

TRIBUNALE DI SPOLETO

relazione di  
consulenza tecnica d'ufficio  
R.G.E. n. 33/2016

[REDACTED]

[REDACTED]

geometra ANTONELLO MUSCI [REDACTED]

[REDACTED]

# TRIBUNALE DI SPOLETO

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all' Esecuzione Immobiliare R.G.E.  
n. 33/2016 promossa da

contro

Il giudice dell'esecuzione dott. [REDACTED] incaricava il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio.

In data 6 ottobre 2016 innanzi al Giudice dell'esecuzione dott. [REDACTED] il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio, accettava l'incarico ricevuto, prestava il giuramento di rito e sottoscritto i quesiti che di seguito vengono riportati.

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 precedente i documenti e gli atti mancanti o inadeguati;

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 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 insolite 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; 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 evidenziato, 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 o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-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) allegghi, 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 di 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) descriva sommariamente 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. 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;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni – dell'ultimo dei figli);

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

- dica se esso sia 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;

- 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 di 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”.

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione necessaria all'evasione dell'incarico, il sottoscritto come comunicato con lettera raccomandata A/R e pec (*allegato “A” - copia lettera e ricevute pec*) comunicava il sopralluogo da effettuarsi in data 28 marzo 2017 sui luoghi di causa.

Antecedentemente al giorno prefissato, la parte debitrice, impossibilitata a presiedere al sopralluogo chiedeva la possibilità di posticipare la data al 30 successivo.

In detto giorno, in Gualdo Cattaneo frazione San Terenziano, oltre allo scrivente e al proprio collaboratore, era presente la [REDACTED] incaricata dal [REDACTED] [REDACTED] quale rappresentante Legale della [REDACTED] che ha permesso l'accesso all'immobile e sottoscritto il relativo verbale (*allegato “B” - verbale sopralluogo*).

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

## **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

### *RISPOSTA AL QUESITO n. 1*

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

### *RISPOSTA AL QUESITO n. 2*

Per i beni pignorati sono stati acquisiti, per maggior completezza, la planimetria catastali, la visura nominativa e la vax (*allegato “C” - planimetria catastale, visura ecc.*) e copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato (*allegato “I” - titolo di provenienza*).

### *RISPOSTA AL QUESITO n. 3*

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. [REDACTED] in Foligno come agli Atti (*allegato “D” - Certificazione Notarile*).

Inoltre, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto se alla data del 15 febbraio 2019 siano state iscritte altre formalità.

L'esito è stato negativo, come si evince dall'ispezione ipotecaria allegata (*allegato “E” - Visura Pubblicità Immobiliare*).

*RISPOSTA AL QUESITO n. 4*

Sulla base di quanto dichiarato dall'incaricata e dalle caratteristiche dell'immobile di unica proprietà, non risulta costituito ne condominio ne spese condominiale ne tanto meno amministratore (*allegato "B" - verbale sopralluogo*).

*RISPOSTA AL QUESITO n. 5*

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio, dalla disamina dell'atto di provenienza e dalla visura ipotecaria non risulta l'esistenza di diritti demaniali ne usi civici afferenti alla proprietà oggetto di perizia.

*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 "D" - Certificazione Notarile*).

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

I costi di cancellazione dell'iscrizione di ipoteca e del pignoramento, ammontano a circa € 330,00.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 7 e 15*

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da un fabbricato ad uso artigianale (categoria catastale D1) realizzato su di un lotto di terreno produttivo per una superficie catastale di mq. 4.651 compreso quella coperta e un lotto limitrofo ad uso agricolo (seminativo) per una superficie catastale di mq. 3.540, siti nel Comune di Gualdo Cattaneo – fraz. San Terenziano – zona industriale/artigianale.

Tali lotti confinano a nord-est con le particelle 2169 e 2177 (strada di urbanizzazione in parte), a est con le particelle 2175 e 720 di altre ditte, a sud con la particella 2172 di altra ditta.

Si perviene a tale complesso da strada denominata catastalmente "via del Laghetto" anche se non completa in tutte le sue parti.

I beni esegutati si presentano senza alcuna recinzione e ancora con lavori da terminare, in special modo alcune opere di urbanizzazione, nella sistemazione esterna, nella piantumazione necessaria e nell'installazione di impianto fotovoltaico e solare termico (*allegato "F" - documentazione fotografica*).

L'edificio è composto da un unico piano fuori terra, di forma regolare rettangolare, destinato alla lavorazione e trasformazione di carne e salumi per una superficie di circa mq 814, oltre a una zona destinata a uffici di servizio per una superficie utile di circa mq 91.

È stato realizzato con intelaiatura metallica, pannelli di tamponatura e copertura del tipo sandwich, infissi parte in alluminio e parte in pvc di color bianco, finestre con doppio vetro, canali di gronda e pluviali in lamiera zincata e verniciata.

D'intorno è presente un piccolo marciapiede in cemento liscio, la restante zona produttiva risulta livellata con breccino di cava, mentre il rateo di terreno a destinazione agricola è libero e allo stato incolto.

È provvisto di vari accessi, pedonali per il personale e di servizio oltre a carrabili per lo scarico e il carico delle merci con aperture meccanizzate.

Nella facciata principale insiste un ingresso pedonale per accedere a un piccolo disimpegno a servizio di quattro uffici amministrativi/commerciali, due servizi igienici e accessori.

Sulla stessa facciata vi è anche un ingresso carrabile per accedere direttamente nel locale spedizioni in cui confluiscono varie aperture interne all'edificio, costituito da vari e numerosi locali destinati alle varie fasi di trasformazione della carne, quali sezionamento, lavorazione, conservazione, stoccaggio, cottura, stagionatura, ecc come meglio evidenziato nella planimetria catastale allegata.

Il fabbricato è dotato di locali spogliatoio per maschi e per femmine, relativi wc, il tutto disimpegnato da un corridoio con accesso anche dall'esterno.

Tutte le suddivisioni interne sono in pannellatura metalliche con finiture pre-verniciate, come pure per i controsoffitti posti ad una altezza utile costante di ml. 3,45 dal pavimento, costituito da cemento liscio con finitura al quarzo.

Tutte le utenze sono realizzate in via provvisoria, come dichiarato nel verbale di sopralluogo.

Gli immobili sono individuati al catasto come appresso:

#### CATASTO FABBRICATI

foglio 65, particella 2954, categoria D/1, rendita € 7.720,00

#### CATASTO TERRENI

foglio 60, particella 2174, seminato, cls 2, mq 3540, reddito dominicale e agrario € 17,17

#### *RISPOSTA AL QUESITO n. 8*

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

*RISPOSTA AL QUESITO n. 9*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è regolarmente accatastata e conforme allo stato di fatto ad eccezione di un vano di porta lato nord, non realizzato e modeste variazioni interne di alcuni divisori e aperture.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 10*

Gli immobile ricadono nel P.R.G. del Comune di Gualdo Cattaneo come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente ufficio e precisamente:

VIGENTE: Zona per attività produttive "D" . sottozona "D2"; parte.

Zona "De" - siti estrattivi; parte.

ADOTTATO: Area agricola; parte.

Area agricola in vincolo stradale; parte.

Insedimenti produttivi direzionali per servizi esistenti di nuova previsione (art. 22, R.R. 7/2010); parte

*(allegato "G" - Certificato di Destinazione Urbanistica).*

*RISPOSTA AL QUESITO n. 11*

L'intero edificio è stato costruito con i seguenti titoli edilizi reperiti presso il Comune di Gualdo Cattaneo *(allegato "G" - Titoli Abilitativi)*:

- Permesso di Costruire n. 94 del 24/11/2010 inerente la costruzione di edificio artigianale e urbanizzazione;
- Permesso di Costruire n. 16 del 15/02/2011 inerente la voltura a [REDACTED]
- Permesso di Costruire n. 64 del 25/09/2013 variante alle precedenti;
- S.C.I.A. prot. 5.179/A del 16/06/2014 variante in corso d'opera;
- Certificato di Abitabilità n. 58 del 18/12/2014 rilasciato con riserva per attestazione di parte e del D.L. come da copia allegata.
- S.C.I.A. prot. 391/A del 15/01/2015 per realizzazione di recinzione foglio 65 particelle 2174 e 2954 (da realizzare alla data del sopralluogo);

L'immobile risulta conforme ai titoli abilitativi elencati, ad eccezione delle modeste variazioni già descritte alla risposta ai quesiti n. 7, 9 e 15.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 12*

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di proprietà esclusiva della ditta [REDACTED]

Il fabbricato artigianale e i relativi accessori, insistenti sulla particella 2954 del foglio 65, sono locati alla [REDACTED] come dichiarato nel verbale di sopralluogo e confermato nel contratto di locazione commerciate, rilasciato in copia dall'Agenzia delle Entrate competente, tra [REDACTED] del 29/09/2015 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio di Foligno – al n. 2174 in data 30/09/2015 (*allegato "H" – contratto di locazione*).

La durata del contratto è prevista in anni 6 e precisamente dal 29/09/2015 al 29/09/2021, prorogabile di altri 6, salvo disdetta di una delle parti.

Il canone annuo ammonta a complessivi € 33.600,00 + iva da pagarsi in rate mensili anticipate di € 2.800,00 + iva, regolarmente pagati, almeno fino alla data del sopralluogo, come dichiarato nel verbale stesso.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 13 e 14*

Come descritto al punto precedente, gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero alla [REDACTED] e locati alla [REDACTED] come sopra riportato.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 16*

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione devono essere posti in vendita come unico lotto, con lo scopo di non alterare la sua appetibilità, omogeneità e funzionalità.

*RISPOSTA AL QUESITO n. 17*

Nella frazione di San Terenziano del Comune di Gualdo Cattaneo non vi sono grossi insediamenti industriali ma piccole e medie unità produttive e artigianali, come il complesso immobiliare oggetto della presente.

Fatta la suddetta premessa, per determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Perugia, varie Agenzie Immobiliari della zona, osservatori del mercato, riviste specializzate 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>
Terreno agricolo mq 3540	€ 2,20
Laboratorio con servizi e uffici mq 905	€ 585,00
Superficie residua realizzabile mc 1369	€ 66,00

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

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>mq COM M.</b>	<b>VALORE Medio €/mq</b>	<b>VALORE €</b>	<b>COEF. di merito %</b>	<b>VALORE Finale €</b>
Terreno agricolo	3540	2,2	7.788,00	100%	7.788,00
Laboratorio con servizi e uffici	905	585,00	529.425,00	100 %	529.425,00
Superficie residua realizzabile	1369	66,00	90.354,00	100 %	90.354,00
Valore Lotto Unico €					627.567,00
Detrazione per urbanizzazione, sistemazioni esterne, realizzazione fotovoltaico e solare termico, piantumazioni, spese tecniche, collaudi ecc. 17% su € 529.425,00 €					- 90.002,25
abbattimento per vizi occulti, locazione ecc. 3% €					- 15.882,75
<b>Valore finale Lotto Unico €</b>					<b>521.682,00</b>
<b>Valore per arrotondamento €</b>					<b>522.000,00</b>

*diconsì euro cinquecentoventidueemila/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 gli elaborati progettuali, si ritiene conforme alle normative urbanistiche salvo quanto riportato in risposta al quesito 9.

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoletto, 18 febbraio 2019

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

ALLEGATI:

“A” – copia lettera sopralluogo, raccomandata e ricevuta consegna pec.;

“B” – verbale sopralluogo del 30/03/2017;

“C” – planimetrie catastali, visure ecc.;

“D” – certificazione notarile;

“E” – visura Pubblicità Immobiliare del 15/02/2019;

“F” – documentazione fotografica esterna ed interna;

“G” – certificazione urbanistica Comune di Gualdo Cattaneo;

“H” – Agenzia Entrate contratto di locazione;

“I” – titolo di provenienza;