

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 18/2020 R.G.Es.

promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Avv. Tiziana Tarara

contro

Avv. Paolo Fantusati

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr. Alberto Cappellini,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli, nominato perito stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe ha depositato in data 9/09/2023 la dichiarazione di accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito.

Con provvedimento del 6/07/2023, a seguito di istanza del Professionista Delegato alle operazioni di vendita Dr. Enrico Bianchini, gli era stato posto dalla S.V. l'incarico di provvedere alla "*integrazione della stima effettuata in sede fallimentare oltre a nuova analisi delle formalità pregiudizievoli alla luce delle trascrizioni evidenziate, da ultimo, dal P.D.*".

Il P.D., in particolare, con l'istanza del 22/05/2023 aveva chiesto che si procedesse alla:

- *ridefinizione del lotto n. 34, perché come ad oggi identificato è composto (anche) da unità immobiliare non oggetto di pignoramento;*

integrazione della perizia, per i lotti nn. 33, 34, 36 e 38 che saranno oggetto di vendita in ambito esecutivo, al fine di indicare i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario.

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE**OPERAZIONI PERITALI:**

Lo scrivente ha innanzitutto verificato che effettivamente il lotto n. 34, formato in sede fallimentare al fine di conseguire il migliore accorpamento delle porzioni immobiliari per la appetibilità commerciale e quindi per agevolare la vendita giudiziaria, contiene al suo interno, oltre alla unità immobiliare a destinazione abitativa (particella n. 1506 sub. 36) ed a quella a destinazione fondo (particella n. 1506 sub. 17), entrambe sottoposte a pignoramento, anche una porzione immobiliare a destinazione garage (particella n. 1506 sub. 14) estranea alla procedura esecutiva. Tale commistione, che ostacola la vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare, deve essere risolta suddividendo il lotto n. 34 in due sub-lotti, da destinare separatamente alla vendita giudiziaria, come meglio spiegato in seguito.

Sono poi state effettuate delle verifiche ed una ispezione ipotecaria in aggiornamento, per rispondere compiutamente alla richiesta relativa ai vincoli, gravami ed oneri giuridici.

1) VERIFICA DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO:

Riguardo ai vincoli ed oneri, nonché ai gravami, lo scrivente ha effettuato, ai fini di un aggiornamento, una ispezione generale per soggetto, limitandola ai beni in Comune di Deruta e poi ponendola a confronto con le risultanze del certificato notarile in atti nonché di quello fatto redigere dal Curatore, che ha incaricato lo studio notarile della Dr.ssa Giulia Ceccarani, nell'ambito della procedura fallimentare.

Ne risulta che, relativamente ai beni pignorati, **al 27/12/2023 non sono state riscontrate ulteriori formalità pregiudizievoli**, oltre quelle già riportate nella certificazione in atti, qui di seguito riepilogate (**All. n. 1 – certificato notarile, ispezione in aggiornamento e stampa nota**).

Trascrizioni contro:

- **n. 3.504 del 2 marzo 2016:** ordinanza di sequestro conservativo trascritta in favore dei Sig.ri [REDACTED] in forza di provvedimento del 2/02/2016 rep. 415289/2013 del Tribunale di Perugia. Grava sui soli subalterni n. 35 (graffato con la part. 1513) e 36. Si precisa che nel certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano vi è un refuso nella indicazione del numero di particella graffata all'unità di cui il subalterno 35, che è la n. 1513 a non la n. 1523.
- **n. 3.717 del 28 febbraio 2020:** verbale di pignoramento degli immobili a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l. C.F. 14535321005. Riguarda tutti i beni oggetto di procedura.
- **n. 20.420 del 29 dicembre 2020:** sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori del [REDACTED] Riguarda tutti i beni oggetto di procedura.

Iscrizioni contro:

- **n. 7.810 del 2 dicembre 2008:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto Notaio Dr. Lemmi rep. 39337/9008 del 28/11/2008. La formalità è stata annotata con **annotazione n. 4.210 del 16 settembre 2010** per frazionamento in quote, come da atto Notaio Dr. Lemmi rep. 40607 del 2/08/2010. In particolare, alle porzioni di cui i subalterni n. 25 e 35 graffata alla particella n. 1513 (indicati nell'insieme come unità negoziale n. 4) è stata associata una quota capitale pari ad € 65.000,00, con ipoteca di € 130.000,00; alle porzioni di cui i subalterni n. 36 e 17 (indicati come unità negoziale n. 10) è stata associata una quota capitale di €

50.000,00, con ipoteca pari ad € 100.000,00; alla porzione di cui il subalterno n. 15 (che forma, unitamente al subalterno n. 37 l'unità negoziale n. 9) è stata associata una quota capitale cumulativa di € 145.000,00, cui corrisponde un'ipoteca di € 290.000,00; alla porzione di cui il subalterno n. 8 (che forma, unitamente al subalterno n. 42, l'unità negoziale n. 13) è stata associata una quota capitale cumulativa di € 80.000,00, con ipoteca pari ad € 160.000,00. Si precisa che nel certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano vi è un refuso nella indicazione del numero di particella per i subalterni n. 37 e 42, laddove viene indicata la n. 1536 anziché la n. 1506.

- **n. 2.068 del 2 luglio 2015:** ipoteca legale (derivante da ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602/73) in favore di Equitalia Centro S.p.a, come da rep. n. 1415/8015 del 29/06/2015. Somma iscritta € 256.227,68, a garanzia di un debito di € 128.113,84. Si precisa che nel certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano vi è un refuso nella indicazione del numero di registro generale della nota, che è 14.052 e non 1.402.
- **n. 3.302 dell'8 ottobre 2015:** ipoteca legale (derivante da ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602/73) in favore di Equitalia Centro S.p.a, come da rep. n. 1554/8015 del 7/10/2015. Somma iscritta € 732.827,60. Si precisa che nel certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano vi è un refuso nella indicazione della data della nota di iscrizione, che è 8 ottobre 2015 e non 8 luglio 2015.
- **n. 1.725 del 13 maggio 2016:** ipoteca giudiziale iscritta in forza di sentenza di condanna del 15/03/2016 rep. 1094/2016 emessa dal Tribunale di Perugia, a favore di [REDACTED] per la somma di € 282.770,62.

Si ritiene che tutte le formalità di cui sopra possano essere cancellate a seguito della aggiudicazione per vendita giudiziaria; in ogni caso si lascia al Giudice il merito in riferimento alle formalità riguardanti la vicenda giudiziaria che ha visti coinvolti la Società fallita ed i Sig.ri [REDACTED] (ovvero la trascrizione n. 3.504 del 2016 e la

iscrizione n. 1.725 del 2016). Si riporta in allegato un prospetto riepilogativo dei gravami riscontrati, riferiti alle singole unità immobiliari catastali ed ai lotti formati (**All. n. 2 - prospetto generale dei lotti e dei gravami**).

Resta invece legato ai beni pignorati un vincolo non eliminabile nel corso della procedura esecutiva ovvero quello di cui la **trascrizione n. 8.150 del 27 aprile 2005**, di cui non si da conto nella certificazione notarile in atti, relativa alla convenzione per la lottizzazione dell'intero comparto "C1", con le originarie particelle da n. 1254 a n. 1275 nonché la particella n. 1277 del foglio 12. Infatti, con atto n. 7 del 18/01/2005 del Consiglio Comunale di Deruta, è stata accolta la domanda di lottizzazione, poi formalizzata con atto Notaio Dr. Lemmi rep. 34793/5838 del 15/04/2005 (trascritto appunto a Perugia, in data 27/04/05, al n. 8150 di formalità).

A complemento descrittivo si rimanda all'allegato 1 di cui sopra, nonché alla documentazione già allegata alla perizia redatta in sede fallimentare, con particolare riferimento alla convenzione di lottizzazione.

2) RIDEFINIZIONE DEL LOTTO N. 34:

Il lotto n. 34, già formato in sede fallimentare dallo scrivente, contiene al suo interno 3 porzioni immobiliari, il cui accorpamento risulta favorevole per l'appetibilità commerciale dei beni. Tuttavia tra le dette tre porzioni ve ne è una, precisamente quella corrispondente al subalterno n. 14 (a destinazione garage), che non è stata sottoposta a pignoramento e che pertanto non può essere destinata alla vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

Dunque dalla consistenza del lotto n. 34 va esclusa la porzione di cui il subalterno n. 14 (che formerà il nuovo lotto 34/B), avente superficie commerciale di mq 24,10, cui corrisponde un valore di stima di € 12.100,00 (arrotondato). Ne deriva pertanto che il valore del "nuovo" lotto (identificabile come 34/A), che comprende le sole porzioni a destinazione

abitativa ed a destinazione fondo-cantina, risulta pari ad € 36.700,00

Il subalterno n. 14, che va pertanto a formare un lotto autonomo (Lotto n. 34/B), rimane di pertinenza del Fallimento, nell'ambito del quale verrà destinato alla vendita giudiziaria.

Quanto alle caratteristiche dei beni, loro consistenza, conformità edilizia e catastale, stato di occupazione e quant'altro utile ai fini della vendita giudiziaria, si rimanda alla perizia già redatta in sede di procedura fallimentare.

A complemento descrittivo, comunque, si allega il prospetto generale delle consistenze e valori di stima delle porzioni immobiliari sottoposte a pignoramento (**All. n. 3 - prospetto generale delle consistenze e stima**).

3) DESCRIZIONI DEI LOTTI PER LA VENDITA:

Riguardo ai lotti n. 33, 36 e 38 (che divengono i lotti n. 1, 3 e 4 della procedura esecutiva immobiliare) si ripropongono le descrizioni ed i valori già indicati nella perizia redatta per il Fallimento; quanto al lotto n. 34 (che diviene il lotto n. 2 della procedura esecutiva immobiliare) la descrizione viene modificata, eliminando i riferimenti alla porzione di cui il subalterno 14, a destinazione garage.

Ciò premesso, in definitiva si procede con la descrizione dei quattro lotti, da destinare alla vendita giudiziaria:

LOTTO N. 1 (GIÀ LOTTO N. 33 FALLIMENTO)

Diritti di piena proprietà spettanti alla società [REDACTED] con sede in Deruta, C.F. [REDACTED] su porzioni immobiliari ad uso abitativo ed accessorio site in Deruta, via del Raku n. 22, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1506 sub. 8 e sub. 35, graffata alla particella n. 1513** facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2006-2010. La rata di giardino pertinenziale ad uso esclusivo è anche censita al C.T. del Comune di Deruta

al foglio n. 12 particella n. 1513, ente urbano di superficie catastale pari a 60 mq. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con la attigua palazzina di cui il civico 20; l'unità abitativa posta al piano terra è composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e rata di giardino pertinenziale ad uso esclusivo. Si presenta in disuso ed in mediocre stato; manca il generatore di calore; le finiture sono ordinarie. Il garage, avente altezza interna utile è pari a m 2,60-2,65 circa, al momento del sopralluogo risultava parzialmente ingombro da materiale ed attrezzatura edile in disuso, apparentemente privi di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: parti comuni, [REDACTED]

[REDACTED] s.a.

Valore: € 64.600,00

LOTTO N. 2 (GIÀ LOTTO N. 34/A FALLIMENTO)

Diritti di piena proprietà spettanti alla società [REDACTED] con sede in Deruta, C.F. [REDACTED] su porzioni immobiliari ad uso abitativo ed accessorio site in Deruta, via del Raku n. 22, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1506 sub. 17 e sub. 36** facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2006-2010. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con la attigua palazzina di cui il civico 20; l'unità abitativa posta al piano primo è composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto e piccolo terrazzo. Presenta dotazioni ordinarie ed è in discreto stato conservativo; è occupata da terzi a cui è stata locata da promissario

acquirente, che aveva sottoscritto un contratto preliminare di compravendita con la società proprietaria e successiva scrittura privata con contestuale immissione nel possesso. Il fondo, avente altezza interna utile pari a m 2,60-2,65 circa, presenta dotazioni minimali; al momento del sopralluogo risultava vuoto ed inutilizzato. Il tutto a confine con: parti comuni, [REDACTED] stessa proprietà, s.a.

Valore: € 36.700,00

LOTTO N. 3 (GIÀ LOTTO N. 36 FALLIMENTO)

Diritti di piena proprietà spettanti alla società [REDACTED] con sede in Deruta, C.F. [REDACTED] su porzione immobiliare ad uso garage sita in Deruta, via del Raku n. 22, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1506 sub. 15** facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2006-2010. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con la attigua palazzina di cui il civico 20. Il garage, posto al piano primo sottostrada, con accesso da rampa e corsia condominiale, ha altezza interna utile pari a m 2,60-2,65 circa, presenta dotazioni minimali e risulta parzialmente ingombro di materiali edili, in disuso, apparentemente privi di valore commerciale, con onere dello smaltimento che resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: parti comuni, stessa proprietà da più lati, [REDACTED] s.a.

Valore: € 23.800,00

LOTTO N. 4 (GIÀ LOTTO N. 38 FALLIMENTO)

Diritti di piena proprietà spettanti alla società [REDACTED] con sede in Deruta, C.F. [REDACTED] su porzione immobiliare ad uso fondo sita in Deruta, via del Raku n. 22, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n.**

