

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

E.I. n° 53/2021 R.G. Es. riunita con E.I. n° 165/2022 R.G. Es.

Promossa:

- JULIET S.P.A., domiciliata presso lo studio dell'Avv. Giovan Battista Santangelo in Via Antonio Bertoloni n° 29 – Roma

contro:

- _____	Esecutata
- _____	Esecutata
- _____	Esecutata

Perugia, li 09/04/2024

* * * * *



2° RICHIAMO DEL CONSULENTE TECNICO

L'ill.mo Sig. Giudice Dott. Sara Fioroni, nella procedura civile di cui all'oggetto, il giorno 26/09/2023 richiama lo scrivente Ing. Riccardo Ricci, per rispondere al seguente quesito così riassunto:

“... ”

- a dire se, in considerazione delle osservazioni del creditore procedente del 22.09.2023, la corte d'ingresso e il locale garage siano stati pignorati o meno;
- a rivedere la formazione dei lotti mediante la creazione di un altro lotto riguardante la parte del compendio pignorata attualmente occupata dal sig. Radicchi, attribuendole il relativo valore, specificando altresì se tale nuovo lotto sia accessibile o meno e, in caso di lotto intercluso, l'esistenza di possibilità di creare una via di accesso e i costi necessari da sostenere a tale fine dal futuro proprietario, e provvedendo a rideterminare il valore degli altri due lotti ove necessario;
- a specificare, tenuto conto di quanto rilevato dal Custode, se il lotto 2 potrebbe disporre di un altro accesso da realizzarsi a cura del nuovo futuro proprietario, indicando i relativi costi;
- ad indicare ed evidenziare esattamente in mappa le aree oggetto di confisca;
- a verificare la congruità del canone di locazione alla luce di quanto richiesto dal Custode nella relazione depositata il 19.09.2023;



Si procede alla risposta del quesito.

Punto 1 *“a dire se, in considerazione delle osservazioni del creditore procedente del 22.09.2023, la corte d’ingresso e il locale garage siano stati pignorati o meno”*

Nell’atto di pignoramento vengono indicati come beni pignorati *“..Dati catastali Fg. 240 part. 525 sub. (vari) ex part. 30, part. 31..”* le ex part. 30 e 31 non si ritengono pignorate ma citate come particelle di provenienza dei subalterni pignorati. Inoltre la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 11272 del 25.05.2014 ha chiarito che se il bene, in astratto configurato come pertinenza, sia dotato di univoci ed esclusivi dati identificativi e che se nel pignoramento e nella nota non ci sia riferimento dello stesso con idonei ed univoci riferimenti al bene principale, deve escludersi l’estensione automatica del vincolo pignoratorio alla pertinenza.

La corte pertinenziale distinta al C.F. al Fg. 240, part. 525 sub. 4 ed il garage seminterrato, distinto al C.F. al Fg. 240, part. 525 sub. 9, non sono pertanto oggetto di pignoramento. Ciò risulta confermato anche dal custode giudiziario con relazione del 19/09/2023 nella quale si evidenzia che non risultano pignorate né la corte di ingresso (sub. 4), né il locale garage (sub. 9).

Punto 2 *“a rivedere la formazione dei lotti mediante la creazione di un altro lotto riguardante la parte del compendio pignorata attualmente occupata dal sig. _____, attribuendole il relativo valore, specificando altresì se tale nuovo lotto sia accessibile o meno e, in caso di lotto intercluso, l’esistenza di possibilità di creare una via di accesso e i costi necessari da sostenere a tale fine dal futuro proprietario, e provvedendo a rideterminare il valore degli altri due lotti ove necessario”*

- Il CTU, in accordo con la relazione del Custode del 19/09/2023, ritiene corretto considerare la separazione dal LOTTO 1 del compendio attualmente occupato dal _____, che andrà a formare il LOTTO 3. Difatti date le straordinarie problematiche riguardanti il suddetto compendio (giudizio di merito avviato dal Creditore intervenuto), un’eventuale sospensione esterna della vendita



comporterebbe la sospensione della vendita di tutti i beni afferenti il LOTTO 1.

Si determina pertanto la formazione del LOTTO 3 come da planimetria generale con indicazione della consistenza dei singoli Lotti (all. 1).

Come evidenziato nella perizia CTU del 06/03/2023 a pagg. 97-98 è stato attribuito un valore all'edificio con destinazione d'uso residenziale costituito da cinque unità abitative e piscina in Voc. Poggio Capanne Comune di Gubbio distinto al N.C.E.U. al Foglio 240 part. 525 (ex 31), 527 (ex 30/p e 508/p) pari a:

Unità immobiliare n° 1 (sub. 5)

148,50 mq x € 1.300/mq = € 193.050,00

Unità immobiliare n° 2 (sub. 7)

58 mq x € 1.400/mq = € 81.200,00

Unità immobiliare n° 3 al grezzo (sub. 3)

62 mq x € 500/mq = € 31.000,00

Unità immobiliare n° 4 (sub. 6)

52 mq x € 1.600/mq = € 83.200,00

Unità immobiliare n° 5 (sub. 8)

52 mq x € 1.600/mq = € 83.200,00

Piscina e locale tecnico, a corpo € 30.000,00

Totale valore immobili Loc. Poggio Capanne € 501.650,00

Inoltre al fine di costituire un lotto indipendente e ben fruibile vengono attribuite al LOTTO 3 anche le seguenti particelle di terreno (limitrofe all'edificio con destinazione d'uso residenziale in Voc. Poggio Capanne) distinte al N.C.E.U. del Comune di Gubbio al Foglio 240 Part. 29, 32, 33, 510, 511, 513, 515, 517, 519, 520 e 523.

Il tutto per un valore totale del LOTTO 3 pari ad Euro € 524.375,40 (cinquecentoventiquattromilatrecentosettantacinque/40) (all. 2).



Pertanto, di conseguenza, il LOTTO 1 diverrà composto da beni immobili terreni e fabbricati (Centro Zootecnico aziendale con accesso diretto dalla S.S. 219 e, sparsi sul territorio aziendale, n. 5 casolari collabenti). L'azienda con l'attuale consistenza e dislocazione sul territorio continua a costituire un centro aziendale indipendente e funzionale senza vincoli con le proprietà circostanti.

Il valore totale del LOTTO 1, compresa dei diritti sulle corti comuni, si aggiorna ad Euro € 2.816.015,06 (duemilioniottocentesediecimilaquindici/46) che con le detrazioni riportate nel paragrafo 15 della perizia CTU del 06/03/2023 si aggiorna ad € 1.911.815,06, arrotondato ad € 1.910.000,00 (unmilionenovecentodiecimila/00) (all. 2).

Non si ha nessuna modifica per il valore attribuito al LOTTO 2 (all. 2).

- Il LOTTO 3 costituito, attualmente occupato dal risulta accessibile esclusivamente da strada interpoderale priva di servitù registrata e trascritta. Tale nuovo lotto al momento deve essere considerato come fondo intercluso in quanto privo di accesso alla via pubblica, e "*circondato da fondi altrui*", ai sensi dell'art. 1051 c.c. Si ravvisa però, nella specie, la possibilità della cosiddetta "Destinazione del padre di famiglia" ai sensi dell'art. 1062 c.c., (due fondi, in un primo tempo di titolarità di uno stesso proprietario, divengono separati e, a causa della presenza di opere visibili e permanenti, ne deriva il vincolo oggettivo di un fondo nei confronti dell'altro). In questo caso con i due fondi che cessano di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, risulterà a carico dell'acquirente del LOTTO 3 l'onere di regolarizzazione della stessa anche per finalità di trascrizione nei registri immobiliari (all. 1).



Il sottoscritto C.T.U. a seguito di analisi preliminari definisce difficoltosa e con costi elevatissimi, ma non quantificabili in questa sede, la possibilità di creazione di una via d'accesso alternativa (un'analisi accurata comporterebbe la redazione di un progetto esecutivo con la definizione di uno studio geologico e geotecnico oltre che uno studio di regimazione delle acque meteoriche).

Punto 3 *“a specificare, tenuto conto di quanto rilevato dal Custode, se il lotto 2 potrebbe disporre di un altro accesso da realizzarsi a cura del nuovo futuro proprietario, indicando i relativi costi”*

Si rappresenta che attualmente il LOTTO 2 risulta accessibile solo dalla strada interpodereale che ricade su terreni facenti parte il LOTTO 1, priva di servitù registrata e trascritta.

Tale lotto diverrebbe intercluso in quanto privo di accesso alla via pubblica (vi è la presenza in mappa ma di fatto impraticabile almeno dal 1965), e *“circondato da fondi altrui”*, ai sensi dell'art. 1051 c.c.

Si ravvisa però, anche in questo caso, la possibilità della cosiddetta *“Destinazione del padre di famiglia”* ai sensi dell'art. 1062 c.c., (due fondi, in un primo tempo di titolarità di uno stesso proprietario, divengono separati e, a causa della presenza di opere visibili e permanenti, ne deriva il vincolo oggettivo di un fondo nei confronti dell'altro).

In questo caso con i due fondi che cessano di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, risulterà necessario un accertamento della stessa anche per finalità di trascrizione nei registri immobiliari (all. 1).

In conclusione il LOTTO 2 diverrebbe intercluso con la sussistenza di elementi per ritenere ipotizzabile la servitù del padre di famiglia.

Il sottoscritto C.T.U. a seguito di analisi preliminari definisce difficoltosa e con costi elevatissimi, ma non quantificabili in questa sede, la possibilità di creazione di una via d'accesso alternativa (un'analisi accurata comporterebbe la redazione di un progetto esecutivo con la definizione di uno studio



geologico e geotecnico oltre che uno studio di regimazione delle acque meteoriche).

Punto 4 “ad indicare ed evidenziare esattamente in mappa le aree oggetto di confisca;”

Il sottoscritto C.T.U. richiedeva in data 26/09/2023 accesso atti dell'intero fascicolo oggetto del quesito al presidente della Corte di Appello Sezione Penale Tribunale di Perugia Dott. Paolo Micheli.

Dalla sentenza del G.E. Dr. Ricciarelli Massimo n. 203 depositata in Cancelleria il 24.03.2003 (all. 3), all'ultima pagina della suddetta sentenza si ordinava

la confisca dell'area di pertinenza della società _____ srl, amministrata dal _____ (riferita ai reati sub D) ed E), e segnatamente l'area di sedime delle vasche indicate dal consulente Poletti con i numeri 2) e 3) e l'area limitrofa rappresentata dalle fotografie in atti, riproducenti le chiazze di percolato in direzione del fiume Assino, ed ancora l'area di cui alle fotografie n. 30, 31 e 32 allegata alla consulenza del prof. Poletti.

Concede al _____ il beneficio della sospensione condizionale della pena.

Visto l'art. 538 segg. c.p.p.,

Il C.T.U. procedeva ad esaminare la documentazione di accesso atti, in particolare la perizia a firma del Prof. Poletti.

Nella consulenza tecnica d'ufficio del Prof. Poletti le superfici sono state indicate “approssimativamente” attraverso una planimetria scala 1:75 e delle foto, come meglio evidenziato nell'Allegato 4.

Come riportato nella sentenza del G.E. Dr. Ricciarelli Massimo n. 203 depositata in Cancelleria il 24.03.2003 le aree oggetto di confisca, per quanto è stato possibile accertare, risultano essere:

- l'area di sedime delle vasche n. 2 e n. 3 insistenti su terreno distinto al N.C.E.U. del Comune di Gubbio al Foglio 241 Part. 5;
- l'area limitrofa al sedime delle vasche n. 2 e n. 3 in direzione del fiume Assino insistente su terreno distinto al N.C.E.U. del Comune di Gubbio al Foglio 241 Part. 5;



- i terreni distinti al N.C.E.U. del Comune di Gubbio al Foglio 239 Part. 11, 19, 45, 501, 502 e parte 51 indicate “approssimativamente” con le foto 30,31,32.

Si precisa infine che, a seguito di visure in conservatoria aggiornate al 09/03/2024, le particelle suddette non riportano annotazioni riguardo il sequestro giudiziario (all. 5).

Si rimanda all’ill.mo G.E. decisioni riguardo la modalità di vendita dei suddetti beni.

Punto 5 “*a verificare la congruità del canone di locazione alla luce di quanto richiesto dal Custode nella relazione depositata il 19.09.2023*”

Si ribadisce quanto riportato con relazione in richiamo 01 CTU del 14/06/2023. Il canone di locazione stipulato dal debitore con contratto del 05/03/2020 tenendo conto che:

- Trattasi di terreni marginali di collina di scarsa produttività;
- Trattasi di terreni fortemente frammentati, in quanto disposti “a macchia di leopardo” (all.to 1), e di piccola superficie;
- Trattasi di terreni con redditività molto scarsa come ribadito dalla Relazione del Custode del 27/04/2023;
- La maggior parte dei suddetti terreni si trovano, allo stato attuale incolti, anche perché la coltivazione degli stessi appare molto difficoltosa come ribadito dalla Relazione del Custode del 27/04/2023;
- il fabbricato sito in Coltronara I era un rudere non in grado di produrre reddito senza importanti interventi di ristrutturazione edilizia;
- il fabbricato “G” posto all’interno del centro zootecnico si trova in pessimo stato di manutenzione;

ritiene di ribadire congruo il canone di affitto di fondo rustico pari ad euro 2.500,00 annui.



Tanto si doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, li 09.04.2024

Il C.T.U.
Ing. Riccardo Ricci



