concessione n° 28 del 1989 quindi LA DIA E' DA INTENDERSI NULLA ANCHE SE PROTOCOLLATA, SI METTE QUINDI IN DISCUSSIONE ANCHE QUANTO DICHIARATO DALLA PARTE



VENDITRICE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA OVVERO "che i lavori di cambio di destinazione d'uso erano regolarmente autorizzati con con DIA prot. 1093 del 26/02/2007".

4) Non risultano agibilità rilasciate o richieste per gli immobili.

- CHIARIMENTO PUNTO 7.1:

Come già specificato precedentemente la DIA prot. 1093 del 26/02/2007 è stata depositata rappresentando uno stato dei luoghi (ovvero stato attuale) completamente difforme a quanto era stato precedentemente autorizzato con Concessione Edilizia n° 28 del 1989, inoltre lo scrivente in data 03/12/2019 si è recato nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scheggia e Pascelupo per avere un confronto con i tecnici istruttori in merito a quanto dichiarato in precedenza, da detto sopralluogo è emerso che a seguito dell'accesso atti effettuato in data 12/08/2019 la DIA era stata archiviata dagli stessi tecnici ed inserita fra le pratiche non autorizzate e gli stessi hanno prodotto al sottoscritto una pratica che era stata presentata successivamente ovvero la pratica n° 78 del 2008 ma che non era stata prodotta in fase di accesso atti perché riguardava la parte di edificio non oggetto di esecuzione immobiliare.

I tecnici confermavano al sottoscritto la non valenza della DIA prot. 1093 del 26/02/2007 per le difformità già menzionate precedentemente e quindi l'ultima autorizzazione urbanistica riguardante l'immobile oggetto di esecuzione è la concessione 28 del 1989 ovvero laboratorio al piano terra e ufficio al piano primo.

PERTANTO LA DIA PROT. 1093 DEL 26/02/2007 (con la quale si trasformava l'unità immobiliare in residenziale) RICHIAMATA NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA REP. 67351/19744 DEL 05/09/2007 A FIRMA DEL NOTAIO ANTONIO FABI NON RISULTA ESSERE MAI STATA AUTORIZZATA E QUINDI AD OGGI L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA TOTALMETE DIFFORME.

SI RIPORTA DI SEGUITO IL PUNTO 7.2 (che descrive la destinazione urbanistica dell'area) IMPORTANTE POI PER LE CONCLUSIONI SULLA SANABILITA' O MENO DELL'IMMOBILE.

7.2) DESTINAZIONE URBANISTICA

Come si è potuto evincere dalle autorizzazioni edilizie le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un edificio realizzato in zona "D" ovvero area artigianale



industriale nel vigente programma di fabbricazione e nel P.R.G. adottato.

Inoltre l'area ove ricade il fabbricato è sottoposta ai seguenti vincoli:

- a) Ambiti dei parchi – area naturale protetta del Monte Cucco

(Lett. "f") art. 142 D. Lgs. 42/2004 ***quindi ogni modifica esterna è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.***

Ambiti Fluviali – fasce di rispetto dai corsi d'acqua (Lett. "c") art. 142 D. Lgs. 42/2004 ***quindi ogni modifica esterna è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.***

- b) Aree sondabili ricadenti in fascia "A" con ritorno di piena a 50 anni, per quanto riguarda questo punto si fa riferimento a quanto stabilito dal piano stralcio di assetto idrogeologico, nelle fasce "A" sono consentiti i seguenti interventi:

1. Nella fascia definita A il P.A.I. persegue l'obiettivo di garantire generali condizioni di sicurezza idraulica, assicurando il libero deflusso della piena di riferimento e il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e favorendo l'evoluzione naturale del fiume.

2. Nella fascia A, fatto salvo quanto previsto all'art. 4, commi 2, 3 (delocalizzazione di fabbricati), sono ammessi esclusivamente:

a) gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione;

b) gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle normative vigenti, nonché le opere interne agli edifici, ivi compresi gli interventi necessari all'adeguamento alla normativa antisismica, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche ed al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali, abitative e produttive. ***Gli interventi di cui sopra possono comportare aumento di volume ma non della superficie di sedime e devono essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica senza modifica delle condizioni di deflusso della piena previo parere e verifica dell'autorità regionale idraulica competente; (autorizzazione ai fini idraulici)***

c) gli interventi volti alla messa in sicurezza delle aree e degli edifici esposti al rischio a condizione che tali interventi non pregiudichino le condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento;

d) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle



infrastrutture e delle attrezzature esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumento di superficie e di volume;

e) gli interventi di ampliamento di opere pubbliche o di pubblico interesse, riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture lineari e/o a rete non altrimenti localizzabili, compresa la realizzazione di manufatti funzionalmente connessi, attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto con possibilità di realizzazione di modesti manufatti accessori a servizio degli stessi, a condizione che tali interventi non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso, non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile;

f) gli interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, alle condizioni di cui alla lettera e);

g) la realizzazione di manufatti di modeste dimensione al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature e attività esistenti, realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;

h) le pratiche per la corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio;

i) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori di interferenza antropica;

l) le occupazioni temporanee, a condizione che non riducano la capacità di portata dell'alveo, PIANO DI BACINO DEL FIUME TEVERE - PROGETTO DI PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO - P.A.I. Normativa di attuazione 22 realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;

m) gli interventi di manutenzione idraulica come definiti nell'allegato "Linee guida per l'individuazione e la definizione degli interventi di manutenzione delle opere idrauliche e di mantenimento dell'efficienza idraulica della rete idrografica";



n) gli edifici e i manufatti finalizzati alla conduzione delle aziende agricole, purchè realizzate in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;

o) gli interventi di difesa idraulica così come disciplinati dall'art. 30;

p) l'attività estrattiva nei limiti previsti dall'articolo 31;

q) gli interventi e le attività connessi alla navigazione nei tratti classificati, purchè ricompresi in piani di settore o regionali, ed a condizione che non costituiscano fonte di trasporto per galleggiamento di mezzi o materiali durante la piena.

3 E' richiesto il parere di cui al R.D. n. 523/1904 rilasciato dall'autorità regionale competente in materia idraulica relativamente agli interventi di cui alle lettere c), l), m), n), o), q) del precedente comma 2

- c) Inoltre sulla carta geologica risulta identificata come zona "ags" ovvero aree con alluvioni recenti

7.3) GIUDIZIO CONFORMITA' URBANISTICA

Per quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo e dopo la comparazione degli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Scheggia e Pascelupo con lo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità:

Considerando la DIA non probatoria dello stato dei luoghi per le motivazioni espresse al precedente capitolo 7.1 e quindi nulla dal punto di vista urbanistico perché inoltrata senza tener conto dello stato precedentemente autorizzato, in fase di istruttoria i tecnici comunali avrebbero dovuto effettuare un accertamento di conformità sull'immobile il che avrebbe comportato la presentazione di un successivo Permesso di Costruire in Sanatoria perché le difformità che si evincono dal progetto depositato sono le seguenti:

- a) *Diversa sagoma planimetria dell'edificio*
- b) *Cambio d'uso del piano terra e del piano primo, nella Concessione del 1989 si autorizza al piano terra un laboratorio che poi nella DIA viene indicato come garage già nello stato attuale, al piano primo era autorizzato un ufficio che poi nella DIA viene dichiarato laboratorio autorizzato che diventa in parte abitazione, tali modifiche di destinazione d'uso non trovano riscontro con i precedenti titoli autorizzativi.*
- c) *La scala interna (parte comune di più unità immobiliari) risulta spostata rispetto al progetto autorizzato con concessione edilizia del 1989 e detta modifica*



comporta anche una modifica di sagoma del fabbricato.

- d) I terrazzi sono stati spostati e risultano difformi*
- e) I prospetti non risultano conformi con quanto depositato nella concessione edilizia del 1989.*
- f) Esternamente è stato realizzato un piccolo corpo aggettante che ha funzione di locale tecnico.*

Tutto quanto sopra è quello che si è accertato in fase di sopralluogo facendo una comparazione dello stato dei luoghi con gli atti autorizzativi reperiti, si precisa che rimane difficile anche quantificare gli oneri relativi ad eventuali sanatorie visto la presenza di numerosi vincoli paesaggistici nell'area, infatti si riporta in calce quanto previsto dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e soprattutto dal comma "5",

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa.

(articolo così modificato dall'art. 3, del d.lgs. n. 63 del 2008)

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, 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.*

5. 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.

6. 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.

È prassi delle amministrazioni comunali quantificare, la somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, tramite perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio (ex Ufficio Tecnico Erariale) dopo stipula di convenzione, rimane comunque in dubbio l'acquisizione di compatibilità ambientale delle opere abusive che devono essere preventivamente autorizzate.

Inoltre per quanto riguarda il cambio d'uso del piano terra e piano primo bisogna tenero conto di quanto previsto dall'articolo 22 delle N.T.A. del piano regolatore ovvero che trattandosi di zona "D" è concessa la realizzazione di un solo alloggio pari ad una superficie massima di mq. 132,00 da destinare ad alloggio del conduttore dell'attività o del custode e comunque accorpato e non separato dal complesso aziendale, dai grafici depositati si nota che l'immobile posto in vendita ed oggetto di esecuzione non è altro che una parte dell'ufficio al piano primo e del laboratorio al piano terra autorizzati con concessione del 1989, inoltre visto l'attuale utilizzo dell'intero immobile diventa difficile giustificare una eventuale sanatoria per cambio d'uso del piano terra e primo da laboratorio e ufficio ad abitazione e garage perché mancano i requisiti richiesti dall'articolo 22 delle N.T.A. del P.R.G., infatti essendo l'immobile principale diviso in due proprietà e non essendovi una destinazione d'uso



prevalentemente artigianale non vi sono i requisiti per la realizzazione dell'alloggio e la rispettiva pertinenza destinata a garage.

Oltre quanto sopra bisogna anche segnalare che i cambi d'uso e le modifiche planimetriche apportate al fabbricato devono essere sanate tenendo anche in considerazione la presenza del vincolo di esondabilità dell'area che è classificata in fascia "A" (Tr 50 ovvero ritorno di piena a 50 anni), confermato anche dalla tavola 2/A del PRG che individua l'area come zona "egs" alluvioni recenti, si fa presente che ogni pratica inerente edifici che subiscono cambio di destinazione d'uso deve anche acquisire il parere ai fini idraulici per la messa in sicurezza dell'immobile e non è detto che in tale circostanza non vengano prescritte opere di difesa idraulica da realizzare, non computabili ora se non previo parere preventivo dell'autorità competente.

In più ogni pratica dovrebbe essere sottoscritta anche dal proprietario dell'altra porzione di immobile non oggetto di esecuzione immobiliare, perché le modifiche apportate ai prospetti riguardano un unico fabbricato e quindi l'integrità dei prospetti dell'edificio stesso è condominiale e le opere abusive hanno riguardato la consistenza e lo spostamento del vano scala che risulta una utilità comune di tutte unità immobiliari che costituiscono l'edificio.

Oltre a quanto menzionato sopra bisogna segnalare anche quanto segue:

- a) Nelle pratiche non è presente nessun riferimento ad autorizzazioni sismiche, si rammenta che la classificazione sismica dell'Umbria risale al 1981 e quindi antecedente alla data della prima Concessione (anno 1985), inoltre non sono stati reperiti documenti inerenti il deposito sismico ed il successivo collaudo statico della struttura e le pratiche depositate in comune non riportano né un inizio lavori e nemmeno una comunicazione di fine lavori.

In merito all'aspetto sismico si precisa che qualora non fosse mai stato fatto il deposito, necessitano prove sui materiali con dei carotaggi in loco e poi restituzione dei certificati da parte di un laboratorio autorizzato, prove di carico sui solai e adeguamento alle normative vigenti ovvero NTC 2008 e s.m.i.

- b) Il certificato di agibilità non è mai stato richiesto



- c) Le planimetrie catastali sono totalmente difformi.
- d) Non essendo mai stata presentata l'agibilità bisogna depositare anche tutte le certificazioni degli impianti ed il calcolo dell'isolamento termico con il relativo attestato di prestazione energetica.

- **CHIARIMENTI PUNTI 7.2 E 7.3**

Come specificato al punto 7.3 l'immobile presenta molteplici difformità e dal confronto con i tecnici del Comune di Scheggia e Pascelupo è emerso quanto segue:

- a) I stessi hanno confermato al sottoscritto che l'eventuale sanatoria riguardante le modifiche esterne (ovvero la diversa sagoma e le modifiche ai prospetti) sono soggette ad autorizzazione paesaggistica ricadendo l'immobile in area vincolata ai sensi dell'art. 142 lettere "c" ed "f" del D. Lgs. 42/2004 pertanto ogni domanda di sanatoria da inoltrare in Comune dovrebbe comunque ottenere il parere favorevole della soprintendenza, inoltre i stessi Tecnici Comunali non sono ad oggi in grado di quantificare l'eventuale sanzione da applicare all'immobile perché per quanto disposto dall'articolo 167 comma 5 del D.Lgs. 42/2004, la sanzione è pari alla somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, detto importo è determinato tramite perizia di stima, i tecnici del Comune di Scheggia Pascelupo mi hanno confermato che come in altri casi la perizia è stata redatta dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio (ex Ufficio Tecnico Erariale), **per quanto sopra lo scrivente non è in grado di quantificare la cifra che dovrà essere pagata per la sanzione e nemmeno di garantire la sanabilità, perché comunque il parere della soprintendenza prevarica il parere della Commissione Comunale e quindi i Tecnici del Comune non hanno nemmeno loro espresso un parere personale sulla fattibilità dell'eventuale sanatoria.**
- b) Come già specificato l'immobile ricade in Zona "D" ovvero aree per insediamenti produttivi, e l'articolo 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Scheggia e Pascelupo consentono la realizzazione di un alloggio di una superficie massima di mq. 132,00 da destinare ad abitazione del custode ma la realizzazione della residenza è subordinata alla destinazione prevalente del fabbricato che dovrebbe essere produttivo quindi il piano terra non può essere destinato ad autorimessa come attualmente destinato e commercializzato ma deve



avere la destinazione laboratorio. Questo non costituisce un problema perché dal punto di vista urbanistico il piano terra risulta laboratorio (come autorizzato con la pratica del 1989 visto che la DIA prot. 1093 del 26/02/2007 risulta archiviata come pratica non valida) ma come riportato nell'atto di compravendita e come risulta dagli atti catastali il piano terra è stato commercializzato come autorimessa. Rimane comunque da sanare la parte al piano primo da destinare a civile abitazione, ma la sanatoria del piano primo è legata anche all'approvazione delle modifiche esterne che come menzionato al precedente punto sono subordinate al parere della soprintendenza, pertanto anche il cambio di destinazione d'uso del piano primo non è quantificabile se non previo presentazione di pratica edilizia.

- c) Il fabbricato ricade in zona esondabile e quindi tutti gli interventi di cambio di destinazione d'uso soprattutto al piano terra ove è stato ricavato un bagno sono soggetti all'acquisizione del parere ai fini idraulici ed anche questo è un parere che non esprime l'amministrazione Comunale.

CONCLUSIONI DEL C.T.U. :

COME DESCRITTO GIÀ NELLA PERIZIA E COME RIPETUTO NEL PRESENTE ATTO DI PRECISAZIONE L'IMMOBILE PRESENTA INNUMEREVOLI DIFFORMITÀ CHE AD OGGI NON SONO QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SANATORIA SE NON DIETRO LA PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO, QUANTO ESPRESSO E' STATO ANCHE CONFERMATO AL SOTTOSCRITTO DALL'INCONTRO AVUTO CON I TECNICI DEL COMUNE DI SCHEGGIA E PASCELUPPO PERCHÉ ANCHE GLI STESSI NON SONO IN GRADO DI QUANTIFICARE LA SANZIONE DA APPLICARE PER LA SANATORIA AI FINI PAESAGGISTICI E GLI STESSI NON SONO NEMMENO IN GRADO DI POTER GARANTIRE IL BUON ESITO DELLA RICHIESTA DI SANATORIA.

PER QUANTO SOPRA LO SCRIVENTE VISTE LE CIRCOSTANZE PARTICOLARI CHE CARATTERIZZANO I BENI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA, NON PUO' CERTO GARANTIRE LA SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE SEGNALATE E NEMMENO QUANTIFICARE GLI ONERI DA DECURTARE AL VALORE SE NON DIETRO PRESENTAZIONE DI PRATICA EDILIZIA CHE AUTORIZZEREBBE L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SCHEGGIA E PASCELUPPO A RICHIEDERE LA PERIZIA PER LA



**QUANTIFICAZIONE DELLA SANZIONE DA APPLICARE ALL'IMMOBILE.
INOLTRE COME SPECIFICATO IN PRECEDENZA IL PIANO TERRA DEL
FABBRICATO NON POTRA' MAI ESSERE ADIBITO AD AUTORIMESSA.
PERTANTO PER QUANTO SOPRA ESPOSTO E NELLE CONDIZIONI IN CUI
SI TROVA IL FABBRICATO OGGETTO DI PROCEDURA LO SCRIVENTE
NON RITIETE DI POTER QUANTIFICARE LE SPESE NECESSARIE AD
ACQUISIRE LA SANATORIA E NEMMENO PUO' GARANTIRE LA
SANATORIA DELLO STESSO QUINDI SI RIMETTE ALLA DECISIONE AL
GIUDICE SE IL BENE NELLE CONDIZIONI IN CUI SI TROVA E NELLO
STATO DI FATTO POSSA ESSERE DESTINATO ALLA VENDITA.**

Tanto doveva il sottoscritto, in evasione dell'incarico ricevuto.

Deruta, 16/01/2020

IL C.T.U.

Geom. Nicola Bucataio

