

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **Dr. Umberto Rana**

Esecuzione immobiliare n. 146/10 e riunita 401/12 R.G. Es.

promossa da

**COMMED CENTRO EDILIZIA S.R.L.**

Difesa dall'Avv. Giampiero Biscaroni

contro

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

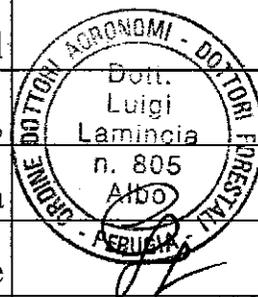
Con propria ordinanza datata 24 luglio 2012 il Giudice dell'esecuzione, Dr. Umberto Rana, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città al n. 1.761.

Durante l'udienza del 27 novembre 2012, il sottoscritto, quale C.T.U., prestava il giuramento di rito ed allo stesso veniva posto il seguente quesito:

*"il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

*successivamente*

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA  
IL 27 FEB. 2013  
PRESIDENTE GIUDIZIARIO



## PROVVEDA

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

*1. all'esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'immissione 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 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 e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e*

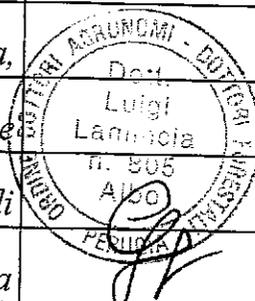


dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i 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 la 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 (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

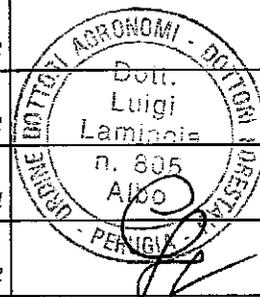




47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9. ad esprimere il proprio motivato parere, sulla 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;

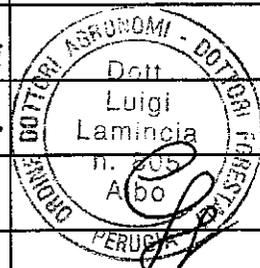
10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni oggetto 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 di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc..) 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.);*

*11. accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed eventuale incidenza sul valore dello stesso delle 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 la 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 assunti alla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

*12. a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle*



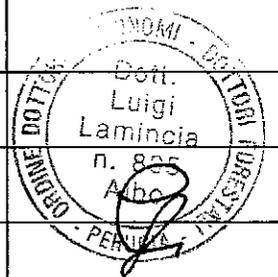
*quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;*

*13.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 di terzo occupante;*

*14.ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia attestazione di aver proceduto 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 nel 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 della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”.*

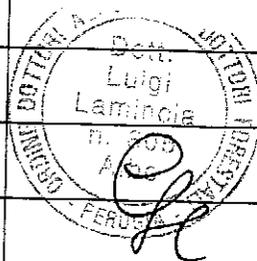
Nella suddetta ordinanza il Giudice disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 45 (quarantacinque) giorni prima dell'udienza di rinvio, dallo stesso fissata al 3 aprile 2013.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza.

Il C.T.U. procedeva quindi, come da incarico conferitogli, a comunicare, a mezzo di lettera raccomandata A.R., datata 3 dicembre 2012 (allegato n. 1), la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare: alla

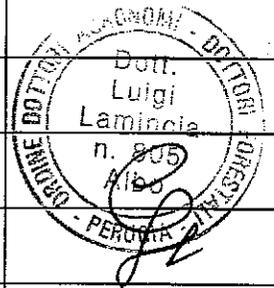
medesima ed al legale del creditore procedente. In detta lettera il C.T.U. fissava, l'Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno 8 gennaio 2013, ore 9.00 presso gli immobili pignorati. La lettera indirizzata \_\_\_\_\_ tornava al mittente (allegato n. 2).

Nella data ed ora fissate, presso gli immobili pignorati, avevano regolarmente inizio le operazioni peritali alla presenza del C.T.U. e del Geom. Ubaldo Garofalo. In tale occasione si



effettuava un accesso presso ciascuna unità immobiliare pignorata effettuando i necessari rilievi tecnici e scattando numerose foto in digitale che in parte vengono allegate alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi. In tale occasione non è stato possibile accedere alle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone, foglio di mappa n. 44 particelle 546/7 e 668/4, in quanto nel possesso di terzi. Si accedeva alle suddette due unità abitative solo in data 7.02.2013, dopo che il Geom. Ubaldo Garofalo, contattando i possessori, ha ottenuto dai medesimi le chiavi per accedervi. Anche in tale occasione si sono svolti i rilievi tecnici e fotografici come da verbale che si produce (allegato n. 3).

Con provvedimento dell'8.02.2013, cron. 312, il G.E. disponeva la riunione del procedimento n. 401/12 R.G. Es. al n. 146/10 R.G. Es..



Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE (punto 1 del quesito)**

Dall'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Giampiero Biscaroni, i beni immobili oggetto della presente sono

come di seguito individuati:

"1) Unità Immobiliari site nel Comune di COLLAZZONE (PG) –

Strada Tuderte e distinto al Catasto dei Fabbricati di detto

Comune al:

- Foglio n. 44 – Particella n. 546 – sub 2 – categ. A/2 – Classe 3

– Consistenza 5 vani – Rendita Euro 374,43;

- Foglio n. 44 – Particella 557;

- Foglio n. 44 – Particella n. 568

- Foglio n. 44 – Particella n. 546 – sub 7 – categ. A/2 – Classe 3

– Consistenza 6 vani – Rendita Euro 449,32;

- Foglio n. 44 – Particella 549;

- Foglio n. 44 – Particella n. 562

- Foglio n. 44 – Particella n. 546 – sub 14 – categ. A/2 – Classe

3 – Consistenza 6 vani – Rendita Euro 449,32;

- Foglio n. 44 – Particella n. 546 – sub 15 – categ. A/2 – Classe

3 – Consistenza 1,5 vani – Rendita Euro 112,33;

- Foglio n. 44 – Particella n. 573 – sub 2 – categ. C/2 – Classe 3

– Consistenza 338 mq – Rendita Euro 628,42;

- Foglio n. 44 – Particella n. 556 – sub 2 – categ. C/2 – Classe 3

– Consistenza 41 mq – Rendita Euro 76,23;

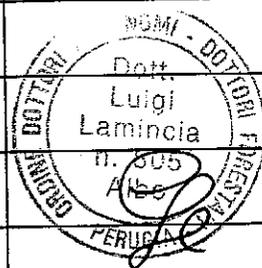
2) Unità Immobiliari site nel Comune di Collazzone (PG) –

Strada Tuderte e distinto al Catasto dei Fabbricati di detto

Comune al:

- Foglio n. 44 – Particella n. 663 – sub 7 – categ. A/2 – Classe 3

– Consistenza 1,5 vani – Rendita Euro 112,33;



- Particella n. 668 – sub 1;

- Foglio n. 44 – Particella n. 665 – sub 2 – categ. A/2 – Classe 3

– Consistenza 5,5 vani – Rendita Euro 441,87

- Particella n. 668 – sub 1;

Foglio n. 44 – Particella n. 669;

- Foglio n. 44 – Particella n. 668 – sub 2 – categ. A/2 – Classe 3

– Consistenza 4 vani – Rendita Euro 299,55;

- Foglio n. 44 – Particella n. 670;

Foglio n. 44 – Particella n. 677;

- Foglio n. 44 – Particella n. 668 – sub 4 – categ. A/2 – Classe 3

– Consistenza 2,5 vani – Rendita Euro 187,22;

- Foglio n. 44 – Particella n. 674;

- Foglio n. 44 – Particella n. 651 – sub 5 – categ. A/2 – Classe 3

– Consistenza 2,5 vani – Rendita Euro 187,22;

- Foglio n. 44 – Particella n. 648 – sub 2 – categ. A/2 – Classe 3

– Consistenza 2,5 vani – Rendita Euro 187,22;

- Foglio n. 44 – Particella n. 668 – sub 7 – categ. A/2 – Classe 3

– Consistenza 4 vani – Rendita Euro 299,55;

- Foglio n. 44 – Particella n. 668 – sub 10 – categ. A/2 – Classe

3 – Consistenza 2,5 vani – Rendita Euro 187,22;

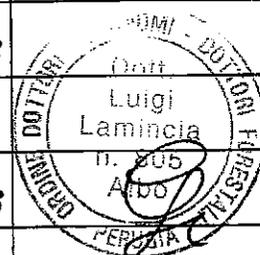
- Foglio n. 44 – Particella n. 688 – area urbana – Consistenza

147 mq;

- Foglio n. 44 – Particella n. 661 – sub 1 – categ. C/2 – Classe 3

– Consistenza 4 mq – Rendita Euro 7,44;

3) Unità Immobiliari site nel Comune di Collazzone (PG) –



Strada Tuderte e distinto al Catasto dei Fabbricati di detto

Comune al:

- Foglio n. 44 – Particella n. 700 – Area urbana – Consistenza

2580 mq;

- Foglio n. 44 – Particella n. 701 – Area urbana – Consistenza

2379 mq;

4) Unità Immobiliari site nel Comune di Collazzone (PG) e  
distinto al Catasto dei Terreni di detto Comune al:

- Foglio n. 44, Particella n. 567 – Qualità classe Uliveto 2 –

Superficie (mq) ha are ca 00 15 – Dominicale Euro 0,05 –

Agrario Euro 0,04;

- Foglio n. 44, Particella n. 568 – Qualità classe Uliveto 2 –

Superficie (mq) ha are ca 00 08 – Dominicale Euro 0,02 –

Agrario Euro 0,02;

- Foglio n. 44, Particella n. 569 – Qualità classe Uliveto 2 –

Superficie (mq) ha are ca 00 17 – Dominicale Euro 0,05 –

Agrario Euro 0,04;

- Foglio n. 44, Particella n. 570 – Qualità classe Uliveto 2 –

Superficie (mq) ha are ca 00 11 – Dominicale Euro 0,03 –

Agrario Euro 0,03;

- Foglio n. 44, Particella n. 571 – Qualità classe Uliveto 2 –

Superficie (mq) ha are ca 00 09 – Dominicale Euro 0,03 –

Agrario Euro 0,02;

5) Unità Immobiliari site nel Comune di Collazzone (PG) e  
distinto al Catasto dei Terreni di detto Comune al:



- Foglio n. 44, Particella n. 692 – Qualità classe Uliveto 2 –

Superficie (mq) ha are ca 85 55 – Dominicale Euro 26,51 –

Agrario Euro 22,09;

- Foglio n. 44, Particella n. 693 – Qualità classe Uliveto 2 –

Superficie (mq) ha are ca 12 40 – Dominicale Euro 3,84 –

Agrario Euro 3,20;

6) Unità Immobiliari site nel Comune di Collazzone (PG) e  
distinto al Catasto dei Terreni di detto Comune al:

- Foglio n. 44, Particella n. 43 – Qualità classe Seminativo 4 –

Superficie (mq) ha are ca 3 59 70 – Dominicale Euro 102,17 –

Agrario Euro 148,62;

- Foglio n. 44, Particella n. 643 – Qualità classe Bosco ceduo 2

– Superficie (mq) ha are ca 5 51 31 – Dominicale Euro 28,47 –

Agrario Euro 17,08”.

Sulla base della documentazione in atti si riporta di seguito  
l'attuale individuazione catastale degli immobili pignorati,  
suddividendo gli stessi già nei lotti con cui lo scrivente intende  
proporre la vendita:

**LOTTO N. 1**

COMUNE DI COLLAZZONE

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

\_\_\_\_\_ , con sede in \_\_\_\_\_ – proprietà per 1/1.

Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
44	546	2	A/2	3	5 vani	€ 374,43

