

TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 354 / 2015

Promossa da: --- **Omissis** ---

(P.IVA --- Omissis ---),

Contro: --- **Omissis** --- **(P.IVA --- Omissis ---)**

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu, residente a Perugia in Via E. Giulietti 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1254, in data 27.10.2016 è comparso, in qualità di CTU, davanti all'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Altrui che, con riferimento alla:

Esecuzione Immobiliare **n. 354 / 2015**;

promossa da --- **Omissis** ---

contro --- **Omissis** ---

gli ha chiesto di

PROVVEDERE

Prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

successivamente,

l'esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali

1. 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 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
2. 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 della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e 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;

3. 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;
4. 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;
5. 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);
6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d) eventuali cause in corso.
7. 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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente; 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 n. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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 dall'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;
8. ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
9. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che

contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui 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 ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) 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.);

10. 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;
11. 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;
12. 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 della 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 l'assenza di garanzia 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;

13. 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, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in cancelleria;

14. 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 definitiva 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;

L'esperto terminata la relazione, ne invia 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 elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria) e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii;

15. a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16. a 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;

17. a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice dell'Esecuzione

AUTORIZZA

il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del Condominio o di notaio, e ad estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza;

ATTIVITÀ SVOLTA DAL CTU

Il sottoscritto CTU al fine di rispondere ai quesiti formulatigli ha provveduto a:

1. prendere visione dei beni oggetto del pignoramento tramite sopralluogo diretto;
2. richiedere al Comune di Torgiano certificazione circa la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni oggetto del pignoramento;
3. richiedere Visura storica per immobile e planimetria dei beni oggetto del pignoramento, nonché effettuare ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Perugia

RISPOSTE DEL CTU AI QUESITI FORMULATI

Il sottoscritto CTU, facendo seguito all'attività svolta dà risposta ai quesiti formulatigli in base a quanto di seguito riportato.

Risposta al quesito 1

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un capannone e dalla relativa corte esterna, posti in Comune di Torgiano, Via J. F. Kennedy 9 e distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al (allegato 1):

Foglio 27, particella 99, sub 15, Categoria C/1, Classe 3, Superficie 585 m² Rendita Catastale € 6.948,93;

Foglio 27, particella 560, Categoria area urbana, Consistenza 229 m²;

Foglio 27, particella 561, Categoria area urbana, Consistenza 180 m²;

Foglio 27, particella 562, Categoria area urbana, Consistenza 450 m²;

Foglio 27, particella 563, Categoria area urbana, Consistenza 206 m²;

Foglio 27, particella 564, Categoria area urbana, Consistenza 2167 m²;

e distinti al Catasto Terreni al:

Foglio 27, particella 100, Qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie 00 are 10 ca, Deduz. A12, Reddito Dominicale euro 0,06, Reddito Agrario euro 0,05.

Risposta al quesito 2

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un capannone industriale costituito da un unico piano fuori terra e posto in aderenza ad un edificio di civile abitazione (foto 1). All'esterno è presente un piazzale per la movimentazione delle merci e per il transito dei mezzi. Il tutto con ingresso da Via J. F. Kennedy, che risulta essere una strada chiusa e risulta, proprio nel tratto in cui sono presenti i beni in oggetto, pressoché parallela alla superstrada E45. La zona è tipicamente industriale con la presenza di altri capannoni. I beni in oggetto sono raggiungibili anche dalla suddetta superstrada E45, percorrendo la stessa in direzione Perugia-Orte e girando per Torgiano. I beni oggetto del pignoramento confinano a Nord con --- Omissis ---, ad Ovest con --- Omissis ---, a Sud con la --- Omissis --- e ad Est con l'edificio di civile abitazione di proprietà di Calzoni ed anche con la Via J.F. Kennedy.

Risposta al quesito 3

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà della --- Omissis --- (P.IVA --- Omissis ---) per i diritti di 1/1.

Risposta al quesito 4

I beni oggetto del pignoramento sono occupati dalla Società --- Omissis --- con sede in Torgiano, Via Kennedy 9, (c.f. --- Omissis ---), in forza di contratto di affitto della durata di anni 6+6, sottoscritto il 01.11.2010 e registrato al Sistema Informativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze – Agenzia delle Entrate in data 25.11.2010. Alla prima scadenza il contratto è stato rinnovato (allegato 2).

Tra i beni oggetto del contratto suddetto vi sono tutti i beni pignorati ad eccezione di:

- 136 m² del capannone (foglio 27 part. 99 sub 15);
- 150 m² della corte esterna (foglio 27 part. 562);
- l'intera particella 563;
- l'intera particella 100.

Risposta al quesito 5

Sui beni oggetto del pignoramento pendono i seguenti oneri (in ordine cronologico) (allegato 3):

- 1. Iscrizione contro** del 30.04.2009, Registro Particolare 2557, Registro Generale 12385, Ipoteca volontaria a garanzia della concessione di mutuo, capitale di 640.000,00 euro, a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana s.p.a., contro --- Omissis ---, gravante esclusivamente sul sub 15 della particella 99 del foglio 27 del Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano;
- 2. Trascrizione contro** del 25.10.2012, Registro Particolare 17916, Registro Generale 23796, **Costituzione di servitù perpetua di attingimento acqua** dal pozzo ubicato sulla particella 564 del foglio 27 del Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano, a favore di Calzoni Marcello e Cenci Concetta, contro --- Omissis ---;
- 3. Trascrizione contro** del 25.10.2012, Registro Particolare 17917, Registro Generale 23797, **Costituzione di servitù perpetua di passaggio** con qualsiasi

mezzo sulle particelle 560 e 561 del foglio 27 del Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano, a favore del sub 16 della particella 99 del foglio 27 del Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano, a favore di Calzoni Marcello e Cenci Concetta, contro --- Omissis ---;

4. Iscrizione contro del 14.05.2013, Registro Particolare 1401, Registro Generale 11585, Ipoteca giudiziale per 200.000,00 euro, a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a., contro --- Omissis ---, --- Omissis --- (--- OMISSIS ---) e --- Omissis --- (--- OMISSIS ---);

5. Trascrizione contro del 03.11.2015, Registro Particolare 16989, Registro Generale 23311, verbale di pignoramento immobili a favore di --- Omissis ---, contro --- Omissis ---

Le precedenti trascrizioni n. 2 e 3 costituiscono servitù di passaggio e di attingimento di acqua dal pozzo ubicato nella particella 564 e resteranno a carico dell'acquirente.

Risposta al quesito 6

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale e pertanto non vi sono spese in tal senso.

Risposta al quesito 7

Nel ventennio precedente i beni oggetto del pignoramento hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

- Fino al 12.04.2001 proprietà della Società Centro Leasing s.p.a. con sede in Firenze per decreto di trasferimento del Tribunale di Perugia in data 02.02.1991, repertorio n. 416 trascritto il 27.02.1991 al n. 4149 del registro particolare e successivo decreto in rettifica in data 21.02.2001 repertorio n. 113 trascritto il 02.03.2001 al n. 3464 del registro particolare;
- Dal 12.04.2001 proprietà della Società --- Omissis --- con sede in Torgiano, atto di compravendita a rogito notaio Pischetola Adriano, in data 12.04.2001 repertorio n. 15272, trascritto il 24.04.2001 al n. 6361 del registro particolare.

Le visure storiche per immobile sono nell'allegato 1.

Il fabbricato di cui al Foglio 27 particella 99, sub 15 è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 37 del 02.06.1980 rilasciata dal Comune di Torgiano a Calzoni Marcello. Al riguardo è presente il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Torgiano in data 18.02.1984.

Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Torgiano la Concessione Edilizia n. 55 del 04.09.2002, su richiesta di --- Omissis ---, legale rappresentante della Società --- Omissis ---, avente per oggetto “Ampliamento di edificio produttivo” (trattasi di ampliamento del capannone di cui al foglio 27 particella 99 sub 15). Per l’ampliamento non è stato trovato il Certificato di Agibilità (allegato 4).

Risposta al quesito 8

Vista l’entità dei beni appare conveniente proporre la vendita in un unico lotto.

Risposta al quesito 9

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un capannone industriale e dalla relativa corte esterna.

Descrizione analitica del capannone

Il capannone, costituito da un unico piano fuori terra, presenta due corpi rettangolari, costruiti in epoche diverse. Il primo corpo ha dimensioni esterne di 31.65 x 15.20 metri (superficie 481 m²) ed è stato realizzato con strutture portanti in calcestruzzo armato e tamponature in muratura di tufo (foto 2-3). L’altezza interna utile è di 4.50 metri. Presenta tre aperture carrabili e finestre nella parte alta delle murature perimetrali. Internamente, su un angolo del fabbricato è presente un bagno, uno spogliatoio ed un locale di servizio. In adiacenza a questi vi è una scala in ferro che conduce al solaio che fa da copertura a detti locali, sopra ai quali vi è un altro locale. Il secondo corpo ha dimensioni esterne di 24.20x5.60 metri (superficie 136 m²) ed è stato realizzato con strutture portanti in acciaio e tamponature in muratura (foto 3-4). L’altezza interna utile è di 3.70 metri da una parte e di 3.40 metri dall’altra. Presenta due aperture carrabili e finestre nella parte alta delle murature perimetrali. Le due strutture sono tra loro comunicanti. Non è presente l’impianto termico, mentre vi è

energia elettrica ed acqua. Il fabbricato più grande è esposto a Nord-Ovest, mentre l'altro a Sud-Est.

Descrizione analitica della corte esterna

La corte esterna è costituita da tutte le restanti particelle, oggetto del pignoramento, ad esclusione della 99 sub 15. È un'area pianeggiante non pavimentata e recintata su tutti i lati tranne che ad Ovest, dove confina con un terreno agricolo.

Risposta al quesito 10

I beni pignorati sono di proprietà della --- Omissis ---

Risposta al quesito 11

Si veda la risposta al quesito 6.

Risposta al quesito 12

Per la stima dei beni oggetto del pignoramento il sottoscritto CTU ha applicato il metodo sintetico comparativo, desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili. Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza. In particolare della consistenza, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'età, dell'ubicazione e della conformità alle normative urbanistiche.

Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138 e più in particolare:

Capannone: $481 + 136 = 617 \text{ m}^2$ di superficie commerciale

Corte esterna: $229 + 180 + 450 + 206 + 2167 = 3232 \text{ m}^2$

Per la stima dei beni si è attribuito il valore di 220,00 euro al metro quadrato, considerando la superficie esterna al 10%, pertanto:

$617 + (3232 \times 10\%) = 940 \text{ m}^2$

$940 \times 220,00 = 206.800,00$ euro

Il valore arrotondato fornisce

******* Totale della stima dei beni € 200.000,00 *******

Risposta al quesito 13

Il pignoramento riguarda l'intero bene e non una quota indivisa dello stesso.

Risposta al quesito 14

Nella presente CTU sono state inserite alcune fotografie dei beni oggetto del pignoramento, la pianta del capannone, la planimetria catastale, le visure e il certificato di agibilità.

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare, contestualmente al deposito telematico e cartaceo della perizia in cancelleria, copia della perizia al debitore ed al creditore, allegando alla presente copia di attestazione di tali invii (allegato 5 – presente solo nella copia per il Tribunale).

Risposta al quesito 15

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso ai beni pignorati e pertanto le operazioni peritali non sono state sospese.

Risposta al quesito 16

Non sono pervenute al sottoscritto CTU richieste di sospensione del corso delle operazioni peritali.

Risposta al quesito 17

Il sottoscritto CTU deposita la propria perizia nei tempi previsti e cioè 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 29.03.2017.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione all'incarico ricevuto.

Perugia, 25 febbraio 2017

Il CTU
Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu