

# TRIBUNALE DI SPOLETO

relazione di consulenza tecnica d'ufficio

R.G.E. n. 97/2013

BANCA DELLE MARCHE S.p.A.



geometra ANTONELLO MUSCI - via Norcia, 28 – 06049 SPOLETO

tel./fax 0743/221949

mail: [antonello.musci@vodafone.it](mailto:antonello.musci@vodafone.it)

pec : [antonello.musci@geopec.it](mailto:antonello.musci@geopec.it)



## TRIBUNALE DI SPOLETO

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare  
n. 97/2013 promossa da

BANCA DELLE MARCHE S.p.A.

contro

████████████████████

\* \* \* \* \*

Il giudice delle esecuzioni dott. Roberto Laudenzi incaricava il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio.

In data 08/09/2014 innanzi al giudice dell'esecuzione, dott. Roberto Laudenzi, il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio, accettato l'incarico ricevuto, ha prestato il giuramento di rito e sottoscritto i quesiti che di seguito sono evasi.

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione necessaria all'evaseione dell'incarico, il sottoscritto in data 2 dicembre 2014 eseguiva il relativo sopralluogo, (*allegato "B" – verbale sopralluogo del 2 dicembre*) come comunicato nella lettera del giorno 23 ottobre 2014 (*allegato "A" - copia lettera e copia ricevute di ritorno raccomandata o mail*).

Nella data e ora comunicata, erano presenti, oltre al sottoscritto CTU ed al proprio collaborato praticante ██████████ ██████████ il responsabile di produzione della ditta ██████████ il quale dichiarava che non era stato messo a conoscenza di tale sopralluogo e il titolare era all'estero per motivi di lavoro.

Pertanto lascio i recapiti per essere ricontattato con urgenza al rientro dal sig. ██████████ in qualità di titolare della ██████████ per la visione dell'immobile ed eventuali chiarimenti.

In data 30 ottobre 2014, tornava al mittente la Raccomandata spedita il giorno 23 ottobre, alla ██████████ con la motivazione da parte delle Poste Italiane "destinatario irreperibile".

Successivamente, con lettera del 12 febbraio 2015 inviata via mail (*allegato "D" – copia lettera e ricevuta di trasmissione*), si inviava comunicazione ai nominativi in elenco, ciascuno per le proprie qualità e competenze, per avvisare la data del secondo sopralluogo fissato per il giorno 4 marzo 2015.

In tale data, dopo l'accesso all'immobile, si è proceduto alla verifica



dello stato dei luoghi con le planimetrie reperite precedentemente, a misurazioni e fotografie interne ed esterne, oltre all'acquisizione di alcune dichiarazioni di parte (*allegato "B" – verbale sopralluogo del 4 marzo*).

In data 9 febbraio 2016 si inviava lettera raccomandata AR ed mail pec ai nominativi in elenco, ciascuno per le proprie qualità e competenze, per un nuovo sopralluogo in data 17 febbraio 2016 ore 9,00 poi differito al giorno 24 successivo, per esigenze della [REDACTED] con il supporto dell'ausiliario Dott. Ing. Filippo Langeli in qualità di esperto negli apparati fotovoltaici, come autorizzato dal G.E. (*allegato "E" – copia lettera e ricevuta trasmissione pec*).

Nel frattempo, in data 12 febbraio 2016, ricevo dalla ditta [REDACTED] pec per differimento data per il proseguo delle operazioni e per comunicare che l'impianto fotovoltaico è di proprietà della [REDACTED] dal 2012 (*allegato "F" – copia pec ricevuta da [REDACTED] come da suddetta data, viene eseguito il relativo sopralluogo, (allegato "B" – verbale sopralluogo del 24 febbraio) e come descritto nella relazione di accertamento tecnico al punto 2 redatta dal Dott. Ing. Filippo Langeli (allegato "G" – relazione accertamento tecnico e allegati) autorizzato e comunicato nominativo al G.E. (allegato "H" – copia comunicazione nominativo)*

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

## **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

### **adeguati a quelli formulati dal G.E. Dott. Simone Salcerini**

#### *RISPOSTA AL QUESITO n. 1*

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea.

#### *RISPOSTA AL QUESITO n. 2*

Per i beni pignorati sono state acquisite, per maggior completezza, la planimetria catastale, la visura al Catasto Fabbricati, la visura al Catasto Terreni e la vax (*allegato "I" - planimetrie, visure ecc.*).

#### *RISPOSTA AL QUESITO n. 3*

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Francesco Iazeolla in Benevento come agli Atti (*allegato "M" - Relazione Notarile*).



Inoltre, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto se alla data del 06 novembre 2017 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dall'ispezione ipotecaria allegata (*allegato "N" - Visura pubblicità immobiliare*).

*RISPOSTA AL QUESITO n. 4*

Essendo unico fabbricato e unica proprietà non esiste nessuna gestione condominiale, ad eccezione di quanto riportato nei vari contratti di locazione, cessione rami di azienda ecc., tra la proprietà e i locatori stessi, come definito nei punti successivi.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 5*

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 6*

Per le formalità come iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura, si fa riferimento a quelle riportate nella Certificazione Notarile (*allegato "M" - Relazione Notarile*).

Non sono emersi altri vincoli e/o oneri che resteranno a carico dell'acquirente (*allegato "N" - Visura pubblicità immobiliare*).

I costi di cancellazione dell'iscrizione di ipoteca volontaria, legale, giudiziale e del pignoramento ammontano a circa € 11.000,00 calcolati sui valori iniziali.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 7 e 15*

L'immobile oggetto della presente insiste in un lotto di terreno recinto dalla forma geometrica irregolare, ubicato alla località Santo Chiodo, nell'area industriale del Comune di Spoleto.

Tale lotto confina a nord con la particella 207 del foglio 123 di altra ditta, a est con le particelle 509 e 137 di terzi, a sud e a ovest con la particella 864 di proprietà di terzi.

Si perviene a tale complesso dalla via pubblica, attraverso tratto privato con accesso comune ad altri e attraversando un cancello a passo carrabile motorizzato o in alternativa da un passo pedonale adiacente, entrambi insistenti nel muro di recinzione sormontato da struttura metallica. L'edificio è composto da due blocchi distinti, il primo con destinazione di palazzina a uffici e servizi e il secondo con destinazione industriale per le lavorazioni di tipo meccanico.



## PALAZZINA UFFICI

Il corpo di fabbrica destinato a uffici e costituito da edificio su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato, visibile nella documentazione fotografica con prospetti di colore rosso (*allegato "C" - documentazione fotografica*).

E' stato realizzato con struttura portante in travi e pilastri di c.a. e tamponature in blocchi di laterizio opportunamente coibentato, all'interno intonacati e tinteggiati del tipo civile per i piani fuori terra.

Mentre per il piano seminterrato, le pareti perimetrali sono state realizzate totalmente in c.a. opportunamente isolate per la parte interrata.

La copertura, nella relazione tecnica del progetto architettonico a variante, doveva essere realizzata con struttura a volta in lamiera ondulata, sostenuta da capriate in ferro appoggiate sul prolungamento dei sottostanti pilastri in acciaio, che non è stato possibile verificare per inaccessibilità del piano secondo.

Il piano seminterrato è destinato in parte a deposito di materiali, in parte a uso polivalente, con pavimenti in cemento liscio, pareti tinteggiate e infissi in alluminio, con divisori principalmente in laterizio intonacato e tinteggiato, a eccezione di quelli realizzati successivamente in gesso cartonato per esigenze di distribuzione interna.

L'impianto elettrico è stato realizzato con canalette, scatole porta-frutti e ogni altro componente ancorato esternamente, l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio.

La zona a servizi igienici e spogliatoi è pavimentata e rivestita, per adeguata altezza, in piastrelle di ceramica.

Al piano terra sono collocati la portineria, gli uffici aziendali, servizi igienici di piano e locali accessori.

Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio con doppi vetri termici e soglie in marmo comune.

L'impianto di riscaldamento è realizzato parte con elementi radianti in alluminio e parte con ventilconvettori tutti alimentati da caldaia a metano per i due piani fuori terra, unitamente all'impianto elettrico realizzato completamente sottotraccia.



Il piano è provvisto di servizi igienici completi di sanitari e rivestiti in piastrelle di colore chiaro per un'altezza di circa ml. 2,00.

Il piano primo è totalmente destinato a uffici aziendali e direzionali, servizi igienici di piano, piccoli locali accessori, con rifiniture analoghe a quelle descritte per il piano terra.

Il piano secondo è adibito a locale tecnico per l'impianto fotovoltaico installato nel capannone industriale, a cui non si è potuto accedere.

Tutti i piani sono collegati tramite scala interna in c.a. con corrimano in ferro e gradini rivestiti in lastre di granito.

#### EDIFICIO INDUSTRIALE

L'edificio industriale è stato realizzato con travi, pilastri e pannelli di tamponatura prefabbricati con fondazioni realizzate in opera.

La copertura piana è costituita da elementi sempre prefabbricati con prese di luce per migliorare l'illuminazione naturale, posta a un'altezza massima di circa ml. 9,80 dal pavimento.

La prima porzione di edificio industriale è stata suddivisa in piani con struttura indipendente, sia orizzontale che verticale, in acciaio e destinata a magazzini con scala di collegamento e montacarichi di servizio.

Il corpo principale si presenta con pavimento industriale, porte di ingresso in ferro con pannelli tipo sandwich e finestre con telaio in ferro.

L'impianto elettrico realizzato all'epoca della costruzione come da conformità allegata alla richiesta di Agibilità.

L'edificio si presenta in buone condizioni statiche ma necessita di manutenzioni soprattutto alla copertura per visibili infiltrazioni di acque meteoriche, come anche comunicato dalla società [REDACTED] (allegato "L" - pec Automa.srl vedi FILE: "Foto Infiltrazioni Acqua 01").

La corte esterna esclusiva in corrispondenza della palazzina a uffici è destinata a verde e parcheggio privato, mentre quella circostante il capannone industriale è destinata a piazzale di servizio e manovra con la presenza di piccole alberature e pesa a ponte per automezzi come da documentazione fotografica allegata.

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.



Si precisa che, a pagina 2 e 3 – storia ipotecaria - della certificazione notarile è indicato erroneamente il foglio 114 anziché 144, in alcune particelle.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 9*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è regolarmente accatastata e conforme allo stato di fatto, ad eccezione della realizzazione di due tramezzi nel locale magazzino al piano sotto-strada.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 10*

L'immobile, ricade nel P.R.G. del Comune di Spoleto in zona – D1 – zona industriale esistente di completamento (mq/mq 50%).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame contempla al suo interno solo corte di fabbricato riportata al Catasto Fabbricati.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 11*

L'intero edificio è stato costruito con i seguenti titoli edilizi reperiti presso il comune (*allegato "O" - Titoli Abilitativi*):

- Concessione Edilizia n. 18303 del 05/03/1998 per costruzione opificio industriale;
- Concessione Edilizia n. 5787 del 15/06/2001 nuova Concessione non ultimata alla precedente;
- Concessione Edilizia n. 29584 del 29/11/2002 variante alla C.E. precedente;
- Permesso di Costruire n. 17513 del 03/08/2004 nuovo Permesso in variante ai titoli precedenti;
- Autorizzazione di Agibilità parziale del 18/04/2008 con piano secondo e copertura della palazzina a servizi da completare;
- Dichiarazione inerente la validità del titolo autorizzativo prot. n. 31336/2011, rilasciato alla società [REDACTED] [REDACTED] relativa all'intervento di installazione di un impianto per la produzione di energia elettrica di potenza pari a 51,84 Kwp.

Il fabbricato risulta conforme ai suddetti titoli abilitativi, ad eccezione della realizzazione di tramezzi come già indicato alla risposta al quesito 9.

Si precisa, che per quanto attiene alla posa della copertura ed al completamento di alcuni lavori al piano secondo della palazzina a servizi,



non è stata rilevata nessuna richiesta di Agibilità/Abitabilità alla data del 20/11/2014.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 12*

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che l'immobile oggetto del pignoramento è di proprietà della ditta [REDACTED] [REDACTED] precedentemente denominata [REDACTED]

Inoltre, in riscontro alle richieste inoltrate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, ufficio di Spoleto, la stessa rilasciava regolari Attestazioni come segue:

1. richiesta prot. 0106113 del 19/11/2014

- contratto di locazione tra [REDACTED] e [REDACTED] di una porzione di immobile, stipulato in data 03/11/2011 e registrato in Spoleto il 05/12/2011 al n. 2341;
- contratto di locazione tra [REDACTED] e soc. [REDACTED] di una porzione di immobile, stipulato in data 03/11/2011 e registrato in Spoleto il 05/12/2011 al n. 2340.

2. richiesta prot. 0011632 del 13/02/2015

- dichiarazione Agenzia delle Entrate ufficio di Spoleto in data 17/02/2015 prot. 11632 inerente lo stato di pagamento dei tributi e scadenze.

3. richiesta prot. 0008745 del 05/02/2016

- scrittura privata tra [REDACTED] e [REDACTED] stipulata in data 30/06/2011 e registrata in Spoleto il 13/11/2012 al n. 2049, inerente la promessa di vendita di un impianto fotovoltaico di complessivi Kw 51,84 e meglio descritto all'articolo 1 del contratto stesso. Il prezzo era stabilito all'art. 2 nella somma complessiva di € 220.900,00 iva compresa e che il relativo atto di vendita doveva avvenire entro il 31/01/2012 (*allegato "P" - richieste e contratti*).

Al sopralluogo del 24/02/2016 ricevo copia della scrittura privata con sottoscrizione autenticate al rep. 140 in data 14/11/2012 dal notaio Dott. Gianluca Festa Ferrante, con la quale, richiamata la precedente scrittura privata registrata, la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED]





previa autorizzazione della [REDACTED] l'impianto fotovoltaico in argomento (allegato "Q" - scrittura privata autenticata).

Per maggiori dettagli e chiarimenti si fa riferimento alla relazione redatta dal Dott. Ing. Filippo Langeli (allegato "G" – relazione accertamento tecnico e allegati).

Inoltre la Curatrice fallimentare della [REDACTED] mi ha fornito un estratto di copia del "contratto di affitto di ramo di azienda" con firme autentiche in data 18/11/2011 rep. 2693/1096 dal notaio Dott. Gianluca Festa Ferrante e registrato a Terni il 28/11/2011 al n. 8897 (allegato "R" – contratto di affitto di ramo di azienda del 18/11/2011) con il quale la [REDACTED] in liquidazione concede in affitto alla società [REDACTED] il ramo di azienda costituito dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di produzione di macchine che funzionano sostituendo l'attività dell'uomo con canoni riportati al punto 4 come da estratto allegato.

Per quanto attiene ai canoni di locazione, con relative spese, si precisa quanto segue.

L'agenzia delle Entrate di Spoleto comunica che il contratto con la Gervasi S.r.l. risulta con scadenza 02/11/2017.

Per quanto riguarda i pagamenti dei rinnovi ha provveduto a notificare l'avviso relativo all'anno 2012 e non è ancora regolarizzato il pagamento (alla data della dichiarazione), per gli anni successivi sarà oggetto di controllo da parte dell'ufficio stesso (allegato "P" - richieste e contratti).

La curatrice fallimentare della [REDACTED] riferisce che la [REDACTED] non è in regola con i pagamenti dei canoni di locazione (allegato "S" – mail curatrice fallimentare).

L'agenzia delle Entrate di Spoleto comunica che il contratto con la [REDACTED] risulta con scadenza 02/11/2017.

Per quanto riguarda i pagamenti dei rinnovi ha provveduto a notificare l'avviso relativo all'anno 2012, regolarmente pagato (alla data della dichiarazione) e per gli anni successivi sarà oggetto di controllo da parte dell'ufficio stesso (allegato "P" - richieste e contratti).

La curatrice fallimentare della [REDACTED] riferisce che la [REDACTED] ha comunicato disdetta, pertanto è in via di risoluzione e non è in regola con i pagamenti dei canoni di locazione (allegato "S" – mail curatrice fallimentare).



La curatrice fallimentare della [REDACTED] riferisce che il “contratto per cessione di ramo di azienda” con la società [REDACTED] fornito in copia, è scaduto, non rinnovato e non in regola (alla data della dichiarazione) con i pagamenti dei canoni di locazione (*allegato “S” – mail curatrice fallimentare*).

*RISPOSTA AL QUESITO n. 13 e 14*

L'immobile, oggetto di esecuzione, è proprietà di persona giuridica (società S.r.l.) e pertanto non rientra in tale casistica.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 16*

Il sottoscritto ritiene indispensabile che il bene oggetto di esecuzione deve essere posto in vendita come unico lotto, con lo scopo di non alterare la sua appetibilità, omogeneità e funzionalità.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 17*

Nella zona del Comune di Spoleto non vi sono grossi insediamenti industriali ma piccole e medie unità produttive e artigianali, come il complesso immobiliare in oggetto.

Fatta la suddetta premessa, per determinare il più probabile valore del compendio immobiliare, il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate (OMI), dalla Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Perugia, varie Agenzie Immobiliari della zona, osservatori del mercato, riviste specializzate, dal web e dalla conoscenza diretta.

Dall'analisi delle informazioni così acquisite si è appreso che i valori medi al mq (unità di misura normalmente utilizzata per determinare il valore degli immobili) per unità immobiliari con destinazione d'uso simile a quella in oggetto sono i seguenti:

| <b>DESTINAZIONI</b>                     | <b>VALORI MEDI al €/mq</b> |
|---|----------------------------|
| Area pertinenziale esclusiva            | € 15,00                    |
| Locali al P. Seminterrato               | € 550,00                   |
| Uffici e locali accessori al P.T. e P.1 | € 1.100,00                 |
| Locale tecnico al P.2                   | € 450,00                   |
| Edificio industriale                    | € 770,00                   |
| Locali magazzino al P.T, P.1 e P.2      | € 500,00                   |



Per quanto sopra, viene calcolato il valore dell'intero compendio immobiliare, escluso l'impianto fotovoltaico, oggetto di pignoramento con le relative decurtazioni.

| DESTINAZIONE   | mq<br>COMM. | VALORE<br>Medio €/mq | VALORE €   | COEF. di<br>merito % | VALORE Finale €     |
|--|-------------|----------------------|------------|----------------------|---------------------|
| Area (corte)   | 2074        | 15,00                | 31.110,00  | -                    | 31.110,00           |
| Locali al P. Seminterrato  | 140         | 550,00               | 77.000,00  | 0 %                  | 77.000,00           |
| Uffici, locali accessori P.T. e 1  | 280         | 1.100,00             | 308.000,00 | 0 %                  | 308.000,00          |
| Locale tecnico al P.2  | 140         | 450,00               | 63.000,00  | 0 %                  | 63.000,00           |
| Edificio industriale   | 956         | 770,00               | 736.120,00 | 0 %                  | 736.120,00          |
| Locali magazzino al P.T, 1 e 2   | 270         | 500,00               | 135.000,00 | 0 %                  | 135.000,00          |
| Valore Lotto Unico €   |             |                      |            |                      | 1.350.230,00        |
| abbattimento forfettario per vizi occulti ecc. del 5% €                  |             |                      |            |                      | - 67.511,50         |
| abbattimento per coefficiente di merito (affitto ramo azienda) del 15% € |             |                      |            |                      | - 202.534,50        |
| spese cancellazione iscrizioni pregiudizievoli €                         |             |                      |            |                      | 11.000,00           |
| <b>Valore finale Lotto Unico €</b>                                       |             |                      |            |                      | <b>1.069.184,00</b> |
| <b>Valore per arrotondamento €</b>                                       |             |                      |            |                      | <b>1.070.000,00</b> |

diconsi euro unmilionesettantamila/00.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 18 e 19*

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 20*

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ritenere conforme ad eccezione di quanto già descritto in risposta al quesito n. 9.

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoletto, 06 novembre 2017

*Il C.T.U.  
geom. Antonello Musci*



ALLEGATI:

- “A” – copia lettera e ricevute di ritorno raccomandate; primo sopralluogo
- “B” – verbali sopralluoghi;
- “C” – documentazione fotografica VEDI FILE: “Allegato C” ;
- “D” – copia lettera e ricevute di ritorno raccomandate, mail pec e risposte;  
secondo sopralluogo
- “E” – copia lettera, mail e pec del 24/02/2016; terzo sopralluogo
- “F” – copia pec ricevuta da [REDACTED]
- “G” – relazione Dott. Ing. Filippo Langeli vedi VEDI FILE: “Relazione” e “Allegati” ;
- “H” – pec comunicazione nominativo Ingegnere;
- “I” – documentazione catastale;
- “L” – pec [REDACTED] del 10/03/2015;
- “M” – relazione notarile;
- “N” – visura Pubblicità Immobiliare del 06/11/2017;
- “O” – Titoli Edilizi Comune di Spoleto;
- “P” – Agenzia Entrate richieste e copie contratti affitto e certificazioni;
- “Q” – scrittura privata autenticata del 14/11/2012;
- “R” – affitto di ramo di azienda del 18/11/2011 VEDI FILE: “contr.affitto [REDACTED]”
- “S” – mail ricevuta da curatrice fallimentare;

