

72

TRIBUNALE DI SPOLETO

1) RELAZIONE

Esecuzione Immobiliare

R. G. E n° 46/2010

Giudice: Presidente Dott. Carmine PINELLI

Dott. Carlo BONIFAZI MEFTE

Agronomo

V.le Trento e Trieste, 107/A Tel e Fax 0743/47177

06049 Spoleto (PG)

E mail: bonifazimeffe@libero.it

TRIBUNALE DI SPOLETO
depositato in cancelleria oggi
20 GEN 2011

C

TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella

Esecuzione immobiliare promossa dalla

(Studio Legale)

contro

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Presidente del Tribunale di Spoleto, Giudice dell'Esecuzione, Dott. Carmine PINELLI ha disposto la nomina del sottoscritto Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE, agronomo, in qualità di Esperto.

Accettato l'incarico nell'udienza del 17/11/2009, prestai giuramento di rito ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, all'esecutato, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:

A. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, 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;

B. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

C. all' identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell' atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed 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, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; **ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e 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;** si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta

integrazione dell'indagine senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato all'acquisizione dei suindicati elementi,

- l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri giuridici, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente;
- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Per eventuali difformità urbanistico -catastali:

- 1) difformità urbanistico – edilizie
- 2) difformità catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- eventuali cause in corso;
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)" e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi 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; nei medesimi paragrafi l'Esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, 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.

L'Esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; 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, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni 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;

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito 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; depositi in particolare, 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.

ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

L'Esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma, del codice, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

4. L'Esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 gg prima della dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 gg prima, ad inviare le predette note all'Esperto, secondo le modalità fissate al III comma; in tale caso l'esperto interviene per rendere chiarimenti.

5. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

6. Riferisca immediatamente al giudice di 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;**

7. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito 1.

A. Il sottoscritto, dopo aver esaminato tutti gli atti causa ha accertato la mancanza del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, pertanto ha proceduto direttamente alla richiesta ed al ritiro presso il comune di Scheggino.

La convocazione delle parti è stata fatta con raccomandata a/r, e come stabilito il 12/11/2010 il sottoscritto si è recato presso gli immobili, dove ha incontrato il sig. _____, che ha permesso al sottoscritto di individuare gli immobili oggetto di causa, effettuare i dovuti riscontri, eseguire tutte le misurazione dei fabbricati, identificare i confini e gli accessi dei fabbricati e dei terreni, e scattare anche alcune foto.

Poiché nella stessa occasione non è stato possibile visionare i terreni boschivi in quanto costituiti da diverse particelle lontane fra loro, il sottoscritto, su autorizzazione del Sig. _____, riportata anche nel verbale di sopralluogo, il giorno 19/11/2010 ha effettuato una seconda verifica per visionare soltanto i terreni suddetti.

Sulla base di queste verifica preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si conferma che i beni oggetto di pignoramento sono tutti situati nel Comune di Scheggino e sono distinti al Catasto fabbricati e terreni del suddetto comune come segue:

Com.	Catasto	Tipo immobile	Fgl	Part	qualità/cat	Sup Ha/mq/ vani	Redd. Dom/ Rendita	Redd. Agr
Scheggino	fabbric. terreni	fabbric. terreni	21	79/2	appart. A/5	3		80,57
				80/1	cantina			
scheggino	terreni	terreni	20	102	seminativo arb	0,3090	1,92	1,28
				182	seminativo arb	0,3790	2,35	1,57
				232	seminativo arb	0,1070	0,66	0,44
				365	bosco	0,0790	0,41	0,16
				366	bosco	0,0590	0,30	0,12
			21	188	seminativo arb	0,3510	1,99	0,73
			22	22	pascolo	0,8040	7,47	4,57
			23	88	seminativo arb	0,1180	0,67	0,24
			25	72	bosco	0,4170	2,80	1,29
				113	seminativo arb	0,0940	0,58	0,39
			28	207	pascolo	0,1610	0,67	0,42
			29	33	pascolo	0,0740	0,69	0,42
				37	pascolo	0,0310	0,29	0,18
				41	pascolo	0,0092	0,09	0,05
				55	pascolo	0,0690	0,64	0,39
				136	pascolo	0,0880	0,82	0,50
			30	182	seminativo arb	0,1560	0,89	0,32
				52	bosco	1,8690	12,55	5,79
			31	37	seminativo arb	0,0850	0,48	0,18
				38	seminativo arb	0,1710	0,97	0,35
39	bosco	0,0330		0,17	0,03			
TOTALI						5,4632	37,41	19,42

Relativamente agli immobili sopra descritti va precisato che i terreni non formano un corpo unico con i fabbricati aziendali ma sono disposti in modo frammentario intorno ad essi. Si tratta in realtà di vari appezzamenti isolati costituiti da una o più particelle catastali. Sulla base degli elementi di cui sopra si

procederà alla formazione di due lotti: uno relativo al fabbricato, l'altro riguarderà invece solo i terreni.

B. Circa la verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico** il sottoscritto, in data 29/10/2010 ha inviato a mezzo fax una richiesta scritta al Comune di Scheggino, successivamente si è recato presso l'ufficio Urbanistica per visionare tutte le pratiche edilizie relative agli immobili. Durante la verifica avvenuta in data 16/12/2010, è stata acquisita la copia degli elaborati grafici ritenute di interesse. Sulla base di tale documentazione, relativamente agli immobili distinti rispettivamente al Catasto fabbricati del comune di Scheggino al fgl 21 part. 79 sub 2 (appartamento) e part. 80 sub 1 (cantina), si riferisce che la porzione di edificio in oggetto rientrava nel piano di recupero "Monte San Vito". Tale progetto prevedeva la sistemazione dei danni del terremoto ed è stato approvato dalla commissione edilizia del comune di Scheggino con C.E. n° 43 del 29/6/1987.

Dai riscontri effettuati e dal confronto fra il progetto approvato e lo stato attuale dei luoghi risulta che gli immobili sono conformi **sotto il profilo urbanistico.**

C. Dai riscontri effettuati risulta esserci rispondenza fra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Risposta al quesito 2.

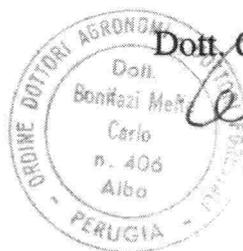
La presente parte, così come richiesto, sarà prodotta in fascicoli separati.

Spoletto 25/1/11

L' Esperto

Alla presente si allega:

- nota spese;
- fascicoli separati;
- documentazione fotografica;
- allegati vari.



Dott. Carlo BONIFAZI MEFFÈ



COMUNE DI SCHEGGINO

(PROVINCIA DI PERUGIA)

Ufficio Tecnico - Il Responsabile dell'Area

Via del Comune - 06040 Scheggino Tel. 0743/613232 - Fax 0743/619084 - P.I. 00452280548 - C.F. 84002810541 -
Email: max.scheggino@libero.it

Prot. entr. n. 4225

Prot. exit n. 4327/12.11.2010

Scheggino, 12/11/10

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta del Sig. Dr. **CARLO BONIFAZI** MEFFE

VISTO l'Art. 30 - comma 3[^] del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. **380** (così come modificato dal D.Lgs.301/02);
VISTI gli atti d'Ufficio;
VISTO il Programma di Fabbricazione quale Strumento Urbanistico in vigore;

C E R T I F I C A

CHE i terreni distinti al Catasto di questo Comune al foglio **20** con i mappali nn. **182-232-102-365-366**; foglio n. **21** con la particella **188**, foglio n. **22** con i mappali **22**; foglio n. **23** con i mappali nn. **88**; foglio **25** con i mappali **72-113**; foglio n. **28** con i mappali **207**; foglio n. **29** con i mappali **37-55-163-182-33-41**; foglio n. **30** con il mappale **52**; foglio n. **31** con i mappali nn. **37-38-39**- risultano avere la seguente Destinazione Urbanistica:

ZONE AGRICOLE - E -

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura. La massima densità fondiaria consentita per le abitazioni di 0,01 mc/mq, fatta eccezione per le zone con vincolo idrogeologico e ambientale dove la massima densità fondiaria consentita di 0,009 mc/mq.

Distanza dai confini DC = 5,00, distanza minima tra i fabbricati.

DF = 10,00 ml. E' possibile ai fini della cubatura, l'accorpamento di aree agricole non contigue, entro un raggio massimo di 1000 mt; la fascia di rispetto stradale, inoltre, computabile ai fini della densità fondiaria. Comunque la porzione di terreno su cui verrà edificata la costruzione non potrà essere inferiore a mq. 3.000. Sono vietate le lottizzazioni come prescritto dall'art.18 della L.47/85.

Altezza max viene fissata in mt.7,50.

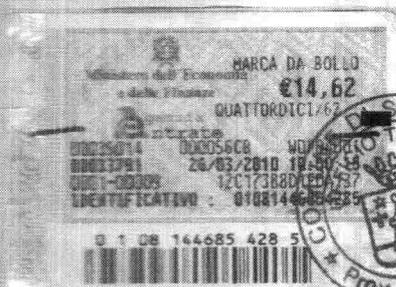
Nei fabbricati destinati ad abitazione, gi esistenti al momento dell'adozione del primo strumento urbanistico, gli interventi di ristrutturazione sono consentiti ai sensi della L.R. 53/74. in dette zone sono consentite costruzioni strettamente necessarie per la conduzione del fondo, nella misura di 0,05 mc/mq.

Si ricorda che l'area/e oggetto del presente certificato:

- è stata dichiarata **sismica** e quindi soggetta alle prescrizioni della legge **2 febbraio 1974 n.64**;
- è soggetta al vincolo per la tutela delle **bellezze naturali** di cui al **D. Legs.vo 490/99 (ex legge 1497)**;

Che non esistono vincoli di cui all'art.1 bis del D.L. 30.8.1993, n.32, convertito in legge 29.10.93, n.428 recante disposizioni per fronteggiare il rischio di incendi nelle aree protette.

Si rilascia a richiesta dell'interessato in carta resa Legale per tutti gli usi consentiti dalla Legge.



Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom.)