

TRIBUNALE DI SPOLETO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

BANCA POPOLARE DI SPOLETO spa

Avv. Paolo FELIZIANI

CONTRO

Iscritta al n° 57/2013 R.G.E. – Tribunale di Spoleto – prossima udienza 29/09/2016

0=0=0=0

All'udienza del 03/03/2016 il Giudice dell'Esecuzione Dr. Simone Salcerini, revocava l'incarico al C.T.U. Morgantini e nominava il sottoscritto Geometra Consulente Tecnico d'Ufficio sottoponendo in pari data l'elenco dei quesiti.

Accettato l'incarico, veniva posto il seguente elenco:

- 1)**– verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2)**– provveda quindi subito all'integrazione; in particolare **acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione edilizia in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;**
- 3)**– predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: **i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni**



propter rem ecc.);

4)– accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

5)– rilevi **l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto**

6)– riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7)– descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8)– accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9)– proceda, ove necessario, **ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;**

10) – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) – indichi la **conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.** In caso di costruzione realizzata o modificata **in violazione** della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica **se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi**



costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) – accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) – alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) – precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc...) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). **In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;**

17) – determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione



dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale **dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbassamento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) – se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso è divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) – nel caso del pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) – nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

AVVISA i creditori e il debitore, laddove reperibile, che l'avviso del deposito della perizia sarà loro direttamente inviato dall'esperto in via telematica almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria, o a mezzo posta elettronica qualora le parti abbiano indicato nei rispettivi atti l'indirizzo di posta elettronica presso il quale intendono ricevere le comunicazioni.

Ritirata dal fascicolo la documentazione necessaria e verificatala, ho omesso di comunicarne al Giudice la completezza, potendo proseguire nelle operazioni.



Dopo aver esaminata e studiata la Certificazione ex art. 567 – 2° comma C.P.C. in parte ritirata dal fascicolo ed in parte consegnatami dal C.T.U. Morgantini dei beni relativi all'esecuzione, provvedevo in data 05/04/2016 ad effettuare visure catastali di aggiornamento (All.1) ed a richiedere lo stralcio della mappa catastale (All.2) oltre alle planimetrie catastali dell'immobile identificato con il foglio 61 dalle particella 617 del Comune di Montefalco (All.3): il giorno 30/03/2016 avevo anche fatto nel frattempo la richiesta, al Comune di Montefalco, della certificazione per la conformità urbanistica dei beni immobili di cui precedentemente detto (All.4). Successivamente in data 12/4/2016 facevo anche la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica per le p.lle 594-595 e 598 del foglio di mappa n° 61. In data 29/4/2016 ritiravo dal Comune di Montefalco il C.D.U. precedentemente richiesto (All. 5) ed il giorno 6/5/2016 la copia della D.I.A. presentata dalla ----- in data 17/10/2005 prot. 13032 con la tavola di progetto quale variante al P.D.C. N° 51 del 19/4/2005 (All. 6) nonché la copia del rilascio del Certificato di agibilità (All. 7).

In data 10/05/2016 con raccomandata a.r. avvisavo la parte, mentre con P.E.C. il legale della Banca Popolare di Spoleto s.p.a. e stabilivo il sopralluogo per il giorno 19/05/2016 alle ore 11,30 a.m. (All. 8).

Il giorno stabilito, fornito di tutta la documentazione, mi recavo in loc. Cortignano 6 dove, dopo ricerche ed informazioni assunte in loco, individuavo il fabbricato oggetto di pignoramento. Sul posto però rinvenivo solamente il figlio del sig. ----- che in quel momento si trovava fuori sede e che asseriva che non era stata recapitata alcuna raccomandata. Si metteva comunque in contatto telefonico con il padre ed abbiamo concordato un successivo sopralluogo da stabilirsi telefonicamente non appena il C.T.U. fosse stato disponibile. Facevo pertanto ritorno a casa ed il giorno successivo facevo richiesta al G.E. di una proroga sino a tutto giugno c.a. per la consegna della Relazione scritta che veniva regolarmente concessa (All. 9).

Veniva pertanto concordato un nuovo sopralluogo che veniva effettuato il giorno 16/6/2016 anche alla presenza della socia, già coniuge del sig. -----, sig.ra -----: mi rendevo però subito conto che al piano seminterrato dell'immobile p.lla 617 era stato allargato il locale deposito senza la necessaria autorizzazione comunale e pertanto sospendevo le operazioni per poter verificare se l'intervento eseguito poteva essere sanato o meno. Saputo poi che l'immobile era oggetto di contratto di affitto, ho richiesto alla parte se potevo ottenerne copia insieme all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Il sig. ----- si mostrava disponibile alla produzione dei suddetti documenti, oltre a quelli dei titoli di provenienza degli immobili pignorati: considerato però che non sarei stato in grado di presentare la Relazione scritta nei tempi previsti, chiedevo in data 29/6/2016 al G.E. un'ulteriore proroga che veniva concessa sino al 20/7/2016 (All. 10). Il giorno 13/7/2016 alle ore 11,00 a.m. mi sono nuovamente recato in loc. Cortignano ed alla presenza della sig.ra ----- potevo completare il sopralluogo e prendere visione dei luoghi confrontando la situazione reale con le planimetrie in mio possesso della porzione immobiliare in loc. Cortignano del Comune di Montefalco, oggetto di



pignoramento, eseguendo anche un rilievo fotografico interno ed esterno (All. 11): redigevo infine il verbale di sopralluogo che avevo precedentemente predisposto e che veniva regolarmente controfirmato dalla sig.ra ----- quale socia del sig. ----- (All. 12) che contemporaneamente mi consegnava l'estratto dell'atto di matrimonio (All. 13), il contratto di affitto dell'Azienda (All. 14) e le copia dei titoli di provenienza dei terreni (All. 15 e 16). Ultimavo le operazioni alle ore 12,30 e facevo ritorno a casa.

A questo punto, ultimate tutte le altre verifiche, dopo aver espletato quanto richiesto ai punti 1 e 2 del quesito, il sottoscritto redigeva la presente Consulenza.

PUNTO 3

- Ipoteca volontaria trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia – sezione staccata di Spoleto in data 5/11/2008 al n. 1266 R.P. a garanzia di mutuo ed a carico di -----
----- a favore di “CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO s.p.a.” per il diritto di piena proprietà sulle porzioni immobiliari nn. 16 del foglio 61 (terreno e fabbricato) del Comune di Montefalco.
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – sezione staccata di Spoleto in data 2/11/2010 al n. 1136 R.P. a garanzia di mutuo ed a carico della -----
----- ed a favore della Banca delle Marche s.p.a. per il diritto di piena proprietà sulle porzioni immobiliari nn. 617 del foglio 61 (terreno e fabbricato) del Comune di Montefalco.
- Ipoteca volontaria trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia – sezione staccata di Spoleto in data 5/7/2012 al n. 294 R.P. a garanzia di mutuo ed a carico di -----
----- a favore di “BANCA POPOLARE DI SPOLETO s.p.a.” per il diritto di piena proprietà sulle porzioni immobiliari nn. 617 del foglio 61 (fabbricato) del Comune di Montefalco e p.lle 617-594-595 e 598 del foglio 61 (terreni) del Comune di Montefalco.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia – sezione staccata di Spoleto in data 12/6/2013 al n. 1762 R.P. a carico di ----- a favore di “BANCA POPOLARE DI SPOLETO s.p.a.” in amministrazione straordinaria per il diritto di piena proprietà sulle porzioni immobiliari nn. 617 del foglio 61 (fabbricato) del Comune di Montefalco e p.lle 617-594-595 e 598 del foglio 61 (terreni) del Comune di Montefalco.

PUNTO 4



- Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale sui beni oggetto di pignoramento

PUNTO 5

- Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici sui beni oggetto di pignoramento.

PUNTO 6

- A carico della ----- esiste la Trascrizione del pignoramento di cui al punto 3 non opponibile all'acquirente che potrà essere cancellata con una spesa di circa €. 400,00. Per quanto riguarda le iscrizioni delle ipoteche volontarie sempre del punto 3, resteranno a carico della Banca le relative cancellazioni.

PUNTO 7

- Il fabbricato oggetto di pignoramento si trova in Comune di Montefalco, loc. Cortignano ed è costituito dalla particella 617 del foglio 61 categ. D/7 con Rendita di € 2.838,00 con corte annessa della superficie complessiva di ha. 0 are 12 ca 05 e dalle particelle 594-595 e 598 del foglio 61 della superficie complessiva di ha. 0.15.62 con R.D. di € 8,34 e R.A. di € 8,03. Il compendio è costituito da un piano 1°S comprendente un locale deposito e da un P.T. comprendente un locale di assemblaggio e deposito, un ufficio ed un piccolo servizio igienico. Dal sopralluogo effettuato è emerso che il piano seminterrato è stato ampliato, rispetto al progetto approvato ed alla planimetria catastale, di circa mq. 140. La struttura dell'immobile della ditta "Manini" è costituita da pannelli prefabbricati su fondazioni a platea in c.a. e da n° 9 pilastri al piano seminterrato e n° 6 pilastri al P.T. con copertura ad onduline sempre prefabbricate: sopra è stato posizionato un impianto fotovoltaico. Gli infissi sono in alluminio e l'impianto elettrico è a norma. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montefalco è risultato che sarebbe possibile procedere alla sanatoria di soli mq. 70 e pertanto, per avere la conformità urbanistica, occorre realizzare una tramezzatura che impedisca l'uso della parte del deposito abusivamente realizzata. I costi per la realizzazione di detta struttura sono pari ad € 2.500,00. L'altezza interna utile è di mt. 3,00 per il piano seminterrato e mt. 4,00 per il piano terra e di seguito si riporta il conteggio per la determinazione della superficie commerciale:

Locale di deposito		
P.1°S	7,80 x 18,10	= mq. 141,18

Locale assemblaggio e deposito



P.T. 16,10 x 18,10 = mq. 291,41

Corte di pertinenza = mq. 914,00

Terreni p.lle 594-595 e 598 = mq. 1.562,00

PUNTO 8

- E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento che identifica perfettamente il fabbricato ed i terreni di cui all'esecuzione.

PUNTO 9

- Non si rende necessario procedere a variazioni catastali, ma occorre realizzare il divisorio interno come indicato nell'ultima parte del punto 7.

PUNTO 10

- Come da C.D.U. allegato, i beni si trovano in zona "D1" produttiva destinata all'artigianato, alla piccola industria ed alla trasformazione dei prodotti agricoli.

PUNTO 11

- Il fabbricato oggetto di pignoramento è conforme alle autorizzazioni amministrative ed è stato costruito con P.D.C. n. 51 del 19/4/2005 e con D.I.A. a variante n. 69 del 17/10/2005 (allegata in copia). Per lo stesso risulta essere stata richiesta e quindi rilasciata l'agibilità che è stata allegata in copia.

PUNTO 12

- Il fabbricato attualmente ed insieme all'attività, risulta locato con contratto di affitto di azienda alla Soc." ----- " in persona del socio accomandatario gerente e legale rappresentante sig. -----: lo stesso contratto risulta registrato a Perugia il 7/5/2015 al n. 8864 serie 1T e scade il giorno 11/3/2022 con tacito rinnovo anno per anno.

PUNTO 13

- Viene allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con la sig.ra ----- (All. 13).



PUNTO 14

Non viene risposto al punto 14 in quanto l'immobile è occupato con regolare contratto di affitto.

PUNTO 15

Gli impianti elettrico, idrico e termico sono stati realizzati secondo le vigenti normative come anche attestato dal certificato di agibilità.

PUNTO 16

- I beni sottoposti ad esecuzione vengono raggruppati in un unico lotto costituito dalle particelle 617 del foglio 61 catasto fabbricati del Comune di Montefalco categ. D/7 e Rendita pari ad € 2.838,00 nonché dalle p.lle 594-595 e 598 quali pertinenze dell'attività della superficie complessiva di mq. 1.562,00 con R.D. di € 8,34 e R.A. di € 8,03. L'accesso avviene dallo stradone privato p.lle 196 e 198 con transito lungo la p.lla 16 mediante un passo carrabile: il lotto è parzialmente recintato.

PUNTO 17

- Per quanto riguarda la determinazione del valore dei beni sottoposti ad esecuzione, si è fatto riferimento ai valori commerciali del luogo ritenuti congrui dopo le opportune informazioni ottenute anche da Agenzie Immobiliari operanti nella zona e tenendo nella dovuta considerazione la situazione attuale del mercato, delle attività produttive e dell'ubicazione stabilendo un valore unitario della superficie commerciale del fabbricato pari a

Piano seminterrato	€ 110,00 al mq.
Piano terra	€ 270,00 al mq.
ed un valore della corte di pertinenza pari a	€ 15,00 al mq.
Terreni p.lle 594-595 e 598	€ 8,00 al mq.

Ottenendo i seguenti risultati

Piano seminterrato	mq. 141,18 x € 110,00	€ 15.529,80
Piano terra	mq. 291,41 x € 270,00	€ 78.680,70
Corte di pertinenza	mq. 914,00 x € 15,00	€ 13.710,00
Terreni p.lle 594-595 e 598	mq. 1.562,00 x € 8,00	€ 12.496,00
	Valore complessivo	€ 120.416,50

L'importo di cui sopra viene diminuito del 35% a seguito del contratto di affitto in essere:

$$€ 120.416,50 \times 35\% = € 42.145,77$$



nonché della somma necessaria per la regolarità urbanistica pari ad € 2.500,00.

CONCLUSIONI

Valutazione immobili oggetto di pignoramento	€ 120.416,50
Detrazione 35%	€ 42.145,77
Lavori per regolarizzazione urbanistica	€ 2.500,00
Importo totale arrotondato	€ 75.770,00

diconsi Euro settantacinquemilasettecentosettanta/00)

Non viene risposto ai punti 18-19 e 20 in quanto il pignoramento non colpisce una pro-quota, né la nuda proprietà o l'usufrutto dei beni e vista anche la possibilità della regolarizzazione della parte abusiva.

Tanto dovedo ad evasione dell'incarico ricevuto

Spoletto, 20/07/2016

Il C.T.U.
(Geom. Succhielli Giovanni)

Allegati:

- Visure catastali aggiornate (All. 1)
- Stralcio della mappa C.T. (All. 2)
- Planimetrie catastali (All. 3)
- Copia richiesta conformità urbanistica (All. 4)
- Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 5)
- Copia D.I.A. con tavola di progetto (All. 6)
- Copia dichiarazione di agibilità dell'immobile (All. 7)
- Copia comunicazione del sopralluogo (All. 8)
- Copia richiesta proroga (All.9)
- Copia richiesta proroga 2 (All.10)
- Documentazione fotografica (All. 11)
- Verbale di sopralluogo (All. 12)
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (All. 13)
- Copia contratto di affitto (All. 14)
- Copia titolo di provenienza del terreno all'esecutato (All. 15)
- Copia titolo di provenienza dei terreni all'esecutato (All. 16)

