



**Ing. Dionisio Marini**  
progettazione e consulenza



Ing. Dionisio Marini  
progettazione e consulenza

06128 PERUGIA  
via Sicilia 41

Tel. +39 075 5001227  
info@stiletecnico.it

mrn dns 72m03 c309 o  
p.iva 02463540548

Causa N. R.G. 53/2021

## TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella Causa tra:

Creditore: SIENA NPL 2018 SRL rappresentata da Avv. Santangelo Giovan Battista;

Creditore intervenuto:

Debitore:

Debitore:

Debitore:

Giudice: DOTT.SSA SARA FIORONI

### AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO AREE CONFISCATE

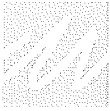
#### 1 PREMESSA

Con sentenza n. 203 depositata il 24/03/2003, divenuta definitiva a seguito della pronuncia di rigetto del ricorso in Cassazione, il Giudice del Tribunale di Perugia ha ordinato la confisca di una parte dei beni oggetto della presente procedura.

Nell'ambito del presente procedimento di espropriazione immobiliare, il Giudice dell'Esecuzione chiedeva al CTU di indicare ed evidenziare in mappa le aree oggetto di confisca e all'esito delle operazioni peritali, il 13 agosto 2024, il CTU depositava l'elaborato peritale con indicati i beni interessati da confisca (par. 3.2.4 pag. 11).

Affinché il Creditore procedente potesse procedere con la rinuncia al pignoramento con riferimento ai cespiti oggetto della misura penale, in data 14 gennaio 2025, il Giudice dell'Esecuzione autorizzava il Creditore procedente ad operare il frazionamento delle particelle colpite dal provvedimento di confisca penale, nominando a tale scopo il sottoscritto CTU, Ing. Dionisio Marini.





## 2 FRAZIONAMENTI

Le aree soggette a confisca, come già individuate, sono le seguenti:

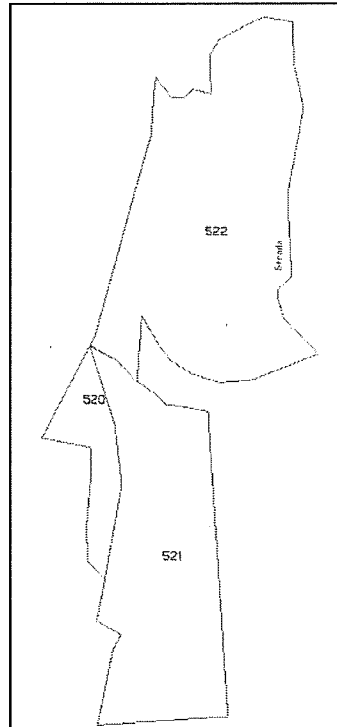
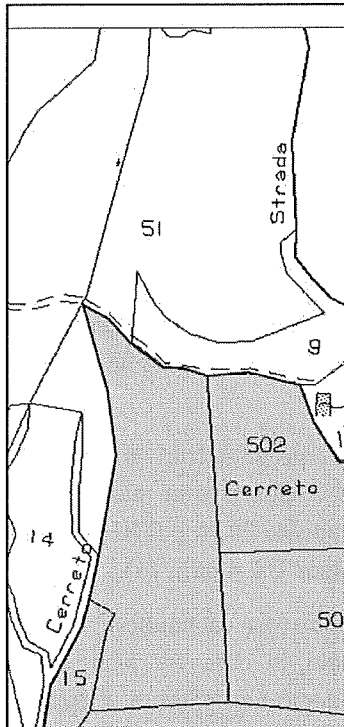
- area di sedime delle vasche n. 2 e n. 3 insistenti su terreno distinto al N.C.E.U. del Comune di Gubbio al Foglio 241 Part. 5 (Allegato 01);
- area limitrofa al sedime della vasca n. 2 in direzione del fiume Assino insistente su terreno distinto al N.C.E.U. del Comune di Gubbio al Foglio 241 Part. 5 (Allegato 01);
- terreni distinti al Catasto dei Terreni del Comune di Gubbio al Foglio 239 Part. 11, 15, 19, 45, 501, 502 e 51/parte indicate con le foto 30,31,32 (Allegato 02).

Come si può osservare, risultano confiscate aree insistenti anche solo su quota parte di alcune delle particelle sottoposte a pignoramento, pertanto, si è reso necessario il frazionamento delle seguenti particelle coinvolte:

- Catasto dei Terreni del Comune di Gubbio, Foglio 239 Part. 51
- Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio, Foglio 241, Part. 5

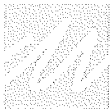
### 2.1 CATASTO TERRENI

Come si può vedere nelle immagini seguenti, il terreno identificato con la particella n.51 del foglio 239 è stato oggetto di frazionamento dal quale sono derivate le tre particelle nn. 520, 521, 522.



Pertanto, dopo aver eseguito il frazionamento, la quota parte della particella n.51, del foglio 239, sottoposta a confisca è quella individuata dalla nuova particella n. 521.



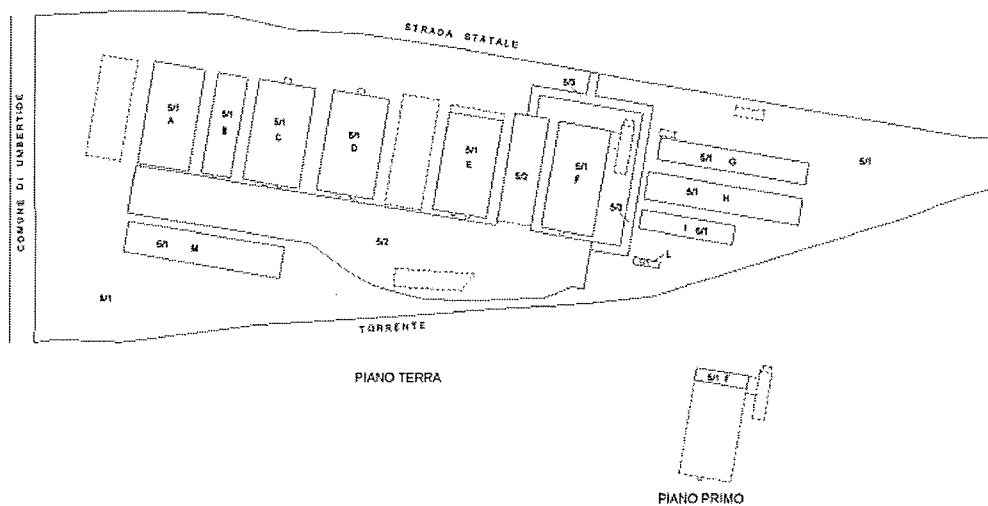


La restante quota di terreno, non soggetta a confisca e ricompresa nell'ex particella 51, è ora individuata al Catasto dei Terreni del Comune di Gubbio al foglio 241, particelle n.520 e n.522.

Il frazionamento non ha creato fondi interclusi perché è presente una viabilità carrabile vicinale e interpodereale che collega i terreni con via dell'Assino e con la località Campaola.

## 2.2 CATASTO FABBRICATI

Al catasto fabbricati, trattandosi di catasto urbano, è stato necessario creare dei subalterni della particella n. 5 del foglio 241 che individuassero le aree confiscate. La pratica DOCFA ha comportato la restituzione in mappa di tutti gli immobili presenti e il risultato ottenuto è visibile nell'elaborato planimetrico seguente.



Come si può notare, a seguito del frazionamento della particella n.5 sono stati creati tre differenti subalterni individuati con i numeri 1, 2, 3.

La quota parte della particella n.5, del foglio 241, sottoposta a confisca è quella individuata dal subalterno n.2 della particella 5 del foglio 241.

Tutti gli altri beni, non soggetti a confisca e ricompresi nell'ex particella 5 sono ora individuati catastalmente al N.C.E.U, del Comune di Gubbio al foglio 241, particella 5, subalterni n.1 e n.3. Si precisa che il subalterno n.3 è stato creato per individuare catastalmente la viabilità esistente interna al lotto che consente l'accesso carrabile e pedonale alle aree confiscate.

In questo caso, i beni confiscati (sub 2) costituiscono un fondo intercluso, tuttavia, l'esistenza di una viabilità pedonale e carrabile (sub 3) che consente l'accesso a tale fondo (sub 1), e la circostanza che il suddetto percorso rappresenta il tragitto più breve per collegare il fondo intercluso con la pubblica via, e con meno aggravio per il fondo servente, indicano che ricorrono le condizioni per la creazione di una servitù per destinazione del padre di famiglia.

La servitù di passaggio pedonale e carrabile che dovrà essere trascritta ai pubblici registri, sarà costituita a favore dei beni individuati al NCEU al Foglio 241, particella 5, sub 2 (*fondo dominante*) e contro i beni individuati al NCEU al Foglio 241, particella 5, sub 3 (*fondo*



*servente*).

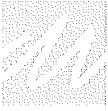
I pregiudizi che tale servitù porterà al fondo servente sono stati già considerati e inglobati nel valore di stima del lotto depositato agli atti.

### 3 CONCLUSIONI

All'esito dei frazionamenti eseguiti si rendono necessari gli aggiornamenti come di seguito indicati:

- I beni precedentemente distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gubbio al foglio 241, particella 5, a seguito di frazionamento, sono ora individuati con i seguenti identificativi catastali:
  - foglio 241, particella 5, sub 1
  - foglio 241, particella 5, sub 2
  - foglio 241, particella 5, sub 3
- I beni precedentemente distinti al Catasto dei Terreni del Comune di Gubbio al foglio 239, particella 51, a seguito di frazionamento, sono ora individuati con i seguenti identificativi catastali:
  - foglio 239, particella 520
  - foglio 239, particella 521
  - foglio 239, particella 522
- I beni soggetti a confisca penale, sui quali dovrà essere eseguita la cancellazione della trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:
  - Catasto dei Fabbricati del Comune di Gubbio foglio 241, particella 5, sub 2
  - Catasto dei Terreni del Comune di Gubbio al foglio 239, particella 11
  - Catasto dei Terreni del Comune di Gubbio al foglio 239, particella 15
  - Catasto dei Terreni del Comune di Gubbio al foglio 239, particella 19
  - Catasto dei Terreni del Comune di Gubbio al foglio 239, particella 45
  - Catasto dei Terreni del Comune di Gubbio al foglio 239, particella 501
  - Catasto dei Terreni del Comune di Gubbio al foglio 239, particella 502
  - Catasto dei Terreni del Comune di Gubbio al foglio 239, particella 521
- Il pignoramento andrà esteso alle seguenti unità immobiliari che si sono formate a seguito dei frazionamenti:
  - Catasto dei Fabbricati del Comune di Gubbio foglio 241, particella 5, sub 1
  - Catasto dei Fabbricati del Comune di Gubbio foglio 241, particella 5, sub 3
  - Catasto dei Terreni del Comune di Gubbio al foglio 239, particella 520
  - Catasto dei Terreni del Comune di Gubbio al foglio 239, particella 522
- Il trasferimento dei beni dovrà essere accompagnato dalla trascrizione ai pubblici registri della servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei beni individuati al NCEU al Foglio 241, particella 5, sub 2 (fondo dominante) e contro i beni individuati al NCEU al Foglio 241, particella 5, sub 3 (fondo servente).





- Le lievi modifiche alla consistenza dei terreni soggetti a frazionamento comportano l'aggiornamento del Lotto 1 senza alterarne il valore di stima, pertanto, si avrà:

**LOTTO 1**

Per il dettaglio delle unità immobiliari, consistenze, diritti e valori di stima si veda l'allegato n.03

- Valutazione delle unità immobiliari: 2.750.522,36 €
- Decurtazioni per smaltimento materiali (CTU Ing. Ricci): - 887.200,00 €
- Decurtazioni per demolizione tettoia (CTU Ing. Ricci): - 3.000,00 €

Valore di Mercato Lotto 1 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 1.860.322,36 €  
che si arrotonda a 1.860.000,00 €.

Il CTU

*Ing. Dionisio Marini*

**ALLEGATI:**

- 01 AREE CONFISCATE FOGLIO 241
- 02 AREE CONFISCATE FOGLIO 239
- 03 TABELLA LOTTO 1
- 04 FRAZIONAMENTO TERRENI FOGLIO 239 PART 51
- 05 FRAZIONAMENTO FABBRICATI FOGLIO 241 PART 5
- 06 MAPPA CATASTALE TERRENI FOGLIO 239 PART 520-521-522
- 07 ELABORATO PLANIMETRICO FOGLIO 241 PART 5



