

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 108/2023

Promossa da:

[REDACTED]

Avv. M. [REDACTED]

Avv. [REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Ill.mo G.E., nell'esecuzione in oggetto, la S.V., con ordinanza inviata al sottoscritto via pec in data 30 giugno 2023, la S.V. nominava il sottoscritto Esperto nel presente procedimento. Lo scrivente prestava giuramento mediante sottoscrizione ed invio del verbale di accettazione del 08 luglio 2023. Il sottoscritto riceveva il seguente quesito: quesito:

“

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*
- 3) *Provveda quindi*

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- 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 ed 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;
- 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;
- 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;

- *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico), e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico—edilizie, difformità catastali);*
- *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: a) l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; c) eventuali spese condominiali scadute non ancora pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; d) eventuali cause in corso;*
- *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;*
- *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi*

per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- 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 poter contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del bene pignorato (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui al sub 2); ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le

caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascuno immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

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

- 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;

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico

dell'acquirente;

- Ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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;

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

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio 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 GE, dell'intenzione di procedere ad accesso forzoso;

- 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.);

-a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza

del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.”

L'esperto terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata 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 provveduto a tali invii.

Il Giudice dell'Esecuzione ha assegnato al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima Udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita, file di fotografie, attestazione di aver proceduto all'invio di copia alle parti, eventuali allegati, eventuale bozza di ordinanza di divisione, un secondo file con istanza di liquidazione.

La causa veniva rinviata all'Udienza del 12 dicembre 2023 alle ore 11,30.

Il sottoscritto comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28 luglio 2023 alle ore 17,30, presso il proprio studio, tramite deposito telematico in cancelleria, pec al Creditore procedente, e raccomandate con ricevute di ritorno all'esecutato (allegati n° 1 e 2). Come sopra stabilito nel giorno e luogo sopraindicati il C.T.U. ha iniziato le operazioni peritali alle quali le parti non sono intervenute.

La stessa lettera (allegato n° 1) comunicava che l'esperto ed il Custode si sarebbero recati presso i beni pignorati il 03 agosto 2023 alle ore 15,40.

Come sopra stabilito il giorno 03 agosto il sottoscritto ed il Custode – IVG, si sono recati in Magione via della Rondolina, dove hanno incontrato l'esecutato [REDACTED] ed i comproprietari della rata di terreno censita con la particella n° 1196, Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] tutti è stato fatto presente l'incarico ricevuto dalla S.V.; per

completezza l'Esperto ha consegnato copia cartacea del quesito.

In data 20 ottobre 2023 lo scrivente ha effettuato un altro sopralluogo per rilievi di dettaglio.

In data 09 novembre 2023 il sottoscritto ha presentato istanza di proroga che è stata concessa in data 10/11/2023 dal G.E. con differimento dell'Udienza al 23 gennaio 2024 ore 13,30.

Per rispondere all'incarico ricevuto il C.T.U. ha svolto opportune indagini presso il Comune di Magione, la Regione Umbria, oltre ad aver effettuato le necessarie visure catastali e ipotecarie.

Ai fini di una facile lettura, questa consulenza tecnica comprende un paragrafo relativo alla verifica della documentazione, e 14 capitoli.

~~~~~

## **A) VERIFICA DOCUMENTAZIONE**

Per quanto riguarda la prima parte del quesito il C.T.U. ha verificato la documentazione depositata dal creditore precedente, che consiste in:

Certificato notarile del Dottor Carmelo CANDORE, Notaio in Arcisate (VA) del 07.06.2023, dal quale risulta una sola ipoteca volontaria;

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 03/05/2023;

Avviso ai comproprietari – ex art. 599 – del 12/06/2023.

### **1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....**

**Il pignoramento immobiliare n. 1587** eseguito a favore dell' [REDACTED] contro

[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate

– Direzione Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data

20 maggio 2023 al n° 10460 (vedi copia nota di trascrizione – presente nel fascicolo

elettronico), riguarda i seguenti diritti di proprietà sui seguenti beni (la stessa lettera individua i beni che faranno parte dello stesso lotto):

**A1) diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a** [REDACTED]

[REDACTED] su un **terreno con fabbricato in corso di costruzione sito in Magione (PG) – località Rovaro - Via della Rondolina snc**, attualmente censito al **Catasto Terreni, Comune di Magione**, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, **foglio n° 19, particella n° 1195**, qualità pascolo arborato, classe 3°, superficie mq 980, Reddito dominicale Euro 0,30, Reddito agrario Euro 0,15 (allegati n° 3 e 8).

A confine con particella n° 173, particella n° 357, particella n° 855, particella n° 1196, particella n° 1038, salvo altri.

**Va aggiornata la situazione catastale** presentando un tipo mappale dove sarà riportato il fabbricato, al Catasto terreni la particella andrà passata ad Ente Urbano, ed il fabbricato dovrà essere censito al Catasto Fabbricati come fabbricato in corso di costruzione.

**B1) diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a** [REDACTED]

[REDACTED] su una **porzione di fabbricato in corso di costruzione con corte sito in Magione (PG) – Via della Rondolina snc**, attualmente censito al **Catasto Fabbricati, Comune di Magione**, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, **foglio n° 19, particella n° 1198**, categoria F3, Via della Rondolina piano T – 1 (allegati n° 4 e 5).

L'area di sedime del fabbricato e la corte sono distinti al Catasto Terreni, Comune di Magione, **foglio n° 19, particella n° 1198**, Ente Urbano di superficie catastale di mq 805 (allegati n° 6 e 8).

A confine con particella n° 249, particella n° 1039, particella n° 1196, particella n° 1038, Particella n° 1197 ([REDACTED]), salvo altri.

**C1) diritti di 3/4 della piena proprietà spettanti a [REDACTED]**  
[REDACTED], su un **terreno sito in Magione (PG) – Località Rovaro**, attualmente censito al **Catasto Terreni, Comune di Magione**, intestato a [REDACTED]  
27.07.1967, **proprietà per 3/4** in regime di separazione dei beni, [REDACTED]  
[REDACTED], **proprietà per 1/8**, e [REDACTED]  
[REDACTED], **proprietà per 1/8, foglio n° 19, particella n° 1196**, qualità pascolo arborato, classe 3°, superficie mq 455, Reddito dominicale Euro 0,14, Reddito agrario Euro 0,07 (allegati n° 7 e 8).

A confine con particella n° 1038, particella n° 450, particella n° 1188, particella n° 1195, particella n° 1198, particella n° 1197, salvo altri.

## **2) DESCRIZIONE DEI BENI .....**

**I beni pignorati sono situati in località Rovaro – Comune di Magione (PG).**

La zona è residenziale ma distante dal centro di Magione in un'area di recente lottizzazione collegata a Magione con una strada asfaltata con notevoli pendenze e carreggiata ridotta; la zona è priva di esercizi commerciali. Questi beni distano circa 20 chilometri da Perugia.

I beni pignorati provengono da una lottizzazione realizzata su due particelle catastali: n° 367 e 368. Successivamente le particelle originarie sono state frazionate costituendo la particella n° 1196 che divide le aree dei due fabbricati e costituisce una strada di accesso. Arrivando da Magione si arriva alla corte del primo fabbricato/strada di accesso di P.R.G. particella n° 1195, proseguendo sulla destra in basso vi è la strada privata di accesso ai lotti particella n° 1196, e la porzione di fabbricato particella n° 1198.

A1) Il fabbricato è a due piani ed è stato realizzato, per quanto è stato possibile vedere e sulla base della documentazione allegata, con struttura portante in cemento armato,

copertura tipo a capanna a due falde, con diverse quote di imposta. La variante prevede la realizzazione di due unità abitative, frazionando l'edificio verticalmente. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in corso di costruzione (vedi documentazione fotografica).

B1) La porzione di fabbricato è a due piani ed è stata realizzata, per quanto è stato possibile vedere e sulla base della documentazione allegata, con struttura portante in cemento armato, copertura tipo a capanna a due falde, con diverse quote di imposta. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in corso di costruzione (vedi documentazione fotografica).

C1) Il terreno costituisce una strada di accesso a vari lotti (vedi allegato n° 24).

I beni pignorati sono i seguenti:

**A1) terreno con fabbricato in corso di costruzione sito in Magione (PG) – località Rovaro - Via della Rondolina snc**, attualmente censito al **Catasto Terreni, Comune di Magione**, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, **foglio n° 19, particella n° 1195**, qualità pascolo arborato, classe 3°, superficie mq 980, Reddito dominicale Euro 0,30, Reddito agrario Euro 0,15 (allegati n° 3 e 8).

**B1) porzione di fabbricato in corso di costruzione con corte sito in Magione (PG) – Via della Rondolina snc**, attualmente censito al **Catasto Fabbricati, Comune di Magione**, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, **foglio n° 19, particella n° 1198**, categoria F3, Via della Rondolina piano T – 1 (allegati n° 4 e 5).

L'area di sedime del fabbricato e la corte sono distinti al Catasto Terreni, Comune di Magione, **foglio n° 19, particella n° 1198**, Ente Urbano di superficie catastale di mq 805 (allegati n° 6 e 8).

**C1) terreno sito in Magione (PG) – Località Rovaro, attualmente censito al Catasto Terreni, Comune di Magione, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 3/4 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/8, e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/8, foglio n° 19, particella n° 1196, qualità pascolo arborato, classe 3°, superficie mq 455, Reddito dominicale Euro 0,14, Reddito agrario Euro 0,07 (allegati n° 7 e 8).**

### **3) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA' .....**

Alla data del pignoramento in oggetto, la piena proprietà dei beni indicati con **A1 e B1** risulta di [REDACTED] mentre il terreno indicato con **C1** risulta di proprietà [REDACTED] proprietà per 3/4 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] proprietà per 1/8, e [REDACTED] proprietà per 1/8.

Per quanto riguarda i diritti di proprietà di [REDACTED], **provengono da atto di cessione beni sociali** a rogito Notaio Dr. Giuseppe BRUNELLI, Notaio in Perugia, del 24/06/1999 repertorio n. 72973, raccolta n. 18211 (Allegato n° 9), trascritto presso l' Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14/07/1999 ai numeri 15723/9800, e registrato a Perugia il 14/07/1999 al n. 3941. Con questo atto [REDACTED] vendeva a [REDACTED] **il terreno** censito in Catasto Terreni Comune di Magione, **foglio n° 19, particella n° 368, superficie mq 1425. Da atto di cessione beni sociali** a rogito Notaio Dr. Giuseppe BRUNELLI, Notaio in Perugia, del 24/06/1999 repertorio n. 72975, raccolta n. 18212 (Allegato n° 10), trascritto presso l' Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14/07/1999 ai numeri 15724/9801, e registrato a Perugia il 14/07/1999 al n. 3940. Con questo atto la [REDACTED]

██████████ vendeva a ██████████ il terreno censito in Catasto Terreni Comune di Magione, foglio n° 19, particella n° 367, superficie mq 1425.

Per quanto riguarda i diritti di proprietà di ██████████ provengono da atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Alfredo CAIAZZA, Notaio in Perugia, del 12/06/2014 repertorio n. 42838, raccolta n. 21574 (Allegato n° 11), trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 13/06/2014 ai numeri 12474/9611. Con questo atto il Sig. ██████████ vendeva a ██████████ anche i diritti di ¼ del terreno censito in Catasto Terreni Comune di Magione, foglio n° 19, particella n° 1196, superficie mq 455. In questo atto si fa riferimento a: *“servitù se costituite da giusto titolo, con particolare riferimento a quanto convenuto con l’atto per Notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia in data 13 luglio 2007, repertorio n. 187633, registrato a Perugia e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 20 luglio 2007 ai nn. 24667/13947;”*.

Pertanto il sottoscritto ha effettuato un visura on line presso l’Agenzia dell’Entrate ed ha ritenuto opportuno allegare alla presente la nota di trascrizione relativa all’atto di cui sopra (allegato n° 12).

#### **4) STATO DI POSSESSO .....**

Dalle informazioni fornite dalla parte durante il sopralluogo, e da quanto è stato possibile vedere, alla data del sopralluogo i beni pignorati trattandosi di terreni e fabbricati in corso di costruzione risultavano liberi.

#### **5) FORMALITA', VINCOLI O ONERI .....**

Dal Certificato Notarile prodotto dal Creditore precedente, allegato agli atti di causa, ed a seguito di visure eseguite presso l’Agenzia dell’Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato n° 13), relativamente ai

beni oggetto di esecuzione, sono stati rilevati, nel ventennio anteriore al pignoramento, e fino alla data del 02.08.2023, **i seguenti vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della procedura:**

- **trascrizione n° 10460 del 24.05.2023 – Pignoramento Immobiliare** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **iscrizione n° 7998 del 27.09.2005 – Ipoteca volontaria** a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per Euro 700.000,00

a garanzia di un mutuo condizionato per Euro 350.000,00; interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore la società [REDACTED]

Per quanto riguarda il terreno censito al **Catasto Terreni, Comune di Magione**, trattandosi di proprietà indivisa, il CTU ha eseguito le visure per i **comproprietari non esegutati** presso l'Agenda dell'Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Da queste visure (allegati n° 14 e 15), nonché dalla relazione notarile e dall'esame della nota di iscrizione n° 1591 del 13.06.2014 – Ipoteca volontaria, **non risultano trascrizioni e/o iscrizioni alla data del 02.08.2023, a carico di [REDACTED] e [REDACTED] sulla particella n° 1196.**

**Tra i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, vi sono, a parere del CTU:**

**tracciato strada di accesso di PRG, con relativo transito, gravante sulla particella n° 1195;**

**il transito e l'accesso ai vari lotti confinanti (particella 1195, 1198, 1197 e 856) come riportato nel permesso di costruire, gravante sulla particella n° 1198.**

#### **6) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....**

Dalle informazioni ricevute dalla parte esegutata, ed in considerazione della tipologia dei beni, risulta che non vi è condominio per gli immobili pignorati.

## 7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO .....

Dal Certificato notarile depositato dal creditore procedente (allegato agli atti di causa) e dalla copia degli atti di provenienza (vedi allegati n° 9, 10 e 11), risulta quanto segue:

Al ventennio i terreni pignorati erano di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] averli acquisiti dalla [REDACTED] con:

atto di **cessione beni sociali** a rogito Notaio Dr. Giuseppe BRUNELLI, Notaio in Perugia, del 24/06/1999 repertorio n. 72973, raccolta n. 18211 (Allegato n° 9), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14/07/1999 ai numeri 15723/9800, e registrato a Perugia il 14/07/1999 al n. 3941.

**atto di cessione beni sociali** a rogito Notaio Dr. Giuseppe BRUNELLI, Notaio in Perugia, del 24/06/1999 repertorio n. 72975, raccolta n. 18212 (Allegato n° 10), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14/07/1999 ai numeri 15724/9801, e registrato a Perugia il 14/07/1999 al n. 3940.

**Si fa presente che i mappali pignorati n° 1195, 1196 e 1198, del foglio n° 19 Catasto Terreni derivano dalle particelle n° 368 e 367 acquistate con gli atti di cui sopra.**

Pertanto l'attuale proprietario dei beni censiti con le particelle n° 1195 e n° 1198 è [REDACTED]

Con **atto di compravendita** a rogito Notaio Dr. Alfredo CAIAZZA, Notaio in Perugia, del 12/06/2014 repertorio n. 42838, raccolta n. 21574 (Allegato n° 11), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 13/06/2014 ai numeri 12474/9611, il Sig. [REDACTED] vendeva i diritti di  $\frac{1}{4}$  del terreno censito in Catasto Terreni Comune di Magione, foglio n° 19, particella n° 1196, a [REDACTED], proprietà per  $\frac{1}{8}$ , e [REDACTED], proprietà per  $\frac{1}{8}$ . Di conseguenza gli attuali proprietari del terreno censito in Catasto Terreni Comune di Magione, foglio n° 19, particella n° 1196 sono

██████████ per ¾ e ██████████ per 1/8 ciascuno. Si fa presente che in quest'atto notarile è riportato quanto segue: “ ... *Inoltre, lungo ed a cavallo del confine tra la particella 1197 e la particella 1198 la parte venditrice si obbliga a realizzare un muro alto circa due metri per una lunghezza di circa metri lineari quattro partendo dal fabbricato, che scenderà all'altezza di un metro fino a raggiungere il ciglio della scarpata, il tutto per una lunghezza complessiva di circa metri lineari otto a partire dalla casa. Parimenti, sul lastrico solare a monte, ....*”

Questo muro non è stato realizzato ed inoltre non è riportato nelle autorizzazioni edilizie riportate in allegato.

#### **8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA .....**

Per accertare la regolarità urbanistica dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha presentato istanza al Comune di Magione, ed in seguito si è recato due volte presso gli uffici comunali.

Dall'atto di provenienza del 2014, nonché dalla documentazione ricevuta presso il Comune, risulta quanto segue:

##### **FABBRICATO realizzato su particella 1195 ex 367**

- **E' stata rilasciata Concessione a costruire n. 221 del 21/10/2002 - pratica edilizia n. 95/00, a ██████████ per costruzione edificio civile abitazione (allegato n° 16);**
- **E' stato rilasciato Permesso di Costruire PC/06/082 del 06/04/2006 - pratica P/05/271, a ██████████ per variante costruzione edificio civile abitazione, con le prescrizioni contenute nell'autorizzazione paesaggistica ambientale (allegati n° 17);**
- **E' stato rilasciato Permesso di Costruire PC/08/140 del 16/06/2008 - pratica P/08/027, e relativa autorizzazione paesaggistica a ██████████ i per variante costruzione edificio civile abitazione, con le prescrizioni contenute nell'autorizzazione paesaggistica**

ambientale (allegati n° 18).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di progetto allegati, per quanto è stato possibile vedere, a parere dello scrivente, **per quanto è stato possibile vedere (vedi capitolo DESCRIZIONE ANALITICA)**, risultano lievi difformità quali: non sono state ancora realizzate le due tettoie a piano terra, e vi è una finestra in più sul lato sud rispetto al prospetto (confronta foto n° 2 con allegato 18 tavola 4), finestra che tuttavia è riportata in pianta.

Per quanto riguarda le difformità architettoniche andrà presentata domanda di sanatoria, mentre andrà presentata una SCIA per il proseguimento lavori.

#### **PORZIONE DI FABBRICATO realizzato su particella 1198 ex 368**

- **E' stata rilasciata Concessione a costruire n. 220 del 21/10/2002 - pratica edilizia n. 96/00, a [REDACTED] per costruzione edificio civile abitazione (allegato n° 19);**
- **E' stato rilasciato Permesso di Costruire PC/06/081 del 06/04/2006 - pratica P/05/270, a [REDACTED] per variante costruzione edificio civile abitazione, con le prescrizioni contenute nell'autorizzazione paesaggistica ambientale (allegato n° 20);**
- **E' stato rilasciato Permesso di Costruire PC/08/124 del 29/05/2008 - pratica P/08/028, a [REDACTED] per variante costruzione edificio civile abitazione, con le prescrizioni contenute nell'autorizzazione paesaggistica ambientale (allegati n° 21);**
- **E' stata presentata al Comune di Magione, da parte di [REDACTED] Segnalazione inizio attività DIA D/08/113 del 24/07/2008 (vedi allegato n° 22 - relazione), con relativa autorizzazione paesaggistica AA/08/234 (allegato n° 23);**
- **E' stata ricevuta dal Comune di Magione, da parte di [REDACTED] Segnalazione inizio attività S/12/174 per completamento lavori, con le prescrizioni contenute nell'autorizzazione paesaggistica ambientale (allegati n° 22).**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di progetto allegati (allegato 22 tavola 2), per quanto è stato possibile vedere, a parere dello scrivente, **per quanto è stato possibile vedere (vedi capitolo DESCRIZIONE ANALITICA)**, risultano lievi difformità quale: non è stata ancora realizzata la tettoia a piano terra, che tuttavia potrebbe essere presente a lavori terminati.

Andrà presentata una SCIA per il proseguimento lavori.

**Per quanto riguarda il deposito in Provincia di entrambi i fabbricati**, il sottoscritto ha presentato domanda di accesso atti alla REGIONE UMBRIA - Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo. Sezione Rischio Sismico. Genio Civile, in data 04/11/2023. Successivamente ha ricevuto la seguente documentazione:

**edificio B – particella 367:**

- copia deposito protocollo 128904, data 02/05/2005 (allegati n° 25);
- copia variazione costruttore protocollo 210093, data 19/07/2005 (allegato n° 26);
- copia fine lavori protocollo 376933, data 04/12/2006 (allegato n° 27);
- copia R.S.U. protocollo 376928, data 04/12/2006 (allegato n° 28);
- copia relazione collaudo protocollo 376937, data 04/12/2006 (allegato n° 29);

**edificio A – particella 368:**

- copia deposito protocollo 128862, data 02/05/2005 (allegati n° 30);
- copia variazione costruttore protocollo 210082, data 19/07/2005 (allegato n° 31);
- copia fine lavori protocollo 376915, data 04/12/2006 (allegato n° 32);
- copia R.S.U. protocollo 376906, data 04/12/2006 (allegato n° 33);
- copia relazione collaudo protocollo 376921, data 04/12/2006 (allegato n° 34);

Dall'esame della documentazione si evidenzia che i progetti architettonici presentati (allegati 25 e 30) sono diversi dai successivi presentati in Comune (vedi allegati n° 18 e 22) e dallo stato dei luoghi.

**STRADA realizzata su particella 1196**

- **E' stato rilasciato Permesso di Costruire PC/13/090 del 25/09/2013 - pratica P/13/050, a [REDACTED] per variante al tracciato della strada privata di accesso ai fabbricati in corso di costruzione, con le prescrizioni contenute nell'autorizzazione paesaggistica ambientale (allegati n° 24).**

**9) ..... VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI .....**

Considerato che vi è un sono tre beni pignorati, come precedentemente descritti, distinti tra loro, lo scrivente ritiene opportuno costituire tre lotti così individuati:

**LOTTO UNO:**

**Diritti di piena proprietà per 1/1 spettanti a [REDACTED] [REDACTED], su terreno con fabbricato in corso di costruzione sito in Magione (PG) – località Rovaro - Via della Rondolina snc, censito al Catasto Terreni, Comune di Magione, foglio n° 19, particella n° 1195, qualità pascolo arborato, classe 3°, superficie mq 980, Reddito dominicale Euro 0,30, Reddito agrario Euro 0,15.**

**LOTTO DUE:**

**Diritti di piena proprietà per 1/1 spettanti a [REDACTED] [REDACTED] su porzione di fabbricato in corso di costruzione con corte sito in Magione (PG) – Via della Rondolina snc, censito al Catasto Fabbricati, Comune di Magione, foglio n° 19, particella n° 1198, categoria F3, Via della Rondolina piano T – 1. L'area di sedime del fabbricato e la corte sono distinti al Catasto Terreni, Comune di Magione, foglio n° 19, particella n° 1198, Ente Urbano di superficie catastale di mq 805.**

**LOTTO TRE:**

**Diritti di piena proprietà per 3/4 spettanti a [REDACTED] [REDACTED] su terreno sito in Magione (PG) – Località Rovaro, censito al Catasto**

**Terreni, Comune di Magione, foglio n° 19, particella n° 1196**, qualità pascolo arborato, classe 3°, superficie mq 455, Reddito dominicale Euro 0,14, Reddito agrario Euro 0,07.

#### **10) ..... DESCRIZIONE ANALITICA .....**

**I beni pignorati sono situati in località Rovaro – Comune di Magione (PG).**

La zona è residenziale ma distante dal centro di Magione in un'area di recente lottizzazione collegata a Magione con una strada asfaltata con notevoli pendenze e carreggiata ridotta; la zona è priva di esercizi commerciali. Questi beni distano circa 20 chilometri da Perugia.

I beni pignorati provengono da una lottizzazione realizzata su due particelle catastali n° 367 e 368. Successivamente le particelle originarie sono state frazionate costituendo la particella n° 1196 che divide le aree dei due fabbricati e costituisce una strada di accesso. Arrivando da Magione si arriva alla corte del primo fabbricato/strada di accesso di P.R.G. particella n° 1195, proseguendo sulla destra in basso vi è la strada privata di accesso ai lotti particella n° 1196, e la porzione di fabbricato particella n° 1198 (vedi documentazione fotografica – immagine da mappe).

Da quanto risulta dalla documentazione allegata i lavori sono iniziati il 20/07/2005, e per quanto riguarda la parte strutturale sono terminati il 20/11/2006. Dalla documentazione fotografica allegata al pc 08/140 risulterebbe che l'intonaco e la tinteggiatura esterna sono stati eseguiti successivamente al 2008.

Attualmente i beni si presentano intonacati e tinteggiati all'esterno con gli impianti (elettrico, idrico, termico) da completare; privi dei sanitari e degli infissi interni ed esterni.

**Il sopralluogo è stato possibile solo ai piani seminterrati, ed anche il rilievo è stato effettuato per lo più all'esterno del fabbricato. Trattandosi di fabbricati non ultimati il rilievo è stato effettuato sulla base di quanto è stato possibile vedere e determinare.**

La zona ha la seguente destinazione urbanistica come da certificato (allegato n° 35):

“ ...il P.R.G., parte Strutturale, definitivamente approvato ai sensi dell'art. 263 c. 3 della L.R. 21.01.2015 con delibera C.C. n. 79/2016 pubblicato sul B.U.R. Regione Umbria n. 47 del 15.11.2016 e con D.C.C. 9/2022, classifica i terreni siti in loc. Magione e distinti al N.C.T. del Comune di Magione al foglio n. 19, come segue:

· Part. 1195 - 1196 - 1198: Zona Insediamenti ex art. 21 co. 1 lett. e) LR 1/2015 prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività artigianali compatibili, comprensivi degli insediamenti ex art. 21 co. 2 lett. g) LR 1/2015;

.... la Variante Generale al P.R.G., parte Operativa, definitivamente approvata con delibera Consiglio Comunale n. 22 del 22.04.2009 pubblicato sul B.U.R. della Regione Umbria n. 26 del 23.06.2009, classifica i terreni siti in loc. Magione e distinti al N.C.T. del Comune di Magione al foglio n. 19, come segue:

· Part. 1195 - 1196 - 1198: Zona B1 - Prevalentemente residenziale di completamento; .... “  
(allegato n° 35).

Inoltre dallo stesso certificato risulta che le aree di cui sopra sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/2004.

**A1) Il fabbricato - foglio n° 19, particella n° 1195** - è a due piani ed è stato realizzato, per quanto è stato possibile vedere e sulla base della documentazione allegata, con struttura portante in cemento armato, copertura tipo a capanna a due falde, con diverse quote di imposta. La variante prevede la realizzazione di due unità abitative, frazionando l'edificio verticalmente. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in corso di costruzione (vedi documentazione fotografica – Foto n° 2, 3, 4, 9, 10 e 11). Esso confina con la strada di accesso, pertanto è raggiungibile agevolmente, e gode di una buona visuale.

**Da quanto risulta dalla documentazione allegata (vedi allegati n° 18 tavola 1, e 24 tavola 4) su una parte del terreno è prevista una strada di accesso di PRG, che, a parere**

**dello scrivente, è stata solo in parte realizzata.**

B1) La porzione di fabbricato - **foglio n° 19, particella n° 1198** - è a due piani ed è stata realizzata, per quanto è stato possibile vedere e sulla base della documentazione allegata, con struttura portante in cemento armato, copertura tipo a capanna a due falde, con diverse quote di imposta. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in corso di costruzione; non vi è scala interna di collegamento tra i due piani (vedi documentazione fotografica – Foto n° 8, 13, 14, 15 e 16). Al momento l'accesso al bene è possibile solo a piedi per un sentiero ripido (Foto n° 5, 6 e 7). **Come risulta dalla documentazione allegata l'accesso è previsto dalla particella 1196, nella zona a confine con la particella 1198 e 240 (vedi allegato 24 tavola 4 ed allegato 5).**

C1) Il terreno - **foglio n° 19, particella n° 1196** - costituisce una strada di accesso ai vari lotti confinanti (particella 1195, 1198, 1197 e 856) come riportato nel permesso di costruire (allegato n° 24). Pertanto questo terreno (Foto n° 1 e 12) è difficilmente commerciabile considerate le servitù di passaggio al quale è sottoposto, e considerato che i proprietari nel tempo dovranno farsi carico di eventuali manutenzioni. **La strada è pignorata per i diritti di proprietà di ¾; essa non è comodamente divisibile.** E' stata predisposta la bozza di ordinanza di divisione che viene allegata a parte alla presente relazione.

I beni pignorati sono i seguenti:

A1) **terreno con fabbricato in corso di costruzione sito in Magione (PG) – località Rovaro - Via della Rondolina snc**, attualmente censito al **Catasto Terreni, Comune di Magione**, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, **foglio n° 19, particella n° 1195**, qualità pascolo arborato, classe 3°, superficie mq 980, Reddito dominicale Euro 0,30, Reddito agrario Euro 0,15 (allegati n° 3 e 8).

**B1) porzione di fabbricato in corso di costruzione con corte sito in Magione (PG) –**

**Via della Rondolina snc**, attualmente censito al **Catasto Fabbricati, Comune di Magione**, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, **foglio n° 19, particella n° 1198**, categoria F3, Via della Rondolina piano T – 1 (allegati n° 4 e 5).

L'area di sedime del fabbricato e la corte sono distinti al Catasto Terreni, Comune di Magione, **foglio n° 19, particella n° 1198**, Ente Urbano di superficie catastale di mq 805 (allegati n° 6 e 8).

**C1) terreno sito in Magione (PG) – Località Rovaro**, attualmente censito al **Catasto Terreni, Comune di Magione**, intestato a [REDACTED] proprietà per 3/4 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] [REDACTED] 5, proprietà per 1/8, e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/8, **foglio n° 19, particella n° 1196**, qualità pascolo arborato, classe 3°, superficie mq 455, Reddito dominicale Euro 0,14, Reddito agrario Euro 0,07 (allegati n° 7 e 8).

Per quanto riguarda gli usi civici il certificato di destinazione urbanistica (allegato n° 35) riporta:

*“- che nelle aree di cui sopra non risulta la presenza di usi civici ai sensi dell'art. 3 comma 1 L. 168/2017;”*. Inoltre lo scrivente ha svolto un controllo nel sito della Regione Umbria al link: <https://www.regione.umbria.it/cartografia-dei-domini-collettivi-dell-umbria>, dove non vi è il Comune di Magione nell'elenco delle Comunanze Agrarie.

#### **11) ..... VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE .....**

Nel seguente paragrafo si andrà a ricercare il valore venale da attribuire alla data odierna agli immobili oggetto di esecuzione.

Per la determinazione del probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto

opportuno adottare quale procedimento estimativo quello sintetico comparativo che, grazie al ricorso dei dati storici di compravendita, consente di formulare un giudizio di stima sulla base di riferimenti obiettivi. La ricerca dei valori di compravendita è stata effettuata consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia dell'Entrate e listino prezzi degli immobili CCIAA di Perugia), nonché da ricerche sul posto, presso studi tecnici, accreditate agenzie immobiliari.

Pertanto sulla scorta delle informazioni ricevute si sono potuti rilevare con sufficiente attendibilità i valori medi di compravendita, i quali sono stati opportunamente adeguati alla situazione in oggetto. Nel caso in oggetto si è ritenuto congruo attribuire i valori sotto riportati a mq di superficie commerciale (come adottato dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria), a parte calcolata e che per ragioni di brevità si ometterà di riportare nella presente, in considerazione dello stato di manutenzione, della mancanza di garanzie per vizi occulti, nonché di regolarizzare la situazione urbanistica e catastale.

Per quanto riguarda i parametri tecnici definiti, questi fanno riferimento alla documentazione catastale, ed in tutti i casi **la valutazione dei beni va considerata a corpo e non a misura.**

Nel dettaglio si ottiene il seguente valore di stima:

**FABBRICATO (particella n° 1195):**

piano seminterrato mq 112 \* Euro 500,00 = Euro 56.000,00;

piano terra mq 107 \* Euro 700,00 = Euro 74.900,00;

**TOTALE Euro 130.900,00;** che si arrotondano ad **Euro 130.000,00, diconsi Euro centotrentamila.**

**Totale LOTTO 1 Euro 130.000,00.**

**PORZIONE DI FABBRICATO (particella n° 1198):**

piano seminterrato mq 55 \* Euro 350,00 = Euro 19.250,00;

piano terra mq 53 \* Euro 500,00 = Euro 26.500,00;

**TOTALE Euro 45.750,00;** che si arrotondano ad **Euro 45.000,00** diconsi **Euro quarantacinquemila.**

**Totale LOTTO 2 Euro 45.000,00.**

**TERRENO (particella n° 1196):**

mq 455 \* Euro 5,00 = **Euro 2.275,00.**

**Di cui il valore della quota spettante all'esecutato** XXXXXXXXXX (piena proprietà per 3/4), è di **Euro 1.706,25, che si arrotondano ad Euro 1.700,00, diconsi Euro millesettecento.**

**Totale LOTTO 3 Euro 1.700,00.**

## **12) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**

**In questa esecuzione vi è pignoramento di quota indivisa solo per il terreno riportato nel lotto n° 3 – particella 1196.**

## **13) ELENCO ALLEGATI**

Alla presente relazione vengono allegate n° 16 foto, più immagine dal satellite, in nove pagine, la bozza dell'ordinanza di vendita, e la bozza di ordinanza di divisione (allegate a parte) ed i seguenti allegati:

- n° 1: copia lettera per inizio operazioni peritali e comunicazione di accesso;
- n° 2: copia Ricevute raccomandata e pec inviate per inizio operazioni peritali e copia Avvisi di ricevimento ricevuti;
- n° 3: copia visura storica catastale particella n° 1195;
- n° 4: copia visura storica catastale particella n° 1198;
- n° 5: copia elaborato particella n° 1198, con accertamento proprietà immobiliare;
- n° 6: copia visura storica catastale particella n° 1198 – Catasto Terreni;
- n° 7: copia visura storica catastale particella n° 1196;
- n° 8: copia estratto di mappa catastale - foglio n° 19;
- n° 9: copia atto a rogito Notaio Dr. Giuseppe BRUNELLI, Notaio in Perugia, del 24/06/1999 repertorio n. 72973, raccolta n. 18211;
- n° 10: copia atto a rogito Notaio Dr. Giuseppe BRUNELLI, Notaio in Perugia, del 24/06/1999 repertorio n. repertorio n. 72975, raccolta n. 18212;
- n° 11: copia atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Alfredo CAIAZZA, Notaio in Perugia, del 12/06/2014 repertorio n. 42838, raccolta n. 21574;
- n° 12: copia nota trascrizione 13947/2007;
- n° 13: copia visura presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare –

Beccari Luigi;

n° 14: copia visura presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Brozzetti Catuscia;

n° 15: copia visura presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Burattini Omar;

n° 16: copia Concessione a costruire n. 221 del 21/10/2002;

n° 17: copia Permesso di Costruire PC/06/082 del 06/04/2006, e tavola 2;

n° 18: copia Permesso di Costruire PC/08/140 del 16/06/2008, con tavola 1, tavola 3, relazione tecnica ed autorizzazione paesaggistica;

n° 19: copia Concessione Concessione a costruire n. 220 del 21/10/2002;

n° 20: copia Permesso di Costruire PC/06/081 del 06/04/2006;

n° 21: copia Permesso di Costruire PC/08/124, con tavola 2, tavola 3, relazione tecnica ed autorizzazione paesaggistica;

n° 22: copia Segnalazione inizio attività S/12/174, con tavola 1, tavola 2 e relazione tecnica;

n° 23: copia autorizzazione paesaggistica AA/08/234;

n° 24: copia Permesso di Costruire PC/13/090 del 25/09/2013 con relativa autorizzazione paesaggistica e tavola 4;

n° 25: copia deposito protocollo 128904 del 02/05/2005;

n° 26: copia variazione costruttore protocollo 210093 del 19/07/2005;

n° 27: copia fine lavori protocollo 376933, data 04/12/2006;

n° 28: copia R.S.U. protocollo 376928, data 04/12/2006;

n° 29: copia relazione collaudo protocollo 376937, data 04/12/2006;

n° 30: copia deposito protocollo 128862, data 02/05/2005;

n° 31: copia variazione costruttore protocollo 210082 del 19/07/2005;

n° 32: copia fine lavori protocollo 376915, data 04/12/2006;

n° 33: copia R.S.U. protocollo 376906, data 04/12/2006;

n° 34: copia relazione collaudo protocollo 376921 del 04/12/2006;

n° 35: certificato di destinazione urbanistica;

n° 36: copia della pec di invio perizia al Creditore procedente, intervenuto, ed esecutato, presso i rispettivi Studi Legali.

#### **14) INVIO PERIZIA .....**

La presente perizia è stata inviata per pec al Creditore procedente, intervenuto, ed esecutato, presso i rispettivi Studi Legali (allegato n° 36).

Tanto si doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V..

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 04 dicembre 2023

Il C.T.U.

(Dr. Paolo Baioletti)