



Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti

Agronomo - Geometra

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Terza sezione civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **Dott. Simone Salcerini**

Esecuzione immobiliare n. **160/2015 R.G. Es.**

promossa da

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza datata 9 Marzo 2016 il Giudice dell'esecuzione, Dott. Simone Salcerini, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via M. Angeloni n. 80/B,

iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 584.

Il giorno 9 Giugno 2016 il C.T.U. nominato, prestava il giuramento di rito ed allo stesso veniva posto il seguente quesito:

“PROVVEDA

prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui l'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o idonei; successivamente,

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

*1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, **la natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione 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 elencazione e 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 coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero

indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata,

distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

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 alla 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 sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio

elencando 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 prodotta dal creditore procedente;

alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

8) 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;

9) 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 nel 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.);

10) *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

11) *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

12) *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 della 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 siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura*

limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

13) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le 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; **a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;**

14) 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 definita 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;

L'esperto, terminata la relazione , ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo

posta ordinaria).

*e ad allegare all' originale della perizia una 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) riferire immediatamente al giudice circa 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;*

*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 ordinanza di incarico il Giudice dell'esecuzione
disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato
peritale almeno 45 (quarantacinque) giorni prima dell'udienza di
rinvio, dallo stesso fissata all' 16.02.2017, termine poi più volte
prorogato come sarà successivamente illustrato.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della
documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio verificandone
la completezza ed individuando i beni da valutare (primo punto
del quesito). Il C.T.U. procedeva inoltre, come da incarico
conferitogli, a comunicare, a mezzo di lettera raccomandata A.R.
datata 08.03.2016 (allegato n. 1), la data ed il luogo dell'Inizio

delle Operazioni Peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare agli esecutati ed al legale del creditore procedente.

In detta lettera il C.T.U. fissava l'Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno 14 Settembre 2016, ore 9.00 presso l'immobile oggetto di pignoramento. In seguito, l'Avv. i chiedeva che l'inizio delle operazioni peritali fosse procrastinato in considerazione degli eventi sismici che in data 24.08.2016 hanno interessato il comune di Norcia (allegato n. 2). Il C.T.U rinviava quindi l'Inizio delle Operazioni Peritali al giorno 12 Ottobre 2016 alle ore 9:00, come da comunicazione PEC (allegato n. 3).

Nella data e ora fissata avevano regolarmente inizio le operazioni peritali alla presenza dell'esecutato. In tale occasione si procedeva al sopralluogo effettuando i necessari rilievi tecnici e scattando numerose foto che in parte vengono allegate alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi.

Lo scrivente effettuava una ricerca presso gli uffici del Comune di Norcia e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio Pubblicità Immobiliare. Il tutto al fine di acquisire la necessaria documentazione tecnica ed amministrativa che di seguito sarà prodotta.

Successivamente a questo, ed in particolare in data 26.10.2016, Norcia ha subito più violente scosse telluriche che hanno reso inagibile il bene e particolarmente complesso e difficile lo svolgimento l'incarico conferito. Questo sia per la

necessaria acquisizione di documentazione urbanistica presso il Comune di Norcia, sia per definire la valutazione di un bene non agibile ed oggetto di contributo statale per la ricostruzione. Sotto tale aspetto è stato necessario che l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione di Foligno, sulla base della documentazione fornita dai tecnici incaricati dalla proprietà, Arc. e Ing. , definisse il "livello operativo" dell'intervento, sulla base del quale sarebbe stato possibile definire, in grandi linee, il contributo spettante. Tale livello operativo è stato definito, per i due interventi previsti, solamente nel corso della scorsa estate e quindi oggi è possibile definire con adeguata approssimazione tale contribuzione pubblica. Per tale motivo dall'epoca del terremoto ad oggi lo scrivente si è trovato costretto a richiedere più proroghe al termine concesso, atteso che, senza tale definizione da parte dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione di Foligno, non sarebbe stato possibile valutare il bene pignorato con i dovuti riscontri tecnici.

Lo scrivente ha effettuato quindi una prima richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione (USR) in data 11.3.2019 (allegato n. 4). A tale richiesta detto ufficio rispondeva che l'accoglimento della suddetta richiesta ai sensi dell'art. 22, n. 241 del 07/08/1990, è subordinato alla acquisizione della relativa autorizzazione da parte della competente autorità giudiziaria (allegato n. 5). Alla luce di questo lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta al Sig. G.I. il quale autorizzava tale

acquisizione documentale. Non si procedeva però subito a nuova richiesta in quanto si aveva notizia dai tecnici incaricati dalla proprietà che il riconoscimento del livello operativo non era ancora stato rilasciato. Avuto notizia da parte dei tecnici progettisti dell'avvenuto riconoscimento del livello operativo, più volte sollecitati dallo scrivente come da documentazione allegata alle istanze di proroga, si inoltrava nuova richiesta di accesso agli atti all'USR (allegato n. 6). L'USR, dopo aver informato i cointeressati (allegato n. 7) comunicava al CTU l'accoglimento della richiesta (allegato n. 8) e quindi in data 21.9.2020 si acquisiva la documentazione richiesta in formato digitale (allegato n. 9). Di tale documentazione si dirà più diffusamente nello specifico capitolo.

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.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE
(punto 1 del quesito)

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile a firma del Notaio Dr. di Perugia e l'atto di pignoramento, entrambi utili ad una esatta individuazione dei beni.

I beni immobili oggetto della presente valutazione vengono come di seguito individuati nell'atto di pignoramento a firma

dell'Avv. :

“DESCRIZIONE

a) Immobili di piena proprietà della società

, e congiuntamente per l'intero su:

“Edificio adibito ad albergo elevato su quattro livelli, primo seminterrato, terra, primo e secondo, confinante con proprietà, proprietà, strada, salvo altri.

Quanto sopra è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Norcia (PG) al foglio 92, particelle:

. 192, Viale XX Settembre, piano 1S-T-1-2, cat. D/2, r.c. 13.238,86;

. 188 sub 2, Viale XX Settembre n. 2, piano: 1S-T-1, cat D2, r.c. Euro 8.917,40, con diritto al bene non censibile foglio 192, particella 188 sub 1”;

b) Immobili in piena proprietà della società “

per diritti pari a 63/100

e del Sig. per i diritti pari a 73/100, e congiuntamente per l'intero su:

“Edificio adibito ad albergo posto ai piani seminterrato e terra, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Norcia (PG) al foglio 92, particella 1528 graffata con lam particella 1530, piano

S1-T, cat. D/2, r.c. Euro 1.660,00”;

c) Immobili di piena proprietà di _____ per i diritti pari a _____

87/121 e _____ per i diritti pari a 34/121, e _____

congiuntamente per l'intero su:

“Edificio adibito a ristorante albergo elevato su due livelli, primo _____

seminterrato e terra, confinante con _____, proprietà Comune di _____

Norcia su due lati, salvo altri.

Quanto sopra è distinto nel Catasto Fabbricati di Comune di _____

Norcia (PG) al foglio 92, particelle:

. 188 sub 3, Viale XX Settembre n. 2, piano: T, cat. A/2, classe 4,

vani 6, r.c. Euro 526,79;

. 188 sub 4, Viale XX Settembre n. 2, piano: T, cat. A/2, classe 4,

vani 6,5, r.c. Euro 571,68;

. 188 sub 5, viale XX Settembre n. 2, piano: 1S, cat. C/6, classe 5,

mq. 66, r.c. Euro 180,66”;

d) Immobili di piena proprietà di _____ per i diritti pari a 1/1 _____

su:

“Edificio adibito ad albergo posto ai piani seminterrato e terra,

distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Norcia (PG) al _____

foglio 92, particella 188 sub 6, piano S1-T, cat. CD/2, r.c. Euro _____

4.302,00”.

Si segnala che i beni di cui ai punti c) e d) sono di fatto i _____

medesimi. Infatti i subalterni 3-4-5 della particella n. 188 sono _____

stati soppressi creando il subalterno 6 della medesima particella.

INTEGRAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

MANCANTE E ACQUISIZIONI DOCUMENTALI (punto 2

del quesito)

Di seguito si propone l'individuazione catastale dei beni oggetto della presente esecuzione, come identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi Catastali:

COMUNE DI NORCIA

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

proprietà per l'area 19/121-

proprietà per l'area 102/121.

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat	Rendita
-----	-------	-----	------	--------	-------	----------	---------

92	192		D/2			€ 13.430,00	
----	-----	--	-----	--	--	-------------	--

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat	Rendita
-----	-------	-----	------	--------	-------	----------	---------

92	188	2	D/2			€ 9.812,00	
----	-----	---	-----	--	--	------------	--

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

—

proprietà per l'area 19/121- proprietà per l'area 102/121.

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat	Rendita
-----	-------	-----	------	--------	-------	----------	---------

	92	1528		D/2				€ 1.660,00	
	92	1530							
	CATASTO FABBRICATI								
	INTESTATO:								
	proprietà per 1/1								
	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons	Sup.Cat	Rendita	
	92	188	6	D/2				€ 4.302,00	
	Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si								
	allegano alla presente le visure catastali nominative e storiche								
	(allegato n. 10), estratto di mappa scala 1:2000 (allegato n. 11),								
	fotografia aerea con sovrapposizione del reticolo catastale								
	(allegato n. 12) planimetrie catastali urbane in scala 1:200								
	(allegato n. 13).								
	<u>ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI</u>								
	<u>PREGIUDIZIEVOLI (punto n. 3 del quesito)</u>								
	Si veda il successivo punto 6 del quesito.								
	<u>VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE</u>								
	<u>(punto n. 4 del quesito)</u>								
	L'immobile pignorato non ha natura condominiale e								
	quindi non si ha nulla da riferire in merito.								
	<u>DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI (punto n. 5 del</u>								
	<u>quesito)</u>								
	L'immobile pignorato non risulta essere sottoposto a								
	diritti demaniali o usi civici.								
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009								

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A**CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA****CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE****(punto n. 6 del quesito)****- Fabbricato foglio 92 particella 1528 – 1530****(graffate)**

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile oggetto di attestazione, al giorno 10 agosto 2015, è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria n.1430 del 31/12/2003

A favore della Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a con sede in Spoleto ed a carico della società .

Come da atto notarile pubblico a rogito Dott.ssa , Notaio in Spoleto, del 30/12/2003 rep. 18262; gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento ad eccezione degli immobili censiti al catasto fabbricati al foglio 92 part. 1528 – 1530 (graffate).

- Pignoramento Immobiliare n. 2118 del 13/07/2015

A favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a con sede in

ASTE GIUDIZIARIE®

censito al catasto terreni al foglio 92 particella 1413;

b) diritti di 19/121 di piena proprietà su immobili posti in comune

di Norcia, Viale xx Settembre n.2, censiti al catasto fabbricati al

Foglio 92 particella 188 sub 2, particella 192, particella 188 sub 6.

- Pignoramento Immobiliare n. 2118 del 13/07/2015

a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a con sede in

Spoleto a carico della società” e dei signori

gravante su tutti gli immobili oggetto del pignoramento.

- **Fabbricato Foglio 92, particella 188 sub 2**

- **Fabbricato Foglio 92, particella 192**

Dalla documentazione in atti risulta che tutti gli immobili oggetto

di attestazione al giorno 10 agosto 2015 è libero da pesi, oneri,

vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura,

nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti

documenti e registri ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria n.1430 del 31/12/2003

A favore della Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a con sede in

Spoleto ed a carico della società e dei signori

Come da atto notarile pubblico a rogito Dott.ssa

, Notaio in Spoleto, del 30/12/2003 rep. 18262; gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento ad eccezione degli immobili censiti al catasto fabbricati al foglio 92 part. 1528 – 1530 (graffate).

- Ipoteca volontaria n. 1063 del 18/07/2007

A favore della cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a con sede in Spoleto e a carico della società e dei signori gravante su tutti gli immobili oggetto del pignoramento.

- Ipoteca legale n. 184 del 18/02/2009

a favore di Equitalia Perugia S.p.a con sede in Foligno a carico della società , gravante su immobili posti nel Comune di Norcia, Viale xx Settembre n.2 censiti al catasto fabbricati al foglio 92 particella 188 sub 2, particella 192

- Ipoteca legale n.371 del 14/04/2009

A favore di equitalia Perugia S.p.a con sede in Foligno a carico del signor , gravante su:

- diritti di piena proprietà su terreno posto in comune di Norcia, censito al catasto terreni al foglio 92 particella 1413;
- diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà sugli immobili posti nel comune di Norcia, Viale Europa e via Montedoro, censiti al catasto

fabbricati al foglio 123 particella 232 sub 11, particella 232 sub 3;

foglio 92 particella 1500 sub 1, particella 1501, particella 1500

sub 2.

c) diritti di 19/121 di piena proprietà su immobili posti in comune di Norcia, Viale xx Settembre n.2, censiti al catasto fabbricati al

Foglio 92 particella 188 sub 2, particella 192, particella 188 sub 6.

- Pignoramento Immobiliare n. 2118 del 13/07/2015

A favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a con sede in Spoleto ed a carico della società e dei signori .

Atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Spoleto il 02/07/2015 rep. 801/2015, gravante su tutti gli immobili oggetto di tale pignoramento.

I costi di cancellazione, per ciascuna di dette formalità sono i seguenti:

- imposta ipotecaria 0,50 % del prezzo di aggiudicazione con un minimo di € 200,00
 - tassa ipotecaria € 35,00
 - bollo € 59,00
- per l'ipoteca volontaria
- imposta ipotecaria € 35,00

Atteso che la certificazione notarile risale al 24.8.2015, lo

scrivente ha ritenuto opportuno effettuare una ispezione per codice fiscale presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Perugia al fine di verificare la presenza di ulteriori iscrizioni o trascrizioni contro i soggetti esecutati. Da tale indagine non sono scaturite ulteriori formalità come da documentazione che si produce (allegato n. 14).

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI (Punto n. 7 del quesito)

I beni oggetto del presente pignoramento consistono in un fabbricato adibito a struttura ricettiva, sito nel comune di Norcia in viale XX Settembre n. 2.

Si precisa e si premette che la visita effettuata dallo scrivente, in data 12.10.2016, risale al periodo intercorso tra la prima importante scossa dello sciame sismico del mese di agosto e le più violente scosse del mese di ottobre dello stesso anno. Pertanto la situazione che viene descritta è antecedente alla determinazione di inagibilità della struttura conseguente all'ottobre 2016. Anche le fotografie interne della struttura risalgono a prima della dichiarazione di inagibilità, mentre alcune foto dell'esterno sono state effettuate successivamente. Infatti lo scrivente, una volta dichiarata la struttura inagibile ha ritenuto non necessario, oltre che pericoloso, effettuare un ulteriore accesso interno.

L'immobile in questione è posto ad immediato ridosso di Porta Romana, principale accesso al centro storico di Norcia. Quindi la

posizione, per una struttura turistico ricettiva appare assolutamente favorevole ed idonea.

Questo può essere suddiviso in due porzioni, tra loro collegate ed entrambe destinate ad albergo ristorante.

La prima porzione è individuata al C.F. dalle particelle n. 188 sub 2 e sub 6 (ex 188 sub 3-4-5), part. n. 1528-1530 oltre alle corti pertinenziali part. n. 1529 e 1531. Tale porzione si articola in piano primo sottostrada terra e primo ed ha un'epoca di edificazione più remota rispetto alla restante parte dell'albergo.

La porzione al piano primo sottostrada è individuata dalle particelle 188 sub 2/parte e 1528. Questa si articola in centrale termica con accesso dall'esterno, dispensa, cucina, zona lavaggio, dispensa con spogliatoio e wc, zona servizi igienici con disimpegno e due bagni con antibagno e ripostiglio, sala ristorante con disimpegno. Una scala interna consente il collegamento con il piano superiore. Il piano terra rappresenta l'accesso principale alla struttura ricettiva. Qui troviamo una scala esterna che conduce alla porta girevole di accesso alla hall, un ripostiglio con bagno, una camera con bagno in prossimità della hall stessa, 5 camere con bagno, un terrazzo comune, una sala bar con disimpegno e ripostiglio, una zona ristorante. Una scala interna conduce al piano superiore che è interamente destinato ad albergo con una dotazione di n. 17 camere, tutte dotate di bagno interno.

Si riportano di seguito i principali requisiti di finitura della

struttura edilizia di cui sopra:

- pavimenti in monocottura con decorazioni nella zona ristorante al piano interrato,
- pavimenti in gres e controsoffittatura nella sala ristorante al piano interrato;
- porte interne laccate in legno tamburato;
- scale interne di collegamento tra i piani con ringhiera in parte metallica ed in parte in muratura ;
- bagni con gli usuali accessori secondo le necessità dei vani con rivestimento alle pareti;
- locale centrale termica non rifinito;
- locale reception e bar al piano terra con rivestimento in marmo e controsoffittatura a vari livelli al soffitto con faretti incassati;
- pavimenti delle camere e dei corridoi relativi in laminato simil parquet e parte in moquettes;
- infissi delle camere in legno douglas e vetrocamera;
- alcuni bagni delle camere privi di piatto doccia e con cabina con porta a soffietto ed alcuni con vasca;
- Struttura in metallo con pareti a vetro per la porzione di sala ristorante censita all'interno delle particelle di cui sopra;
- Impianto elettrico e termo-idraulico sotto traccia;
- Pareti intonacate e tinteggiate.

La seconda porzione di struttura alberghiera, per la parte in muratura di più recente costruzione, è individuata interamente dalla particella n. 192. Questa si compone di una sala ristorante di

forma circolare con riscaldamento a pavimento e struttura in metallo e vetro. Questa è in continuità con la porzione di sala ristorante in metallo e vetro di cui alla precedente porzione con la quale è comunque coeva ed in continuità funzionale. Da tale sala è possibile raggiungere, attraverso un corridoio, con la medesima struttura l'altra porzione di edificio che compone l'intera struttura alberghiera. Questa si articola in piano primo sottostrada, piano terra, primo e secondo, tutti collegati tra loro da una scala interna con scalini in marmo ed ascensore oltre che da scala esterna sul lato opposto in cemento armato.

Al piano primo sottostrada si trova una sala convegni con ripostiglio e servizi igienici, oggi utilizzata per il rimessaggio di materiale ingombrante dell'albergo.

Tutti i tre piani superiori si compongono di un corridoio longitudinale dal quale si accede alle 8 camere da letto di ciascun piano, tutte poste sullo stesso lato, per complessive 24 camere.

Alla struttura si può accedere anche direttamente dalla corte esterna all'interno della quale si trova una piscina in muratura e dei locali con struttura leggera destinati a spogliatoi e bagni. Il magazzino posto in adiacenza alla piscina oggi non esiste più.

Le principali caratteristiche di finitura dell'edificio sono le seguenti:

- pavimenti principalmente in laminato simil parquet,
- bagno con gli usuali accessori e cabina doccia con piatto doccia;

- infissi esterni in legno douglas

CONFORMITA' TRA ATTUALE DESCRIZIONE DEL

BENE E PIGNORAMENTO (punto 8 del quesito)

Nel precedente paragrafo di individuazione del bene pignorato è stato integralmente riportato il contenuto del pignoramento. Questo appare conforme per quanto riguarda indirizzo, numero civico ed altro. Si evidenzia solamente che i punti c) e d) del pignoramento stesso individuano di fatto la medesima porzione immobiliare. Il punto c) del pignoramento infatti colpisce la particella n. 118 sub 3-4-5. Tali subalterni oggi sono stati soppressi ed hanno generato il subalterno 6 con variazione del 23.01.2008 protocollo n. PG0001506.

VARIAZIONE CATASTALI (punto 9 del quesito)

Non è stato necessario procedere e variazioni catastali in quanto l'individuazione risulta corretta e completa.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO

URBANISTICO (punto 10 del quesito)

L'immobile esistente risulta conforme alla utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE

AUTORIZZAZIONI (punto 11 del quesito)

Il C.T.U ha effettuato una indagine presso gli uffici del Comune di Norcia al fine di reperire la necessaria documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto del presente pignoramento. L'indagine si è presentata particolarmente

complessa in quanto, se il primo accesso è stato successivo alla prima scossa del 24.8.2016, dopo le più violente scosse del 26.10.2016 gli uffici Comunali si sono trasferiti all'interno di container e l'accesso agli archivi si è reso più complesso e difficoltoso. Per tale motivo lo scrivente ha dovuto fare più accessi agli uffici e reiterate richieste scritte (allegato n. 15). Parte della documentazione è stata anche fornita dall'Arch. , tecnico progettista della richiesta di contributo per sisma.

Da detta indagine è scaturito che per gli immobili pignorati sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- a) edificio in muratura ingresso Hotel costruzione ante '67;
Concessione Edilizia n. 1015 del 30.6.1981 (allegato n. 16);
Concessione Edilizia n. 1149 del 30.4.1982 (allegato n. 17);
ristrutturazione con DIA 54/2005 prot. 7019;
- b) edificio camere hotel
Concessione Edilizia n. 3650 del 29.09.1988 (allegato n. 18);
Concessione Edilizia n. 3908 del 25.06.1989 (allegato n. 19);
- c) piscina
DIA 17/2005 prot. 2098;
- d) corpo in acciaio tra i due fabbricati
Concessione Edilizia n. 3825/89;
condono edilizio pratica n. 79 del 10.12.2004 (allegato n. 20);
condono edilizio pratica 151 del 30.3.1995 (allegato n. 21).

Si sono inoltre acquisite le seguenti autorizzazioni all'esercizio di attività alberghiera:

licenza per l'esercizio di attività alberghiera n. 14 del 23.06.1993

(allegato n. 22);

autorizzazione sanitaria n. 157 prot. 1378 del 23.03.1998

(allegato n. 23);

autorizzazione sanitaria n. 158 prot. 1378 del 23.03.1998

(allegato n. 24);

licenza impianto ascensore prot. 3308 del 22.10.1993 (allegato n. 25).

In base a tutto quanto sopra si rileva che la tettoia aperta non inserita nel condono n. 79 del 10.12.2004 risulta abusiva e non sanabile come anche la struttura bagni e spogliatoio posta in aderenza al fabbricato in c.a..

In merito alla pratica di contributo a seguito del sisma si produce la scheda AeDES del 6.11.2016 di rilevamento del danno (allegato n. 26) e la seguente documentazione acquisita presso l'USR di Foligno:

a) pratica presentata da _____, prot. 0011720 del

18.7.2018 tecnico Ing. _____ - documentazione acquisita:

allegato 27.a lettera di trasmissione Integrazioni;

allegato 27.b Perizia asseverata livello operativo CORRETTA
CON INTEGRAZIONI

allegato 27.c Perizia asseverata livello operativo L4

	allegato 27.d Nuovo allegato con lesioni senza intonaco	
	allegato 27.e foto prelievo intonaco	
	allegato 27.f foto post prelievo intonaco	
	allegato 27.g documento principale	
	allegato 27.h lettera di trasmissione 27dicembre2018	
	allegato 27.i Perizia asseverata livello operativo	
	allegato. 27.l RDP_20180007071	
	allegato. 27.m richiesta livello operativo	
	allegato 27.n verbale 0011720	
	b) pratica presentata da , prot. 0011733 del	
	18.7.2018 tecnico Arch. - documentazione	
	acquisita:	
	allegato 28.a Perizia asseverata livello operativo 3US	
	allegato 28.b 3_Allegato dic19	
	allegato 28.c 200622_verbale istruttoria LO OC19 0011733	
	rev2 US1-US2-US3	
	allegato 28.d Documento_principale	
	allegato 28.e Documento_principale	
	allegato 28.f Integrazione lesioni passanti_post scavo	
	allegato 28.g integrazione per pareti 1 e 8_FIRMATA	
	allegato 28.h PERASSLIVELLOOPERATIVO20190904	
	allegato 28.i Perizia asseverata livello operativo_F.92-P.192	
	allegato 28.l Perizia asseverata livello operativo_R01	
	allegato 28.m relazione SDF nodi	
	allegato 28.n RICHIESTA LIVELLO OPERATIVO_F.92-P.192	

allegato 28.o risposta alla richiesta integrazioni

STATO DI POSSESSO DEL BENE (punto 12 del quesito)

Attualmente il bene è nel possesso degli esecutati in quanto comunque non agibile.

STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI (punto 13 del quesito)

Come già indicato il Sig. _____ è deceduto in data 3.12.2017 (si veda Certificato di morte allegato n. 29) e quindi successivamente alla data del pignoramento e la Sig.ra _____ risulta essere vedova (si veda Certificato di Sato Libero (allegato n. 30).

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI (punto 15 del quesito)

Alla data del primo sopralluogo l'impiantistica della struttura risultava essere efficiente ed a norma anche se non più aggiornata da tempo. Attualmente la struttura è inagibile e quindi tutta l'impiantistica connessa necessita di evidenti verifiche.

FORMAZIONE DEI LOTTI (punto 16 del quesito)

Gli immobili oggetto del presente pignoramento consistono in un fabbricato ricettivo adibito ad albergo in due corpi di diversa epoca realizzativa, ma comunque funzionalmente connessi e fisicamente collegati tra loro. La connessione e complementarietà tra le varie porzioni suggerisce, al fine di minimizzare i tempi di vendita e di massimizzare il prezzo, di proporre la vendita in un unico lotto.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

(punto 11 del quesito)

La richiesta valutazione presenta numerosi aspetti di particolarità.

In primis, trattandosi di una struttura alberghiera, probabilmente

non è facile trovare nel mercato puntuali e validi riferimenti di mercato (comparabili) al fine di procedere ad una valutazione per

confronto. Anche se si disponesse di utili comparabili, recenti, in

zona per beni con analoga consistenza e destinazione, questi non

potrebbero essere utilizzati in quanto la struttura in questione

risulta essere stata fortemente danneggiata dal sisma dell'anno

2016 e quindi oggi la valutazione da esprimere non può essere

svincolata dal contributo di cui la struttura ha diritto. Per tale

motivo lo scrivente ha richiesto più proroghe alla consegna del

presente elaborato al fine di attendere che fosse definito il "livello

operativo dell'intervento".

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio

Speciale per la Ricostruzione della Regione dell'Umbria, ed

indicata nel capitolo precedente, è possibile determinare il

contributo assentibile per la ricostruzione delle strutture

pignorate. Le consistenze delle varie porzioni sono state desunte

dalla planimetria quotata fornita dall'Arc. (allegato n.

31) e verificata dal C.T.U. sul posto e sulla base della

documentazione catastale ed urbanistica acquisita.

Tale determinazione si articola sui seguenti parametri:

- superficie della struttura danneggiata,
- livello operativo

- costo parametrico ai sensi della tabella 6 della Ordinanza n. 19 del 7.4.2017 (allegato n. 32).

Si procede quindi al calcolo per ciascuna porzione in base ai dati sopra elencati.

a) Struttura ingresso albergo più remota:

superficie mq. 920,71

livello operativo L3

costo parametrico tabella 6 Ordinanza n. 19 €/mq. 950,00

incremento per efficientamento energetico – 10%

incremento per demolizione > 40% - 10%

incremento per amplificazione sismica – 5%.

Per cui si ha:

mq. 920,71 x €/mq. 950,00 +25% = **€ 1.093.343,12**

b) Struttura camere in c.a. più recente:

Tale porzione ha tre diversi livelli operativi e precisamente:

b.1) edificio principale

superficie mq. 746,08

livello operativo L2

costo parametrico tabella 6 Ordinanza n. 19 €/mq. 800,00

incremento per efficientamento energetico – 10%

incremento per amplificazione sismica – 5%.

Per cui si ha:

mq. 746,08 x €/mq. 800,00 +15% = **€ 686.393,60**

b.2) scala esterna verso piscina

superficie mq. 14,11

livello operativo L4

costo parametrico tabella 6 Ordinanza n. 19 €/mq. 1.100,00

incremento per amplificazione sismica – 5%.

Per cui si ha:

mq. 14,11 x €/mq. 1.100,00 +5% = **€ 16.297,05**

b.3) vano scala con ascensore

superficie mq. 15,13

livello operativo L3

costo parametrico tabella 6 Ordinanza n. 19 €/mq. 950,00

incremento per amplificazione sismica – 5%.

Per cui si ha:

mq. 15,13 x €/mq. 950,00 +5% = **€ 15.092,17**

Sulla base dei dati sopra riportati si ha che il presumibile

contributo assentibile per il danneggiamento subito dalla struttura

a seguito del sisma anno 2016 è pari ad **€ 1.811.125,95.**

Tale importo non è comunque in grado di rappresentare il

più probabile valore di mercato della struttura. A questo va

aggiunto il valore della volumetria urbanistica assentita ed

esistente. Sulla base della planimetria quotata di cui sopra è stato

possibile determinare le volumetrie della struttura in questione

che ammontano a:

a) Struttura ingresso albergo più remota:

piano interrato mc. 1.207,00

piano terra mc. 1.681,00

piano primo mc 1.356,00

a) Struttura camere in c.a. più recente:

piano interrato	mc.	676,25
piano terra	mc.	676,25
piano primo	mc.	676,25
piano secondo	mc.	676,25
scala esterna	mc.	<u>91,45</u>
Totale	mc	2.796,45

Si valorizza tale volumetria ad €/mc. 45,00, per cui si ha:
 mc. 2.796,25 x €/mc. 45 = **€ 125.840,25**

Residua a tal punto solamente la valorizzazione della struttura
 sala ristorante in acciaio e vetro e della piscina esterna.

Si quantifica il valore di tali due accessori come segue:

sala ristorante	
mq. 200,00 x €/mq. 400,00 =	€ 80.000,00
piscina a corpo	€ 25.000,00
a detrarre	
demolizione tettoia e spogliatoi	€ -.25.000,00

Sin riepilogano di seguito gli importi individuati:

contributo sisma	€ 1.811.125,95
volumetria urbanistica	€ 125.840,25
sala ristorante	€ 80.000,00
piscina	€ 25.000,00
demolizioni	€ - <u>25.000,00</u>
Totale	€ 2.016.966,20

A tale importo si applica una detrazione del 20 % per

rischio di impresa, costi finanziari e mancanza di garanzie nella

acquisizione di una struttura che deve essere oggetto di un

contributo pubblico oggi non ancora assentito. Per cui si ha:

$2.027.315,18 - 20\% = 1.613.572,96$

Importo che si arrotonda come usuale in € **1.610.000,00** (dicesi euro unmilione seicentodiecimila/00).

Si precisa che la normativa vigente in merito ai contributi

pubblici per la ricostruzione post sisma prevede dei termini per la

presentazione della relativa richiesta. Questi alla data odierna non

risultano essere scaduti. E' opportuno che gli eventuali

partecipanti alla vendita giudiziaria verifichino la non avvenuta

scadenza di termini e l'effettiva possibilità di vedersi riconosciuto

tale sussidio.

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.

ALLE PARTI (punto 14 del quesito)

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare a mezzo

PEC copia del presente elaborato peritale al tecnico degli

esecutati, Arch. , come richiesto dagli esecutati, ed al

legale del creditore procedente (allegato n. 33).

ELENCO ALLEGATI

1. Raccomanda inizio operazioni peritali;

2. PEC da Avv. Altieri di richiesta rinvio inizio operazioni peritali;

3. PEC del C.T.U. di rinvio inizio operazioni peritali;

4. Prima richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Speciale per la

	Ricostruzione (USR);	
	5. Risposta USR;	
	6. seconda richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione (USR);	
	7. USR - comunicazione a soggetti cointeressati;	
	8. USR - comunicazione accoglimento istanza;	
	9. USR - verbale consegna documenti;	
	10. Visure catastali proprietà nominative e storiche;	
	11. Planimetria catastale vax scala 1:2.000;	
	12. Foto aerea con sovrapposizione del reticolo catastale;	
	13. Planimetrie urbane immobili;	
	14. Aggiornamento gravami;	
	15. Richiesta accesso agli atti Comune di Norcia e corrispondenza intercorsa;	
	16. Estratti C.E. n: 1015/1981;	
	17. Estratti C.E. n. 1149/1982;	
	18. Estratti C.E. n. 3650/1988;	
	19. Estratti C.E. n. 3908/1989;	
	20. Condono pratica n. 79;	
	21. Condono pratica n. 151;	
	22. Licenza esercizio attività alberghiera;	
	23. Autorizzazione sanitaria n. 157 del 1998;	
	24. Autorizzazione sanitaria n. 158 del 1998;	
	25. Licenza impianto ascensore prot. 3308 del 1993;	
	26. Schede AeDES di rilevamento danno;	



	27.a – lettera di trasmissione integrazione;	
	27.b – perizia asseverata livello operativo;	
	27.c – perizia asseverata livello operativo L4;	
	27.d – nuovo allegato con lesioni senza intonaco;	
	27.e – foto prelievo intonaco;	
	27.f – foto post prelievo intonaco;	
	27.g – documento principale;	
	27.h – lettera di trasmissione 27.12.2018;	
	27.i – perizia asseverata livello operativo;	
	27.l – RDP 20180007071;	
	27.m – richiesta livello operativo;	
	27.n – verbale 0011720;	
	28.a – perizia asseverata livello operativo 3US;	
	28.b – allegato dicembre 19;	
	28.c – 200622 verbale istruttorio LO OC 0011733 rev 2;	
	28.d – documento principale;	
	28.e – documento principale;	
	28.f – integrazione lesioni passanti post scavo;	
	28.g – integrazione per pareti 1 e 8;	
	28..h - PERASSLIVELLOOPERATIVO 20190904;	
	28.i – perizia asseverata livello operativo F.29 – P. 192;	
	28.l - perizia asseverata livello operativo R01;	
	28.m – relazione SDF nodi;	
	28.n – richiesta livello operativo F.29 – P. 192;	
	28.o – risposta alla richiesta integrazioni;	



29. certificato di morte;

30. certificato di stato libero;

31. planimetria quotata;

32. tabella 6 ordinanza 19.2017.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal
Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 12 novembre 2020

Il C.T.U.

Dr. Giovanni Alberti

