

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 01-2023

promossa da

INTESA SAN PAOLO S.P.A.
(Creditore procedente)

contro

(Debitore/Esecutato)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Alessandro SOLFAROLI

Procuratori Legali delle parti:

AVV. FRANCESCA TIRADRITTI presso **Avv. Lorenzo Battisti, Via B. Cairoli n. 38 - Foligno**
(PG) Pec: lorenzo.battisti@avvocatiperugiapec.it
(Procuratore legale del Creditore procedente)

Avv. TAVELLA GIAN MARIA
Avv. MANNA MASSIMILIANO
PEC: _

(Procuratori legali del Debitore/Esecutato)

PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con udienza del 09 Febbraio 2023 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto CAPPELLINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 1/2023 di R.G.E. il sottoscritto geom. Alessandro SOLFAROLI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4935 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa da INTESA SAN PAOLO SPA (in qualità di *creditore procedente*), contro (*debitrice/esecutata*), per i beni immobili ubicati nel Comune di Collazzone (Provincia di Perugia), Loc. Macchione, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 31 part.la 661 e 656 e al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 31 part.la 655-657-660-662-664-666.

Prestando il giuramento telematico, il 23-02-2023, il sottoscritto si impegnavo a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Decreto di nomina (**all. 1**, nomina, quesiti e verbale di giuramento).

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 17/03/2023 effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 30/03/2023 l'inizio delle operazioni tecniche (**all. 2**, comunicazioni).

Con la stessa comunicazione veniva comunicata la data dell'accesso presso i beni pignorati, fissato per il 15/04/2023 alle ore 9.30 (**all. 2**, comunicazioni).

Il giorno 15/04/2023 alle ore 9.30, non è stato possibile eseguire l'accesso ai beni pignorati, così come non è stato possibile effettuare i rilievi, ed eseguire una adeguata documentazione fotografica utile a completare le operazioni peritali, in quanto il debitore o un suo rappresentante non si sono presentati all'invito del sottoscritto CTU sul luogo indicato nella Comunicazione.

Veniva redatto verbale di sopralluogo (**all.3**) e successivamente in data 18-04-2023 veniva fatta richiesta al G.E. circa le modalità per la prosecuzione dell'incarico (**all. 4**).

In data 20-04-2023 il G.E. inviava comunicazione al CTU e sostituiva il debitore nella custodia dei beni pignorati, nominando l'Istituto di Vendite Giudiziarie dell'Umbria quale custode dei beni pignorati e concedeva una proroga di giorni 90 per l'espletamento delle operazioni al sottoscritto. (**all.5**)

In data 28-04-2023 l'Istituto di Vendite Giudiziarie dell'Umbria fissava per il giorno 23-05-2023 alle ore 9.40 l'accesso ai locali con l'ausilio della forza pubblica per garantire l'espletamento dell'incarico ricevuto dal CTU. (**all. 6**)

Il giorno 29-03-2023 effettuavo una prima richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Collazzone, registrata con nota prot. 2902 del 29-03-2023, per verificare i titoli edilizi presenti e la legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate. (**all.7**)

Con nota prot. 3461 del 07-04-2023 il Comune di Collazzone dichiarava non ammissibile la richiesta in quanto carente di elementi utili alla ricerca (all.8) e il giorno 11-04-2023 con nota prot. 3509 del 11-04-2023 inviavo integrazione alla richiesta di accesso agli atti precedentemente inviata e fissavo appuntamento con la Responsabile dell'Ufficio Urbanistica Arch. per il giorno 09-05-2023 per visionare la documentazione estratta dagli archivi del Comune di Collazzone.

Con nota prot. 4537 del 09-05-2023 ritiravo copia dei documenti visionati. (all.9)

Il giorno 23-05-2023, è stato possibile l'accesso ai beni pignorati, è stato possibile effettuare i rilievi, ed eseguire una adeguata e accurata documentazione fotografica utile a completare le operazioni peritali. (all.10)

Per la verifica dei terreni e per la stima degli stessi è stato richiesto in data 06-06-2023 il Certificato di destinazione urbanistica per le particelle interessate dal pignoramento assunto al prot. del Comune di Collazzone al n. 5527 del 08-06-2023.(all. 11)

Con nota di sollecito inviata via PEC al Comune di Collazzone del 19-07-2023 veniva richiesto il rilascio dello stesso C.D.U.

In data 03-08-2023 con nota prot. 7775 il Comune di Collazzone rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici. Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

QUESITI

1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art.567 c.p.c. datata 07/02/2023 a firma del dott. Niccolò TIECCO con Studio in Perugia.

2)- Integrazione della documentazione mancante.

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti;

in particolare:

- Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate: per l'integrazione della documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie del bene pignorato;
- Ufficio della CC.RR.II. di Perugia: per l'aggiornamento ipotecario.
- Ufficio tecnico del Comune di Collazzone per la ricerca dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate e la richiesta del certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento.

3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Al ventennio le seguenti formalità (cfr. art. 12):

1. IPOTECA VOLONTARIA N. 67192/17028 DEL 20-05-2005 Registro Generale N. 17420 Registro Particolare N. 3969 Notaio CARBONARI MARCO per 850.000,00 € da concessione a garanzia di mutuo fondiario per 1.700.000,00 €

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. con sede in Firenze (FI) - C.P.04385190485 (domicilio ipotecario eletto FIRENZE, VIA BUFALINI N.6)

Contro: società con sede in Collazzone (PG) -
C.F. (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà)

Immobili:

1. Unità in corso di costruzione. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 31 particella 661,
2. Unità in corso di costruzione. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 31 particella 656;

Terreni:

3. Terreno. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 31 Particella 655;
4. Terreno. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 31 Particella 657;
5. Terreno. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 31 Particella 660;
6. Terreno. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 31 Particella 662;
7. Terreno. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 31 Particella 664;
8. Terreno. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 31 Particella 666;

2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dal Tribunale di Spoleto in data **24-12-2022 REP. 1195/2022**, trascritto presso l'Ag. Delle Entrate di Perugia il 18-1-2023 ai nn 1452/1090,

A favore: INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino (TO) - C.F.00799960150

Contro: con sede in Genova (Gn) - C.F. (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

Immobili:

1. Unità in corso di costruzione. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 31 particella 661,
2. Unità in corso di costruzione. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 31 particella 656;

Terreni:

3. Terreno. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 31 Particella 655;
4. Terreno. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 31 Particella 657;
5. Terreno. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 31 Particella 660;
6. Terreno. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 31 Particella 662;
7. Terreno. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 31 Particella 664;
8. Terreno. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 31 Particella 666;

4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).

Non esistono vincoli e oneri di natura condominiale.

5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico.

6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.

Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dal Tribunale di Spoleto in data 24-12-2022 REP. 1195/2022, trascritto presso l'Ag. Delle Entrate di Perugia il 18-1-2023 ai nn 1452/1090,

IPOTECA VOLONTARIA N. 67192/17028 DEL 20-05-2005 Registro Generale N. 17420 Registro Particolare N. 3969 Notaio CARBONARI MARCO per 850.000,00 € da concessione a garanzia di mutuo fondiario per 1.700.000,00 €

7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia di Perugia, Comune di Collazzone, Loc. Macchione, Strada della Mandola.

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

IMMOBILE 1

Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Strada della Mandola, piano T-1 (all.13) Abitazione con piscina privata presente nell'area di corte

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
31	661		F/3				€

Intestato a _____ con sede in Genova (GE) - C.F. _____, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

IMMOBILE 2

Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Strada della Mandola, piano T-1-2 (all.13) Abitazione con piscina privata presente nell'area di corte

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
31	656		F/3				€

Intestato a _____ con sede in Genova (GE) - C.F. _____ per
i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

IMMOBILE 3

Catasto Terreni del Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Strada della Mandola (all.13)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Reddito dominicale	Reddito Agrario
31	655		semin ativo	1		3.693,00	25,75 €	20,98 €

Intestato a _____ con sede in Genova (GE) - C.F. _____ per
i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

IMMOBILE 4

Catasto Terreni del Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Strada della Mandola (all.13)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Reddito dominicale	Reddito Agrario
31	657		semin ativo	1		85,00	0,59 €	0,48 €

Intestato a _____ con sede in Genova (GE) - C.F. _____ per
i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

IMMOBILE 5

Catasto Terreni del Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Strada della Mandola (all.13)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Reddito dominicale	Reddito Agrario
31	660		semin ativo	1		2.635,00	18,37 €	14,97 €

Intestato a _____ con sede in Genova (GE) - C.F. _____ per
i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

IMMOBILE 6

Catasto Terreni del Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Strada della Mandola (all.13)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Reddito dominicale	Reddito Agrario
31	662		semin ativo	1		30,00	0,21 €	0,17 €

Intestato a _____ con sede in Genova (GE) - C.F. _____ per
i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

IMMOBILE 7

Catasto Terreni del Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Strada della Mandola (all.13)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Reddito dominicale	Reddito Agrario
31	664		semin ativo	1		212,00	1,47 €	1,20 €

Intestato a _____, con sede in Genova (GE) - C.F. _____ per
i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

IMMOBILE 8

Catasto Terreni del Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Strada della Mandola (all.13)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Reddito dominicale	Reddito Agrario
31	666		semin ativo	1		10,00	0,07 €	0,06 €

Intestato a _____, con sede in Genova (GE) - C.F.' _____ er
i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

7.3 Caratteristiche Generali dei beni

Trattasi di due distinte abitazioni con relative corti comprensive di piscina privata e terreni circostanti.

Le unità immobiliari rappresentanti il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa, hanno avuto inizio nella loro realizzazione a partire dal 16-01-2006 e prevedevano la costruzione di due casali con relativa piscina. Ad oggi ancora gli edifici si trovano in corso di costruzione con finiture da completare, impianti e strutture da collaudare e sono privi di agibilità. Inoltre dal sopralluogo effettuato è emerso che ci sono alcune difformità rispetto al titolo assentito che di seguito verranno descritte.

Gli edifici si trovano in una zona prevalentemente agricola, in prossimità del centro storico del Comune di Collazzone, in Loc. Macchione, Strada della Mandola, raggiungibili da una strada secondaria comunale (Via Colle della Mandola) che si dirama dalla SP 421. Gli immobili non sono serviti in modo diretto dai mezzi pubblici, e non sono presenti nelle immediate vicinanze esercizi pubblici.

L'accesso agli immobili avviene da una ulteriore diramazione, della strada comunale, denominata strada vicinale San Sisto, di Via Colle della Mandola, (strada sterrata che collega Collazzone a Collepepe).

I terreni circostanti le due unità abitative, delimitati da un muro di contenimento e confinanti con le due strade vicinali rappresentano i terreni oggetto del pignoramento.

7.3.1 Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile 1, ha destinazione d'uso abitativa ed è organizzato su due livelli, piano terra e piano

primo, gli spazi esterni del piano terra sono organizzati in due portici, un pergolato sul lato piscina e una piccola pensilina a protezione dell'ingresso all'abitazione, mentre gli spazi interni sono suddivisi in ingresso, sala da pranzo, cucina, salotto, studio, anti-bagno e bagno, il piano superiore, accessibile dalla scala interna priva di finiture, è organizzato in disimpegno, quattro camere e tre bagni, due dei quali ad uso esclusivo delle camere. Dalle camere si accede ai 2 terrazzi presenti, entrambi coperture dei sottostanti portici.

Sulla corte rappresentata dalla part.la 661 è presente una piscina delle dimensioni in pianta di m. 8.00 per 4.00 con una profondità di 1.50 m.

Esternamente il fabbricato presenta un rivestimento in pietra su tutte le facciate ad eccezione della parte interna del portico. Il manto di copertura è in tegol-coppo, la gronda è stata realizzata con zampini in legno e pianelle in cotto, canali di gronda in rame, infissi esterni con sportelloni in legno.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetri doppi, con sportelloni in legno esterni.

Le porte interne sono di legno tamburato, finitura naturale, lisce.

Il portoncino è di tipo blindato, con tripla serratura, a toppa.

I pavimenti, sono in piastrelle di ceramica; anche i terrazzi, i portici e i pergolati delle due abitazioni sono pavimentati con piastrelle in gres antiscivolo.

I rivestimenti sono in piastrelle di ceramica (bagno e cucina) fino a 2.20 m di altezza.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

I soffitti dell'abitazione sono alti m. 2.90 al piano terra, 2,75 al piano primo;

Il bagno: è provvisto di tazza bidet lavandino e vasca da bagno o doccia.

I terrazzi: sono pavimentati, protetti da ringhiera in ferro con colonnine realizzate in pietra (stessa finitura della facciata del fabbricato) e in pianelle (copertina delle colonne).

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni in alluminio.

E' presente allaccio agli scarichi.

L'immobile 2, ha destinazione d'uso abitativa è organizzato su 3 livelli, piano terra, primo e secondo; il p.t. esternamente è organizzato in un portico, un locale tecnico ed una scala esterna che permette l'accesso al p.1. Gli spazi interni consistono in ingresso, salotto, sala da pranzo, cucina e w.c. Il piano primo al quale si accede tramite una scala interna ed una esterna è organizzato in disimpegno, tre camere, tre bagni di cui due ad uso esclusivo delle camere e uno studio dal quale si accede con una scala a chiocciola al ripostiglio posto al piano secondo.

Sulla corte esterna rappresentata dalla part.la 656 è presente una piscina delle dimensioni di m 8.00 per 4.00 con profondità di 1.50 m.

Esternamente il fabbricato presenta un rivestimento in pietra su tutte le facciate (lato torretta) ad eccezione della parte interna del portico e della parte del terrazzo soprastante. Il manto di copertura è in tegol-coppo, la gronda è stata realizzata con zampini in legno e pianelle in cotto, canali di gronda in rame, infissi esterni con sportelloni in legno.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetri doppi, con sportelloni in legno esterni.

Le porte interne sono di legno tamburato, finitura naturale, lisce.

Il portoncino è di tipo blindato, con tripla serratura, a toppa.

I pavimenti, sono in piastrelle di ceramica, fatta eccezione per le scale che sono state realizzate in legno. Anche i terrazzi, i portici e i pergolati sono pavimentati con piastrelle in gres antiscivolo.

I rivestimenti sono in piastrelle di ceramica (bagno e cucina) fino a 2.20 m di altezza.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

I soffitti dell'abitazione sono alti m. 2.90 al piano terra, 2,75 al piano primo, mentre la torretta al piano secondo presenta una altezza minima di 2 m e una massima di 2.50 m.

Il bagno: è provvisto di tazza bidet lavandino e vasca da bagno o doccia.

I terrazzi: sono pavimentati, protetti da ringhiera in ferro con colonnine realizzate in pietra (stessa finitura della facciata del fabbricato) e in pianelle (copertina delle colonne).

Impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con caldaia e termosifoni in alluminio.

E' presente allaccio agli scarichi.

Entrambi gli immobili, mai abitati, si presentano in buone condizioni statiche mentre esteticamente i segni del degrado e lo stato di abbandono si evidenziano sulle finestre e sugli sportelloni esterni in parte danneggiati dagli agenti atmosferici e dalla mancata manutenzione. Internamente alle abitazioni sono presenti segni di umidità sia nell'immobile 1 nel locale soggiorno e nei portici che nell'immobile 2 nella zona a contatto con la scala esterna.

Strutturalmente gli edifici sono stati realizzati in muratura con solai in parte in laterocemento e in parte in legno e pianelle in cotto, con tamponatura esterna e rivestimento realizzato con particolari finiture di pregio (pietra arenaria locale a faccia vista stuccata con rizzaffo storico); interamente gli edifici sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti rivestimenti con piastrelline in ceramica nel locale cucina, e parte dei bagni. I parapetti dei terrazzi sono realizzati con ringhiera di ferro e colonnine in pianelle.

Immobile 3-4-5-6-7-8 (Terreni): sono attualmente incolti, pressoché pianeggianti, fatta eccezione per la part.la 664, 655 e parte della part.la 660 che costituiscono il collegamento tra Via colle della Mandola e la corte dei fabbricati (part.la 656 e part.la 661) poste su due diversi livelli, e parzialmente "occupati" da piccoli gruppi di arbusti autoctoni cresciuti in modo spontaneo, e da diversi ulivi in stato di completo abbandono; i terreni distinti con le part.le 656 e part.la 661 rappresentano le corti esterne dei due fabbricati oggetto di pignoramento e sono delimitati da un muro di contenimento su due lati (part.la 661) mentre la part.la 656 si divide dalla 655 con un muro di altezza pari a 1.50m; Non sono presenti manufatti o altri immobili. Nella corte del fabbricato 1 (part.la 660) è presente un muro di contenimento che partendo dal portico del fabbricato abitativo (part.la 661) si collega al muro perimetrale di confine che divide la corte del fabbricato 1 a quella del fabbricato 2 e prosegue anche all'interno della corte del fabbricato 2 (part.la 655). Il muro è stato realizzato in c.a. di altezza variabile da circa 3.50 m. a 1.20 m. con copertina in pianelle.

Non sono rilevabili, la presenza di pozzi o addirittura impianti di irrigazione né, tantomeno, impianti di altra

natura passanti sui terreni in questione, non sono perimetrati da recinzioni o accessi specificatamente segnalati anche se la loro individuazione non risulta particolarmente complessa.

Sulla part.la 655, alla fine del muro di contenimento che delimita il confine tra la stessa part.la 655 e la 653 è posta una colonna che ne rappresenta il punto di accesso carrabile e pedonale al fabbricato.

Per quanto riguarda gli appezzamenti più grandi part.la 655 (Immobile 3) e part.la 660 (Immobile 5) risultano essere di forma rettangolare hanno una superficie catastale dichiarata rispettivamente di 3.693,00 mq e di 2.635,00 mq e per un lato confinano con la strada, un lato rappresenta il confine tra le due proprietà e su un lato confinano con la strada vicinale che permette l'accesso alle due proprietà.(part.la 639).

Gli altri appezzamenti di terreno relativamente più piccoli accessibili tramite la stessa strada, rappresentano dei piccoli triangoli (part.la 662 e 657 e 666 rispettivamente identificati come immobile 6 , 4 e 8) e uno di forma irregolare, part.la 664 -immobile 7- che rappresenta una scarpata di collegamento tra la strada vicinale e la corte del fabbricato 2 rappresentata dalla part.la 656.

Nel vigente P.R.G. del Comune di Collazzone i terreni sono distinti come di seguito riportato:

Foglio 31 part.la 655 Area Agricola (E2)

Zona di ripopolamento e cattura (E2)

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (E2)

Foglio 31 part.la 657 Area Agricola (E2)

Zona di ripopolamento e cattura (E2)

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (E2)

Foglio 31 part.la 660 Area Agricola (E2)

Zona di ripopolamento e cattura (E2)

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (E2)

Foglio 31 part.la 662 Area Agricola (E2)

Zona di ripopolamento e cattura (E2)

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (E2)

Foglio 31 part.la 664 Area Agricola (E2)

Zona di ripopolamento e cattura (E2)

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (E2)

Foglio 31 part.la 666 Area Agricola (E2)

Zona di ripopolamento e cattura (E2)

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (E2)

Di seguito il riepilogo delle superfici interne delle due abitazioni e dei terreni.

ABITAZIONE -IMMOBILE 1- Piano T-1 – Foglio 31 Part.Ia 661	SUPERFICIE CALPESTABILE RILEVATA MQ
PIANO terra	
w.c.	4.50
salotto	30.24
cucina-pranzo	22.50
ingresso	13.32
Rip.	1.87
Rip.	1.87
portico 1	40.64
Portico 2	88.20
pergolato	30.96
piscina	12.00
PIANO primo	
camera	13.20
camera	14.62
camera	10.60
w.c.	3.80
camera	11.20
w.c	3.80
w.c	3.80
disimpegno	7.70
Terrazzo	40.64
Terrazzo	88.20
TOTALE S.R.	143.02
TOTALE S.N.R.	300.64

ABITAZIONE -IMMOBILE 2- Piano T-1 -2 – Foglio 31 Part.Ia 656	SUPERFICIE CALPESTABILE RILEVATA MQ
PIANO terra	
cucina	16.00
Ingresso sala da pranzo	28.94
salotto	30.26

lavanderia	6.50
Locale tecnico	7.50
portico	30.60
piscina	12.00
PIANO primo	
camera	10.20
w.c.	5.32
camera	10.60
w.c.	3.85
camera	9.60
w.c	3.80
studio	16.40
disimpegno	7.15
Terrazzo	30.60
Terrazzo	20.25
PIANO secondo	
Ripostiglio	24.00
TOTALE S.R.	172.62
TOTALE S.N.R.	100.85

TERRENO -IMMOBILE 3– Foglio 31 Part.la 655	QUALITA'	CLASSE	SUP. MQ
	seminativo	1	3.693,00

TERRENO -IMMOBILE 4– Foglio 31 Part.la 657	QUALITA'	CLASSE	SUP. MQ
	seminativo	1	85.00

TERRENO -IMMOBILE 5– Foglio 31 Part.la 660	QUALITA'	CLASSE	SUP. MQ
	seminativo	1	2.635,00

TERRENO -IMMOBILE 6– Foglio 31 Part.la 662	QUALITA'	CLASSE	SUP. MQ
	seminativo	1	30,00

TERRENO -IMMOBILE 7– Foglio 31 Part.la 667	QUALITA'	CLASSE	SUP. MQ
	seminativo	1	212.00

TERRENO -IMMOBILE 8– Foglio 31 Part.la 666	QUALITA'	CLASSE	SUP. MQ
	seminativo	1	10.00

IMMOBILE	QUALITA'	CLASSE	SUP.MQ
TOTALE SUP. TERRENI 3-4-5-6-7-8	seminativo	1	6.665,00

Rispetto agli elaborati allegati ai Permessi di Costruire n. 1554/A e 1554/B del 8-11-2005 con i quali venivano concessi a . i permessi di realizzare gli interventi di due fabbricati di civile abitazione e delle due piscine a servizio delle stesse, (all. 9) sono state rilevate delle discrepanze tra quanto progettato e quanto realizzato sia nelle abitazioni che nelle piscine.

Si segnala inoltre che negli archivi del Comune di Collazzone è presente un Permesso di Costruire in Variante per ognuno dei due titoli rilasciati che rispecchia perfettamente lo stato dei luoghi, ma che in sostanza non può essere menzionato quale titolo attestante la conformità urbanistica in quanto mai rilasciato dallo stesso Ente. I titoli edilizi che ne attestano la conformità urbanistica e con i quali il sottoscritto ha svolto il sopralluogo e visionato le diversità e le difformità tra quanto progettato e quanto realizzato sono i Permessi di Costruire n. 1554/A e 1554/B del 8-11-2005.

Superficie lorda immobile 1 mq 150,00 circa, oltre a 130,00 mq di terrazzi e mq 160,00 di portici e pergolati e 12,00 di Piscina Privata

Superficie lorda Immobile 2 mq 175,00 circa oltre a 51,00 mq di terrazzi e mq 30,00 di portici e 7,50 per un locale tecnico e 12,00 di Piscina Privata

Superficie Immobile 3 seminativo di classe 1 mq 3.693,00

Superficie Immobile 4 seminativo di classe 1 mq 85,00

Superficie immobile 5 seminativo di classe 1 mq 2.635,00

Superficie immobile 6 seminativo di classe 1 mq 30,00

Superficie immobile 7 seminativo di classe 1 mq 212,00

Superficie immobile 8 seminativo di classe 1 mq 10,00

7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie commerciale è stata determinata al netto delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili;

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm;

50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore max. di 25 cm.

Per il calcolo della superficie commerciale, si considerano le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario di stima ricercato, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

50% della superficie della cantine.

25% Balconi e Lastrici solari

35% Locali accessori (collegati ai vani principali)

15% Locali Tecnici

35% Terrazzi e Logge

10% Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"

8) – Verifichi, in particolare la libera accessibilità degli immobili pignorati evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

I beni pignorati hanno libero accesso dalla pubblica via, come sopra riportato è infatti possibile accedere ai fabbricati ed ai terreni tramite la strada sterrata denominata Via Colle della Mandola e attraverso una diramazione della stessa, si accede agli immobili oggetto del pignoramento.

La strada è in parte presente in mappa ed è distinta al c.t. del Comune di Collazzone al foglio 31 part.la 639 di prop. con sede in TODI (PG) P.Iva

Proprieta' 1/1.

Dalla stessa strada è possibile accedere all'immobile 2; catastalmente la strada non risulta rappresentata e per accedere all'immobile 2 è necessario attraversare i terreni distinti al foglio 31 part.la 620 (

Proprieta' 1/1) -le part.le 649 e 654 (nato a Proprieta' 1/1)

9)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

La descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

10)- Aggiornamenti catastali

Non è necessario aggiornare le planimetrie catastali dei due fabbricati abitativi. Le due unità abitative sono al momento accatastate in corso di costruzione e il nuovo DOCFA verrà realizzato dopo la conclusione dei lavori. Dovrà essere conforme a quanto rappresentato nella Variante al PDC da presentare per ogni immobile.

Quanto riportato nella planimetria catastale T359028 prot. n. PG0366251 del 23-10-2009 – T358434 prot. n. PG0366255 del 23-10-2009 corrisponde allo stato dei luoghi.

Dovrà essere sistemata e aggiornata, previa atti catastali quali frazionamenti e atti notarili per trasferimenti di proprietà ove si voglia sistemare la porzione di strada mancante in mappa che ne consente l'accesso al fabbricato 2.

10)- Proceda ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale, anche senza il consenso della proprietà

Al momento non si procede a nessun aggiornamento catastale in quanto non necessario per gli immobili abitativi.

11)Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli immobili e i terreni pignorati ricadono in zona E2,- Area Agricola (E2) Zona di ripopolamento e cattura (E2) Aree sottoposte a vincolo idrogeologico(E2) - ART. 45 (all. 11)

12)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

La richiesta di accesso agli atti ha permesso di estrarre i Permessi di Costruire n. 1554/A e 1554/B del 8-11-2005 con i quali venivano concessi a i permessi di realizzare gli interventi di realizzazione di due fabbricati di civile abitazione e delle due piscine a servizio delle stesse.

Per gli stessi PDC si segnala inoltre che negli archivi del Comune di Collazzone sono presenti un Permesso di Costruire in Variante per ognuno dei due titoli rilasciati che rispecchia perfettamente lo stato dei luoghi, ma che in sostanza non può essere menzionato quale titolo attestante la conformità urbanistica.

Per i titoli menzionati è stato dato avvio ai lavori in data 16-01-2006 con nota prot. 327 del 13-01-2006 relativamente all'edificio 1 (PDC 1554/B del 08-11-2005) e con nota prot. 328 del 13-01-2006 per l'immobile 2 (PDC 1554/A del 08-11-2005).

I lavori non risultano completati, non sono mai state presentate fine lavori e Agibilità.

Avendo visionato i titoli edilizi autorizzativi dei beni immobili pignorati, lo scrivente non può dichiararne la conformità urbanistica degli immobili.

Gli immobili non sono pienamente corrispondenti alle planimetrie allegate ai titoli e trattandosi di modifiche sia interne che esterne potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di un PDC in SANATORIA, al quale dovranno seguire le certificazioni degli impianti presenti, la produzione della Dichiarazione dell'agibilità corredata dal DOCFA.

Il costo per la pratica edilizia e la produzione della Dichiarazione dell'agibilità comprensiva di accatastamento oltre i diritti di segreteria e al costo per le certificazioni degli impianti, valutati al successivo par. 16 saranno quantificati al momento della vendita dell'immobile.

Dovranno inoltre essere effettuati tutti gli adempimenti della sismica compreso il collaudo statico dell'immobile e del muro di contenimento ed essere prodotte le relative certificazioni, oltre all'A.P.E. per ogni singolo fabbricato.

Catastalmente l'immobile è classificato in corso di costruzione e sono presenti i soli elaborati planimetrici che ne permettono l'identificazione del solo ingombro esterno e non la suddivisione interna e della destinazione d'uso dei vai.

13)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Gli immobili non sono attualmente occupati e sono di proprietà

.. con sede in Genova (GE) - C.F. , per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

Lo scrivente non ha provveduto ad esperire ulteriore verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni visto lo stato degli immobili, mai completati e mai stati dichiarati agibili dal Comune di Collazzone.

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che il compendio pignorato è di proprietà con sede in Genova (GE) - C.F. , per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

I beni sono pervenuti alla con sede in Genova (GE) - C.F. con atto di compravendita rogato dal notaio Clericò Salvatore il 28-12-2009 rep. 904/665 trascritto a Perugia il 11-01-2010 ai n. 735/592 di formalità della § l. in sigla: con sede in Todi (PG) c.f. :

Alla Soc. in sigla con sede in Todi (PG) c.f

Quanto alienato, era pervenuto con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rogato dalla Dott.ssa Siciliano Patrizia Sara il 26-10-2009 rep. 12878/5383 trascritto a Perugia il 6-11-2009 ai numeri 30192 e 18464 di formalità della Sc con sede in Roma (RM) cf

Alla Soc. con sede in Roma (RM) cf quanto d'interesse era pervenuto con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rogato dalla Dott.ssa Anedda Emma il 16-02-2006 rep. 24126 non trascritto dalla con sede in Collazzone (PG) c.f.

Alla § con sede in Collazzone (PG) c.f. quanto di interesse era pervenuto tramite atto di compravendita rogato dal Dott. Carbonari Marco il 05-05-2005 rep. 67191/17027, trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Perugia il 20-05-2005 ai n. 17419/10114 di formalità dal Sig. nato § §) il

Al Sig. quanto alienato , era pervenuto con atto di divisione rogato dal Dott. Carbonari Marco il 31-12-1990 rep. 34275 trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Perugia il 29-01-1991 ai n.ri 3459/2906 di formalità.

14)- il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati.

Non vengono allegati il certificato di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio trattandosi di una Società.

15)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Il caso non si pone.

16)- Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato sottotraccia, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, mai messo in funzione, sicuramente bisognoso di revisione e certificazione, necessaria anche ai fini dell'acquisizione del Certificato di Agibilità.

IMPIANTO TERMICO: L'approvvigionamento dell'acqua avviene tramite l'acquedotto pubblico e l'acqua calda viene prodotta dalla caldaia presente nel locale ripostiglio posto di fianco al lato ingresso per quanto riguarda l'immobile 1 mentre la caldaia si trova nel locale tecnico al p.t. per l'immobile 2. Il riscaldamento dell'abitazione avviene con termosifoni in alluminio alimentati dalla stessa caldaia. L'impianto mai entrato in funzione e' sicuramente bisognoso di revisione e certificazione, necessaria anche ai fini dell'acquisizione del Certificato di Agibilità.

Tutti gli impianti, per quanto di conoscenza e competenza dello scrivente, sembrano conformi alle normative dell'epoca di costruzione dei fabbricati ma risulta tuttavia necessario provvedere all'acquisizione delle Dichiarazioni di rispondenza (Di.Ri.) di tutti gli impianti che comprovino, anche mediante opportuni test (di tenuta, di portata, ecc.) l'adeguatezza degli stessi; della cui redazione dovrà essere incaricato un professionista abilitato alla certificazione degli impianti e il cui costo, sia per l'impianto elettrico che per quello termo-fluidico e gas-metano, è preventivabile in € 1.000,00 complessive, oltre IVA.

17)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

Date le caratteristiche dei beni immobili esecutati si prevede di costituire due lotti di vendita:

LOTTO 1 così identificato: **Abitazione (Immobile 1)** Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Loc. Macchione, Strada della Mandola Piano T e 1 distinto al C.F. di detto Comune al F. 31 part.la 661 con corte annessa

Terreno (immobile 4) Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Loc. Macchione, Strada della Mandola distinta al C.T. di detto Comune al F. 31 part. la 657;

Terreno (immobile 5) Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Loc. Macchione, Strada della Mandola distinta al C.T. di detto Comune al F. 31 part. la 660;

Terreno (immobile 8) Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Loc. Macchione, Strada della Mandola distinta al C.T. di detto Comune al F. 31 part. la 666;

LOTTO 2 così identificato: **Abitazione (Immobile 2)** Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Loc. Macchione, Strada della Mandola Piano T - 1 -2 distinto al C.F. di detto Comune al F. 31 part.la 656 con corte annessa

Terreno (immobile 3) Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Loc. Macchione, Strada della Mandola distinta al C.T. di detto Comune al F. 31 part. la 655;

Terreno (immobile 6) Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Loc. Macchione, Strada della Mandola distinta al C.T. di detto Comune al F. 31 part. la 662;

Terreno (immobile 7) Comune di Collazzone (Provincia di PERUGIA) Loc. Macchione, Strada della Mandola distinta al C.T. di detto Comune al F. 31 part. la 664;

18)- Stima dei lotti

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Collazzone, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (*Agenzie Immobiliari*) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale. Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

17.1 Determinazione del valore unitario

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio pignorato.

Il calcolo del valore per le unità abitative, desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, prende in considerazione il valore delle Ville/Villini presenti nella Zona Centrale del Comune di Collazzone (valutati tra le 700,00 e le 880,00 €) e seppur ancora censite catastalmente in corso di costruzione vengono valutate dal sottoscritto come di seguito riportato:

Si ritiene di applicare un valore unitario di €/mq 800,00 (all. 14) per quanto riguarda le due unità abitative comprensive di piscina privata; A tale valore verrà detratto un 10% stimato per le spese di completamento dell'immobile.

Per i Terreni si ritiene opportuno applicare il valore desunto dall' Agenzia delle Entrate 13.000 €/ha (VAM della Provincia di Perugia riferiti all'anno 2019) (all.15)

17.2 Determinazione del valore di mercato

LOTTO 1

LOTTO 1	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	S.C.V. MQ	VALORE UNITARIO	DETRAZIONE PER COMPLETAMENTO IMMOBILE	VALORE DI MERCATO	
ABITAZIONE +PISCINA	157,19	100,00%	142,90	800,00 €/mq	10%	125.752,00	185.914,08
TERRAZZI	128,84	35,00%	45,09		10%	36.075,20	
PORTICO	159,80	35,00%	55,93		10%	44.744,00	
GIARDINI E AREE DI PERTINENZA	888,00	10,00%	88,80			71.040,00	71.040,00
TERRENI (IMMOBILE 4-5-8)	2.730,00	100,00%		13.000,00 €/ha		35.490,00	35.490,00
TOTALI	4.063,83		332,72				292.444,08

17.2 Determinazione del valore di mercato

LOTTO 2

LOTTO 2	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	S.C.V. MQ	DETRAZIONE PER COMPLETAMENTO IMMOBILE	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO	
ABITAZIONE +PISCINA	189,88	100,00%	172,62	10 %	800,00	138.096,00	145.625,40
TERRAZZI	50,85	35,00%	17,80	10 %		14.238,00	
PORTICO	30,60	35,00%	10,71	10%		8.568,00	
LOCALE TECNICO	7,50	15,00%	1,13	10%		904,00	
GIARDINI E AREE DI PERTINENZA	784,00	10,00%	78,40			62.720,00	62.720,00
TERRENI (IMMOBILE 3-6-7)	3935,00	100,00%			13000 €/ha	51.155,00	51.155,00
TOTALI	1062,83		280,65				259.500,40

Valore di mercato LOTTO 1 = € 292.444,08

(euro Duecentonovantaduemilaquattrocentoquarantaquattro/08).

Per difetto il Valore di mercato dell'intero compendio pignorato viene valutato

292.000,00 (Euro Duecentonovantaduemila/00)

Valore di mercato LOTTO 2= € 259.500,40

(euro Duecentocinquantanovemilacinquecento/40)

Per difetto il Valore di mercato dell'intero compendio pignorato viene valutato

259.000,00 (Euro Duecentocinquantanovemila/00)

A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità
- Costo per l'adeguamento/revisione degli impianti ed il rilascio delle relative certificazioni e/o dichiarazioni di rispondenza = € 1.000,00
- Vincoli e Oneri di Natura Condominiale = € 0

--

19)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

20)- Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)

Il caso non si pone per la presente perizia.

21)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso non si pone per la presente perizia.

22)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal G.E.;

Allegato n. 2 – Comunicazioni di inizio operazioni e sopralluogo immobili;

Allegato n. 3- Verbale sopralluogo 1;

Allegato n. 4 – richiesta modalità di prosecuzione incarico;

Allegato n. 5- Nomina Custode Giudiziario del compendio pignorato;

Allegato n. 6 – Comunicazione IVG per nuovo sopralluogo;

Allegato n. 7 – Richiesta accesso atti al Comune di Collazzone;

Allegato n. 8 –Risposta del Comune di Collazzone alla richiesta di accesso agli atti;

Allegato n. 9 - Precedenti edilizi estratti dall'archivio del Comune di Collazzone;
Allegato n. 10 – Documentazione fotografica
Allegato n. 11 – Certificato di destinazione urbanistica Terreni oggetto di pignoramento;
Allegato n. 12 – documentazione ipocatastale;
Allegato n. 13 – Documentazione Catastale;
Allegato n. 14– estratto agenzia delle entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari;
Allegato n. 15 – estratto agenzia delle entrate -Banca dati delle quotazioni terreni;
Allegato n. 16 - Tabella costi chilometrici
Allegato n. 17- Documentazione spese sostenute

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da:21 pagine oltre a 17 allegati e n. 2 predisposizioni del bando di vendita presenti da pagina 22 a 29, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.

Spoletto lì, 08 Agosto 2023

L'ESPERTO Geom. Alessandro SOLFAROLI

