



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare

Giudice relatore:

Promossa da:

contro:

RG.E. 87/2022

Dott. A. CAPPELLINI

Spett.le PURPLE SPV s.r.l.

████████████████████

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA

Dott. Ing. Andrea Galli

Immobile ad uso residenziale in Comune di Collazzone (PG)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foligno, 15 Maggio 2024

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





Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861

em ail: a.galli@civico8.tech - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861

em ail: a.galli@civico8.tech - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E STIMA DEI BENI IMMOBILI



Il sottoscritto dott. Ing. Andrea Galli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n.A2428 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto, a seguito dell'incarico conferitogli dal G.E. con provvedimento del 01/02/2023 di Tecnico stimatore dei beni immobili oggetto dell'Esecuzione, prestando Giuramento di rito e prendere visione del quesito postogli.

QUESITO



Provveda esso esperto:

1. *A verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge 3/8/98 n.302;*
2. *Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*
 - a) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
 - b) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;**Alla individuazione, descrizione analitica e valutazione dei beni pignorati, stabilendo il prezzo*
3. *Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi comprese: 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 (art. 63 II comma disp. Att. c.c.);*





Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861

em ail: a.galli@civico8.tech - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

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 utile interna; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenza, 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 ricostruire 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;





Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861

em ail: a.galli@civico8.tech - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

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 dichiarazioni 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 stato 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 fissato 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. *Allegghi, 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;*





Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861

em ail: a.galli@civico8.tech - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

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);*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultino in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

18. *Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 della comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

19. *Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:*

a) *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*





Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861

em ail: a.galli@civico8.tech - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate, 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;

b) 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.

SOPRALLUOGHI

Il CTU contestualmente al giuramento stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 aprile 2023 presso i luoghi di esecuzione.

Il giorno fissato, all'ora stabilita, il sottoscritto si recava presso l'immobile in oggetto, ubicati nel Comune di Collazzone, Loc. Casalalta, Corso Vittorio Emanuele n. 5, per effettuare il sopralluogo, ma gli immobili interessanti non erano accessibili in quanto la parte interessata non permetterà di poter accedere.

Con rinvio del sopralluogo, si fissava nuova data per il 6 luglio 2023 sempre sui luoghi di esecuzione.

In tale occasione veniva presa visione degli immobili, ponendo particolare attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della loro valutazione e venivano scattate le foto allegate alla perizia.

Sono stati quindi eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari ed urbanistici in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni, è stata eseguita un'indagine per verificare il mercato di immobili analoghi a quelli oggetto della presente esecuzione, nella zona in cui questi sono ubicati. Si è infine proceduto alla stesura della presente relazione peritale.





Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861

em ail: a.galli@civico8.tech - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

RISOLUZIONE QUESITI



1. Dalle analisi del fascicolo non emergono mancanze nella documentazione né materiale né idoneo. La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.
2. Il CTU ha acquisito le planimetrie catastali dei beni censiti al foglio 4 particella 172 sub 3 graffata alla particella 168 sub 7 (*Allegato A*), la planimetria di progetto approvato con Licenza Edilizia n.495/75, Licenza Edilizia n.844/87, Licenza Edilizia n.844/91, D.I.A. prof. 2674 del 06/05/2008 e D.I.A. prof. 2889 del 03/05/2011 (*Allegato B*)
Inoltre si allegano visure catastali dei beni (*Allegato C*) e l'estratto di mappa catastale (*Allegato D*)
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni sopra descritti oggetto di esecuzione immobiliare (*Allegato E*):

Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/02/2008 - Registro Particolare 3791 Registro Generale 6789 Pubblico ufficiale DOMENICI LUCA Repertorio 674/436 del 26/02/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in COLLAZIONE (PG) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 29/02/2008 - Registro Particolare 1477 Registro Generale 6791 Pubblico ufficiale DOMENICI LUCA Repertorio 675/437 del 26/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in COLLAZIONE (PG) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 2593 del 11/05/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/04/2010. Cancellazione totale eseguita in data 11/05/2010 (Art. 13, comma 8-bis DL 7/2007 - Art. 46 bis D Lgs 385/1993)
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2010 - Registro Particolare 1657 Registro Generale 7912 Pubblico ufficiale DOMENICI LUCA Repertorio 1945/1317 del 25/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in COLLAZIONE (PG) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2011 - Registro Particolare 2090 Registro Generale 11637 Pubblico ufficiale GRADASSI FABRIZIO Repertorio 4460/3227 del 29/04/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in COLLAZIONE (PG) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2022 - Registro Particolare 15960 Registro Generale 22467 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 669 del 06/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in COLLAZIONE (PG) Nota disponibile in formato elettronico

4. Da indagini effettuate in loco, l'unità immobiliare fa parte di un'immobile contiguo inserito in un aggregato costituito da più unità immobiliari.

Trattasi una singola unità immobiliare non facente parte di un condominio, di conseguenza non sono presenti alcun tipo di spese condominiali insolute.





Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861

em ail: a.galli@civico8.tech - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

5. Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici pubblici non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
6. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni censiti al foglio 4 NE particella 168 sub 7 graffata con particella 172 sub 3 del comune di Collazzone e foglio 4 NT particella 175:
- IPOTECA VOLONTARIA registro generale n. 6791 registro particolare n. 3791 del 29/02/2008 in favore di MELIORBANCA S.P.A., in virtù di contratto di mutuo fondiario del 26/02/2008 repertorio n. 675/437 per un importo totale di euro 152.000,00 – capitale di euro 76.000,00.
 - IPOTECA VOLONTARIA registro generale n. 7912 registro particolare n. 1657 del 26/03/2010 in favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., in virtù di contratto di mutuo fondiario del 25/03/2010 repertorio n. 1945/1317 per un importo totale di euro 250.000,00 – capitale di euro 125.000,00.
 - IPOTECA VOLONTARIA registro generale n. 11837 registro particolare n. 2090 del 09/05/2011 in favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA S.P.A., in virtù di contratto di mutuo fondiario del 29/04/2011 repertorio n. 4460/3227 per un importo totale di euro 80.000,00 – capitale di euro 40.000,00.
 - ATTO DI PIGNORAMENTO immobiliare registro generale n. 22467 registro particolare n. 15960 del 26/07/2022 in favore di PURPLE SPV S.R.L., Atto Esecutivo o Cautelare Pignoramento gravante su immobili riportati in calce
7. L'unità immobiliare in oggetto consiste in un'abitazione che si sviluppa in due piani fuoriterra ed un fondo ad uso esclusivo al piano seminterrato, il tutto sito nel Comune di Collazzone (PG), Loc. Casalalta, Corso Vittorio Emanuele n. 5. Il fabbricato sorge in un contesto semi-urbano, nell'abitato di un piccolo borgo. La zona è servita da trasporti pubblici e dispone ad una distanza di circa 10 km di servizi pubblici quali scuole, ufficio postale, supermercato, etc. siti nell'abitato di Collazzone.

L'abitazione si sviluppa in due piani fuori terra contigua ad altre unità immobiliari residenziali facente parte dell'aggregato antico di Casalalta.

Al piano seminterrato è presente un piccolo fondo destinato a cantina; al piano terra accessibile tramite ingresso autonomo da viabilità pubblica è presente il vano scala che collega internamente il piano primo, bagno, cucina, tinello, soggiorno e due cantine.

Al piano primo, accessibile da vano scala interno o da corte esterna con ingresso da viabilità pubblica, è presente una veranda tamponata ai lati, camera, ripostiglio e bagno.

Caratteristiche dell'edificio:





Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861

em ail: a.galli@civico8.tech - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

- La struttura portante è in muratura portante, con paramenti esterni misti a faccia vista pietra/mattoni caratteristiche del luogo;
- i solai sono in travi e laterizio;
- la copertura dell'abitazione è a capanna, con manto di copertura in tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in lamiera di acciaio e alluminio;
- le imposte esterne sono legno.

L'abitazione si sviluppa al piano terra e primo, affaccia su tre dei quattro lati dell'edificio, e presenta una superficie utile netta complessiva di circa mq 110 ed altezza interna media pari a mt 2,70.

L'abitazione è fornita di due ingressi autonomi da viabilità pubblica, uno accessibile da vano scala interno e l'altro accessibile da corte esterna esclusiva.

- La divisione interna è la seguente:

Piano Terra: Cucina, tinello, bagno, soggiorno, cantina, cantina;

Piano Primo: Veranda, camera, ripostiglio e bagno;

(documentazione fotografica *Allegato F*)

- Caratteristiche interne ed impianti

- i pavimenti sono in parquet di legno, in parte di buona qualità ed in parte in laminato ad eccezione dei bagni, pavimentati con piastrelle di grès;
- le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera;
- il portone esterno a piano terra è in legno e vetro, mentre il portone al primo piano che separa il vano scala dalla zona notte è in legno verniciato;
- le porte interne sono in legno tamburato al naturale di buona finitura;
- le finestre hanno infissi in legno con vetro singolo e persiane in legno; gli infissi al piano primo inoltre sono dotati anche di un piccolo parapetto in ferro verniciato,
- l'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alloggiata nel balcone della cucina e caloriferi in alluminio, di recente realizzazione ma privo della Dichiarazione di conformità;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, privo della Dichiarazione di conformità;
- l'impianto idrico è sottotraccia;
- l'impianto sanitario è funzionante;
- l'abitazione è dotata di citofono esterno;
- i contatori di acqua, luce e gas sono collocati all'esterno dell'abitazione;

Il fondo è situato al piano seminterrato e non è stato possibile accedervi.





Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861

em ail: a.galli@civico8.tech - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

Presenta una superficie utile netta complessiva di circa mq 12 ed altezza interna media pari a mt 2,30.



Il terreno è situato frontalmente all'abitazione ed è posto in leggero declivio, sul fondo del paese, ad esso collegato mediante strada scoscesa e di limitate dimensioni, difficilmente accessibile.

Presenta una superficie utile complessiva di circa mq 240.



Dati catastali:

l'abitazione è censita al catasto fabbricati al foglio 4 part. 168 sub 7 e 172 sub 3 (graffate),

il terreno è censito al catasto fabbricati al foglio 4 part. 175

8. Si conferma la libera accessibilità dell'immobile pignorato, senza vincoli di interclusione.
9. Si certifica la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.
10. E' necessario procedere ad una variazione catastale, poiché al piano terra la zona destinata a "fondo" collegata alla sala da pranzo, in fase di sopralluogo risulta essere adibita a camera da letto e nella parte cucina/soggiorno non è presente il piccolo ingresso come indicato in planimetria. Le planimetrie catastali NON risultano conformi allo stato dei luoghi.
11. Come riportato nel P.R.G. del Comune di Collazzone, Tav.OP-04a del P.R.G. Parte Operativo (**Allegato G**) l'area risulta far parte della Zona omogenea "A" Zona di valore storico monumentale. L'area suddetta non risulta sottoposta a vincoli idrogeologici né a vincolo paesaggistico ambientale.
12. Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio urbanistico del comune di Collazzone risultano presenti i titoli abilitativi a seguito riportati: Licenza Edilizia n.495/75 (costruzione scala esterna, ampliamento tettoia esistente e lavori di risanamento all'abitazione), Licenza Edilizia n.844/87 (Realizzazione scala interna e apertura porta), Licenza Edilizia n.844/91, D.I.A. prot. 2674 del 06/05/2008 (Ristrutturazione interna) e D.I.A. prot. 2889 del 03/05/2011 (Rifacimento manto di copertura). Dal riscontro effettuato in sito, l'unità immobiliare risulta non conforme. Nello specifico al piano terra non è presente il ripostiglio nel sottoscala, il piccolo ingresso nel tinello ed è presente un cambio d'uso in quanto la parte adibita a cantina collegata al soggiorno, a seguito del sopralluogo risulta essere adibita a camera da letto.





Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861

em ail: a.galli@civico8.tech - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

Le difformità sopra elencate e riscontrate in loco sono comunque sanabili perché trattasi di diversa distribuzione interna e per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso di superficie da non residenziale a residenziale, è previsto dal Regolamento Comunale e dalla Legge Regionale in vigore, quindi la sanatoria è fattibile.

La pratica edilizia da redigere è una S.C.I.A. in accertamento di conformità ed il costo per la redazione e presentazione di essa è stimata in € **4.000,00 (Euro Quattromila/00)**, oltre all'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA stimata in € **1.000,00 (Euro Mille/00)** in quanto sarà necessario formare due unità distintamente accatastate (abitazione e fondo) ed infine pratica per il rilascio del Certificato di agibilità stimata in € **600,00 (Euro Seicento/00)**.

Oltre alle spese tecniche sopra indicate si dovrà tenere in considerazione la sanzione amministrativa prevista da legge, applicata d'ufficio dal Comune nel momento in cui verrà istruita la pratica di sanatoria, stimata in almeno € **2.000,00 (Euro Duemila/00)**.

13. Il bene di proprietà del [REDACTED] risulta attualmente non occupato dal proprietario. Dall'indagine effettuata presso gli uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Foligno non risultano essere presente contratti di locazione/altro sull'immobile in esame.
14. Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di nascita (*Allegato H*) rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Altivole dal quale si evince che l'esecutato non risulta essere coniugato.
15. L'immobile non risulta essere occupato.
16. Per quanto riguarda gli impianti si premette che quanto sarà descritto è stato rilevato in funzione di una sola analisi visiva. L'unità immobiliare residenziale è dotata dell'impianto di riscaldamento con generatore termico alimentato a gas metano ed elementi radianti a parete. Il generatore è ubicato all'esterno, nel balcone. I radiatori sono in alluminio e sono disposti nelle varie stanze dell'appartamento. Non è stato possibile reperire il libretto di caldaia e le verifiche/controlli periodiche previste dalla normativa vigente. In funzione di quanto rilevato visivamente si può asserire che l'impianto è rispondente alle vigenti normative. Tuttavia, poiché l'impianto risulta essere stato realizzato prima del 1990 e non corredato da certificato di conformità si rende necessario l'intervento di un tecnico abilitato per la stesura della dichiarazione di rispondenza secondo l'attuale Legge n. 37/08.

Per quanto riguarda l'adduzione del gas, non si evidenziano tracce evidenti di manomissione pur non essendo presenti certificati di conformità.

Per quanto riguarda l'impianto idrico, dall'esame visivo questo sembra funzionante e non sono state riscontrate particolari anomalie.





Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861

em ail: a.galli@civico8.tech - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, non si evidenziano tracce evidenti di manomissione pur non essendo presenti certificati di conformità, pertanto si rende necessario l'intervento di un tecnico abilitato per la stesura della dichiarazione di rispondenza secondo l'attuale Legge n. 37/08.

17. Il bene pignorato, viste le sue caratteristiche, deve essere venduto come unico lotto in quanto il fondo è pertinenza dell'abitazione e comunque catastalmente l'unità risulta essere costituita da due particelle graffate tra loro.

18. VALUTAZIONE:

Considerata la tipologia dei beni descritti, caratteristiche e ubicazione, tenuto conto dell'ubicazione e della superficie, si può affermare che questi sono comunque appetibili. In seguito alle indagini effettuate in loco su immobili simili a quello in esame e presso operatori del settore, si è ritenuto opportuno individuare nella stima comparativa la ricerca del più probabile valore di mercato del bene descritto, utilizzando quale parametro di raffronto il metro quadrato. Pertanto con riferimento i dati riportati, tenuto conto del particolare difficile momento del mercato immobiliare e con la premessa che la valutazione finale si ritiene comunque a corpo, nello stato di fatto attuale e con tutte le pertinenze, si rimettono i seguenti valori:

- **Abitazione:**

* Superficie utile c.a. mq. 166 x € 650,00 = € 107.900,00

- **Terreno:**

* Superficie utile c.a. mq. 240 x € 3,00 = € 720,00

Valore di Mercato

L'importo totale come somma dei tre immobili oggetto di pignoramento è pari a

108.620,00 euro

Al quale importo andranno detratte le spese di cui al punto 12

19. Gli immobili sono pignorati per una quota pari al 100%.

20. Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene.

21. Il bene pignorato non risulta essere abusivo.

Foligno, 15 Maggio 2024



Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861

em ail: a.galli@civico8.tech - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Andrea Galli



Elenco Allegati:

- Allegato A: Planimetrie catastali;
- Allegato B: Planimetria allegata D.I.A. prot. 2674 del 06/05/2008
- Allegato C: Visure catastali;
- Allegato D: Estratto di mappa,
- Allegato E: Visure Ipotecarie,
- Allegato F: Documentazione fotografica;
- Allegato G: Stralcio P.R.G. Comune di Collazzone,
- Allegato H: Estratto riassunto atto di nascita;

