

GEOM. PIETRO BERNELLI
via Cerquiglia,2 - Tel. 0743.48980
06049 SPOLETO (PG)
pec: pietro.bernelli@geopec.it



TRIBUNALE DI SPOLETO

(Cancelleria Esecuzioni Immobiliari)

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SpA (Avv. Paolo Feliziani)
ora
Value Italy società di Gestione del Risparmio S.p.A. (Avv. Claudia Gillosi)
contro

OMISSIS

con sede a OMISSIS

(OMISSIS)

iscritta al n° 72/2020 R.G.E. - G.E. Dott. Simone Salcerini.
(Prossima Udienza già fissata al 09.09.2021)



RELAZIONE GENERALE CON ALLEGATI

(Fascicolo n. 1)



Spoletto, li 29 Giugno 2021



Tribunale di Spoleto – Esec. Imm. n° 72/2020 R.G.E.
CTU Geom. Pietro Bernelli (Relazione Generale) – Pag. 1

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. PIETRO BERNELLI
via Cerquiglia,2 - Tel.0743/48980
06049 SPOLETO



TRIBUNALE DI SPOLETO

(Cancelleria Esecuzioni)

Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita nella Esecuzione Immobiliare

promossa da

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SpA

(Avv. Paolo Feliziani)

ora

Value Italy società di Gestione del Risparmio S.p.A.

(Avv. Claudia Gillosi)

contro

OMISSIS

con sede a OMISSIS

(OMISSIS),

iscritta al n° 72/2020 R.G.E. - G.E. Dott. Simone Salcerini.

(Prossima Udienza già fissata al 09.09.2021)



PREMESSA

In data 05/11/2020, il sottoscritto Geom. Pietro Bernelli, nato a Spoleto il 28/04/1949 ed ivi residente, con Studio a Spoleto in via Cerquiglia 2, indirizzo di posta elettronica certificata pietro.bernelli@geopec.it, veniva nominato C.T.U. nel procedimento espropriativo in epigrafe; accettato l'incarico in data 24/11/2020, prestava poi in via telematica il giuramento di rito in data 03/12/2020. Ciò premesso, il Giudice poneva all'esperto il quesito di cui al verbale di giuramento, rinviando l'udienza al 09/09/2021.

Esaminati gli atti del procedimento si evidenziano in particolare due "Relazioni Ventennali Notarili" entrambe datate 24 Luglio 2020 a firma del Dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del distretto di Lecce, nelle quali sono nel complesso riportate la individuazione catastale e la proprietà degli immobili pignorati, i vari passaggi (anche ante ventennio con riferimento alla data odierna) e le formalità pregiudizievoli, mancando però tutta la documentazione catastale degli immobili pignorati di che trattasi (mappe, visure storiche catastali



Tribunale di Spoleto – Esec. Imm. n° 72/2020 R.G.E.
CTU Geom. Pietro Bernelli (Relazione Generale) – Pag. 2

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NCEU, planimetrie NCEU del fabbricato, etc...), ubicati nel Comune di Cascia in Frazione Fogliano.

Ai fini degli accertamenti richiesti, riguardanti la conformità legale e catastale, lo scrivente CTU si è riferito esclusivamente alla citata certificazione notarile con riguardo ai possessori dell'ultimo ventennio, non essendo autorizzato ad eseguire ulteriori e particolari visure presso i competenti uffici pubblici (Agenzia delle Entrate di Direzione Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi catastali e di Pubblicità Immobiliare), acquisendo solo la documentazione catastale ed urbanistica di cui si dirà appresso.

OPERAZIONI PERITALI

Premesso quanto sopra, si effettuavano le seguenti indagini.

1) – Il 13/01/2021, tramite il portale “Sister” dell’Agenzia delle Entrate, a cui lo scrivente ha accesso dal proprio Studio, in via telematica si acquisivano le visure catastali storiche del catasto fabbricati di Cascia, precisamente:

- stralcio di mappa NCT/Cascia in scala 1/2.000, Fog. 42 = NCEU/Cascia Fog. 12 (part. 576 NCT=576 NCEU; part. 81 NCT=part. 28 NCEU; part. 35 NCT= part. 9 NCEU);
- elaborati planimetrici NCEU/Cascia Foglio 12 part. 9 e part. 28;
- visure storiche NCEU/Cascia Foglio 12 part. 9 Sub.7, 28 Sub.3, 28 Sub.4, 28 Sub.5 e part. 576;
- le uniche due planimetrie catastali esistenti negli atti catastali, rappresentanti soltanto due porzioni degli immobili pignorati, precisamente una rappresentante un solo locale magazzino individuato nel catasto fabbricati di Cascia al Fog. 12 con la part. 28 Sub. 5 e l’altra rappresentante tre locali magazzino individuati nel catasto fabbricati di Cascia al Fog. 12 con la part. 576.

In data 14/06/2021, il sottoscritto C.T.U. doveva eseguire ulteriori visure storiche ventennali, a completamento di quelle eseguite il 13/01/2021, riguardanti gli immobili pignorati come originariamente individuati (NCEU/Cascia, Fog. 12: Part. 9 Sub. 3 e Partt. 28 Sub. 1 e Sub. 2; al NCT/Cascia, Fog. 42: Partt. 80, 82 e 83; particelle tutte soppresse) e descritti nell’atto di acquisto a rogito notaio Carlo Angelini Rota 07/05/1993, Repert. n. 115583/Racc. n. 17322, registrato a Spoleto 26/05/1993 al n. 501 - Trascritto a Spoleto il 28/05/1993 al N. 1679 R.P. (vedi a pag. 5, punto 6/a).

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato ad uso magazzino censita al NCEU/Cascia, Fog. 12 con la Part. 28 Sub. 5, questa è pervenuta alla OMISSIS con l’atto di acquisto a rogito notaio Marco Pirone di Spoleto 11/12/2009, Repert. n. 73740/Racc. n. 16192, registrato a Spoleto – Trascritto a Spoleto il 08/01/2010 al N. 46 R.P. (vedi pag. 8, punto 10).

Alla presente relazione generale si allegano solo le fotocopie delle richieste e delle ricevute di pagamento dei diritti erariali (*All. A*), mentre la documentazione catastale acquisita dallo scrivente si trova allegata - in maniera separata a seconda delle rispettive U.I. e dei Lotti formati, nelle varie “*Relazioni dei Lotti*”.

2) – Avuta a disposizione la certificazione catastale, almeno quella minima indispensabile, si programmava di dare inizio alle operazioni peritali per le ore 10,00 del giorno Mercoledì 20/01/2021 effettuando apposito sopralluogo degli immobili esecutati, siti a Cascia in Fraz. Fogliano, giuste lettere raccomandate/Ar del 30 (operazione n. 49) inviata al Sig. OMISSIS e per PEC all’Avv. Paolo Feliziani in qualità di legale del creditore precedente, e 31/12/2020 (operazione n. 39) inviata al solo OMISSIS a correzione di un nominativo; le lettere racc./ar non venivano ritirate dal suddetto destinatario, ritornando entrambe al sottoscritto mittente in data 12/02/2021 per “compiuta giacenza” (*All. B*).

3) – Alle ore 10,00 del giorno Mercoledì 20/01/2021, come programmato e comunicato agli interessati, lo Scrivente C.T.U. si trovava presso gli immobili oggetto di stima, siti a Cascia in Fraz. Fogliano, con il proprio collaboratore Geom. Luca Titta. Al sopralluogo non interveniva nessuno, per cui lo Scrivente si limitava ad una ricognizione esterna degli immobili - che si mostravano tutti allo stato grezzo, come meglio verrà descritto nelle rispettive relazioni dei lotti - e alla redazione di adeguata documentazione fotografica esterna degli stessi.

Alle 11,10 si concludeva il sopralluogo, con riserva di contattare telefonicamente il Sig. OMISSIS al fine di concordare un accesso agli immobili pignorati, il tutto come evincesi dall'allegato verbale regolarmente sottoscritto dallo scrivente e dal proprio Collaboratore (*All. C*).

4) – Previ accordi telefonici, Lunedì 25/01/2021 arrivava nel mio Studio il Sig. OMISSIS al quale spiegavo la necessità di poter accedere agli immobili pignorati per verificarne la consistenza e lo stato di uso e manutenzione, oltre che le caratteristiche costruttive e quanto altro necessario alla individuazione dei rispettivi valori, tutto riguardante il procedimento espropriativo suddetto; in tale occasione, il predetto OMISSIS riferiva di non aver ricevuto le due lettere di convocazione al sopralluogo del 20/01/2021 e, comunque, confermava di essere disponibile ad effettuare il (secondo) sopralluogo, già fissato in precedenza telefonicamente, per le ore 9,45 del giorno Giovedì 04/02/2021, con appuntamento presso gli immobili esecutati, siti in Fraz. Fogliano di Cascia.

5) – Alle ore 9,45 del giorno Giovedì 04/02/2021, come prestabilito, lo Scrivente C.T.U. si trovava presso gli immobili oggetto di stima, siti a Cascia in Fraz. Fogliano, con il proprio collaboratore Geom. Luca Titta, trovando presente il Sig. OMISSIS con il quale si procedeva subito agli accertamenti del caso iniziando con il fabbricato denominato “*la Casa del Pastore*” individuato nella mappa NCT di Cascia al Fog. 42 con le particelle 81 e 576 per poi proseguire con l’altro

fabbricato denominato “Casa Passerini” e/o “Palazzo”, posto più a monte nelle adiacenze della chiesa, individuato nella mappa NCT di Cascia al Fog. 42 con la particella 35. Dal sopralluogo si è accertato che entrambi i fabbricati sono allo stato grezzo, privi di qualsiasi rifinitura interna ed esterna, di impianti (elettrico, idrico, etc..) e dei servizi igienici, con abbondante materiale proveniente dalle demolizioni ancora depositato all’interno dei locali, in particolare per il fabbricato denominato “la Casa del Pastore”; le misurazioni sono state eseguite solo per la porzione di fabbricato denominato “Casa Passerini” e/o “Palazzo”, mentre per l’altro denominato “la Casa del Pastore” sono state fatte solo a campione, qua e là, per confrontarle con quelle risultanti dai rispettivi progetti, eseguendo altresì adeguata documentazione fotografica interna dei locali.

Alle 12,50 si concludeva il sopralluogo e OMISSIS consegnava allo Scrivente CTU solo una parte della documentazione richiesta in precedenza (ovvero alcune copie informali di progetti urbanistici, simici, etc...) con impegno ad integrarla prima possibile, come evincesi dall’allegato verbale regolarmente sottoscritto alle ore 13,00 dai presenti (*All. D*).

6) – Il 20/04/2021, previo appuntamento telefonico, OMISSIS consegnava al sottoscritto C.T.U. la seguente ulteriore documentazione (*All. E*):

a - fotocopia atto di acquisto a rogito notaio Carlo Angelini Rota 07/05/1993, Repert. n. 115583, Racc. n. 17322, registrato a Spoleto 26/05/1993 al n. 501 - Trascritto a Spoleto il 28/05/1993 al N. 1679 R.P. (da Marziani Atos nato a Roma 28/01/1926 a favore della “OMISSIS”);

b - fotocopia atto notaio Fabio Di Russo 07/07/2020, Repert. n. 34520, Racc. n. 15761, registrato a Perugia il 24/07/2020 al n. 13564, Serie 1T, non soggetto a trascrizione (Atto Ricognitivo di Trasferimento Mortis Causa di Quote Sociali di Società a Responsabilità Limitata, a seguito della morte di OMISSIS, che era nato a OMISSIS il OMISSIS ed ivi deceduto il OMISSIS, che per disposizione testamentaria la quota detenuta da Questi passava al figlio OMISSIS; tale atto prevedeva altresì, al punto 3, la modifica del patto sociale in ordine alla ragione sociale divenendo “OMISSIS”);

c - fotocopia atto notaio Fabio Di Russo 16/07/2020, Repert. n. 34560, Racc. n. 15789, registrato a Perugia il 24/07/2020 al n. 13564, Serie 1T, non soggetto a trascrizione (Atto di Trasformazione di Società in Nome Collettivo in Società a Responsabilità Limitata, precisamente da “OMISSIS” a “OMISSIS” con Amministratore Unico OMISSIS);

d - fotocopia atto notaio Fabio Di Russo 01/09/2020, Repert. n. 34702, Racc. n. 15885, registrato a Perugia il 07/09/2020 al n. 16391, Serie 1T, non soggetto a trascrizione (Atto di Donazione di Quote di s.r.l., con il quale le quote sociali appartenevano interamente all’unico socio OMISSIS).

Dai sopracitati atti, si rileva che gli immobili pignorati risultano oggi intestati e di proprietà della “OMISSIS” con Amministratore Unico OMISSIS.

7) – Presa visione dell’atto di acquisto sopraccitato e delle visure storiche catastali, il sottoscritto CTU era in grado di eseguire in data 22/04/2021, previ accordi telefonici, una mirata ricerca presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Cascia, acquisendo fotocopia delle pratiche urbanistiche ivi giacenti relative agli immobili pignorati (*All. F*), da confrontare con la incompleta e scarna documentazione a suo tempo consegnata da OMISSIS a OMISSIS .

La documentazione urbanistica acquisita dallo scrivente, consiste:

con riguardo al fabbricato denominato “la Casa del Pastore”

- fotocopia della Concessione Edilizia n. 137 del 12/11/2001 con allegati gli elaborati dello stato di progetto o post operam (piante, prospetti e sezioni);
- fotocopia dell’Attestato di Deposito Sismico effettuato presso il “Settore Vigilanza sulle Costruzioni” della Provincia di Perugia, giusto Prot. n. 20941 del 06/01/2001;
- fotocopia della comunicazione 04/01/2002, fatta al Comune di Cascia, di inizio lavori avvenuti il 03/01/2002 (Prot. n. 174 del 07/01/2002);
- fotocopia della Concessione Edilizia n. 364 del 10/09/2003, a Variante della Conc. Ed. n. 137 del 12/11/2001, con allegati la relazione tecnica generale ed il progetto di variante (piante, prospetti e sezioni);
- fotocopia della comunicazione 12/01/2004 (Prot. n. 387 del 15/01/2004) fatta al Comune di Cascia di fine lavori avvenuti il 09/01/2004;
- fotocopia della comunicazione 08/03/2004 fatta al Presidente della Provincia di Perugia - “Settore Vigilanza sulle Costruzioni” - di “*fine lavori strutturali e dichiarazione di conformità ai sensi dell’art. 4 L.R. n.25/82*” avvenuti il 09/01/2004, nella quale risulta riportata anche una variante strutturale ai fini sismici giusto Attestato di Deposito Sismico Prot. n. 100513 del 19/08/2003;
- fotocopia della comunicazione 12/03/2004 fatta al Sindaco del Comune di Cascia quale “Attestato di Regolare Esecuzione dei Lavori”, nella quale risulta riportata la Concessione Edilizia originaria n. 137/2001 e gli estremi dei due depositi sismici presentati presso il “Settore Vigilanza sulle Costruzioni” della Provincia di Perugia (Prot. n. 20941 del 06/01/2001 Prot. n. 20941 del 06/01/2001 e Variante Prot. n. 100513 del 19/08/2003);
- fotocopia del Verbale di Constatazione Ultimazione Lavori del 31/03/2004 (Prot. U.R. n. 262 del 31/03/2004) effettuato dall’Ufficio Ricostruzione.

Il fabbricato in questione è attualmente rappresentato al catasto fabbricati di Cascia al Fog. 12 con le particelle 28 Sub. 3, 28 Sub. 4, 28 Sub. 5 e 576; alla presente relazione vengono allegate solo la Concessione Edilizia originaria n. 137 del 12/11/2001 e la variante Concessione Edilizia n. 364 del 10/09/2003 con allegate le planimetrie dello stato di progetto.

con riguardo al fabbricato denominato “Casa Passerini” e/o “Palazzo”

- fotocopia della Concessione Edilizia n. 58 del 06/05/1993 con allegati gli elaborati dello stato di progetto o post operam (piante, prospetti e sezioni);
- fotocopia dell'Attestato di Deposito Sismico effettuato presso il "Settore Vigilanza sulle Costruzioni" della Provincia di Perugia, giusto Prot. n. 5473 del 05/05/1993;
- fotocopia della comunicazione 07/05/1993, fatta al Comune di Cascia, di inizio lavori avvenuti il 06/05/1993 (Prot. n. 4019 del 07/05/1993), nella quale risulta erroneamente trascritto il numero di Prot. del deposito sismico (5476 anziché quello esatto 5473);
- fotocopia della Concessione Edilizia n. 139 del 27/03/1995, a Variante della Conc. Ed. n. 58 del 06/05/1993, con allegati la relazione tecnica illustrativa ed il progetto di variante (piante, prospetti e sezioni);
- fotocopia dell'Attestato di Deposito Sismico effettuato presso il "Settore Vigilanza sulle Costruzioni" della Provincia di Perugia, giusto Prot. n. 5901 del 18/05/1995 a Variante del Prot. 5473 del 05/05/1993;
- fotocopia del "Collaudo degli Interventi di Adeguamento ai Sensi del Punto C.9.4. del D.M. 26/01/1986" in data 07/11/1995 fatto alla Provincia di Perugia - "Settore Vigilanza sulle Costruzioni" (Prot. n. 14781 del 09/11/1993);
- fotocopia della comunicazione 08/11/1995 fatta al Presidente della Provincia di Perugia - "Settore Vigilanza sulle Costruzioni" - di "*fine lavori strutturali e dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 4 L.R. n.25/82*" avvenuti il 26/05/1995, nella quale risultano riportate i due depositi sismici sopra riportati;
- fotocopia della comunicazione 30/11/1995 (mancano estremi protocollo) fatta al Sindaco del Comune di Cascia - Ufficio Ricostruzione" - attestante la Conformità dei lavori eseguiti ai progetti rilasciati;
- fotocopia della comunicazione 04/12/1995 (Prot. n. 13470 del 04/12/1995) fatta al Sindaco del Comune di Cascia – Ufficio Ricostruzione - di fine lavori avvenuti il 09/01/2004.

Il fabbricato in questione è attualmente rappresentato al catasto fabbricati di Cascia al Fog. 12 con la particella 9 Sub. 7; alla presente relazione vengono allegate solo la Concessione Edilizia originaria n. 58 del 06/05/1993 e la variante Concessione Edilizia n. 139 del 27/03/1995 con allegate le planimetrie dello stato di progetto.

Per quanto riguarda il vigente P.R.G. di Cascia, dalle informazioni assunte in Comune, la zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima è classificata "*Centro Storico*" nella quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, il cambio di destinazione d'uso e la modifica e/o apertura di

nuove aperture di porte e finestre nel rispetto delle distanze dai confini in genere e compatibili con l'estetica preesistente; il tutto come previsto dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione inerenti il Centro Storico.

Inoltre, tenuto conto che gli immobili pignorati risultano censiti nel catasto fabbricati di Cascia, non necessita il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

8) – In data 23/04/2021, a mezzo PEC lo Scrivente CTU presentava richiesta di proroga al G.E. per il deposito della Consulenza (dal 02/05 al 30/06 c.a.), concessa in data 09/06/2021 (*All. G*);

9) – In data 14/06/2021, lo Scrivente C.T.U. richiedeva all'Ufficio dello "Stato Civile" di Spoleto il certificato "*estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio*" (*All. H*); dalle annotazioni ivi riportate risulta che:

- OMISSIS ha contratto matrimonio con OMISSIS il OMISSIS.

- Con atto a rogito notaio Carlo Angelini Rota di Spoleto 06/12/1996, i coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno stipulato convenzioni matrimoniali (*ovvero hanno scelto il regime della separazione dei beni*), annotata nell'estratto il 20/10/1997.

- Con atto a rogito notaio Marco Pirone di Spoleto 23/12/2009, OMISSIS e la coniuge OMISSIS hanno stipulato convenzioni matrimoniali, non meglio precisate, annotate nell'estratto il 04/03/2010.

10) – In data 17/06/2021, per verificare quale fosse l'oggetto delle convenzioni matrimoniali genericamente indicate nell'atto a rogito notaio Marco Pirone di Spoleto 23/12/2009 (vedi ultimo paragrafo del precedente punto 9), il sottoscritto eseguiva mirata "Ispezione Ipotecaria", presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, acquisendo "*l'elenco sintetico delle formalità*" relative al soggetto OMISSIS nato a OMISSIS, nel quale non risulta indicato il citato atto poiché, evidentemente, non soggetto a trascrizione.

Con l'occasione, si acquisiva altresì la nota di Trascrizione N. 46 R.P. del 08/01/2010, relativa all'atto di acquisto a rogito notaio Marco Pirone 11/12/2009, Repert. n. 73740, Racc. n. 16192, registrato a Spoleto, con il quale la società OMISSIS acquistava (da tale Aureli Giancarlo, nato a Roma il 02/04/1961) la porzione di fabbricato urbano ad uso magazzino sita in Fraz. Fogliano di Cascia, censita nel catasto fabbricati di Cascia al Foglio 12 con la part. 28 Sub. 5, Categ. C/2, Classe 3, 22 mq e rendita catastale di € 40,90; atto precisato nella rispettiva "Relazione Ventennale Notarile" del Notaio Dott. Gigino Rollo del 24/07/2020.

Il tutto (*All. I*) previo pagamento dei diritti di visura.

Per quanto sopra premesso e considerato, avuto a disposizione quanto necessario ed accertato, in merito alla formazione dei lotti per la vendita dei beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha

cercato di rispettare la loro naturale formazione e tipologia, l'ubicazione, la eventuale destinazione d'uso, oltre che lo stato di possesso, componendo separatamente di seguito le relazioni di stima degli individuati N. 4 (quattro) lotti.

Dal fascicolo del tribunale si rileva l'intervento in data 26/02/2021, nell'esecuzione immobiliare in epigrafe n. 72/2020, di **Value Italy società di Gestione del Risparmio s.p.a.** - con sede a Firenze in via Duca d'Aosta n. 10 -, rappresentata dall'Avv. Claudia Gillosi con Studio a Perugia in via Bartolo nc. 10/16.

Da ultimo si precisa che, come stabilito dalla procedura, l'intera Consulenza viene depositata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto tramite posta certificata; viene altresì data comunicazione del suo deposito, a mezzo pec, all'Avv. Paolo Feliziani (paolo.feliziani@avvocatispoleto.legalmail.it) legale del Banco di Desio e della Brianza SpA e all'Avv. Claudia Gillosi legale dell'intervenuta Value Italy società di Gestione del Risparmio s.p.a. (pec: claudia.gillosi@avvocatiperugiapec.it), oltre che al Sig. OMISSIS, quale Socio e Amministratore Unico della pignorata ex Società OMISSIS (OMISSIS@).

In fede.

Spoleto, li 29 Giugno 2021

Il C.T.U.

Geom. Pietro Bernelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it