

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
Esecuzione Immobiliare R.G.E. N° 253/2015

promossa da

[REDACTED]

Creditore Procedente

contro

[REDACTED]

Debitrice/Esecutata

intervenuto:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -
Tecnico incaricato: arch. Lorenza ZUCCARI

Procuratore Legale del creditore procedente:

[REDACTED]

Procuratore Legale dell'esecutata:

[REDACTED]

Procuratore Legale dell'intervenuto:

[REDACTED]

DATA:

Spoleto, 23 settembre 2016



INDICE

PREMESSA pag. 3

RISPOSTE AI QUESITI pag. 3

1. Verifica della completezza della documentazione (ex. art. 567 c.p.c.)	pag. 3
2. Acquisizione documentazione (planimetrie, titolo di provenienza)	pag. 4
3. Descrizione dei beni pignorati	pag. 6
4. Conformità tra stato attuale e descrizione nel pignoramento	pag. 9
5. Eventuale aggiornamento catastale	pag. 10
6. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 10
7. Conformità urbanistica	pag. 11
8. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 13
9. Vincoli e/o spese di natura condominiale	pag. 13
10. Diritti demaniali o usi civici	pag. 13
11. Formalità, vincoli o oneri da cancellare o non opponibili	pag. 13
12. Stato di possesso del bene	pag. 14
13. Stato civile ed eventuali convenzioni matrimoniali	pag. 15
14. Provvedimenti di assegnazione al coniuge	pag. 15
15. Caratteristiche degli impianti	pag. 15
16. Formazione dei lotti (divisibilità in più lotti)	pag. 15
17. Valutazione del bene	pag. 14
18. Pignoramento pro quota	pag. 16
19. Valore del diritto pignorato	pag. 18
20. Valore del solo terreno (per immobili abusivi)	pag. 18

ALLEGATI pag. 18



PREMESSA

Con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI, datata 16 marzo 2016, la sottoscritta arch. Lorenza Zuccari, iscritta all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Perugia al n. 864, e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, è stata nominata Esperto per la stesura di una relazione tecnico-estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 253/2015, promossa dall' [REDACTED] (*creditore procedente*) contro la signora [REDACTED] (*debitrice/esecutata*).

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così individuati:

- 1) **abitazione sita in Todi (PG), Piazza Pignattaria [REDACTED], piano terra e primo sotto-strada, censita al C.U. al foglio 96 p.lla 659 [REDACTED], cat. A/3.**
- 2) **abitazione sita in Todi (PG), Piazza Pignattaria [REDACTED], piano primo, censita al C.U. al foglio 96 p.lla 659 [REDACTED], cat. A/3.**

In data 9 giugno 2016, prestando il rituale giuramento, la sottoscritta si è impegnata a rispondere ai quesiti così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

In data 13/06/2016 è stata effettuata la comunicazione di rito alle parti per l'inizio operazioni, fissato per il 20/06/2016 alle ore 8,30 presso lo studio della scrivente. In data 12/07/2016 è stata effettuata la comunicazione di rito alle parti per l'accesso ai luoghi, fissato per il 03/08/2016 alle ore 16,00 presso i beni immobili pignorati (**all. 1** comunicazioni).

In data 20/06/2016, in assenza delle parti, si è dato inizio alle operazioni tecniche (**all. 2** verbali).

Nel mese di giugno si è dato avvio alle ricerche delle documentazioni urbanistico-edilizie e catastali, rispettivamente presso il Comune di Todi e di Cagliari, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Archivio Notarile di Perugia, al fine dell'accertamento delle rispettive legittimità richieste.

In data 11/07/2016 e 02/08/2016 si è proceduto all'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico e l'archivio del Comune di Todi, acquisendo copia degli atti legittimanti l'immobile pignorato, per confrontare lo stato dei luoghi con i titoli abilitativi stessi.

In data 03/08/2016, con la scorta della documentazione acquisita e coadiuvata da un collaboratore, la sottoscritta si è recata presso i beni oggetto di pignoramento immobiliare siti in Todi, Piazza Pignattaria, per l'accesso ai luoghi, alla presenza dell'Esecutata [REDACTED] (cfr. **all. 2**, verbali). Nel corso del sopralluogo la scrivente ha visitato le abitazioni ed eseguito un rilievo metrico e fotografico delle stesse.

Avendo acquisito tutta la documentazione disponibile, nei paragrafi sottostanti si rimettono le conclusioni in risposta ai quesiti impartiti dal Giudice.

RIPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art. 567 c.p.c.)

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, si rileva la completezza della stessa.



2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

La sottoscritta ha acquisito la seguente documentazione presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Todi, presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, e presso l'Archivio Notarile di Perugia.

2.1. PLANIMETRIE ALLEGATE AI TITOLI ABILITATIVI

IMMOBILE 1: **Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] 1994** rilasciata a [REDACTED] per lavori di “ristrutturazione interna di due vani abitativi e variazione d'uso in studio”. **(all. 4.1)**

Nelle planimetrie di progetto è riportato il locale posto al piano terra, in cui sono ricavati un antibagno e un bagno con finestra. Il locale, ad uso studio, è dotato di due finestre ed è accessibile dall'androne comune ad altre u.i. Tramite una scala a chiocciola si accede al piano seminterrato dove si trova un vano ad uso archivio; da questo si accede anche ad un vano chiuso dalla pianta cruciforme, altezza interna m. 1,75, che sembra completamente interrato. Negli elaborati è inoltre visibile un altro fondo, adiacente, che viene collegato all'immobile tramite l'apertura di una porta.

IMMOBILE 2: **Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 pratica n. [REDACTED] prot. [REDACTED] del 29/03/1991** presentata da [REDACTED] per lavori di demolizione e rifacimento di tutti i fondelli, rifacimento impianti, pavimenti, infissi, sanitari, tinteggiature. **(all. 4.4)**

Nella planimetria di progetto è rappresentato l'immobile che occupa l'intero primo piano dell'edificio ed è accessibile dalla scala condominiale affacciata sull'androne. L'abitazione è composta da pranzo/soggiorno, cucina, un secondo soggiorno, due camere, due bagni, una cabina armadio. Negli elaborati è riportato anche il fondo al piano seminterrato, già menzionato sopra, non ancora collegato al fondo dell'immobile 1.

2.2. PLANIMETRIE CATASTALI

IMMOBILE 1: planimetrie datate 26/04/2001 **(all. 5)**

La planimetria, di pessima qualità grafica, rappresenta al piano sotto-strada due vani collegati da una porta, uno dotato di piccola finestra e l'altro di porta su strada. Sul vano più grande è presente una scala a chiocciola. L'altezza interna e la destinazione dei locali sono indicate ma illeggibili.

Al piano terra è raffigurato un locale dotato di finestre in cui sono stati ricavati un wc con finestra e un antibagno. Non è indicata l'altezza interna e la destinazione del locale è illeggibile.

IMMOBILE 2: planimetria datata 26/04/2001 **(all. 5)**

La planimetria rappresenta una abitazione che occupa l'intero piano primo del fabbricato ed è così composta: un grande disimpegno, 4 vani, due bagni e un ripostiglio. La destinazione dei vani non è indicata, l'altezza interna scarsamente leggibile (m. 3,10?).

2.3. TITOLI DI PROVENIENZA

IMMOBILE 1

1. Atto di compravendita del 06/06/1992 (ante ventennio), rep. [REDACTED], a rogito del Notaio Eveno CLEMENTI di Todi, trascritto a Perugia il 26/06/1992 al n. R.P. [REDACTED] **(all. 6.1)**.

A favore: [REDACTED], coniugata in regime di comunione dei



beni(*), per la quota di piena proprietà di 1/1.

Contro: [REDACTED], coniugato in regime di comunione, ma il bene è personale, per la quota di 1/4 di piena proprietà e di 1/2 di nuda proprietà;

[REDACTED], per la quota di 1/4 di piena proprietà;

[REDACTED], nubile, per la quota di 1/2 del solo usufrutto.

I quali, ciascuno per i propri diritti, congiuntamente vendono per l'intero.

Oggetto: la **piena proprietà** su una porzione di fabbricato costituita da vano ad uso abitazione con retrostante wc al piano terreno, con annesso fondo al piano primo sotto-strada, sita in Todi in piazza Pignattaria. Il tutto censito al Catasto Fabbricati di Todi al Foglio 96, p.lla 659 sub. 2 (**), piano terreno, cat. A/3, classe 5, vani 1,5, rendita catastale Lire 240.000. Confinante con la Piazza, Sbrenna, salvo altri.

La parte venditrice dichiara che l'immobile è di sua piena ed esclusiva proprietà ed è libero da pesi, oneri, vincoli, privilegi, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli, dichiara inoltre che la porzione di fabbricato in oggetto è stata iniziata fin da data anteriore al 1 settembre 1967.

OSSERVAZIONI:

() Nell'atto NON si specifica che il bene è personale, o che è acquistato con soldi personali, o a fini personali, ecc. Pertanto il bene risulta a tutti gli effetti acquistato in regime di comunione.*

*(**) In seguito a frazionamento e fusione n. 2321.1/2001 del 26/04/2001 (all. 5), all'immobile è stato aggiunto un vano al piano sotto-strada (ex sub. 3, parte) e il tutto è stato individuato con il sub. 6. Tale fusione è stata effettuata però solo a livello catastale, ed occorre regolarizzarla anche a livello urbanistico, come specificato al paragrafo 7.1.*

IMMOBILE 2

2. Atto di compravendita del 24/07/1987 (ante ventennio), rep. [REDACTED], a rogito del Notaio Carlo GIUBBINI-FERRONI di Todi, trascritto a Perugia il 05/08/1987 al n. R.P. [REDACTED] (all. 6.2).

A favore: Maria [REDACTED], sopra generalizzata, coniugata in regime di comunione dei beni (*), per la quota di piena proprietà di 1/1.

Contro: [REDACTED], sopra generalizzato, coniugato in regime di comunione, ma il bene è personale;

[REDACTED], sopra generalizzata, coniugata in regime di comunione, ma il bene è personale. I quali, ciascuno per i propri diritti, congiuntamente vendono per l'intero.

Oggetto: la **piena proprietà** su una porzione di fabbricato sita in Todi in piazza Pignattaria civ. [REDACTED], costituita da appartamento al piano primo composto da: ingresso, 6 vani, cucina, bagno, wc ed accessori, con annesso fondo al piano primo sotto-strada (al quale si accede da Vicolo del Forno).

Il tutto censito (in seguito a denuncia di variazione all'UTE di Perugia prot. 476 del 23/0/1987 ***) al Catasto Fabbricati di Todi al Foglio 96, p.lla 659 [REDACTED] (****), piano primo e primo sotto-strada.

Confinante con vano scala, Piazza Pignattaria, Vicolo del Forno, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri.

La parte venditrice dichiara che l'immobile è di sua piena ed esclusiva proprietà ed è libero da pesi, oneri, vincoli, privilegi, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli.



La parte venditrice dichiara inoltre che la porzione di fabbricato in oggetto è stata iniziata fin da data anteriore al 1 settembre 1967 e che sono state eseguite opere per le quali è stata presentata al Comune di Todi Domanda di Sanatoria prot. 5761 del 29/03/1986 (**all. 4.2 e allegata all'atto all. 6.2**)

*(***) La parte venditrice dichiara che anteriormente l'immobile era censito al Foglio 96, p.lla 659 [REDACTED] piano primo e primo sotto-strada, cat. A/3, classe 3, vani 8,5, rendita cat. Lire 892.*

*(****) In seguito a frazionamento e fusione n. 2321.1/2001 del 26/04/2001(**all. 5**) all'immobile è stato sottratto un vano al piano sotto-strada per accorparlo all'immobile 1, e il solo appartamento al piano primo è stato identificato con il sub. 7. Tale frazionamento è stato effettuato però solo a livello catastale, ed occorre regolarizzarlo anche a livello urbanistico, come specificato al paragrafo 7.2.*

3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

POSIZIONE: le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano a Todi, all'interno di uno stesso edificio sito in pieno centro storico. Si tratta di un palazzetto affacciato su una piccola piazza alberata, giusto a fianco della chiesa di San Fortunato; il palazzetto è costeggiato da due stretti vicoli che scendono verso via Ciuffelli, sovrastati da cavalcavia. La piazza è poco trafficata e molto gradevole, ed è dotata di alcuni posti auto riservati ai residenti.

Il palazzetto è disposto su tre piani: terra, primo e seminterrato, quest'ultimo accessibile direttamente dai vicoli laterali. Oltre ai beni pignorati contiene alcuni fondi al piano seminterrato ed un'altra abitazione a piano terra, accessibile dall'androne comune.

L'edificio ha origini molto antiche, riconoscibili nel bel portale a bugnato e nelle finestre con cornici ed archi in pietra distribuite a varie altezze nei prospetti. Ma è stato anche molto rimaneggiato in tempi recenti, come mostrano le cornici in laterizio delle finestre sulla piazza e la forte irregolarità di tutti i prospetti.

Grazie alla posizione e all'aspetto d'insieme e dell'androne, l'edificio presenta una immagine antica e signorile.

3.1 - IMMOBILE 1

DESCRIZIONE: l'unità immobiliare occupa parte del piano terra e del piano seminterrato dell'edificio. Vi si accede, tramite il portone principale, dall'androne comune posto al piano terra, oltre che da un portoncino al piano seminterrato lungo il vicolo del Forno, sul lato est del palazzetto (all. 9.1, foto 1 e 2).

L'unità è composta da un vano al piano terra ad uso cucina/soggiorno/letto, in cui è stato ricavato un bagno con finestra e un antibagno. Gli ambienti sono ariosi, grazie alla notevole altezza del soffitto, e luminosi.

Una stretta e ripida scala conduce al piano inferiore ove si trovano altri due locali, entrambi dotati di piccola finestra alta, utilizzati il primo come camera da letto (con un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala) e il seguente come studio. Il piano interrato si completa con un singolare vano dalla pianta cruciforme, completamente interrato e dal soffitto molto basso, probabilmente destinato alla conservazione di derrate alimentari (foto 10). I soffitti sono in travi di legno e tavolato, di recente realizzazione, con altezze contenute



e ulteriormente ribassate dalla presenza di archi in mattoni. Nello studio è stato mantenuto un antico pozzo in laterizio, molto caratteristico (foto 9). Entrambi gli ambienti al piano seminterrato sono riscaldati.

Su entrambi i piani in varie zone delle pareti sono state lasciate a vista porzioni della muratura in pietra e laterizio, che conferiscono agli ambienti un aspetto antico, ma rustico.

Di seguito si riportano le superfici calpestabili rilevate in ciascuna ambiente (cfr. all. 7 rilievo metrico).

IMMOBILE 1		Superficie calpestabile rilevata mq
PIANO TERRA	CUCINA/SOGGIORNO/CAMERA	21,61
	ANTI BAGNO	1,50
	BAGNO	1,80
TOTALE PIANO TERRA		24,91
PIANO SEMINTERRATO	CAMERA	24,26
	RIPOSTIGLIO	0,8
	VANO INTERRATO	2,75
	STUDIO	17,36
TOTALE PIANO SEMINTERRATO		45,17
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE mq		70,08

La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietra e mattoni; le tamponature sono in laterizio, i solai in laterocemento o in legno e tavolato su archi di laterizio.

Gli infissi delle finestre sono in legno con doppi vetri, persiane e inferriate in ferro battuto di disegno tradizionale.

Le porte interne sono in legno massello con cornici riportate.

I pavimenti sono in gres porcellanato che imita il cotto rosso.

I rivestimenti della cucina e del bagno sono in piastrelle semplici.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con diverse zone in pietra e mattoni a facciavista.

I soffitti dei locali: piano terra m. 3,60; piano seminterrato m. 2,60/2,80; m 1,75 nel piccolo locale interrato.

Il bagno: è provvisto di wc, lavabo, doccia e lavatrice. Nell'antibagno c'è un altro lavabo.

GIUDIZIO GENERALE: L'edificio ha un aspetto gradevole e signorile e un'ottima posizione, in quanto facilmente raggiungibile anche in auto pur essendo in pieno centro.

L'immobile è stato ristrutturato nel 1994 ed ha acquisito un carattere vagamente rustico e tradizionale che lo rende piacevole e caratteristico.

Tuttavia il piano seminterrato risulta molto buio e poco godibile ai fini abitativi, pertanto nell'insieme l'immobile è forse più adatto come ufficio o studio professionale, seppure commercialmente è attualmente più appetibile come abitazione per un utilizzo turistico/ricettivo.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

L'immobile è intestato a [REDACTED], per la piena proprietà di 1/1, e così definito: abitazione sita in Todi (PG), Piazza Pignattaria [REDACTED] (*), piano terra e primo sottostrada, censita al Catasto Urbano al



foglio 96 p.lla 659 [REDACTED], cat. A/3, classe 5, consistenza 4 vani (**), superficie catastale mq 85 (totale escluse le aree scoperte: mq 85), rendita € 330,53.

OSSERVAZIONI:

() In realtà il numero civico affisso [REDACTED]0. Nell'ingresso da Vicolo del Forno è [REDACTED].*

*(**) Come già evidenziato al paragrafo 2 e meglio specificato al paragrafo 7, nel subalterno [REDACTED] è incluso anche un vano che formalmente fa ancora parte dell'immobile 2, in quanto il frazionamento di quest'ultimo non è stato regolarizzato a livello urbanistico.*

3.2 - IMMOBILE 2

DESCRIZIONE: l'unità immobiliare occupa tutto il primo ed ultimo piano dell'edificio. Vi si accede dall'androne comune sulla piazza (all. 9.2, foto 2), da cui sale una ripida scala che serve solo l'unità in oggetto, provvista di due portoncini di ingresso (foto 3). Precedentemente l'immobile era infatti composto da due appartamenti, che con la ristrutturazione del 1992 sono stati unificati a formare una sola grande abitazione. Tuttavia l'attuale distribuzione interna consente ancora la divisione in due alloggi distinti, anche grazie al mantenimento del doppio ingresso e dell'impianto elettrico sezionato.

Dal portoncino di sinistra si accede alla porzione sinistra della casa, così composta: un vano di ingresso, direttamente collegato a un soggiorno su cui si affaccia un grande bagno e una camera da letto con camino e cabina armadio. Dal portoncino di destra si accede alla porzione destra: un grande ambiente di disimpegno, con un angolo cucina parzialmente separato da una spalletta in muratura; sul disimpegno si apre un bagno, una camera da letto e un grande soggiorno con camino, oltre alla porta di collegamento con la parte sinistra.

Tutti gli ambienti tranne la cabina armadio sono dotati di finestre, ampi e alti, per cui l'abitazione è molto ariosa e luminosa, anche grazie all'affaccio su tutti i 4 lati dell'edificio. In particolare il soggiorno rivolto a nord presenta grandi finestre ad arco e gode di una vista incantevole sulla città (foto 9 e 10).

Le finiture, gli infissi, i pavimenti sono di buon livello.

La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietra e mattoni; le tamponature sono in laterizio, i solai in laterocemento.

Gli infissi delle finestre sono in legno con doppi vetri, privi di scuri interni e di persiane esterne.

Le porte interne sono in legno massello con cornici riportate, i portoncini sono blindati.

I pavimenti sono in monocottura chiara.

I rivestimenti della cucina e del bagno sono in piastrelle con listelli decorativi.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con alcune zone in pietra e mattoni a facciavista.

I soffitti dei locali: intonacati, altezza m. 3,10.

I bagni: uno è provvisto di wc, lavabo, doccia e lavatrice. L'altro di wc, bidet, lavabo e vasca da bagno.

In seguito al sopralluogo la scrivente ha riscontrato la sostanziale conformità tra la realtà e l'elaborato di progetto dell'ultimo titolo abilitativo (**all. 4.4**), pertanto non si ritiene necessaria la restituzione grafica del rilievo effettuato, in quanto sostanzialmente coincidente con i grafici acquisiti e allegati alla presente.

Si riscontra solo qualche piccola discrepanza nelle dimensioni interne dei singoli ambienti (entro l'ordine di



pochi centimetri) di cui si è tenuto conto nel conteggio delle superfici utili di seguito riportato.

IMMOBILE 2		Superficie calpestabile rilevata mq
LATO SINISTRO	INGRESSO	3,68
	PRANZO SOGGIORNO	26,04
	DISIMPEGNO	1,55
	BAGNO	9,49
	CAMERA	16,83
	CABINA ARMADIO	2,85
TOTALE PORZIONE SINISTRA		60,43
LATO DESTRO	DISIMPEGNO	8,47
	CUCINA	10,38
	CAMERA	15,70
	BAGNO	6,01
	SOGGIORNO	33,27
TOTALE PORZIONE DESTRA		73,83
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE mq		134,26

GIUDIZIO GENERALE: L'edificio ha un aspetto gradevole e un'ottima posizione: si trova in pieno centro, nella parte più alta e panoramica, ma è comunque facilmente raggiungibile anche in auto.

L'unità immobiliare, ristrutturata nel 1992, ha un aspetto signorile e curato, presenta ambienti ampi e luminosi, buone finiture e affacci su 4 lati con piacevoli vedute sulla città. Si nota una prevalenza degli spazi comuni con due sole camere da letto e due soli bagni, su un totale di oltre 130 mq calpestabili.

Da notare anche l'assenza di spazi esterni (terrazzo/balcone) e spazi accessori (cantina/soffitta).

L'abitazione è facilmente frazionabile in due unità e le singole stanze sono ulteriormente divisibili grazie alla presenza di numerose finestre.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

L'immobile è intestato a [REDACTED], per la piena proprietà di 1/1, e così definito: abitazione sita in Todi (PG), Piazza Pignattaria n. [REDACTED], piano primo, censita al Catasto Urbano al foglio 96 p.lla 659 sub. [REDACTED], cat. A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani (*), superficie catastale mq 145 (totale escluse le aree scoperte: mq 145), rendita € 537,12.

OSSERVAZIONI:

(*) Come già evidenziato al paragrafo 2 e meglio specificato al paragrafo 7, nel subalterno [REDACTED] non è incluso un fondo posto al piano seminterrato, che catastalmente è stato fuso coll'immobile 1 ma che formalmente fa ancora parte dell'immobile 2, in quanto il frazionamento e la fusione con l'immobile 1 non sono stati regolarizzati a livello urbanistico.

4. CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento è conforme con lo stato attuale dei beni pignorati salvo per alcune discrepanze:



- il numero civico dell'immobile 1 è ■■ anziché ■■;
- nel pignoramento l'immobile 1 è descritto come “abitazione” ed è in effetti utilizzato in tal senso, tuttavia, come sarà meglio spiegato al paragrafo 11.1, formalmente è stato trasformato in un ufficio, come risulta dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato (**all. 4.1**).
- il locale fondo al piano seminterrato accessibile da Vicolo del Forno, sebbene di fatto faccia parte dell'immobile 1 e come tale sia stato pignorato, formalmente è ancora un accessorio dell'immobile 2, dal quale non è mai stato frazionato a livello urbanistico.

5. EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Entrambi gli immobili sono catastalmente intestati all'Esecutata ■■■■■ per la quota di 1/1, ma in realtà, come già evidenziato al paragrafo 3, la stessa ne possiede solo una quota, in quanto ha acquisito gli immobili mentre era coniugata in regime di comunione dei beni. Il marito è morto nel 1999, lasciando la moglie e due figlie, ma la successione non è stata registrata né è stata fatta la voltura catastale ai nuovi proprietari. Il costo della voltura catastale è di € 71,00 per entrambi gli immobili.

Aggiornamento Immobile 1: la planimetria catastale dell'immobile 1 **non** è esattamente conforme al suo stato attuale in quanto è diversa la scala: nella planimetria è disegnata una scala a chiocciola, mentre in realtà è stata realizzata una scala in muratura tradizionale a due rampe, sotto la quale è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio sottoscala.

Inoltre le scritte riportate nelle planimetrie sono illeggibili. Il numero civico riportato nella visura è errato.

Inoltre è errata la categoria catastale in quanto la destinazione dell'immobile non è ad abitazione (A/3), ma ad ufficio (A/10), come risulta dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Per l'immobile 1 si rende pertanto necessario eseguire un aggiornamento catastale e la voltura, il cui costo stimato è di **€ 750,00**.

La planimetria catastale dell'immobile 1 già comprende il locale fondo che formalmente è ancora un accessorio dell'appartamento al piano primo, in quanto a livello catastale il frazionamento del locale e la sua fusione con l'immobile 1 è già stata fatta.

Aggiornamento Immobile 2: La planimetria catastale risulta conforme.

Per l'immobile 2 si rende comunque necessario eseguire la voltura catastale, il cui costo stimato è stato già conteggiato nell'aggiornamento dell'immobile 1.

Nel caso in cui si decidesse di restituire il fondo all'immobile 2, occorrerebbe procedere all'aggiornamento catastale per includere detto vano, con un costo stimato di **€ 750,00**.

6. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade nel centro storico (zona A ai sensi del D.M. 1444/68) ed è pertanto tutelato ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo 42/2004, in quanto bene paesaggistico dichiarato di notevole interesse pubblico.

Il PRG Parte strutturale individua l'edificio come “Emergenze con alta valenza storico-architettonica e/o



storico culturale”.

In particolare il PRG Parte Operativa definisce l'edificio come PL: “Emergenze a tipologia speciale con alta valenza storica-architettonica e/o storica-testimoniale riconoscibili nei tessuti di appartenenza. PL - palazzi e palazzetti”. In tale area il PRG vieta alcune destinazioni d'uso (quali, a titolo di esempio, le grandi attività commerciali o sportive, gli alberghi con più di 60 posti letto, le attività industriali ecc.) e limita le tipologie di intervento edilizio troppo invasive come ad esempio la Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione; si vedano per maggiori dettagli le Norme Tecniche di Attuazione Parte Operativa, art. 10.

7. CONFORMITA' URBANISTICA

7.1 Immobile 1:

L'immobile presenta alcune difformità di varia natura:

- Difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio: il bene pignorato è stato ristrutturato in virtù della Concessione Edilizia n. [REDACTED] 1994, rilasciata a [REDACTED] per per lavori di “ristrutturazione interna di due vani abitativi e variazione d'uso in studio” (**all. 4.1**). Il bene è conforme alla planimetria di progetto salvo per la scala di collegamento tra i due livelli, che è stata realizzata in muratura a due rampe anziché a chiocciola, allargando la botola già presente nel solaio intermedio e ricavando un sottoscala ad uso ripostiglio al piano inferiore. La presenza del ripostiglio non costituisce difformità urbanistica in quanto si tratta di opere interne, realizzabili in assenza di titolo edilizio, in base all'art. 118 c. 1 lett. e) della L.R. Umbria 1/2015.

La modifica del solaio e della scala è una variante di tipo strutturale, anche se di lieve entità, che non necessitava, all'epoca della sua realizzazione, di depositare uno specifico progetto presso gli enti preposti e pertanto non costituisce una variazione essenziale rispetto alla C.E.

Tuttavia sarà necessario allegare alla domanda di agibilità, di cui sotto, anche un certificato di idoneità statica dell'immobile così modificato, che garantisca sulla sicurezza e la regolare esecuzione dell'intervento.

- Fusione con parte dell'immobile 2: nel corso della ristrutturazione del 1994 è stata aperta una porta di collegamento tra il fondo dell'immobile 1 e quello dell'immobile 2. Nel 2001 è stata effettuato un frazionamento catastale dell'immobile 2 scorporando il fondo, che è stato accorpato all'immobile 1. Non risulta però presso l'archivio del Comune di Todi la pratica edilizia necessaria per legittimare tale frazionamento e successiva fusione dal punto di vista urbanistico.

Per regolarizzare la situazione si possono percorrere due strade: mantenere la situazione di fatto e presentare, ai sensi dell'art. 118 comma 4 della L.R. 1/2015, una SCIA in Sanatoria per frazionamento e fusione senza opere edilizie (in quanto l'apertura della porta di collegamento era già contemplata tra le opere previste dalla C.E. 131/94) che comporta una sanzione di € 1.000,00 (ai sensi dell'art. 146 L.R. 1/2015) e un costo per spese tecniche ed oneri pari ad € 1.200,00, per un totale di € 2.200,00. Tale costo andrebbe interamente scalato dal valore dell'immobile 1, che trae maggiore vantaggio da questa suddivisione.



Oppure ripristinare la situazione esistente al momento dell'acquisto dei due immobili, in cui ciascuna abitazione era dotata del proprio fondo. Questa scelta comporta la chiusura della porta di comunicazione tra i due fondi, il sezionamento dell'impianti elettrico e termico dell'immobile 1 (la caldaia si trova proprio nel fondo in questione). In questo caso si stima una spesa di € 3.000,00 da scalare dal valore dell'immobile 2, che trae maggiore vantaggio da questa suddivisione.

Si sottolinea che entrambi i fondi non godono della illuminazione e aerazione naturale minime di legge per l'utilizzo come ambienti abitativi o di lavoro, ma solo come archivio/ripostiglio/fondo.

- Mancanza del Certificato di Agibilità: in data 25/07/2007 è stato richiesto il certificato di agibilità, ma l'iter è tuttora sospeso in quanto la documentazione allegata era contraddittoria e carente. Pertanto l'immobile è privo di certificato di agibilità, che potrà essere rilasciato previa integrazione della domanda con la documentazione richiesta dal Comune (**all. 4.3**), che tenga conto anche dell'accorpamento del fondo al piano seminterrato, e con l'ulteriore documentazione di tipo strutturale, come specificato sopra. Si prevede un costo complessivo per l'ottenimento del certificato di agibilità e la redazione/acquisizione dei relativi allegati di € 2.000,00.
- Utilizzo dell'immobile diverso da quanto autorizzato: l'immobile non viene utilizzato come studio ma come abitazione, completa di cucina a vista nel monolocale al piano terra in cui si trova anche un divano letto, mentre gli ambienti al piano seminterrato sono utilizzati come camera da letto e studio. Occorre pertanto ripristinare l'uso ad ufficio del vano al piano terra rimuovendo la cucina e mettendo in sicurezza l'impianto di adduzione del gas metano, con un costo stimato in € 500,00. In alternativa si può chiedere il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione presentando una domanda di Permesso di Costruire senza opere edilizie, con un costo previsto per le spese tecniche e i vari oneri pari ad € 1.000,00, ferme restando le altre spese.

7.2 Immobile 2:

L'immobile, che risulta del tutto coerente con gli elaborati allegati alla Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 pratica n. [REDACTED] 1991 (**all. 4.4**), presenta comunque alcune difformità di varia natura:

- Domanda di condono non ancora rilasciato: era stata presentata dal precedente proprietario una domanda di condono (**all. 4.2**) per opere abusive di tipologia 7 (manutenzione straordinaria effettuata in assenza o difformità dal titolo edilizio, non valutabile in termini di superficie o volume). L'iter della domanda è rimasto sospeso per carenza di documentazione ed ora deve essere concluso tramite la trasmissione al Comune di tutta la documentazione richiesta. Per questa pratica edilizia si prevede un costo di € 2.500,00.
- Mancanza del Certificato di Agibilità: una volta chiuso il Condono sarà possibile, e necessario, ottenere il certificato di agibilità, che non è stato mai richiesto. Si prevede un costo complessivo per la redazione/acquisizione degli allegati e l'ottenimento del certificato di € 2.000,00 comprensivi delle



spese tecniche e della sanzione di € 500,00 per omessa richiesta del certificato nei termini.

- Frazionamento: Come già spiegato al paragrafo 7.2 occorre regolarizzare dal punto di vista urbanistico il frazionamento del fondo che è stato accorpato con l'immobile 1, oppure renderlo all'immobile 2.

8. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano in sintesi i dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sui beni pignorati.

1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/02/2015

A favore:

Contro:

Oggetto: abitazione sita in Todi, censita al Catasto Fabbricati al F. 96 p.lla 659; abitazione sita in Todi, censita al Catasto Fabbricati al F. 96 p.lla 659

2. Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili del 09/10/2015 rep. trascritta a Perugia il

Contro:, sopra generalizzata, per il diritto di piena proprietà, quota di 1/1(*).

A favore:, sopra generalizzato, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Oggetto: abitazione sita in Todi, Piazza Pignattaria censita al Catasto Fabbricati al F. 96 p.lla 659 sub.; abitazione sita in Todi, Piazza Pignattaria, censita al Catasto Fabbricati al F. 96 p.lla 659 sub.

OSSERVAZIONI:

(Poiché l'Esecutata ha acquistato entrambi gli immobili pignorati mentre era coniugata in regime di comunione dei beni (cfr. all. 7 atto di matrimonio), e poiché il marito è morto nel 1999 (cfr. all. 10) lasciando la moglie e due figlie, le quali non hanno ancora provveduto alla registrazione della successione, allo stato attuale non è dato sapere la quota parte di proprietà dei beni pignorati realmente appartenente all'Esecutata.*

9. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

In sede di ricerche e di sopralluogo la scrivente non ha riscontrato l'esistenza di vincoli o spese condominiali né di un amministratore condominiale.

10. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non risultano diritti demaniali o usi civici trascritti.

11. FORMALITA', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/02/2015 rep. 181, iscritta a Perugia il 05/10/2015 al n. Reg. Part. 3224.

A favore: per il diritto di piena proprietà, quota di 1/1(*).



Contro: [REDACTED] sopra generalizzata, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Oggetto: abitazione sita in Todi, censita al Catasto Fabbricati al F. 96 p.lla 659 sub. [REDACTED] abitazione sita in Todi, censita al Catasto Fabbricati al F. 96 p.lla 659 sub. [REDACTED]. Importo € 8.150,00

Spese per la cancellazione: € 200,00

2. Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili del 09/10/2015 rep. 1136, trascritta a Perugia il 17/11/2015 al n. R.P. 17627.

Contro: [REDACTED], sopra generalizzata, per il diritto di piena proprietà, quota di 1/1 (*).

A favore: [REDACTED] sopra generalizzato, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Oggetto: abitazione sita in Todi, Piazza Pignattaria [REDACTED], censita al Catasto Fabbricati al F. 96 p.lla 659 sub. [REDACTED]; abitazione sita in Todi, Piazza Pignattaria [REDACTED] censita al Catasto Fabbricati al F. 96 p.lla 659 sub. [REDACTED].

Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Totale spese per cancellazione € 494,00

OSSERVAZIONI:

(* *Vedi nota paragrafo 3.*)

12. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sull'immobile 1 risulta in essere un contratto di locazione regolarmente registrato (cfr. **all. 3**) che riporta come termine di locazione la data del 03/02/2018. Tale contratto è stato rescisso con ordinanza del tribunale di Spoleto del 27/10/2014 e l'immobile è stato liberato dagli inquilini, come risulta dal verbale di rilascio (**all. 3**), ma l'interruzione anticipata del contratto non è stata ancora comunicata all'Agenzia delle entrate.

Attualmente entrambi gli immobili sono in possesso dell'Esecutata, sono liberi e vengono saltuariamente affittati per brevi periodi.

Tuttavia si rileva che l'Esecutata non detiene la proprietà dell'intero in quanto entrambi gli immobili sono stati acquistati in regime di comunione dei beni (cfr. titoli di provenienza **all. 6.1 e 6.2** e **all. 7** atto di matrimonio). Il marito è deceduto nel 1999 come risulta dal certificato di morte (**all. 10**) ma la successione in favore dell'Esecutata e delle figlie non è stata registrata. Pertanto l'Esecutata [REDACTED] possiede sicuramente la quota di ½ di entrambi gli immobili, eventualmente maggiorata della quota ereditata dal marito, che potrebbe variare in base alle eventuali volontà testamentarie dello stesso.

Le figlie si chiamano:

[REDACTED]
[REDACTED]

Entrambe risiedono all'estero e la scrivente non è riuscita a reperire i loro indirizzi di residenza.

Per procedere alla vendita dei beni sarà prima necessario effettuare la **successione** del marito dell'Esecutata, almeno limitatamente ai beni pignorati, prendendo quindi come base imponibile la quota del 50% della rendita catastale degli immobili, moltiplicata per 105 (coefficiente valido alla morte del [REDACTED], 1999). La sanzione per ritardata presentazione della successione è ormai prescritta. Non si tiene conto dei benefici



previsti per la prima casa. Per cui si prevedono i seguenti costi per ciascun immobile:

RENDITA CATASTALE	COEFFIC. AL 1999	IMPONIBILE €	IMPOSTA IPOTECARIA 2%	IMPOSTA CATASTALE 1%	TOTALE IMPOSTE arrotondate	TASSA IPOTECAR.	IMPOSTA DI BOLLO	TRIBUTI SPECIALI	SPESE TECNICHE	TOTALE €	
Lotto 1	330,53	105	17.352,83	347,06	173,53	521,00	35,00	64,00	24,79	700,00	1.344,79
Lotto 2	537,12		28.198,80	563,98	281,99	846,00	35,00	64,00	24,79	700,00	1.669,79

13. STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

L'Esecutata è vedova (all. 7 e 10).

14. PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Non risultano provvedimenti trascritti.

15. CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

IMPIANTO ELETTRICO: in entrambi gli immobili gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono a norma.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: in entrambi gli immobili gli impianti sono realizzati sottotraccia, alimentati a gas metano, con radiatori in alluminio, e sono a norma. Nell'immobile 2 è presente anche un serbatoio di accumulo dell'acqua.

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE GAS METANO: in entrambi gli immobili l'impianto è realizzato a norma.

16. FORMAZIONE DEI LOTTI (DIVISIBILITA' IN PIU' LOTTI)

Le due unità immobiliari sono perfettamente indipendenti tra loro dal punto di vista funzionale e, a giudizio della scrivente, risulta economicamente più vantaggioso individuare due lotti di vendita, corrispondenti ai due immobili così come sono composti attualmente.

Tuttavia si rileva la necessità di regolarizzare dal punto di vista urbanistico l'accorpamento all'immobile 1 del fondo al piano seminterrato, già facente parte dell'immobile 2.

Come già evidenziato al par. 7.1 sarà sufficiente presentare al Comune di Todi una SCIA per il frazionamento e l'accorpamento di due porzioni immobiliari, senza opere.

Tale operazione, a giudizio della scrivente, risulta tutto sommato economicamente più vantaggiosa rispetto al ripristino della situazione originaria, che comporterebbe l'aggiornamento catastale dell'immobile 2 e il sezionamento degli impianti elettrico e termico dell'immobile 1, che inoltre rimarrebbe privo dell'accesso esterno diretto al piano seminterrato e di una buona quota del suo valore.

Si individuano quindi **DUE LOTTI DI VENDITA:**

LOTTO 1: ufficio (attualmente utilizzato come abitazione) sito in Todi (PG), Piazza Pignattaria n. ■■■, piano terra e primo sotto-strada, censito al C.U. al foglio 96 p.lla 659 ■■■■, cat. A/3.

Composto da un vano uso studio con bagno e antibagno al piano terra, e un archivio, un ripostiglio e un fondo posti al piano seminterrato

LOTTO 2: abitazione sita in Todi (PG), Piazza Pignattaria ■■■■, piano primo, censita al C.U. al foglio 96 p.lla 659 ■■■■, cat. A/3. Composto da soggiorno, salone, cucina, 2 camere, 2 bagni, ripostiglio.



17. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

Si ritiene appropriato adottare il procedimento di valutazione sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi da fonti d'informazione quali: Borsino Immobiliare dell'Umbria, banca dati della Agenzia delle Entrate, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito.

Il valore di mercato *V* scaturisce dal prodotto tra la *Superficie Convenzionale Vendibile (o superficie commerciale) S.C.V.* rilevata ed il *Valore Unitario V.U.* al metro quadrato assegnato a beni simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione, tenendo conto della posizione dell'immobile, della destinazione d'uso, della sua conformità urbanistica e impiantistica, dell'esposizione e dello stato di manutenzione.

La *Superficie convenzionale (o commerciale)* viene così determinata:

- 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.
- 50% delle superfici dei locali seminterrati
- 10% del locale completamente interrato e di altezza utile interna m. 1,75.

17.1 – LOTTO 1

Si ritiene di adottare come *Valore Unitario (Vu)* l'importo di: €/mq 1.200,00.

Vista l'attuale congiuntura economica e la situazione del mercato immobiliare, tale valore unitario resterebbe valido, a giudizio della scrivente, anche in seguito ad una eventuale trasformazione in abitazione.

LOTTO 1	PIANO	Superficie lorda rilevabile	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale Vendibile	Valore Unitario
MONOLOCALE	PIANO TERRA	35,90	100%	35,90	€ 1.200,00
VANO INTERRATO	PIANO 1 sotto-strada	6,62	10%	0,66	
CAMERA E STUDIO		58,37	50%	29,19	
TOTALE MQ		94,27	SUP. PONDERATA	65,09	€ 78.102,00

Al Valore di mercato calcolato occorre applicare le seguenti riduzioni e decurtazioni:

- **Riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfetario** per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, pari ad **€ 11.715,30**
- **Spese necessarie per ottenere il certificato di agibilità € 2.000,00**
- **Spese per la rimozione della cucina € 500,00**
- **Spese per la SCIA per frazionamento e fusione € 2.200,00**
- **Spese per la cancellazione di Oneri, vincoli e formalità € 494,00**
- **Spese per l'aggiornamento catastale € 750,00**
- **Spese per la successione € 1.344,79**



In seguito alle suddette correzioni si ottiene un valore di € 59.097,91 pertanto il più probabile Valore di Mercato della piena proprietà dell'INTERO lotto di vendita 1 arrotondato all'intero è pari a:

€ 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00)

Si sottolinea di nuovo che l'Esecutata **[REDACTED]** non è proprietaria dell'intero del lotto 1 ma solo di una quota, la cui entità è ancora da appurare, con un minimo del 50%.

17.2 – LOTTO 2

Si ritiene di adottare come *Valore Unitario (Vu)* l'importo di: €/mq 1.200,00.

LOTTO 2	PIANO	Superficie lorda rilevabile	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale Vendibile	Valore Unitario
	PIANO PRIMO	192,48	100%	192,48	€ 1.200,00
	TOTALE MQ	192,48	SUP. PONDERATA	192,48	€ 230.976,00

Al Valore di mercato calcolato occorre applicare le seguenti riduzioni e decurtazioni:

- **Riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfetario** per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, pari ad **€ 34.646,40**
- **Spese per la chiusura del condono edilizio € 2.500,00**
- **Spese necessarie per ottenere il certificato di agibilità € 2.000,00**
- **Spese per la cancellazione di Oneri, vincoli e formalità € 494,00**
- **Spese per la successione € 1.669,79**

In seguito alle suddette correzioni si ottiene un valore di € 189.665,81 pertanto il più probabile Valore di Mercato della piena proprietà dell'INTERO lotto di vendita 2 arrotondato all'intero è pari a:

€ 190.000,00 (euro centonovantamila/00)

Si sottolinea di nuovo che l'Esecutata **[REDACTED]** non è proprietaria dell'intero del lotto 2 ma solo di una quota, la cui entità è ancora da appurare, con un minimo del 50%.

OSSERVAZIONI:

Stante la problematica suddetta relativa alla quota di proprietà, poiché l'immobile 2 è virtualmente composto da due alloggi accorpati, si può ipotizzare di scorporarli di nuovo e venderne uno solo.

Nel caso occorrerà eseguire una ulteriore stima del sub-lotto individuato, il cui valore non potrà essere semplicemente una quota dell'intero già stimato, ma andrà valutato in base alle caratteristiche specifiche del singolo sub-lotto ed ai costi necessari per la suddivisione.

18. PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Il pignoramento è relativo agli interi immobili, tuttavia l'Esecutata ne possiede solo una quota parte, in quanto li ha acquistati entrambi mentre era sposata in regime di comunione dei beni.

Come già riportato ai paragrafi precedenti, non è nota la porzione dell'intero attualmente di proprietà dell'Esecutata, che sarà certamente superiore al 50%.



19. VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO

Piena proprietà

20. VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO

Il caso non si pone.

ALLEGATI

- all. 1 - Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluoghi
- all. 2 - Verbali di sopralluogo degli immobili pignorati
- all. 3 – Contratto di locazione e Verbale di Rilascio (lotto 1)
- all. 4.1 – Concessione Edilizia 131/94 (lotto 1)
- all. 4.2 – Domanda di condono (lotto 1)
- all. 4.3 – Domanda di agibilità (lotto 1)
- all. 4.4 – Art. 26 prat. 4922 del 1992 (lotto 2)
- all. 5 - Documentazione catastale di entrambi i lotti
- all. 6.1 – Copia integrale del titolo di provenienza del lotto 1
- all. 6.2 – Copia integrale del titolo di provenienza del lotto 2
- all. 7 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Sarro/De Luca
- all. 8 - Rilievo metrico del lotto 1
- all. 9.1 - Documentazione fotografica del lotto 1
- all. 9.2 - Documentazione fotografica del lotto 2
- all. 10 – Certificato di morte Giuseppe De Luca

Con la sottoscrizione della presente, la nominata esperta 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 di Consulenza Tecnica d'Ufficio, costituita da **18 pagine** oltre a **15 allegati**.

Spoletto, 23 settembre 2016

l'Esperta
arch. Lorenza ZUCCARI



RIEPILOGO

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di R.G.E. 253/2015

LOTTO VENDITA 1

Piena Proprietà su:

Ufficio (attualmente utilizzato e accatastato come abitazione) posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sito a Todi (PG) in Piazza Pignattaria n. ■■■, con annessi al piano seminterrato un archivio e un fondo, avente accesso anche da vicolo del Forno ■■■.

Al piano terra si trova un monolocale e un bagno con antibagno. Al piano inferiore si trovano due fondi, un ripostiglio sottoscala e un vano completamente interrato con altezza interna m. 1,75.

Il tutto per un totale di Superficie calpestabile pari a circa mq 70 (di cui mq 25 al piano terra e mq 45 al seminterrato). La superficie lorda dell'immobile è pari a circa mq 95 mq, ma la Superficie Commerciale Vendibile è pari a circa mq 65. Il tutto confinante con scala condominiale e altri fondi e abitazioni.

Titoli abilitativi legittimanti l'opera:

Edificio ristrutturato a seguito di C.E. n. ■■■■■■■■■■■■

Il Certificato di Agibilità è stato richiesto ma non ancora ottenuto.

Occorre inoltre presentare una SCIA in Sanatoria per frazionamento e fusione al fine di accorpere il fondo, che formalmente fa ancora parte del Lotto 2.

Estremi catastali:

Comune di Todi (PG), Piazza Pignattaria ■■■, censito al N.C.E.U al foglio n. 96 p.lla 659 sub. ■■■ cat. A/3.

Valore complessivo dell'INTERO Lotto di vendita 1, allo stato attuale:

€ 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00)

SI RILEVA CHE L'ESECUTATA E' PROPRIETARIA SOLO DI UNA QUOTA DELL'IMMOBILE

Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/02/2015 rep. 181, iscritta a Perugia il 05/10/2015 al n. Reg. Part. 3224. A favore: ■■■■■■■■■■■■ per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. Contro: ■■■■■■■■■■■■ sopra generalizzata, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. Oggetto: abitazione sita in Todi, censita al Catasto Fabbricati al F. 96 p.lla 659 sub. ■■■, oltre maggiore consistenza.

Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili del 09/10/2015 rep. 1136, trascritta a Perugia il 17/11/2015 al n. R.P. 17627. Contro: ■■■■■■■■■■■■, sopra generalizzata, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. A favore: ■■■■■■■■■■■■ sopra generalizzato, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. Oggetto: abitazione sita in Todi, censita al Catasto Fabbricati al F. 96 p.lla 659 sub. ■■■, oltre maggiore consistenza.



LOTTO VENDITA 2

Piena Proprietà su:

Abitazione posta al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sito a Todi (PG) in Piazza Pignattaria n.

█. L'abitazione è composta da soggiorno, salone, cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio.

Il tutto per un totale di Superficie calpestabile pari a circa mq 134. La superficie lorda coincide con la Superficie Commerciale Vendibile pari a circa mq 192. Il tutto confinante con scala condominiale e altre abitazioni.

Titoli abilitativi legittimanti l'opera:

Edificio ristrutturato a seguito di Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 pratica n. █
█ del 29/03/1991.

Risulta una domanda di Condonò non ancora rilasciato.

Il Certificato di Agibilità non è stato ancora richiesto.

Occorre inoltre presentare una SCIA in Sanatoria per frazionamento e fusione al fine di frazionare un fondo, che formalmente fa ancora parte del Lotto 2.

Estremi catastali:

Comune di Todi (PG), Piazza Pignattaria █, censito al N.C.E.U al foglio n. 96 p.lla 659 sub. █ cat. A/3.

Valore complessivo dell'INTERO Lotto di vendita 2, allo stato attuale:

€ 190.000,00 (euro centonovantamila/00)

SI RILEVA CHE L'ESECUTATA E' PROPRIETARIA SOLO DI UNA QUOTA DELL'IMMOBILE

Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/02/2015 rep. 181, iscritta a Perugia il 05/10/2015 al n. Reg. Part. 3224. A favore: █, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. Contro: █, sopra generalizzata, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. Oggetto: abitazione sita in Todi, censita al Catasto Fabbricati al F. 96 p.lla 659 sub. 7, oltre maggiore consistenza.

Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili del 09/10/2015 rep. 1136, trascritta a Perugia il 17/11/2015 al n. R.P. 17627. Contro: █, sopra generalizzata, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. A favore: █, sopra generalizzato, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. Oggetto: abitazione sita in Todi, censita al Catasto Fabbricati al F. 96 p.lla 659 sub. █, oltre maggiore consistenza.

Spoleto, 23 settembre 2016

L'esperta

Arch. Lorenza Zuccari

