

# TRIBUNALE DI SPOLETO

**Consulenza Tecnica d'Ufficio** nella  
**Esecuzione immobiliare** promossa dalla  
**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**  
contro

.....

## **PREMESSA**

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Borsini del Tribunale di Spoleto ha disposto la nomina del sottoscritto Dott. Carlo Bonifazi Meffe, agronomo, in qualità di C.T.U..

Accettato l'incarico nell'udienza del 8/4/03, prestei giuramento di rito ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

**1) Provveda a verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 C.p.c. come modificato dalla Legge 3/8/98 n° 302;**

**2) Descriva i beni immobili pignorati e le loro pertinenze ed accessioni, verificando la corrispondenza fra la descrizione riportata nell'atto di pignoramento e quella desumibile dai certificati catastali prodotti. In caso di divergenza riferisca se la descrizione operata nell'atto di pignoramento possa comunque individuare adeguatamente i beni;**

**3) stimi il valore di mercato dei beni immobili detti;**

**4) indichi, su foglio separato, allegato alla relazione, foglio che sarà poi utilizzato per il bando di vendita, i lotti o l'unico lotto in cui si ritiene opportuno mettere in vendita i beni dell'esecutato pignorati;**

**5) indichi, su foglio separato, per ciascun lotto, le formalità (ipoteche od altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli) da cancellare all'atto del trasferimento del lotto all'acquirente;**

**6) verifichi per ciascun bene, i certificati storici e RR. II. riferiti al ventennio, riferendo, nella relazione e nel foglio di cui al punto successivo, se la proprietà del bene sia dell'esecutato, se vi sia continuità nelle trascrizioni e quanto altro di interesse;**

**7) su separato foglio allegato alla relazione, formi uno schema comparato delle risultanze del certificato storico catastale e delle trascrizioni nei RR.II, secondo il fac simile allegato alla nomina, indicando se in base alle risultanze dei documenti il bene risulti di proprietà del soggetto esecutato;**

**8) dica se sui beni esistano diritti per somme o reali di godimento di terzi opponibili all'esecuzione.**

**9) verifichi la conformità degli immobili alle vigenti leggi urbanistiche e, in caso di difformità, riferisca dettagliatamente su eventuali pratiche di sanatoria definite o in corso, ovvero riferisca sulla loro praticabilità attuale e l'incidenza economica a carico di chi intenda usufruire;**

Per il deposito della relazione scritta venivano assegnati 90 gg. a decorrere dall'inizio delle operazioni avvenuto il giorno

23/4/003 con il sopralluogo degli immobili. Successivamente il sottoscritto ha richiesto altri 60 gg per consentire agli uffici tecnici del Comune di Norcia di effettuare i relativi controlli urbanistici sul fabbricato oggetto di pignoramento.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

**1) Provveda a verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 C.p.c. come modificato dalla Legge 3/8/98 n° 302;**

La documentazione allegata al fascicolo risultava completa ai sensi dell'art. 567 C.p.c. come modificato dalla Legge 3/8/98 n° 302.

**2) Descriva i beni immobili pignorati e le loro pertinenze ed accessioni, verificando la corrispondenza fra la descrizione riportata nell'atto di pignoramento e quella desumibile dai certificati catastali prodotti. In caso di divergenza riferisca se la descrizione operata nell'atto di pignoramento possa comunque individuare adeguatamente i beni.**

Dopo aver avvisato le parti con lettera raccomandata a/r, il sottoscritto il giorno 23/4/03 si è recato presso gli immobili dove ha effettuato un sopralluogo per constatare la reale situazione patrimoniale oggetto di esecuzione. Alle operazioni era presente, per Sig.ra ....., il Sig. .... che ha consentito al sottoscritto di individuare esattamente gli immobili,

di prenderne visione e, ove necessario di effettuare delle misurazioni e scattare foto. La proprietà è situata nella zona industriale di Santa Scolastica di Norcia e nell'atto di pignoramento è individuata come segue:

“Comune di Norcia, diritti di piena proprietà su terreno di centiare 844 censito al Catasto Terreni al foglio 140, part. 209 in loc. Santa Scolastica”.

Occorre precisare che la particella oggetto di pignoramento, censita al Catasto terreni risulta individuata con gli stessi estremi al Catasto Urbano, e cioè foglio 140, part. 209, cat. D/8, rendita € 3.554,96 a seguito di variazione catastale in atti dal 12/8/1999 (all. n° 1)

Questo per voler evidenziare che tale struttura industriale aveva una sua autonoma collocazione già in epoca precedente al pignoramento in oggetto e di cui l'unica intestataria è la Sig.ra .....

Sulla base di quanto sopra premesso si può affermare che la descrizione degli immobili riportata nell'atto di pignoramento non individua adeguatamente i beni. Tuttavia gli approfondimenti catastali eseguiti dal sottoscritto hanno permesso comunque di individuare esattamente gli immobili.

Ciò premesso si precisa che gli immobili pignorati sono costituiti da un capannone per attività artigianali, articolato su due livelli (foto n° 1, e 2).

Il piano terra (All. n° 2) è adibito a falegnameria (foto n° 3) e locali ad uso ufficio di circa 40 mq (foto n° 4), il tutto per una superficie lorda di mq 324. Attraverso una scala interna si

raggiunge il piano primo, della medesima superficie di quello sottostante, di mq 324, (All. n° 3), su una metà del quale è stato ricavato un appartamento composto da soggiorno, cucina-tinello, n° 3 camere da letto, n° 2 bagni e ripostiglio. Nella restante parte sono state invece realizzate n° 4 ampie camere con relativi servizi interni. La destinazione d'uso dell'intero primo piano non è conforme al progetto approvato: le camere sono state realizzate in totale assenza delle autorizzazioni, mentre per l'appartamento è stata richiesta di una concessione in sanatoria non ancora rilasciata.

Va infine rilevato che sul lato sud-ovest del fabbricato principale è stato realizzato un ampliamento (foto n° 5, e 6) del primo piano. Tale manufatto è edificato in adiacenza con il fabbricato esistente ed è con lo stesso comunicante, esso si sviluppa rispettivamente sul lato sud ed ovest con i muri esterni posti proprio sul confine di proprietà con terreni agricoli individuati al Foglio n° 140 particelle 85 ed 86 del Catasto terreni del comune di Norcia. Tale manufatto presenta le seguenti misure esterne m 17,00 x 6,00 con altezza interna media di m 3,57.

Le parete sud, per una altezza di circa m 2,00, è realizzata con muro in cemento armato dello spessore di cm 40 circa e per la restante altezza da una finestratura che interessa l'intera parete (foto n° 6), interrotta solo dalle colonne in cemento armato che sorreggono il solaio di copertura che funge da terrazzo accessibile dal primo piano dov'è posto l'appartamento di cui si è detto. Anche questa costruzione non risulta autorizzata.

Il fabbricato è stato realizzato una ventina di anni fa circa, presenta una struttura portante in cemento armato ed è provvisto di un'area circostante sufficiente al transito degli automezzi necessari allo svolgimento dell'attività artigianale e nel complesso si mostra in discrete condizioni.

Internamente, al piano primo, i locali destinati ad attività artigianale presentano finiture di tipo "industriale", con finestre in alluminio e portoni di accesso in lamiera. La restante parte del piano terra destinata ad uso ufficio ha un pavimento in monocottura, porte in legno contro soffittature in pannello di carton gesso ed in generale con finiture ed impiantistica di tipo "civile"

Il piano primo presenta invece discrete finiture, i pavimenti ed i rivestimenti sono di buona qualità così come l'impiantistica in generale. Dispone di un impianto autonomo di riscaldamento. Esternamente le murature sono intonacate e tinteggiate di bianco, gli infissi del piano terra sono in alluminio, mentre quelli del primo piano sono in alluminio e legno ed alcuni presentano anche gli sportelloni esterni in legno.

L'accesso avviene dalla viabilità comunale attraverso una strada di lottizzazione che termina proprio in corrispondenza dell'immobile suddetto.

### **3) stima il valore di mercato dei beni immobili detti**

Per quanto riguarda il metodo di stima si riferisce che viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore dell'edificio in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona, della richiesta di abitazioni, del mercato locale di beni simili, delle destinazioni d'uso e manutenzione, e di altri parametri.

In considerazione delle difformità già anticipate al punto precedente e di cui in dettaglio si riferirà nel successivo punto 9 della presente si è ritenuto corretto procedere ad una doppia stima: la prima relativa allo stato di fatto in cui attualmente i beni si trovano, la seconda al netto delle difformità e dei costi necessari per la loro demolizione e per la rimessa in pristino.

**4) indichi, su foglio separato, allegato alla relazione, foglio che sarà poi utilizzato per il bando di vendita, i lotti o l'unico lotto in cui si ritiene opportuno mettere in vendita i beni dell'esecutato pignorati.**

In considerazione che il bene oggetto di pignoramento costituisce di fatto una sola unità immobiliare ed è individuato catastalmente con una sola particella, si procederà alla formazione di un solo lotto:

**Diritti di piena proprietà** su capannone ad uso artigianale con piccola corte perimetrale, sito in Comune di Norcia (PG), Loc. Piano di Santa Scolastica articolato su due piani. Il tutto censito al N.C.E.U. del suddetto comune, al foglio 140, part. 209, cat. D/8, rendita € 3.554,96 - **Valore totale immobile € 270.000,00.**

**5) indichi, su foglio separato, per ciascun lotto, le formalità (ipoteche od altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli) da cancellare all'atto del trasferimento del lotto all'acquirente.**

Al momento del trasferimento dei beni all'acquirente, relativamente ai beni oggetto di pignoramento distinti al Catasto Terreni del comune di Norcia, al foglio 140, part. 209, occorrerà cancellare le seguenti formalità:

**1) iscrizione** di ipoteca a carico di ..... R.P. n° 793 del 27/9/99 da parte della Cassa di Risparmio di Spoleto per £ 250.000.000 su immobile censito Catasto Urbano del comune di Norcia, al foglio 140, part. 209;

**2) iscrizione** di ipoteca a carico di ..... R.P. n° 847 del 10/12/2001 da parte della Banca Nazionale del lavoro per £ 155.000.000 su immobile censito Catasto Terreni del comune di Norcia, al foglio 140, part. 209 con sovrastante capannone;

**3) iscrizione di ipoteca a carico di .....** R.P. n° 117 del 19/2/2002 da parte del Monte dei Paschi di Siena per € 78.000 su immobile censito Catasto Terreni del comune di Norcia, al foglio 140, part. 209 con sovrastante capannone.

**4) trascrizione di pignoramento a carico di .....**  
R.P. n° 2985 del 19/9/2002 da parte della Banca Monte dei Paschi di Siena.

**6) verifici per ciascun bene, i certificati storici e RR. II. riferiti al ventennio, riferendo, nella relazione e nel foglio di cui al punto successivo, se la proprietà del bene sia dell'esecutato, se vi sia continuità nelle trascrizioni e quanto altro di interesse.**

I beni risultano di proprietà dell'esecutato si può quindi desumere che esiste continuità nelle trascrizioni elencate al punto successivo.

**7) su separato foglio allegato alla relazione, formi uno schema comparato delle risultanze del certificato storico catastale e delle trascrizioni nei RR.II, secondo il fac simile allegato alla nomina, indicando se in base alle risultanze dei documenti il bene risulti di proprietà del soggetto esecutato.**

<b>CATASTO (dal ventennio)</b>	<b>CONSERV. (dal ventennio)</b>
<b>Fgl 140, part. 209- Catasto Terreni</b> Al 29/4/85 <u>da</u> Comune di Norcia <u>a</u> ICES Atto Segr. Comunale ..... R.P. 1280 del 9/5/1985.	<b>Fgl 140, part. 209- Catasto Terreni</b> Al 29/4/85 <u>da</u> Comune di Norcia <u>a</u> I.C.E.S. SrL Atto Segr. Comunale ..... R.P. 1280 del 9/5/1985.
<b>Fgl 140, part. 209- Catasto Terreni</b> Al 1/4/89 da I.C.E.S. SrL a ..... Atto notaio Pecchioli R.P. 1120 del 20/4/1989.	<b>Fgl 140, part. 209- Catasto Terreni</b> Al 1/4/89 da I.C.E.S. SrL a ..... Atto notaio Pecchioli R.P. 1120 del 20/4/1989.

**8) dica se sui beni esistano diritti per somme o reali di godimento di terzi opponibili all'esecuzione.**

Sulla base degli accertamenti effettuati e dal riscontro degli atti di causa risulta non esistono diritti per somme o reali di godimento di terzi opponibili all'esecuzione.

**9) verifichi la conformità degli immobili alle vigenti leggi urbanistiche e, in caso di difformità, riferisca dettagliatamente su eventuali pratiche di sanatoria definite o in corso, ovvero riferisca sulla loro praticabilità attuale e l'incidenza economica a carico di chi intenda usufruire.**

Per quanto riguarda la conformità degli immobili alle vigenti leggi urbanistiche il sottoscritto, dopo aver effettuato delle verifiche presso gli uffici tecnici del comune di Norcia, ha acquisito tutta la documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Poichè la situazione è piuttosto complessa si è ritenuto opportuno ripercorrere tutti i passaggi urbanistici che di seguito vengono riportati nel loro ordine cronologico:

- la struttura venne realizzata in assenza della prescritta C.E. e pertanto il Sindaco del Comune di Norcia con ordinanza n° 62 del 20/4/89 disponeva la demolizione della struttura ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi;
- in data 11/8/1989 veniva rilasciata al Sig. .... "....." la concessione edilizia in sanatoria n° 3945 relativamente al fabbricato suddetto con le seguenti prescrizioni ( deposito del progetto ai sensi della L 64/74; calcolo termico ai sensi della L 373/76; pagamento oblazione ai sensi della L 10/85; reinterro di parte dei prospetti come evidenziati in rosso negli elaborati grafici)

- in data 24/6/1992 veniva volturata la precedente C.E. n° 3945 a nome di .....; a questa nuova C.E. veniva attribuito il n° 4572;
- in data 28/2/1995, con richiesta acquisita al Comune di Norcia al n° 2287, la Sig.ra ..... richiedeva il rilascio di un condono edilizio relativamente ad una diversa destinazione d'uso di alcuni locali posti al piano primo del fabbricato in questione. Il comune di Norcia in data 8/3/1996 con nota n° 2956 e in data 11/9/1997 n° 9656 richiedeva l'integrazione dell'istanza suddetta;
- in data 17/4/2003 con provvedimento n° 38 il Direttore dell'Ente Parco Monti Sibillini, entro la cui area ricade il bene, ha espresso parere favorevole al rilascio della concessione edilizia in sanatoria delle opere abusive (diversa destinazione d'uso di alcuni locali posti al piano primo). In conseguenza di ciò il Comune di Norcia completerà l'istruttoria della pratica.

Il raffronto fra quanto verificato sul posto durante il sopralluogo e gli elaborati tecnici allegati alle varie C.E, sopra richiamate, evidenziava già una palese difformità urbanistica che il sottoscritto ha fatto notare agli Uffici Tecnici e per le quali lo stesso Comune di Norcia ha ritenuto urgente effettuare un proprio controllo. Tale verifica ha confermato che il manufatto è parzialmente difforme rispetto alle attuali norme urbanistiche, così come meglio evidenziato nella relazione predisposta dall'Ufficio Urbanistica del comune di Norcia in data 18/9/2003 (All. n°4),

della quale di seguito si riportano sinteticamente le singole difformità:

#### lato sud

- costruzione di un muro di cinta in c.a. edificato lungo il confine dell'altezza di m 2.90, larghezza m 0.40 e lunghezza m 33.80;
- ampliamento del piano terra del fabbricato esistente pari a m 17,00 x 6,00, con altezza interna media di m 3,57;
- al piano terra del capannone le finestre sono variate in porte-finestre ed è stata realizzata una nuova apertura di piccole dimensioni;
- non è stata realizzata la fascia di terreno di riporto di altezza di cm 85 prevista nei grafici di progetto su tre lati del fabbricato (sud, est ed ovest) con conseguente aumento del volume assentito.

#### Prospetto est

La prima finestra in basso a sinistra è stata modificata in porta – finestra, due aperture risultano ridotte nelle dimensioni ed è stata realizzata una nuova apertura.

#### Prospetto ovest

Al piano primo è presente una nuova apertura e altre due sono state modificate.

#### Piano primo

La destinazione d'uso del locale adibito ad esposizione è stata cambiata in abitativa.

Sulla base di quanto sopra emerge **che l'immobile è parzialmente difforme alle vigenti leggi urbanistiche.**

In particolare non si ritiene sanabile:

- l'aumento di volume derivante dall'ampliamento del piano terra della falegnameria in quanto il volume massimo assentito era già stato completamente utilizzato per la costruzione del capannone che, anzi, deve essere ancora reinterretato su tre lati per cm 85, come prescritto nella C.E. rilasciata;
- la variata destinazione urbanistica della metà della superficie del primo piano da locali per l'esposizione ad abitazione/camere.

Si ritengono invece sanabili le seguenti opere:

- le modifiche delle aperture sui vari prospetti del fabbricato;
- Il muro di cinta edificato sul confine salvo i diritti dei terzi.

Infine la "sanabilità" della modifica della destinazione d'uso della metà della superficie del primo piano da locali per l'esposizione ad abitazione, rimane subordinata alla definizione dell'istruttoria della pratica da parte del comune di Norcia, sulla base del recente nulla osta rilasciato dell'Ente Parco Monti Sibillini .

Per rendere il fabbricato conforme alle vigenti norme urbanistiche, l'eventuale acquirente dovrà effettuare una serie di lavori per eliminare tutte le difformità di cui sopra (demolizioni, ripristino delle originarie destinazioni d'uso, risistemazione delle aperture e del livello terreno attiguo al capannone, spese tecniche, ecc.) quantificabili in un totale di € 33.600,00.

Spoletto, 20/9/03

Il C.T.U.

Dott. Carlo BONIFAZI MEFPE

Alla presente si allega:

n° 1 nota spese e competenze; n° 1 verbale di sopralluogo; n° 4 allegati vari; n° 3 fogli separati; documentazione fotografica.