

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 173/2024 R.G. Esec. Imm.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Fioroni Sara
Custode: I.V.G. Perugia
Professionista Delegato: Dott.ssa Susanna Bugiardi
Creditore procedente: Versilia SPV s.r.l. e, per essa, Finvers s.r.l. a socio unico
Debitore executato: [REDACTED]

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Fioroni Sara

La sottoscritta Dott.ssa Laura Rosati, CTU nell'ambito della Procedura n. 173/2024 R.G. Esec.

Imm. Versilia SPV S.r.l. (e per essa Finvers S.r.l.) / [REDACTED]

Visto che:

In data 17/06/2025 la Dr.ssa Susanna Bugiardi, Professionista Delegato alla vendita, presentava istanza alla S.V., per richiesta chiarimenti al CTU, nella quale istanza

premetteva che:

- Nella perizia redatta dal CTU è indicato, a pagina 46 e segg., quanto segue:

“Riferimento Immobile Lettera “B”: fabbricato ad uso “Silos e Locale tecnico” Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Part. n. 511, P.T., Indirizzo: Loc. Ferretto, Via Pieracci n. 18. A seguito di istanza di Accesso Atti del CTU prodotta mediante PEC presso il Comune di Castiglione del Lago (PG), Area Urbanistica e SUAPE, Rif. Protocollo di ingresso n. 0002307/2025 del 22/01/2024, non risulta, né è stato prodotto al CTU dal SUAPE del Comune di Castiglione del Lago, alcun titolo autorizzativo relativo alla realizzazione ed installazione dell'immobile in oggetto (Silos per lo stoccaggio dei trucioli di legno e polveri prodotte nell'ambito del capannone ad uso Falegnameria, questo ultimo distinto al Comune di Castiglione del Lago, Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Part. n. 198, e relativo Locale tecnico adiacente”);



- *Non risulta indicato nella Perizia se tale difformità sia o meno sanabile, informazione che deve essere necessariamente indicata nel bando di vendita;*

con richiesta

che vengano forniti chiarimenti sul punto da parte della sottoscritta Dott.ssa Rosati e di sospendere i termini per gli adempimenti a carico del Delegato fino al momento in cui sarà acquisita tale informazione.

La S.V. in data 18/06/2025 accoglieva l'istanza del Delegato e nella stessa data comunicava via PEC al sottoscritto Perito di fornire i chiarimenti richiesti entro 30 giorni, non sospendendo allo stato le operazioni delegate.

Sante quanto sopra, lo scrivente CTU, chiamato a rispondere, specifica quanto segue:

- Il delegato alla vendita Dott.ssa Susanna Bugiardi, in data 17/06/2025, prima di procedere alla presentazione dell'Istanza alla SV chiedeva telefonicamente chiarimenti alla scrivente in merito alla problematica sopra specificata, **in particolare in merito alla Relazione di Stima circa la sanabilità di un silos e relativo locale tecnico annesso**, alla quale domanda il CTU non era stato in grado, al momento, come alla data di consegna della Perizia, di esprimersi, anche a seguito di carenze nella produzione di informazioni e di documenti tecnici (titoli autorizzativi) da parte dell'Ufficio Tecnico comunale (Edilizia e Urbanistica del SUAPE del Comune di Castiglione del Lago).

Per questo motivo, nella stessa data, 18/06/2025, ma temporalmente ancor prima del ricevimento della Vs PEC, a seguito della comunicazione telefonica del Delegato, sollecitava ulteriormente una risposta da parte del SUAPE del Comune in oggetto, in merito alla evasione della istanza inviata dal CTU al SUAPE mediante PEC del 31/03/2024, Protocollo n. 10407 del 01/04/2025, quale integrazione dell'Accesso Atti del 22/01/2024, Protocollo di ingresso n. 0002307/2025;

- Nella stessa data, 18/06/2025, ore 12:34, la scrivente riceveva **una PEC dal Comune di Castiglione del Lago (PG) avente per Oggetto: Prot. n. 0019170/2025 – Riscontro – Rif. 0010407/2025 – Posta Certificata: Richiesta Integrazione delle pratiche edilizie inviate dal Comune di Castiglione del Lago, Servizio SUAPE, Pec Prot. Uscita del Comune n. 0004780/2025**



del 13/02/2025, in riferimento alla istanza del CTU Rosati Laura, Prot. ingresso Comune n. 0002307/2025 (Proc. n. 173/2024 Esec. Imm. Tribunale di Perugia)

con riportato quanto segue:

“Con riferimento alla ns trasmissione documentale n. 4780 del 13.02.2025 e alla successiva vs richiesta di integrazione n. 10407 del 01.04.2025, a seguito di ulteriore ricerca nell’archivio comunale, si comunica quanto segue:

- Dalla ricerca sono emersi due ulteriori fascicoli edilizi, trovati fuori posizione, relativi all’immobile di cui alla vs richiesta di accesso atti. Si tratta della C.E. n. 95/81 e della variante n. 164/98 la cui documentazione viene totalmente allegata alla presente*
- Con specifico riferimento al silo industriale, si riscontra la sua presenza nella C.E. n. 49/85 quando nella planimetria generale e legenda si indica l’elemento F, definito proprio silos. Anche la documentazione fotografica testimonia la presenza del silo.*
- Per quanto concerne il locale tecnico in nessuno degli elaborati allegati agli atti autorizzativi trasmessi in precedenza, e con la presente, risulta riportato come elemento preesistente o di progetto.*

Il Responsabile Area Urbanistica e SUAPE

Arch. Mauro Marinelli”

(Vedasi PEC del Comune di Castiglione del Lago Prot. N. 0019170/2025 del 18/06/2025, Allegato n. 1)

Per tutto quanto sopra delineato emerge l’impegno profuso dalla scrivente nel merito della situazione urbanistica degli immobili, situazione da conciliare con i tempi di consegna della Perizia.

Per tutto ciò premesso,

- a seguito della ulteriore integrazione, in risposta alle istanze del CTU e dell’ulteriore richiesta telefonica del 18/06/2025, inviata da parte del Responsabile Area Urbanistica e SUAPE del Comune di Castiglione del Lago Arch. Mauro Marinelli,
- analizzati i due ulteriori fascicoli edilizi prodotti (titoli autorizzativi), trovati solo ora in quanto fuori posizione dal Comune di Castiglione del Lago (SUAPE) ed inviati in copia digitale alla scrivente (C.E. n. 95/81 e variante n. 164/98),



In risposta al Vs Quesito, il CTU riporta il Capitolo 8 in merito alla **Regolarità Edilizia e Urbanistica**, integrandolo con gli ultimi aggiornamenti emersi a seguito della PEC del Responsabile AREA Urbanistica e SUAPE del 18/06/2025 (con riportate due nuove Concessioni Edilizie, **Concessione Edilizia n. 95/1981 del 13/07/1981**, Pratica edilizia n. 95/81, Protocollo n. 5006 e relativa **variante**, **Concessione Edilizia n. 164/1998 del 14/09/1998**, Protocollo n. 28238 del 22/10/2001, Pratica Edilizia n. 164/98), **oltre al riscontro in merito al Silos e Locale tecnico.**

8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITÀ

In merito alla **regolarità Edilizia e Urbanistica** dei beni oggetto della presente esecuzione ed alla relativa presenza di agibilità degli stessi, il CTU in data 22/01/2024 (accesso atti) e in data 12/02/2025 e 31/03/2025 (integrazioni) effettuava, mediante PEC, Istanza per l'Accesso agli atti e documenti amministrativi relativa a pratiche edilizie presso l'Area Urbanistica e SUAPE - Unità Accesso Atti del Comune di Castiglione del Lago (**Prot. di ingresso Comune di Castiglione del Lago n. 2307/2025**), **oltre alla ultima ulteriore richiesta telefonica del 18/06/2025.**

In data 13/02/2025 il CTU riceveva mediante PEC dall'Area Urbanistica e SUAPE Unità Accesso Atti del Comune di Castiglione del Lago (PG), copia digitalizzata di stralci delle Pratiche Edilizie a carico di parte degli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

A carico degli immobili oggetto di pignoramento e relativi intestatari, sono stati reperiti dai tecnici del Comune di Castiglione del Lago (Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica del SUAPE) i **titoli autorizzativi** di seguito **elencati e descritti** sinteticamente:

- Riferimento Immobile Lettera "A": Fabbricato ad uso "Falegnameria"

Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Part. n. 198, P. T, Indirizzo: Loc. Ferretto, Via Pieracci n. 18

- **Concessione Edilizia n. 49/1985 del 08/07/1985**, Pratica edilizia n. 49/85, Protocollo n. 5112, avente ad oggetto: **Lavori di ampliamento di una struttura artigianale per falegnameria in loc. Ferretto**

Ubicazione: Foglio n. 1, mappali nn. 26-198-136-137-126

Richiedenti: [REDACTED]



- **Autorizzazione di variante per opere in corso del 29/06/1988**, Protocollo n. 1336 del 25/09/1988, alla Concessione Edilizia n. 49/85 rilasciata in data 25/09/1985, avente ad oggetto: **variante in corso d'opera per Ampliamento di una struttura artigianale per falegnameria in Località Ferretto**

Prescrizioni: i parametri esterni dovranno essere eseguiti con materiali identici a quelli esistenti. Rispettare le prescrizioni USL

Ubicazione: Foglio n. 1, mappali nn. 26-198-136-137-126

Richiedenti: [REDACTED]

- **S.C.I.A. N. 0021522 del 31/07/2012** avente ad oggetto: **Sostituzione di manto di copertura attualmente costituito da lastre ondulate in materiale contenente amianto e contestuale installazione di impianto fotovoltaico di potenza pari a 99,99 kWp con moduli aderenti alla copertura**

Ubicazione: Foglio n. 1, mappali nn. 198-136 sub 8 della Part. n. 136

Richiedenti: [REDACTED] con sede in Castiglione del Lago, Via Pieracci n. 18, [REDACTED]

- **Concessione Edilizia n. 95/1981 del 13/07/1981**, Pratica edilizia n. 95/81, Protocollo n. 5006, avente ad oggetto: **costruzione complesso artigianale per falegnameria**

Ubicazione: Foglio n. 1, mappali nn. 198

Richiedenti: [REDACTED]

- **Concessione Edilizia n. 164/1998 del 14/09/1998** e relativa variante in corso d'opera per maggiore consistenza in ampliamento, Protocollo n. 28238 del 22/10/2001, Pratica Edilizia n. 164/98, avente ad oggetto: **Ristrutturazione di un opificio artigianale in Località Ferretto – Castiglione del Lago**

Ubicazione: Foglio n. 1, mappali nn. 198 – 125- 26

Richiedenti: [REDACTED]



(Vds. Allegato n. 7.1, Concessione edilizia n. 49/85 del 08/07/1985, rilasciata in data 25/09/1985”

Allegato n. 7.2, Autorizzazione di Variante per Opere in Corso del 29/06/1988, Prot. n. 1336 del 19/09/1988, alla Concessione Edilizia del 25/09/1985”

Allegato n. 7.3, S.C.I.A. n. 0021522 del 31/07/2012 “Sostituzione di manto di copertura di fabbricati a destinazione artigianale attualmente costituito da lastre in eternit ed installazione di impianto fotovoltaico di potenza pari a 99,99 kWp circa Loc. Ferretto - Castiglione del Lago”).

- Riferimento Immobile Lettera “B”: Fabbricato ad uso “*Silos e Locale tecnico*”

Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Part. n. 511, P. T, Indirizzo: Loc. Ferretto, Via Pieracci n. 18

A seguito di Istanza di Accesso Atti del CTU prodotta mediante PEC presso il Comune di Castiglione del Lago (PG), Area Urbanistica e SUAPE, Rif. Protocollo di ingresso n. 0002307/2025 del 22/01/2024, a seguito della ulteriore risposta del tecnico comunale del 18/06/2025 **risulta, presso il SUAPE del Comune di Castiglione del Lago, come espresso dal Responsabile dell’Area Urbanistica e SUAPE:**

Silos

- Con specifico riferimento al silo industriale, si riscontra la sua presenza nella C.E. n. 49/85 quando nella planimetria generale e legenda si indica l’elemento F, definito proprio silos. Anche la documentazione fotografica testimonia la presenza del silo.

Pertanto la scrivente che aveva ritenuto poco esplicita la presenza del Silos nella Concessione che comprende più elementi strutturale, tenuta ora in considerazione l’espressione del Responsabile dell’Area Urbanistica e SUAPE, si uniforma al parere del Responsabile Area Urbanistica e SUAPE del Comune di Castiglione del Lago e ritiene che il Silos è da ritenere regolare in quanto costruito con C.E. n. 49/1985.

Locale tecnico

Per quanto concerne il locale tecnico, lo stesso Tecnico comunale, Responsabile dell’Area Urbanistica e SUAPE, dichiara che in nessuno degli elaborati allegati agli atti autorizzativi trasmessi in precedenza, e con la presente, risulta riportato come elemento preesistente o di



progetto.

Il CTU tuttavia ritiene tale elemento parte integrante del complesso immobiliare ed in particolare del silos in quanto costituisce l'alloggio della caldaia, finalizzata alla bruciatura del truciolo contenuto nel silos.

Si ritiene, pertanto, l'elemento sanabile, quale locale tecnico necessario al funzionamento dell'impianto fisso, attiguo e collegato al silos.

La scrivente, conferma tutto il resto della Perizia consegnata ed in particolare il **Capitolo 13. Valore di mercato e prezzo base d'asta**, nel quale viene chiaramente riportata la stima dei vari immobili, compreso il valore attuale del Silos e relativo Locale tecnico, a corpo.

Tanto si doveva riferire ad evasione del mandato ricevuto.

Assisi, lì 20/06/2025

Il C. T. U.

Dr. Agr. Laura Rosati



