

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIAAll'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

SUPPLEMENTO DI**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con propria ordinanza datata 16 febbraio 2017 il Giudice dell'esecuzione, Dr. Umberto Rana, disponeva il richiamo dello scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra emarginato a seguito di osservazioni, da parte del delegato alle vendite, Avv. Alessia Mezzanotte, depositate in atti e datate 20.01.2017.

Ricevuto l'incarico il tecnico, analizzava la documentazione prodotta da parte del Delegato alle vendite al fine di verificare quanto richiesto.

Sulla base della documentazione reperita il C.T.U. è in grado di rispondere compiutamente all'ulteriore incarico assegnatogli.

CHIARIMENTI IN MERITO AI RILIEVI AVANZATI**DALL'AVV. ALESSIA MEZZANOTTE**

Nella prima parte del proprio scritto l'Avv. Mezzanotte

rileva la presenza di una particella non pignorata (Comune di Collazzone foglio di mappa n. 44 part. 716), derivante dal frazionamento di altra particella, regolarmente pignorata, nella procedura esecutiva sopra emarginata (Comune di Collazzone foglio di mappa n. 44 part. 693).

Si precisa preliminarmente che in data 23.02.2016 è stato presentato, dal _____ su incarico della _____

_____ tipo mappale con soppressione della particella 693 e creazione delle particelle 714-715-716 (si veda copia del suddetto tipo mappale – allegato n. 1). Quindi la particella 693, pignorata nella procedura esecutiva in epigrafe, è stata solo recentemente soppressa con creazione di nuove particelle di cui si riporta di seguito l'attuale individuazione catastale:

- Foglio n. 44 – Particella n. 714 – Qualità ULIVETO – Classe 2 – Superficie ha. 0.10.70 – R.D. Euro 3,32 – R.A. Euro 2,76;

- Foglio n. 44 – Particella n. 715 – Qualità ULIVETO – Classe 2 – Superficie ha. 0.01.00 – R.D. Euro 0,31 – R.A. Euro 0,26;

- Foglio n. 44 – Particella n. 716 – Qualità ENTE URBANO – Classe 2 – Superficie ha. 0.00.70.

Alla data di redazione della C.T.U. (22.02.2013) e dei successivi supplementi di C.T.U. (18.12.2013 e 14.04.2014) la particella 693 pignorata non era stata ancora soppressa.

Per ulteriore dettaglio si vedano visure catastali storiche particella 693 (allegato n. 2), particelle 714-715-716 (allegato n. 3) e planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 4). Da

detta documentazione allegata si evince che la soppressione della particella 693, con conseguente creazione delle particelle 714-715-716, non ha comportato alcuna modificazione della superficie totale.

In riferimento alla particella 693 l'Avv. Mezzanotte, nel proprio scritto, riporta quanto segue: *“tale ultima particella, che è stata valutata dal CTU nel proprio elaborato peritale, risulta attualmente soppressa”*. Tale affermazione non corrisponde al vero in quanto il C.T.U., nel proprio elaborato datato 23.02.2013 (pagina 19 e pagine 40 e 41), **ha espressamente escluso dalla valutazione e dalla conseguente formazione dei lotti**, proprio detta particella 693. Infatti la stessa (unitamente alla particella 692, di cui si dirà approfonditamente in seguito) rappresenta porzione di viabilità interna e porzione di scarpata del rilevato stradale. A tale proposito si veda ortofoto della particella con volo al maggio 2011 (allegato n. 5), ovvero antecedentemente alla redazione della suddetta C.T.U.. A riprova di ciò si riferisce ulteriormente che detta particella, unitamente ad altre, non è stata inserita nella bozza dell'ordinanza di vendita redatta dallo scrivente C.T.U. e depositata in atti, unitamente al suddetto elaborato. In definitiva quindi tutte le problematiche legate alla *“.....regolarità delle vendite da bandire.....”* riportate dall'Avv. Mezzanotte, a parere dello scrivente, non dovrebbero sussistere proprio perché la particella originaria (693) e di conseguenza tutte quelle derivate dalla sua soppressione (partt. 714-715-716),

sono state escluse dal C.T.U., sia dalla stima che, di conseguenza, dalla formazione dei lotti con cui proporre la vendita.

Lo scrivente ha esperito un accesso presso il Comune di Collazzone estraendo copia della Convenzione Edilizia a rogito notaio Fabio Arrivi del 25.01.2005, n. rep. 22333/5710, trascritta a Perugia l'11.02.2005 al n. part. 3132 (allegato n. 6). All'art. 4 di detta convenzione è riportato quanto segue: *“Non è prevista da parte della “Società” la cessione al “Comune” di aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, al di fuori di quelle aree di parcheggio esterno della superficie complessiva di mq 1032,00 (milletrentadue virgola zero zero) circa salva più esatta misurazione alla redazione tipo frazionamento (come indicato nella Tav. n° 2 del piano attuativo approvato)”*. Lo scrivente ha visionato detta tavola n. 2 (vedi estratto – allegato n. 7), dalla quale si evince che l'area individuata per i parcheggi pubblici (cerchiata in rosso nel suddetto allegato n. 7) ha una superficie complessiva di mq. 809,46, di cui mq. 482,34 di area coperta e mq. 327,12 di area scoperta. La porzione di parcheggio scoperta è stata individuata lungo la strada privata di accesso al complesso residenziale, mentre la porzione coperta avrebbe dovuto avere accesso dalla pubblica via ed essere realizzata al di sotto del piano di campagna della suddetta porzione della strada privata di accesso al complesso residenziale.

L'area che la _____ si è impegnata a

cedere gratuitamente al Comune di Collazzone è una porzione della particella 692. Anche detta particella è stata esclusa dal C.T.U., nel proprio elaborato datato 22.02.2013, sia dalla valutazione (vedi pag. 19) che dalla formazione dei lotti (vedi pagine 40 e 41), in quanto rappresenta viabilità interna e parcheggi del complesso residenziale (quindi un'area comune a tutte le unità immobiliari). Quindi anche in questo caso non si ravvedono, a parere dello scrivente, problematiche relative alla vendita degli immobili pignorati, visto che detta particella è di fatto esclusa dalla vendita medesima. Si precisa ulteriormente che a parere dello scrivente la porzione di parcheggio che la

si è impegnata a cedere gratuitamente al Comune di Collazzone quali parcheggi pubblici, difficilmente potrà essere realizzata. Infatti, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, attualmente la strada privata che conduce al complesso residenziale risulta essere sterrata, ad una sola corsia e di dimensioni tali da non avere gli spazi sufficienti per la realizzazione della porzione scoperta dei parcheggi pubblici. Infatti a monte della strada si trovano le mura del complesso residenziale mentre a valle si trova una scarpata. Scarpata che difficilmente potrà garantire la realizzazione della porzione coperta dei parcheggi pubblici.

CONCLUSIONI

Il C.T.U., ricevuto l'ulteriore incarico, ha effettuato un accesso presso il Comune di Collazzone e presso gli immobili

pignorati per ulteriori verifiche dalle quali si è accertato quanto segue:

1. La particella individuata al Catasto Terreni del Comune di Collazzone al foglio n. 44 con il mappale 693 è stata soppressa dalla con presentazione di tipo mappale n. 55267 del 24.02.2016;
2. Il tipo mappale n. 55267 del 24.02.2016 ha soppresso la particella 693 creando, senza modifica della superficie catastale, le particelle 714-715-716 del medesimo foglio di mappa n. 44;
3. La particella individuata al Catasto Terreni del Comune di Collazzone al foglio n. 44 con il mappale 693, e di conseguenza le derivate 714-715-716, sono state escluse dal C.T.U. sia in sede di valutazione che in sede di formazione dei lotti con cui proporre la vendita;
4. Esiste la convenzione urbanistica, sottoscritta dalla ditta eseguita con il Comune di Collazzone, a rogito notaio Fabio Arrivi del 25.01.2005, n. rep. 22333, trascritta presso l'Agenzia del territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Perugia, l'11.02.2005 al n. 3132 di formalità. Detta convenzione prevede che la ditta eseguita ceda gratuitamente l'area individuata a parcheggio pubblico della tav. n. 2 del progetto di lottizzazione. Tale area da cedere interessa una porzione della particella individuata al Catasto Terreni del Comune di Collazzone, foglio di mappa n. 44, mappale 692.

Si precisa che detta particella 692 è stata dal C.T.U. esclusa sia in fase di valutazione che in fase di formazione dei lotti con cui proporre la vendita. Da detta convenzione quindi non risulta debba essere ceduta al Comune di Collazzone la particella 693 e quindi le sue derivate, particelle 714-715-716.

Dall'aggiornamento dei gravami eseguito, dal C.T.U. a tutto il 13.02.2013 (allegato n. 7 all'elaborato datato 22.02.2013), non risultavano ulteriori formalità poste a carico della ditta eseguita. Allo stato attuale non è dato sapere se, successivamente al 13.02.2013, la abbia sottoscritto altri atti, oltre alla suddetta convenzione urbanistica, dalla quale derivino eventuali obblighi.

ELENCO ALLEGATI

1. Tipo mappale n. 201655267 del 24.02.2017;
2. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Territorio – visura particella 693;
3. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Territorio – visura particelle 714-715-716;
4. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Territorio – planimetria catastale vax scala 1:2000;
5. Ortofoto a colori part. 693 – volo maggio 2011;
6. Convenzione Edilizia a rogito notaio Fabio Arrivi del 25.01.2005, n rep. 22333/5710;
7. Estratto Tavola n. 2 al Progetto di lottizzazione.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'ulteriore incarico

ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 27 marzo 2017

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia


