

DOTT. ARCHITETTO SEBASTIANO AMATO

Studio Tecnico
Via Ponzianina n.27
06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743/48752, Fax 0743/48752 Cell 3292715874
[e-mail amatosebastiano@libero.it](mailto:amatosebastiano@libero.it)
p.e.c. sebastiano.amato2@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

G.I. Ill. Dott. Alberto Cappellini

RELAZIONE PERITALE

Spoleto, 06/05/2024

CAUSA N. 121/2023 G.E. DOTT. CAPPELLINI

PROMOSSA DA

MAIOR SPV S.r.l.

CONTRO

[REDACTED]

Premessa

Il Giudice Cappellini, vista l'istanza di vendita e la documentazione ipotecaria e catastale, e vista la relazione notarile depositata ha ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita, pertanto, visti gli artt. 568 e 569, primo comma, c.p.c. ha nominato con Decreto di nomina il sottoscritto Dott. Architetto Sebastiano Amato, - regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia con il n. 967 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Spoleto quale C.T.U. per la presente causa iscritta al n. 121/2023 R.G.Es. Imm. promossa dalla Società MAIOR SPV S,r.l. contro i signori [REDACTED]

Il giuramento di rito è stato prestato in modalità telematica e pertanto l'incarico è stato conferito dal Giudice Cappellini in data 21/12/2023.

Si è accettato pertanto l'incarico di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo



- carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- 4) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. Att. C.C.);
 - 5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
 - 7) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile; appartamento, capannone, ecc.);
 - 8) Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, 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 ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
 - 9) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
 - 10) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
 - 11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
 - 12) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti, verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
 - 13) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;



- 14) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 15) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 16) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 17) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i solo contratti di locazione, quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;
- 19) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
 - Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulla quota non pignorata; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
 - Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;
- 20) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
- 21) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Il termine assegnato per il deposito della relazione di stima è stato fissato in giorni 150 dal conferimento dell'incarico (dal 20/12/2023), quindi entro il 18/05/2024.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 12/01/2024 e nella stessa data è stato effettuato il necessario sopralluogo con accesso ai beni immobili oggetto del procedimento.

Il giudice ha fissato l'udienza per la comparizione del debitore e delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori aventi un diritto di prelazione risultante da pubblici registri e non



intervenuti, l'udienza del 27/06/2024 (sostituita ai sensi dell'art. 127 c.p.c. dal deposito di note difensive nel termine perentorio del settimo giorno prima dell'udienza sostituita, come da provvedimento generale del 21/12/2022).

I creditori e il debitore riceveranno direttamente l'avviso del deposito della perizia in via telematica almeno 30 gg. Prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica qualora le parti abbiano indicato nei rispettivi atti l'indirizzo di posta elettronica presso il quale intendono ricevere le comunicazioni.

Quadro delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- Studio del fascicolo;
- Convocazione delle parti per l'inizio delle operazioni peritali (comunicazione di inizio delle operazioni peritali del 23/12/2023);
- Inizio ed esecuzione delle operazioni peritali (cfr. verbale inizio delle operazioni peritali del 12/01/2024 e di sopralluogo del 22/02/2024);
- Rilievo fotografico;
- Rilievo metrico dell'intero immobile;
- Accesso agli atti che riguardano l'immobile presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collazzone;
- Accesso agli atti alla Regione Umbria, Sezione Rischio sismico, Genio civile;
- Analisi e valutazioni tecniche;
- Stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.

Nel corso delle operazioni peritali è stata inoltre formata o acquisita la seguente documentazione:

- Copia delle autorizzazioni e concessioni amministrative tramite accesso agli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collazzone;
- Visura storica per immobile relativa agli immobili in oggetto;
- Planimetria del N.C.F. degli immobili in oggetto;
- Rilievo fotografico sia dei terreni che dell'intero immobile;
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del [REDACTED], rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Assisi.

Precisazioni introduttive

Gli immobili interessati dalla procedura sono costituiti da:

- 1) fabbricato adibito a civile abitazione, censito nel N.C.F. del Comune di Collazzone, al Foglio n. 20, particella n. 1182 sub. 42, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 61 mq (totale escluse le aree scoperte), Rendita € 185.92, piano 3, quota di proprietà per ½ a [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- 2) fabbricato adibito ad autorimessa, censito nel N.C.F. del Comune di Collazzone, al Foglio n. 20, particella n. 1182 sub. 10, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie catastale di 21 mq, Rendita € 30,37, piano S1, quota di proprietà ½ in a [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e per ½ a [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

La controversia

La controversia alla base del procedimento nasce in quanto la parte debitrice si è resa morosa nel pagamento dell'importo di € 78129,86, oltre agli interessi ex Lege dovuti dal 31/12/2017, (oltre alle spese dell'atto di precetto e delle successive occorrente) alla parte



creditrice, (rappresentata inizialmente dalla Banca Popolare di Todi S.p.a. ma successivamente, a partire dal 20/07/2018, dalla MAIOR SPV S.r.l.) in quanto con atto di compravendita del 18/06/2007, a rogito del Notaio Dottor Vincenzo Lemmi, rep. N. 37692/7803 – la PERUSIA COSTRUZIONI S.r.l. alienava i succitati due beni immobili, per la quota di ½ ciascuno, ai signori [REDACTED]

[REDACTED], entrambi residenti in Assisi (PG) in Frazione Santa Maria degli Angeli, Via Martiri delle Foibe n. 10, i quali corrispondevano la somma di € 101000,00 tramite l'accollo della quota n. 8/80001349 di pari importo del mutuo stipulato dalla PERUSIA COSTRUZIONI S.r.l. con la Banca Popolare di Todi S.p.a. in data 23/03/2005 ed essendo la stessa parte debitrice decaduta dal beneficio del termine per norma legale a patto contrattuale.

In data 20/07/2018 MAIOR SPV S.r.l. ha concluso con Unione di Banche Italiane S.p.a. un contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione e dell'art. 58 del Testo Unico Bancario (a cui è stata data pubblicità mediante pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 86 del 26/07/2018, Parte Seconda).

In virtù del suddetto contratto di cessione, MAIOR SPV S.r.l. ha acquistato *pro soluto* tutti i crediti per capitale, interessi, anche di mora, spese ed altri accessori derivanti da contratti di finanziamento, ipotecari e chirografari, saldi debitori di conti corrente, insoluti di portafoglio e conti anticipi, meglio indicati nella suddetta Gazzetta Ufficiale e tra i crediti acquisitati e relativi interessi maturati è compreso il credito del presente procedimento.

La società cessionaria ha conferito mandato alla PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.a. di gestire e recuperare i suddetti crediti, consentendo alla medesima di porre in essere, in nome e per conto della MAIOR SPV S.r.l., tutti gli atti ritenuti necessari per la migliore realizzazione dell'incarico.

Oltre a tutto ciò va aggiunto che la BANCA POPOLARE DI TODI S.p.a., con contratto di mutuo fondiario stipulato in data 23/03/2005 a rogito del Notaio Dottor Vincenzo Lemmi, Rep. N. 34601, Racc. n. 5710, ha concesso alla società PERUSIA COSTRUZIONI S.r.l., con sede a Deruta (PG), in Via dell'Argilla n. 2, in persona del legale rappresentante pro tempore, la somma di € 700000,00, ed a garanzia della somma mutuata, del pagamento degli interessi nonché dal regolare adempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte, veniva iscritta in data 25/02/2005 n. 7257 r.g. e n. 1565 reg. part. presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Perugia, l'ipoteca volontaria sui seguenti immobili di proprietà della parte mutuataria:

In Comune di Collazzone (PG) – 06050 e precisamente:

- immobili censiti nel N.C.T. al Foglio n. 20, part. n. 1182, località Collepepe, cat. EU, 11 1116 mq.

Su tale appezzamento di terreno la società PERUSIA COSTRUZIONI S.r.l. ha edificato un Complesso immobiliare di cui fanno parte i seguenti beni immobili, censiti al N.C.F. del Comune di Collazzone:

- Foglio n. 20, part. 1182 sub. 42, Via Tiberina, piano 3, cat. A/2, CLASSE 2, VANI 3, Rendita catastale € 185.92;
- Foglio n. 20, part. 1182 sub. 10, Via Tiberina, piano S1, cat. C/6, classe 2, mq 21, Rendita Catastale € 30.37.

Non essendo seguito il pagamento da parte dei debitori, la MAIOR SPV S.r.l., con atto di pignoramento immobiliare datato 06/09/2023 procedeva ad assoggettare a pignoramento ai sensi dell'art. 555 c.p.c. gli immobili come sopra descritti.

La situazione debitoria

Oltre a quanto evidenziato in premessa, con il pignoramento che riguarda tutti gli immobili in oggetto, risultano in atti le seguenti formalità:

- Del MUTUO FONDIARIO rep. n. 34601 – racc. n. 5710, del 23.02.2005 a rogito del Notaio Dottor Vincenzo Lemmi;



- dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del 18.06.2007 a rogito del Notaio Dottor Vincenzo Lemmi;
 - dell'atto di precetto notificato ai signori [REDACTED] in data 01.08.2023;
 - dell'atto di pignoramento immobiliare notificato ai [REDACTED] in data 13.09.2023,
- atti tutti depositati telematicamente nella presente procedura in data 20.09.2023.

Risposte ai quesiti

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

Esaminata la documentazione presente in atti si afferma che la stessa può ritenersi completa in quanto si è in possesso di un certificato notarile richiesto ai sensi dell'art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (**Allegato 1, Allegato 2, Allegato 3, Allegato 4**).

Punto 2) Si è provveduto alla acquisizione della planimetria catastale sia del fabbricato censito nel N.C.F. del Comune di Collazzone al Foglio 20 particella 1182 sub. 42, (**Allegato 5**) che del fabbricato censito nel N.C.F. del Comune di Collazzone al Foglio 20, particella 1182 sub. 10 (**Allegato 6**).

Oltre a questo si è acquisito, tramite accesso agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collazzone la copia della planimetria allegata all'ultimo progetto approvato (**Allegato 7 ed Allegato 8**). Si è inoltre acquisito sia la copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato, costituito dall'Atto di Compravendita redatto dal Notaio Dott. Vincenzo Lemmi, Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Perugia in data 18/06/2007 Repertorio n. 37692, Raccolta n. 7803, registrato a Perugia il 06/07/2007 al n. 9051 SIT e trascritto a Perugia il 06/07/2007 al n. 12967 (**Allegato 9**) che le visure storiche relative a tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva (**Allegati 10 ed 11**).

Punto 3) L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è il seguente:

I beni in oggetto a tutto il 06 Ottobre 2023 risultavano liberi da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da documenti e registri, all'infuori di quanto sotto indicato:

Formalità gravante su tutti gli immobili oggetto di relazione:

- **Nota di iscrizione n. 7257/1565 del 25/02/2005** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a rogito Notaio Lemmi Vincenzo con sede a Perugia (PG) rep. 34601 del 23/02/2005;
A favore: Banca Popolare di Todi S.p.a. – sede Todi (PG), C.F. 00151900545 (Domicilio ipotecario eletto Todi, (PG), Piazza del Popolo n. 27,
Contro: Perugia Costruzioni S.r.l. – sede Deruta (PG), C.F. 01484130545, relativamente all'unità negoziale comprendente i due immobili oggetto della procedura per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
 Capitale di € 700000,00 – durata di anni 22 – ipoteca di € 1050000,00.
 ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2006 – Registro particolare n. 6850 – Registro generale n. 3793 FRAZIONAMENTO DI QUOTA Capitale € 101000,00 Ipoteca € 151500,00, **gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.**
- **Nota di iscrizione n. 5609/671 del 07/03/2013** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia – sede Perugia (PG), rep. N. 537/2013 del 26/02/2013.



A favore: Piero Gargaglia S.r.l. – sede Perugia (PG), c.f. 00313050544 (Domicilio ipotecario eletto via dei Filosofi 23/b Perugia – Avv. Oscar Uccelli);

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale costituita dai due immobili a cui fa riferimento la procedura, per la quota di ½;

Capitale di € 221701,18 – ipoteca di € 200000,00, **gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.**

- **Nota di iscrizione n. 19307/12657 del 06/08/2013** ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Perugia – sede Perugia (PG), rep. N. 234/2013 del 05/06/2013;

A favore : Massa dei Creditori del Concordato Preventivo [REDACTED]

Contro :

tra l'altro, [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale comprendente i due immobili oggetto della procedura, per il diritto di proprietà e per la quota di ½ in regime di comunione legale;

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale comprendente gli immobili oggetto della procedura, per il diritto di proprietà e per la quota di ½ in regime di comunione legale.

Gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.

- **Nota di iscrizione n. 17626/2293 del 20/08/2014** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia – sede Perugia (PG), rep. N. 1801 del 16/06/2014;

A favore : Consorzio Agrario di Ravenna Soc. Coop. A R.I. – sede Cotignola (RA), C.F. 00072430390 (Domicilio Ipotecario eletto Avv. M. Busiri Vici, Via Cesarei 4, 06122 Perugia);

Contro :

tra l'altro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale comprendente gli immobili oggetto della procedura, per il diritto di proprietà e per la quota di ½;

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale comprendente entrambi gli immobili oggetto della procedura, per il diritto di proprietà e per la quota di ½;

Capitale di € 550978,45 – ipoteca di € 730978,45;

Gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.

- **Nota di Iscrizione n. 7433/997 del 09/04/2015** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Bologna – sede Bologna (BO), rep. n. 3343 del 30/04/2014;

A favore : Unipolsai Assicurazioni Spa – sede Bologna (BO), C.F. 00818570012 (Domicilio ipotecario eletto Avv. G.p. Nascetti, Via Santo Stefano n. 29, Bologna;

Contro : [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale in oggetto per il diritto di proprietà e per la quota di ½;

Capitale di € 18030,15 – Ipoteca di € 26189,70;

Gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.

- **Nota di Trascrizione n. 27899/19984 del 06/10/2023** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Unep C/o il Trib. Di Spoleto – sede Spoleto (PG), rep. n. 1684 del 15/09/2023;



A favore : Maior Spv S.r.l. – sede Conegliano (TV) C.F. 04951650268;

Contro :



Gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.

Dal punto di vista catastale l'unità negoziale in oggetto comprende i seguenti immobili censiti nel N.C.F. del Comune di Collazzone :


- N.C.F. Foglio 20, particella n. 1182 sub. 10 (ex particella 1182) Categoria C/6, Classe 02, superficie catastale 22 mq, Rendita € 30,37, Via Tiberina, piano S1;
- N.C.F. Foglio 20, particella 1182 sub. 42 (ex particella 1182), Categoria A/2, Classe 02, Superficie Catastale 69 mq, Rendita € 185,92, Via Tiberina, piano 3.

Tali particelle derivano dal frazionamento e fusione del 18/01/2005, Pratica n. PG0010697 in atti dal 18/01/2005, FRAZIONAMENTO E FUSIONE (N. 370.1/2005) con immobili soppressi, originari del precedente Foglio 20 particella 461 sub. 1, Foglio 20 particella 461 sub. 9, dati derivanti da VARIAZIONE del 18/04/1986 in atti dal 15/07/1999 FRAZIONAMENTO REC. ARR. (n. 205/1986).

Foglio 20 particella 461, immobili Foglio 20 part. 462, Foglio 20 part. 463, Foglio 20 part. 461 sub. 1, Foglio 20 part. 461 sub. 2, Foglio 20 part. 461 sub. 3, Foglio 20 part. 461 sub. 4, Foglio 20 part. 461 sub. 5, Foglio 20 part. 461 sub. 6, Foglio 20 part. 461 sub. 7, Foglio 20 part. 461 sub. 8.

L'intera area in oggetto è sottoposta a:

- Vincolo sismico, di cui alla Legge n. 64/74, L.R. n. 25/82 e L.R. n. 5 del 27/01/2010;

Per i beni in oggetto non esiste l'assegnazione del bene ad uno dei coniugi in quanto i signori  sono ancora sposati in regime di comunione dei beni ed entrambi risiedono insieme.

Dall'esame dei documenti tramite l'accesso agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collazzone non si è trovata traccia di eventuali cessioni di cubatura. (**Allegato 12, Allegato 13**).

Punto 4) Gli immobili oggetto della procedura fanno parte di un condominio denominato "Condominio Belvedere", C.F. 94126040545, sito in Collazzone, Via Tiberina n. 58 e stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. Att. C.C. si ha che esistono spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio, (**Allegato 14**), giungendo ad un debito totale ad oggi di € 748.35.

Si evidenzia inoltre che le unità immobiliari in oggetto risultano in regola con i pagamenti riferiti all'anno condominiale che va dal 01/05/2022 al 30/04/2023.

Per quanto riguarda i millesimi di competenza all'interno del condominio si ha che l'appartamento in oggetto corrisponde all'interno 16 ed ha 43,938/1000 nella Tabella 1 delle Spese Generali e 61,118/1000 nella Tabella 2 relativa alle scale, mentre per quanto riguarda il box, questo corrisponde al box/9 ed ha 4,586/1000 nella Tabella 1 delle Spese Generali e 4,926/1000 nella Tabella 2 relativa alle Scale.

Punto 5) Gli immobili oggetto della procedura, a seguito dell'esame del vigente P.r.g. del Comune di Collazzone, ricadono nell'area delle Macroaree – insediamenti esistenti e zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti – frazione 2, macroarea 7, ambito di trasformazione – area agricola, ma in particolare l'area su cui è stato edificato il fabbricato è in parte in zona C2 – zone residenziali di espansione di carattere semiestensivo ed in parte è in zona ER – zona agricola. Pertanto non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



La zona di intervento, sita ad Ovest del tessuto urbano di Collepepe, è inserita in un contesto ove sono ammessi interventi tramite Piano Attuativo di iniziativa privata come previsto dall'art. 18 della Legge Regionale di disciplina della Pianificazione Urbanistica Comunale n. 31 del 21/10/1997.

Il piano attuativo, Autorizzato con Delibera Comunale n. 34 del 04/06/2003, che possiamo considerare di completamento e riequilibrio urbano, comporta complessivamente un volume edificabile pari a mc 10388,74 e prevede la realizzazione di aree verdi e parcheggi.

Ad oggi, è stato realizzato solo uno dei quattro fabbricati abitativi previsti, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione principali, quali le fogne, l'impianto di illuminazione esterna, i marciapiedi ed i parcheggi, oltre alla rete di distribuzione del gas metano, della rete telefonica, di quella idrica potabile, oltre che di quella elettrica

I parcheggi, in particolare, sono stati realizzati lungo i lati del tracciato stradale, considerando che la strada sarà utilizzata soltanto dal traffico interno.

Per quanto riguarda il progetto del verde e la sua concreta realizzazione, va detto che ad oggi gli spazi esterni previsti si presentano in uno stato di sostanziale abbandono.

Una ulteriore S.C.I.A., prot. n. 0002868 del 02/04/2019, presentata da Binaglia Franco in qualità di legale rappresentante della Perusia Costruzioni viene a configurarsi come variante in corso d'opera alla S.C.I.A. prot. n. 0000147 del 10/01/2017 relativa all'urbanizzazione-lottizzazione di una rata di terreno edificabile sito in Collepepe, Via Tiberina n. 58.

La comunicazione fine lavori per le sole opere di urbanizzazione di cui si è trattato, ha la data del 07/05/2019 prot. n. 0003824.

Punto 6) Formalità gravante tutti gli immobili oggetto di relazione:

- **Nota di iscrizione n. 7257/1565 del 25/02/2005** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a rogito Notaio Lemmi Vincenzo con sede a Perugia (PG) rep. 34601 del 23/02/2005;
A favore: Banca Popolare di Todi S.p.a. – sede Todi (PG), C.F. 00151900545 (Domicilio ipotecario eletto Todi,(PG), Piazza del Popolo n. 27,
Contro: Perusia Costruzioni S.r.l. – sede Deruta (PG), C.F. 01484130545, relativamente all'unità negoziale comprendente i due immobili oggetto della procedura per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
Capitale di € 700000,00 – durata di anni 22 – ipoteca di € 1050000,00.
ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2006 – Registro particolare n. 6850 – Registro generale n. 3793 FRAZIONAMENTO DI QUOTA Capitale € 101000,00 Ipoteca € 151500,00, **gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.**
- **Nota di iscrizione n. 5609/671 del 07/03/2013** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia – sede Perugia (PG), sede Perugia (PG), rep. N. 537/2013 del 26/02/2013.
A favore: Piero Gargaglia S.r.l. – sede Perugia (PG), c.f. 00313050544 (Domicilio ipotecario eletto via dei Filosofi 23/b Perugia – Avv. Oscar Uccelli);
Contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale costituita dai due immobili a cui fa riferimento la procedura, per la quota di ½;
Capitale di € 221701,18 – ipoteca di € 200000,00, **gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.**
- **Nota di iscrizione n. 19307/12657 del 06/08/2013** ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Perugia – sede Perugia (PG), rep. N. 234/2013 del 05/06/2013;
A favore : Massa dei Creditori del Concordato Preventivo di [REDACTED]
Contro :



tra l'altro, [REDACTED], relativamente all'unità negoziale comprendente i due immobili oggetto della procedura, per il diritto di proprietà e per la quota di ½ in regime di comunione legale;

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale comprendente gli immobili oggetto della procedura, per il diritto di proprietà e per la quota di ½ in regime di comunione legale.

Gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.

- **Nota di iscrizione n. 17626/2293 del 20/08/2014 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia – sede Perugia (PG), rep. N. 1801 del 16/06/2014;

A favore : Consorzio Agrario di Ravenna Soc. Coop. A R.I. – sede Cotignola (RA), C.F. 00072430390 (Domicilio Ipotecario eletto Avv. M. Busiri Vici, Via Cesarei 4, 06122 Perugia);

Contro :

tra l'altro [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale comprendente gli immobili oggetto della procedura, per il diritto di proprietà e per la quota di ½;

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale comprendente entrambi gli immobili oggetto della procedura, per il diritto di proprietà e per la quota di ½;

Capitale di € 550978,45 – ipoteca di € 730978,45;

Gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.

- **Nota di Iscrizione n. 7433/997 del 09/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Bologna – sede Bologna (BO), rep. n. 3343 del 30/04/2014;

A favore : Unipolsai Assicurazioni Spa – sede Bologna (BO), C.F. 00818570012 (Domicilio ipotecario eletto Avv. G.p. Nascetti, Via Santo Stefano n. 29, Bologna;

Contro

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale in oggetto per il diritto di proprietà e per la quota di ½;

Capitale di € 18030,15 – Ipoteca di € 26189,70;

Gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.

- **Nota di Trascrizione n. 27899/19984 del 06/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Unep C/o il Trib. Di Spoleto – sede Spoleto (PG), rep. n. 1684 del 15/09/2023;

A favore : Maior Spv S.r.l. – sede Conegliano (TV) C.F. 04951650268;

Contro :

[REDACTED]

Gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.

Punto 7) Gli immobili pignorati sono costituiti dal fabbricato censito nel N.C.F. del Comune di Collazzone al Foglio n. 20 particella n. 1182 sub. 42 (civile abitazione) e dal fabbricato censito nel N.C.F. del Comune di Collazzone al Foglio n. 20, particella n. 1182 sub. 10 (autorimessa).



Sulla base del sopralluogo effettuato sul posto si comunica che gli immobili in oggetto si trovano nel Comune di Collazzone, Via Tiberina n. 58, interno 16, per l'abitazione e per il garage. In particolare l'appartamento è posto al piano terzo, mentre l'autorimessa è posta al piano primo interrato.

Le unità immobiliari sono poste all'interno di un condominio che si sviluppa su quattro piani fuori terra, destinati alle unità abitative, mentre il piano interrato ospita le autorimesse degli appartamenti. Sono presenti complessive 21 abitazioni.

Il contesto, seppure in area di completamento è di tipo medio dal punto di vista delle condizioni socio-economiche dei residenti nella zona, in quanto sono presenti delle abitazioni mono o bifamiliari di recente realizzazione, mentre sotto l'aspetto delle dotazioni di attrezzature e servizi collettivi la situazione è di tipo basso in quanto si è in un contesto per lo più di tipo periferico.

Il fabbricato condominiale che ospita le unità immobiliari oggetto della procedura è di recente realizzazione e si presenta in buono stato di conservazione, con finiture curate e in linea di massima ben tenute. Dal punto di vista strutturale il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato gettato in opera, costituita da pilastri formanti telai orditi nelle due direzioni ortogonali e costituenti maglie chiuse e travi, in parte a spessore e in parte ribassate, con murature perimetrali di tamponamento dallo spessore di cm 30 realizzate con la parte interna in mattoni forati a 6, intonacati sulla faccia interna, mentre per quanto riguarda la finitura delle pareti esterne predomina il rivestimento di mattoni a faccia vista. I solai sono del tipo in latero-cemento, mentre le strutture a sbalzo come i terrazzi sono realizzati in cemento armato gettato in opera, come si evince dall'esame sia della struttura realizzata e dalla documentazione originale di progetto strutturale (Deposito sismico n. 16083 del 06/02/2004) ottenuta tramite accesso agli atti effettuato presso la Regione Umbria, (**Allegato 15 ed Allegato 16**) mentre il progetto architettonico e la relativa pratica edilizia sono state ottenute tramite accesso agli atti presso il Comune di Collazzone (**Allegato 17, Allegato 18 ed Allegato 19**).

La copertura dell'edificio si presenta a due falde del tipo a capanna ed è realizzata con solai in latero-cemento inclinati con relativa impermeabilizzazione ed isolamento termico, con manto di copertura in tegole in laterizio, con coppi e tegole alla romana e canali di gronda e pluviali in rame.

Gli impianti elettrici ed idro-sanitario sono stati ovviamente realizzati ma dalla documentazione ottenuta tramite accesso agli atti non si dispone delle certificazioni attestanti l'esecuzione a regola d'arte degli stessi, mentre per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, va detto che queste sono state convogliate nella fognatura di lottizzazione realizzata.

Per ciò che riguarda lo smaltimento delle acque bianche il progetto prevedeva la realizzazione di una fognatura separata da quella delle acque nere ma se ne prevedeva il convogliamento sempre nella fognatura di lottizzazione.

Dall'esame della documentazione rilasciata dal Comune di Collazzone si evince la presenza di una domanda volta ad ottenere il rilascio del Certificato di Agibilità, ma va detto che questa è riferita solo agli interventi realizzati con Piano Attuativo autorizzato con Delibera n. 34 del 04/06/2003 e non al fabbricato abitativo, per il quale, anche dal colloquio avuto con il Responsabile all'Edilizia ed all'Urbanistica del Comune di Collazzone, si può affermare che non esiste il Certificato di Agibilità.

Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria per il fabbricato in oggetto sono stati realizzati tramite S.C.I.A. n. 0000147 del 10/01/2017, presentata dal Sig. Binaglia Franco in qualità di legale rappresentante della Perugia Costruzioni S.r.l..

Le soglie in corrispondenza delle aperture quali porte e finestre sono state realizzate in travertino, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro termico e sono completati da persiane in alluminio, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'immobile è dotato di ascensore funzionante che permette di collegare i singoli piani con il piano interrato oltre ad avere il vano scala comune, con gradini rivestiti in travertino.

Ogni unità immobiliare è infine dotata di porta di accesso blindata.



Le fondazioni dell'immobile sono state realizzate in travi rovesce di cemento armato, dalle quali si staccano i pilastri in elevazione ed i muri di contenimento dell'interrato.

- **Descrizione dell'appartamento.**

Venendo a descrivere l'appartamento oggetto della procedura va detto che si articola su un relativamente ampio ambiente adibito a soggiorno-pranzo, dotato di angolo cottura, da un piccolo disimpegno, da una camera da letto matrimoniale e da un bagno. In particolare il bagno è dotato di finestra e dispone di lavabo con mobiletto sottostante in discreto stato di conservazione, bidet, vaso inodore e vasca idromassaggio ed è rivestito con mattonelle in gres di discreta qualità, seppure un po' datate rispetto agli attuali gusti estetici. Sia il soggiorno-pranzo che la camera da letto dispongono di porte-finestre che permettono di accedere ad un ampio terrazzo di buone dimensioni. I pavimenti quindi sono in gres di discreta qualità ed in discreto stato di conservazione, mentre l'angolo cottura ha pareti rivestite in gres.

Va infine detto che nel soggiorno è presente un camino del tipo prefabbricato, non previsto nel progetto iniziale in discrete condizioni di conservazione. (**Allegato 20**).

- **Descrizione del box auto**

Il box auto è posto al piano interrato e presenta una porta di accesso basculante in metallo in buone condizioni. Il locale presenta un pavimento in massetto di cls lisciato in buone condizioni. Le pareti interne del locale sono rimaste al rustico in quanto sono visibili i singoli blocchi in cls ma è assente l'intonaco, stesso discorso per quanto riguarda il rivestimento dell'intradosso del soffitto. Le tubazioni di scarico provenienti dai piani superiori sono a vista, così come le canalizzazioni elettriche. Il locale è comunque ben accessibile dal punto di vista carrabile in quanto vi si giunge da una discesa con ridotta pendenza, tramite un corridoio di accesso di buona larghezza, che permette di effettuare facilmente la manovra.

Il locale è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico tramite la presenza di una fontana al suo interno. (**Allegato 21**)

La superficie utile netta delle varie porzioni che costituiscono l'immobile è la seguente:

PIANO TERZO

LOCALI DI CIVILE ABITAZIONE POSTI AL PIANO TERZO:

- Soggiorno-Cucina mq 28.70;
- Disimpegno mq 2.70;
- Camera mq 15.50;
- Bagno mq 6.60;
- Terrazza mq 24.60

Totale degli spazi abitativi con riferimento sia alla situazione di fatto che a quella catastale = mq 53.50 arrotondato a mq 54.00.

Totale degli spazi esterni connessi all'abitazione mq 24.60, arrotondati a 25.00.

PIANO SEMINTERRATO

LOCALE ACCATASTATO COME AUTORIMESSA POSTO AL PIANO SEMINTERRATO

- Autorimessa mq 21.50.
- **Totale degli spazi non abitativi adibiti ad autorimessa, mq 21.50 arrotondato a mq 22.00.**

L'abitazione al piano terzo, essendo l'ultimo livello dell'immobile, prevede un tetto in parte inclinato ed in parte controsoffittato in cartongesso con andamento orizzontale, come si può anche evincere dall'esame della documentazione fotografica che si allega (**Allegato 22**) L'altezza interna utile degli ambienti pertanto varia dal minimo di 2.36 m presso la parete di facciata, verso il terrazzo, al massimo di 3.10 m nel soggiorno, mentre per le porzioni controsoffittate le altezze variano dai 2.73 m nel soggiorno, presso l'angolo cottura, ai 2.71



m del disimpegno, ai 2.73 m del bagno, che presenta una controsoffittatura piana. La camera da letto non è controsoffittata e pertanto ha un'altezza che varia dal minimo di 2.36 m ad un massimo di 3.24 m. Il garage ha un'altezza di 2.68 m.

Con riferimento all'esposizione va detto che il fabbricato presenta una pianta regolare tendente ad una forma rettangolare allineata nel senso della lunghezza in direzione nord-sud, pertanto il bagno è esposto Nord, mentre la camera ed il soggiorno sono esposte ad Est.

Le condizioni di manutenzione appaiono buone sia per tutto il fabbricato che per tutti i locali che lo costituiscono, e ciò è dovuto principalmente al fatto che è stato realizzato in epoca recente. (**Allegato 23**), tuttavia va evidenziato come siano presenti delle infiltrazioni provenienti dalla copertura nonché delle formazioni di muffa agli angoli tra le pareti ed il soffitto.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato che ospita le unità immobiliari in oggetto è censito nel N.C.T. del Comune di Collazzone al Foglio n. 20, particelle nn. 461, 464, 855 e 856. Tali lotti di terreno confinano con le particelle censite allo stesso Foglio 20 del N.C.T. del Comune di Collazzone numeri 41, 431, 920, 921, 53 ed 854.

Con riferimento alle pertinenze va detto che l'autorimessa posta al piano interrato costituisce una pertinenza dell'abitazione posta al piano terzo, seppur accatastata separatamente.

Si confermano per il resto i dati catastali già indicati nelle precisazioni introduttive della presente relazione, a cui si rimanda.

Possiamo infine concludere affermando che gli immobili pignorati allo stato attuale sono due immobili separati legati da un rapporto di pertinenza, facenti quindi parte di un unico lotto.

Con stretto riferimento all'oggetto dell'incarico, dal sopralluogo effettuato si è riscontrato quanto appresso:

Il fabbricato si trova in un'area periferica dell'abitato di Collazzone, lontano dal centro principale della zona ma comunque abbastanza servito, l'accessibilità è più che buona, in quanto il fabbricato che ospita le unità immobiliari in oggetto è facilmente raggiungibile dall'arteria stradale principale della zona, che è la strada europea E 45, dalla quale, uscendo dallo svincolo di Collazzone, si imbecca la Via Tiberina e si arriva a destinazione, pertanto si percorrono percorsi con strade asfaltate ed in buone condizioni di manutenzione.

Il complesso è posto tra la Strada Provinciale n. 383 di Pantalla e la S.G.C. E45, in posizione elevata rispetto a quest'ultima, comunque dominante, verso Ovest, sulla campagna circostante. Catastalmente il terreno è individuato al Foglio 20, particelle nn. 461, 464, 855 e 856, per una superficie complessiva dei lotti di mq 7815, ma comunque il fabbricato realizzato sorge sulla particella 461.

Va infine evidenziato che il fabbricato dispone nello spazio antistante, di un vasto e ben tenuto parcheggio, completato da poco, facente parte degli interventi di urbanizzazione connessi con la realizzazione di un complesso edilizio che doveva comprendere tre fabbricati residenziali ma che ha visto la realizzazione concreta solo del primo, mentre gli altri tre edifici previsti, allo stato attuale, non sono stati nemmeno iniziati.

Arrivando dalla Via Tiberina, si accede all'area antistante il fabbricato abitativo che consente di parcheggiare e di fare manovra agevolmente.

Venendo infine a discutere dello stato di conservazione dell'appartamento va evidenziato che il sopralluogo effettuato ha potuto appurare la presenza di alcune infiltrazioni di acqua dalla copertura in corrispondenza del soggiorno, (**Allegato 24**), mentre in altri ambienti quali il bagno e la camera sono presenti delle zone di muffa tra la copertura e la parete. (**Allegato 22**).

Punto 8) In merito alla libera accessibilità degli immobili pignorati va detto questi sono liberamente accessibili sia dal punto di vista pedonale che dal punto di vista carrabile dalla Via Tiberina, pertanto, non risulta necessario valutare la possibilità di una estensione del pignoramento.



Punto 9) La descrizione analitica del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi, fatta eccezione per il numero civico, che non risulta presente nei documenti del pignoramento. Ad ogni modo, per quanto riguarda la pianta dell'appartamento e del garage e la situazione di fatto riscontrata dal sopralluogo eseguito si può affermare la sostanziale conformità, tranne per la realizzazione di un camino nel soggiorno dell'appartamento, assente nella pianta catastale (planimetria catastale dell'appartamento - **Allegato 5**). Pertanto i dati indicati in pignoramento identificano gli immobili e ne consentono l'univoca identificazione.

Punto 10) Si ritiene non necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della planimetria presente in catasto riguardante l'abitazione, poiché la presenza del camino non varia le caratteristiche dimensionali degli ambienti. Per quanto riguarda il box si conferma la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria presente in Catasto fabbricati.

Punto 11) L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, così come descritto negli elaborati progettuali è la seguente:

- Zona C2 – Zone residenziali di espansione di carattere semiestensivo.

Punto 12) Per quanto riguarda la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità si comunica quanto segue:

ESAME DELLA PRATICA EDILIZIA N. 988/2004

Esiste il Permesso di Costruire n. 988 dell'11/05/2004 (**Allegato n. 17**) rilasciato ad "Allevamenti suinicoli S.r.l." per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione. Di tale pratica esiste la documentazione progettuale (**Allegato 25**), oltre alla comunicazione di inizio lavori (**Allegato 26**)

ESAME DELLA PRATICA EDILIZIA N. 1757/2005

La pratica edilizia in oggetto si riferisce al Permesso di Costruire n. 1757 dell'11/04/2005 (**Allegato 18**) ed è una variante e voltura alla "Perusia Costruzioni S.r.l." del Permesso di Costruire n. 988/2004 ed è sempre rivolta alla realizzazione di un fabbricato di civile abitazione.

Dall'esame della documentazione presente in atti si evince come sia presente la Relazione Tecnica e gli elaborati grafici allegati (**Allegato 27**).

ESAME DELLA PRATICA EDILIZIA N. 1757 dell'11/07/2006

La pratica edilizia in oggetto si riferisce al Permesso di Costruire n. 1757 dell'11/07/2006 (**Allegato 19**) ed è stata prodotta per variante al precedente Permesso di Costruire n. 1757 dell'11/04/2005. L'intestatario è sempre la "Perusia Costruzioni S.r.l.".

La variante riguarda modifiche alle autorimesse ed ai fondi al piano interrato, nell'aumento delle unità abitative da 14 a 21, nella diversa distribuzione interna delle unità immobiliari, nella modifica di alcune aperture esterne, nella modifica del rivestimento a faccia vista, nella realizzazione di due terrazzi al piano primo e secondo e nella modifica delle dimensioni del tetto, il tutto così come descritto nella Relazione Tecnica e negli elaborati progettuali (**Allegato 28**).

Per la pratica in oggetto non esiste il Certificato di Agibilità, in quanto l'unica tipologia di tale certificato presenti in atti si riferisce alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate solo nel 2017 a seguito di presentazione di apposita SCIA prot. n. 147/2017 per opere di viabilità e parcheggi e della SCIA prot. n. 2868 del del 02/04/2019 (variante alla precedente SCIA n. 147/2017) in quanto previste sin dall'origine nel Piano Attuativo approvato dalla Delibera n. 34 del 04/06/2003. Per tale ultima SCIA esiste la Comunicazione di fine lavori, presentata con protocollo n. 3824 del 07/05/2019.



Per quanto riguarda la conformità dell'abitazione e del box alle planimetrie presenti nei titoli edilizi si può affermare che queste corrispondono, tranne per quanto riguarda la realizzazione del camino nel soggiorno.

Punto 13) Lo stato di possesso dei beni in oggetto è il seguente: l'immobile ad uso di civile abitazione è di proprietà per la quota di ½ del signor [REDACTED] e per l'altra metà della signora [REDACTED], coniuge, ed attualmente si presenta non abitato e quindi non è occupato da terzi.

Allo stesso modo il garage al piano interrato è di proprietà per la quota di ½ del signor [REDACTED] e per l'altra metà della signora [REDACTED], coniuge, ed attualmente si presenta libero e non occupato da terzi.

Punto 14) Si è ottenuto, tramite richiesta di accesso agli atti presentata al competente ufficio dello stato civile del Comune di Assisi, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (**Allegato 29**).

Punto 15) L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Punto 16) L'appartamento è attualmente non abitato e tutte le utenze, acqua, gas ed energia elettrica sono disattivate, pertanto non è possibile valutare l'effettivo funzionamento degli impianti presenti. L'impianto di riscaldamento è a radiatori, in alluminio, alimentati da una caldaia a gas metano ubicata in un apposito armadietto con frontale metallico posto presso la terrazza dell'appartamento. Non è stato possibile constatare l'esistenza del libretto della caldaia e pertanto non si può valutare se sono stati effettuati i controlli dei fumi ed il suo corretto funzionamento. Dai documenti ottenuti tramite l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Collazzone, non si può affermare inoltre l'esistenza delle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idraulico, in quanto non sono state fornite; tuttavia, dalla conversazione avuta con il tecnico responsabile del Comune in oggetto, si può desumere la non esistenza del Certificato di Agibilità.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto desumere come sia presente la sola predisposizione per il montaggio di condizionatori, comunque mai installati, inoltre presso la terrazza è presente un bollitore (**foto allegato 30**) il cui rivestimento isolante è in pessime condizioni, per l'accumulo dell'acqua calda sanitaria.

Anche se lo stato di manutenzione dell'immobile si presenta discreto e anche considerando il fatto che lo stesso appartamento sia stato affittato fino a tempi recenti, non si può concludere che gli impianti presenti sono conformi alla vigente normativa, in quanto non sono state fornite le relative dichiarazioni di conformità.

Comunque, anche ipotizzando una loro non conformità, va detto che la situazione appare comunque sanabile. In particolare sarebbe necessario un sopralluogo da parte di un tecnico impiantista allo scopo di valutare eventuali incongruità o carenze, ed in seguito, effettuati i relativi interventi di messa a norma, la situazione si potrebbe regolarizzare con la redazione delle dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti del gas, termoidraulico ed elettrico, così come si potrebbe provvedere alla redazione del libretto della caldaia. Il costo stimato per tali operazioni si può valutare in circa Euro Duemila/00, (€ 2000,00), ai quali si dovrebbe aggiungere il costo per la sostituzione della caldaia nell'ipotesi che la stessa non sia più funzionante, anche perché ferma da almeno due anni.

Punto 17) Date le caratteristiche dei beni pignorati, si può affermare che, a parere del sottoscritto C.T.U., non è possibile vendere gli stessi in più lotti, in quanto il box auto al piano interrato, seppur censito con suo autonomo numero di subalterno è una pertinenza dell'abitazione, pertanto si costituisce un unico lotto di vendita che comprende sia l'abitazione al piano terzo che il box auto al piano primo interrato.



Andando a descrivere le caratteristiche di accessibilità dei beni in oggetto, va detto che si giunge agli stessi, sia dal punto di vista pedonale che veicolare dalla Via Tiberina che è una strada ben tenuta e trafficata, inoltre avanti allo stabile è presente un'ampia area di parcheggio, pertanto l'accessibilità è più che buona.

Le unità immobiliari in oggetto dispongono di un unico impianto elettrico ed idrico, mentre la sola abitazione dispone di impianto termico e non si ritiene necessario ipotizzare una loro separazione.

Punto 18) Si procede quindi alla determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, considerando anche lo stato di conservazione degli stessi, che si può considerare normale, ossia né ottimo e nemmeno scadente e la posizione degli stessi nell'ambito della Frazione di Collepepe, all'interno del Comune di Collazzone, zona che si può considerare comunque periferica, e determinando tale valore, valutato sulla base della superficie lorda, sia attraverso la consultazione della banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 31**) che attraverso l'esame delle offerte nel mercato immobiliare della zona, si è potuto appurare come lo stesso varia, secondo i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, da un minimo di € 580,00 al metro quadrato ad un massimo di € 760,00 al metro quadrato, con il valore del box auto che varia da un minimo di € 325,00/mq ad un massimo di € 480,00/mq; i dati forniti invece dal mercato immobiliare indicano invece valori, comprensivi del prezzo del garage, che si collocano da un minimo di € 1034,00/mq ad un massimo di € 1173,00/mq. Ai fini della determinazione del valore si procede quindi con un valore di € 715,00/mq di superficie lorda per l'abitazione e con un valore di € 442,00/mq di superficie lorda per quanto riguarda il box.

Non sono presenti allo stato attuale contratti di locazione in quanto gli immobili sono liberi, così come non sono presenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI:

Determinazione della superficie commerciale

Considerando la Banca dati delle quotazioni immobiliari e considerando il valore alla base della stima per abitazioni di tipo civile, presso il Comune di Collazzone, posto nella Frazione di Collepepe, con destinazione residenziale, maggiorato comunque del 20% per tenere conto della buona qualità di tutte le finiture e della recente costruzione, dei relativi materiali utilizzati e tenendo conto inoltre anche della differenza tra il libero mercato e la vendita forzata, valutata nella misura del 15% in meno del prezzo e prendendo in esame il valore delle superfici lorde, ottenuto aumentando del 20% le superfici nette già calcolate, si ha:

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO

- Superficie commerciale degli spazi abitativi = 54,00 mq * 1,20 = 64,80 mq

Valore di mercato = 64,80 mq * € 715 * 1,20 * 0,85 = € 47258,64 arrotondato ad € 47260,00.

SPAZI ESTERNI DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE

La superficie commerciale della terrazza viene valutata con una incidenza del 35% rispetto al valore base dell'immobile, per cui:

- Terrazza = 25,00 mq * 1,20 = 30,00 mq

Valore di mercato = 0,35 * 30,00 mq * € 715 * 0,85 * 1,20 = € 7657,65 arrotondato ad € 7700,00

GARAGE DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE POSTO AL PIANO INTERRATO

La superficie commerciale del garage = 22,00 mq * 1,20 = 26,40 mq arrotondato a 26,00 mq

Valore di mercato = 26,00 mq * € 442,00 * 1,20 * 0,85 = € 11721,84 arrotondato ad € 11700,00.



TOTALE VALORE DELL'ABITAZIONE = € 47260,00 + € 7700,00 = € 54960,00 arrotondato ad € 55000,00 (Euro Cinquantacinquemila/00).

TOTALE VALORE DEL BOX AUTO = € 11700,00.

Si ottiene il valore totale del lotto di vendita pari a € 55000,00 + € 11700 = € 66700,00 arrotondato ad € 67000,00 (Euro Sessantasettemila/00).

Punto 19) I beni immobili in oggetto non sono pignorati pro quota in quanto i soggetti esecutati sono [REDACTED], anch'essa proprietaria per la quota di ½, pertanto, **per le caratteristiche dei beni immobili considerati e per il loro stato attuale, possiamo affermare che i beni in oggetto non sono divisibili in natura e pertanto si va a formare un unico lotto di vendita nel modo seguente:**

- **LOTTO N. 1 composto da:**
- Proprietà di un immobile censito nel N.C.F. del Comune di Collazzone
- Foglio n. 20, part. 1182 sub. 42, Via Tiberina n. 58, piano 3, cat. A/2, CLASSE 2, VANI 3, Rendita catastale € 185.92;
- Foglio n. 20, part. 1182 sub. 10, Via Tiberina n. 58, piano S1, cat. C/6, classe 2, mq 21, Rendita Catastale € 30.37.

Il valore dell'intero lotto, come sopra costituito, è pari ad € 67000,00 (Euro Sessantasettemila/00) e non risulta nei fatti divisibile.

Punto 20) Il caso in oggetto non prevede il pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.

Punto 21) L'immobile in oggetto è stato realizzato mediante il rilascio di tre pratiche edilizie presso il Comune di Collazzone, in particolare il Permesso di Costruire n. 988 del dell'11/05/2004, il Permesso di Costruire n. 1757 dell'11/04/2005, voltura e variante del precedente permesso ed infine il Permesso di Costruire n. 1757 dell'11/07/2006, variante al Permesso di Costruire n. 1757 dell'11/04/2005.

La normativa sismica è stata rispettata in quanto si è effettuato il regolare deposito del progetto strutturale e relativi elaborati presso l'autorità competente, a suo tempo la Provincia di Perugia ed oggi la Regione Umbria.

Il deposito sismico è stato effettuato con il protocollo n. 016083 del 06/02/2004, come affermato nella Relazione a strutture ultimate (**Allegato 15**) ed è relativo alla progettazione di nuovi edifici in cemento armato.

Va comunque evidenziata una irregolarità costituita dal fatto che il Direttore dei Lavori strutturali è stato il Geometra Dorian Aglini, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia con il n. 2303 e, in base alla normativa oggi vigente, la direzione dei lavori per la realizzazione di nuove strutture in cemento armato deve essere svolta da un Ingegnere o un Architetto iscritto al relativo Ordine professionale.

Per quanto riguarda il progetto strutturale questo è stato effettuato dal Dott. Ing. Pierluigi Savelli, ed il relativo Collaudo statico è stato effettuato dal Dott. Ing. Silvestro Paolini (**Allegato 16**).

Va detto pertanto che, confrontando lo stato di fatto con gli elaborati progettuali relativi all'ultimo progetto approvato, si può constatare la conformità di quanto realizzato al progetto, tranne per piccoli interventi realizzati nel corso degli anni recenti quali un camino nel soggiorno non presente nel progetto originario (Rilievo dello stato attuale **Allegato 32**). Pertanto, dall'esame della documentazione presente in atti, di cui si è ottenuta copia sia richiedendola al Comune di Collazzone che dalla Regione Umbria, autorità attualmente competente per il rispetto della normativa sismica, nonché per quanto riguarda le destinazioni d'uso che coincidono con quelle presenti nelle planimetrie catastali, si può



concludere che l'immobile è regolarmente autorizzato dal punto di vista edilizio e quindi non può definirsi abusivo.

La presente relazione viene depositata in un originale cartaceo per la sola parte descrittiva, ad uso del Giudice quale copia di cortesia ed in formato digitale firmata digitalmente ed inviata via p.e.c. completa degli allegati.

II C.T.U.

Dott Architetto Amato Sebastiano

ALLEGATI:

1. Verbale di inizio delle operazioni peritali;
2. Comunicazione di sopralluogo firmata;
3. Verbale di Sopralluogo firmato;
4. Comunicazioni inizio operazioni peritali;
5. Planimetria catastale appartamento;
6. Planimetria catastale autorimessa;
7. P.D.C. 1757-06 TAV 6;
8. P.D.C. 1757-06 TAV 2;
9. [REDACTED];
10. Visura appartamento;
11. Visura Autorimessa;
12. Certificazione notarile;
13. Ispezione ipotecaria;
14. [REDACTED];
15. Relazione a strutture ultimate;
16. Collaudo statico;
17. P.D.C. 988/2004;
18. 7.4 P.D.C. 1757/2005;
19. 7.5 P.D.C. 1757/2006;
20. Foto appartamento;
21. Foto del garage;
22. Foto interno con infiltrazione d'acqua;
23. Prospetti dell'immobile;
24. Foto interno con muffa ed infiltrazioni;
25. Elaborati progettuali;
26. Comunicazione di inizio lavori;
27. Elaborati progettuali;
28. Elaborati progettuali;
29. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
30. Foto impianto termoidraulico;
31. Banca dati immobiliare.
32. Rilievo appartamento e garage

