

**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**

Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379

P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31.D6531 - P.Iva 03380900542

Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

## **TRIBUNALE DI SPOLETO**

### **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 256/2016**

PROMOSSA DA

**BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA**

CONTRO

## **RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

### **PREMESSA**

Con ordinanza del 30/08/2017  
i,  
, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini, esperto per l'esecuzione immobiliare N. 256/2016 del Tribunale di Spoleto, promossa da Banco Popolare Soc. Coop. rappresentata dall'Avv. Maurizio Grifoni del foro di Terni. Il giorno 30/11/2017 il sottoscritto Ingegnere e Architetto Cristiano Merli Alcini con studio in Foligno, Via dei Preti, 27/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658, è stato invitato a comparire per il conferimento dell'incarico ed il giuramento dell'esperto, nominato in sostituzione di [redacted] nominato precedentemente, sottoponendo i seguenti quesiti:



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**  
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542  
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

- 1) verifichi, prima di ogni altra 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 precedente 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 concessi 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 dalla 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 (tre 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; 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) 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 evidenziato, 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;
  - 9) 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;
  - 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
  - 11) 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;
  - 12) 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;

- 13) alleggi, 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 di 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;
- 14) 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);
- 15) 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;
- 16) 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 eccessivi frazionamenti 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, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 17) 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 dovrà essere ritenuta



opponibile alla procedura solo se trascritta in 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, 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;

18) 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 sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione 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;

19) 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;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.



Prestava giuramento di rito con termine di deposito della presente entro e non oltre 120 giorni dal conferimento dell'incarico stesso.

Il percorso peritale, oltre alla esamina preventiva di tutti gli atti e i documenti di causa, è stato caratterizzato anche da una continua attività conoscitiva e di ricerca, presso vari Uffici Comunali, Tecnici, Anagrafici, Agenzia delle Entrate e presso l'Agenzia del Territorio di Perugia Servizio Pubblicità Immobiliare e Catastale. Con Lettera Email Pec ed Email (Allegato nr.1), veniva comunicato alle Parti interessate la data del primo sopralluogo, al fine di accertare la natura e la consistenza dell'immobile oggetto di causa, nonché tutte le componenti sia esse positive che negative per raggiungere il più probabile Valore di Mercato.

Nel giorno, ora e luogo (23/03/2018 ore 09:30 in Todi Località Rosceto Vocabolo Borgonovo) fissati per l'inizio delle operazioni peritali (Allegato nr.2), oltre allo scrivente erano presenti

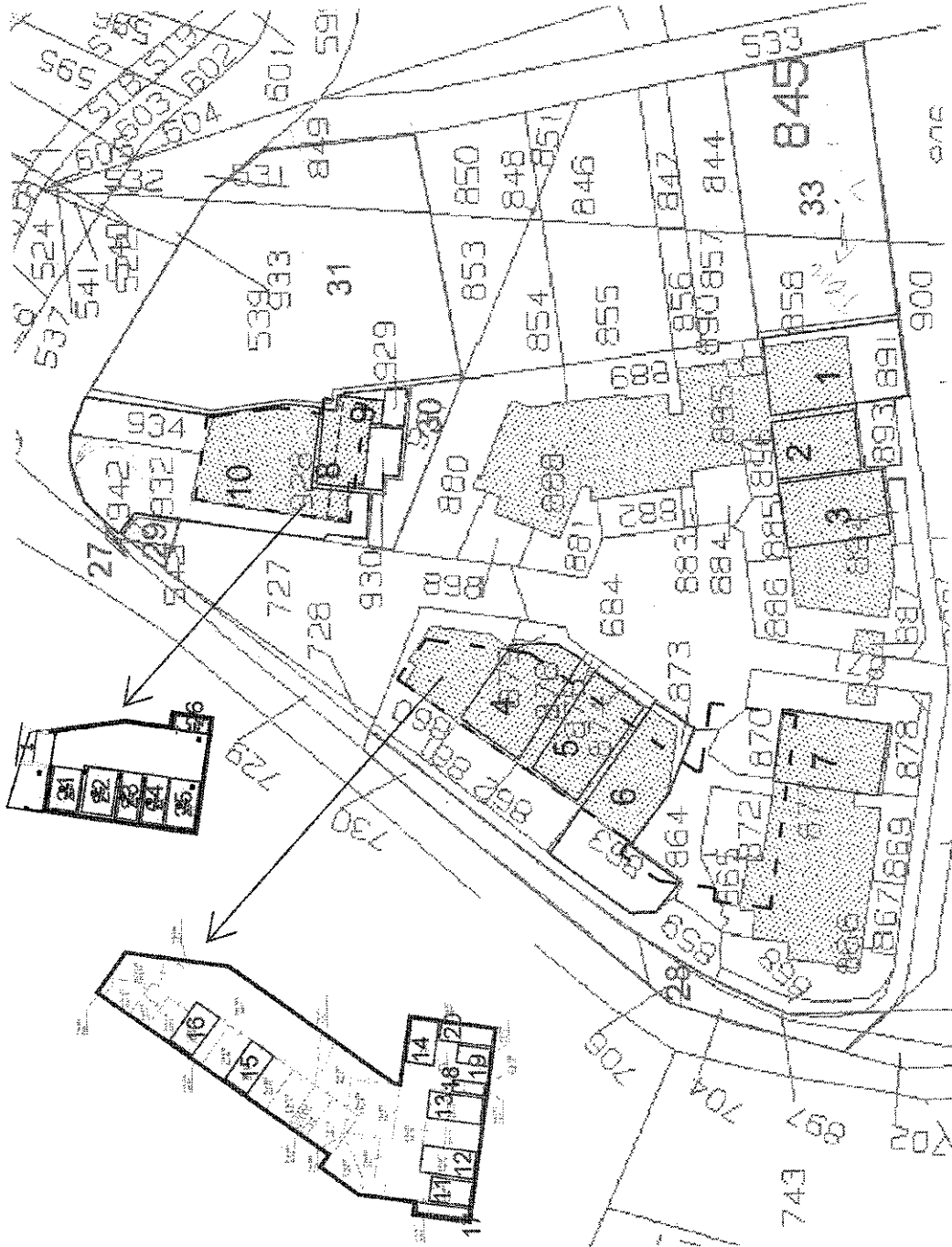
.... Si è proceduto ad una ispezione visiva dell'area e dei luoghi limitrofi, alla comparazione dei livelli dei fabbricati con le planimetrie precedentemente reperite presso i vari uffici preposti, a misurazioni di controllo, all'estrapolazione di foto interne ed esterne.

I beni oggetto di stima possono essere oggetto di separata alienazione per una migliore individuazione delle unità immobiliari oggetto di fallimento e per una precisa identificazione del singolo valore economico ritengo formare più lotti a seconda della propria destinazione ed ubicazione. Per cui si avrà:



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**  
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542  
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658



*Individuazione dei lotti*



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**  
 Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
 Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
 P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D6531 - P.Iva 03380900542  
 Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

LOTTO N.	CIVICO VOCABOLO BORGONOVO / INDIVIDUAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
1	2/V (Orvieto)	144	888	4
2	2/V2 (Rubesco)	144	888	10
3	2/V3 (Novellino)	144	888	9
4	2/V19 (Nero D'Avola)	144	876	6
5	2/V20 (Montepulciano)	144	876	5
6	2/V24 (Falanghina)	144	876	1
7	2/V26 (Barbera)	144	877	6
8	SENZA CIVICO (#A piano terra)	144	928	fabbr. non ultim.
9	SENZA CIVICO (#B primo piano)	144	928	fabbr. non ultim.
10	SENZA CIVICO (#C ristorante)	144	928	fabbr. non ultim.
11	GARAGE #1	144	877	9
12	GARAGE #2	144	877	10
13	GARAGE #4	144	877	12
14	GARAGE #5	144	877	17
15	GARAGE #7	144	876	12
16	GARAGE #10	144	876	15
17	BOX MOTO #1	144	877	8
18	BOX MOTO #2	144	877	13
19	BOX MOTO #4	144	877	15
20	BOX MOTO #5	144	877	16
21	POSTO AUTO #1	144	928	fabbr. non ultim.
22	POSTO AUTO #2	144	928	fabbr. non ultim.
23	POSTO AUTO #3	144	928	fabbr. non ultim.
24	POSTO AUTO #4	144	928	fabbr. non ultim.
25	POSTO AUTO #5	144	928	fabbr. non ultim.
26	BOX MOTO #6	144	928	fabbr. non ultim.
27	TERRENO AD USO PUBBLICO (strada urbana Voc. Rosceto)	144	542	/
28	TERRENO AD USO PUBBLICO (strada urbana Voc. Rosceto)	144	704,706,730,897	/
29	TERRENO AD USO PUBBLICO	144	942	/
30	TERRENO AD USO PUBBLICO	144	931	/
31	TERRENO	144	849,933	/
32	TERRENO	144	845,858	/





## **LOTTO n.1**

### **ABITAZIONE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
2/V (Orvieto)	144	888	4	A/2	€ 326,04



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore ..... pari a 28.051,73 €, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio
2/V (Orvieto)	144	888	4	A/2	€ 652,08

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15**

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.888 sub:4 graff. con P.891 – p.T-1, cat. A/2, cl.3, vani 5.5, r.c. € 426,08.

L'appartamento fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Due lati dell'alloggio affacciano su giardino privato, nel mentre le restanti sono in aderenza ad altre proprietà. L'intero fabbricato, si presenta di discreta qualità costruttiva ed architettonica, facendo attenzione ad alcuni ornamenti decorativi e rispondenti ai canoni realizzativi di tipo "bucolico" della zona e



dell'epoca della costruzione. Realizzato in struttura in muratura portante e divisori in laterizio, solai di piano in latero-cemento, copertura a falde inclinate, sovrastante manto in coppi, sporto di gronda in zampini e piastrelle in cotto, gronde e discendenti in rame di sezione circolare. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, la facciata principale al solo piano terra è rivestita in pietra. Gli infissi esterni sono persiane in legno trattato a due e tre battenti.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. lordi	Altezza media	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>					
soggiorno	26,00	28,60	2,7	sud	discrete
cucina	5,75	6,33	2,7	est	da completare
disimpegno	5,30	5,83	2,7	nord	discrete
bagno	5,00	5,50	2,7	nord-est	da completare
vano scala	5,70	6,27	2,7	nord-ovest	discrete
giardino (fino a 25mq)	25,00	27,50		sud-est	sufficiente
giardino (oltre 25mq)	28,00	30,80		sud-est	sufficiente
<b>PIANO PRIMO</b>					
disimpegno	1,65	1,82	2,7	nord	discrete
letto	14,70	16,17	2,7	sud	discrete
letto	9,30	10,23	2,7	sud	discrete
bagno	3,75	4,13	2,7	nord-est	da completare
terrazzo	7,40	8,14		sud	sufficiente

Si presenta in mediocre stato di manutenzione e di abitabilità. Gli infissi delle porte interne sono in legno povero tamburato, nel mentre il portone d'ingresso è del tipo anti-sfondamento. I serramenti delle finestre sono in legno trattato con doppi vetri, persiane ad ante in legno trattato e sottostanti soglie di marmo comune. I pavimenti sono in piastrelle di gres-porcellanato di eguale tipo per tutti i vani che lo compongono, tranne il locale bagno mancante di qualsiasi tipo di finitura e di elementi igienico-sanitari, ad eccezione del piatto doccia. Le pareti ed i soffitti, sono ricoperti da intonaco civile e tinteggiato di color bianco.



L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono sotto traccia, e comunque alla data del sopralluogo risultano non funzionanti e certamente dovranno essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). Sono presenti gli elementi radianti, una caldaia collocata all'esterno, in apposito spazio al primo piano, nella zona terrazzo. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.2,70 e perciò nella norma. L'entrata principale è posta sul locale cucina soggiorno, al piano terra, collegata con il giardino privato del lotto.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili, ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 864 sub: 3, part 877 sub 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, part. 876 sub. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, part. 888 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 188/2008 e successiva variante mediante DIA n. 505/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 127/2010 (Allegato nr.7).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di



proprietà di

.. Il cespite

oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**  
 Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
 Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
 P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLC5T89C31D6531 - P.Iva 03380900542  
 Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

**TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE**

Destinazione	mq utili	mq. lordi (*)	incidenza	mq commerciali
<b>PIANO TERRA</b>				
soggiorno	26,00	28,60	100%	28,60
cucina	5,75	6,33	100%	6,33
disimpegno	5,30	5,83	100%	5,83
bagno	5,00	5,50	100%	5,50
vano scala	5,70	6,27	100%	6,27
giardino (fino a 25mq)	25,00	27,50	15%	4,13
giardino (oltre 25mq)	28,00	30,80	5%	1,54
<b>PIANO PRIMO</b>				
disimpegno	1,65	1,82	100%	1,82
letto	14,70	16,17	100%	16,17
letto	9,30	10,23	100%	10,23
bagno	3,75	4,13	100%	4,13
terrazzo	7,40	8,14	35%	2,85
<b>TOT. Superficie Commerciale</b>				
mq.				<b>93,38</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 93,38 x €/mq. 1350	€ 126.063
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino appartamento, etc. (-15%)	-€ 18.909
Tot.	€ 107.154
Arrotondamento per difetto	<b>€ 107.000</b>



## **LOTTO n.2**

### **ABITAZIONE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresi, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio !

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>2/V2 (Rubesco)</b>	144	888	10	A/2	<b>€ 227,76</b>



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore \_\_\_\_\_, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio
2/V (Orvieto)	144	888	10	A/2	€ 455,52

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15**

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.888 sub:10 - p.1, cat. A/2, cl.3, vani 2.5, r.c. € 193,67.

L'appartamento fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Tre lati dell'alloggio affacciano all'esterno, nel mentre il restante è in aderenza ad altre proprietà. L'intero fabbricato, si presenta di discreta qualità costruttiva ed architettonica, facendo attenzione ad alcuni ornamenti decorativi e rispondenti ai canoni realizzativi di tipo "bucolico" della zona e dell'epoca





della costruzione. Realizzato in struttura in muratura portante e divisori in laterizio, solai di piano in latero-cemento, copertura a falde inclinate, sovrastante manto in coppi, sporto di gronda in zampini e pianelle in cotto, gronde e discendenti in rame di sezione circolare. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono persiane in legno trattato a uno e due battenti.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. lordi	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO PRIMO					
soggiorno - cucina	23,15	25,47	2,96	nord	discrete
disimpegno	1,95	2,15	2,96	centro	discrete
bagno	4,20	4,62	2,96	sud	da completare
letto	14,00	15,40	2,96	sud	discrete
terrazzo	4,15	4,57		nord	sufficiente

Si presenta in mediocre stato di manutenzione e di abitabilità. Gli infissi delle porte interne sono in legno povero tamburato, nel mentre il portone d'ingresso è del tipo anti-sfondamento. I serramenti delle finestre sono in legno trattato con doppi vetri, persiane ad ante in legno trattato e sottostanti soglie di marmo comune. I pavimenti sono in piastrelle di gres-porcellanato di eguale tipo per tutti i vani che lo compongono, tranne il locale bagno mancante di qualsiasi tipo di finitura e di elementi igienico-sanitari, ad eccezione del piatto doccia. Le pareti ed i soffitti, sono ricoperti da intonaco civile e tinteggiato di color bianco.

L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono sotto traccia, e comunque alla data del sopralluogo risultano non funzionanti e certamente dovranno essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). Sono presenti gli elementi radianti, una caldaia collocata all'esterno, in apposito spazio al primo piano, nella zona terrazzo. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.2,96 e perciò nella norma. L'entrata principale è posta sul locale cucina soggiorno, al piano primo.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

Gli immobili, ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 864 sub: 3, part 877 sub 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, part. 876 sub. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, part. 888 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 188/2008 e successiva variante mediante DIA n. 505/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 127/2010 (Allegato nr.7).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.



#### RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Sì è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.



### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
<b>PIANO PRIMO</b>				
soggiorno - cucina	23,15	25,47	100%	25,47
disimpegno	1,95	2,15	100%	2,15
bagno	4,20	4,62	100%	4,62
letto	14,00	15,40	100%	15,40
terrazzo	4,15	4,57	35%	1,60
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>49,23</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 49,23 x €/mq. 1250	€ 61.538
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino appartamento, etc. (-15%)	-€ 9.231
Tot.	€ 52.307
Arrotondamento per difetto	<b>€ 52.000</b>

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.

Il CTU, ritiene di aver compiuto con rigorosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.



## **LOTTO n.3**

### **ABITAZIONE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
2/V3 (Novellino)	144	888	9	A/2	€ 237,60



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**  
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542  
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore \_\_\_\_\_, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio
2/V3 (Novellino)	144	888	9	A/2	€ 475,20

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15**

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.888 sub:9 - p.1, cat. A/2, cl.3, vani 3, r.c. € 232,41.

L'appartamento fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Tre lati dell'alloggio affacciano all'esterno, nel mentre il restante è in aderenza ad altre proprietà. L'intero fabbricato, si presenta di discreta qualità costruttiva ed architettonica, facendo attenzione ad alcuni ornamenti decorativi e rispondenti ai canoni realizzativi di tipo "bucolico" della zona e dell'epoca della costruzione. Realizzato in struttura in muratura portante e divisori in laterizio,



solai di piano in latero-cemento, copertura a falde inclinate, sovrastante manto in coppi, sporto di gronda in zampini e pannelle in cotto, gronde e discendenti in rame di sezione circolare. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono persiane in legno trattato a uno e due battenti.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO PRIMO					
soggiorno - cucina	19,90	21,89	2,96	nord	discrete
disimpegno	1,75	1,93	2,96	centro	discrete
bagno	4,40	4,84	2,96	sud	discrete
letto	14,00	15,40	2,96	sud	discrete
terrazzo	2,50	2,75		nord	sufficiente
terrazzo	9,65	10,62		sud	sufficiente

Si presenta in mediocre stato di manutenzione e di abitabilità. Gli infissi delle porte interne sono in legno povero tamburato, nel mentre il portone d'ingresso è del tipo anti-sfondamento. I serramenti delle finestre sono in legno trattato con doppi vetri, persiane ad ante in legno trattato e sottostanti soglie di marmo comune. I pavimenti sono in piastrelle di gres-porcellanato di eguale tipo per tutti i vani che lo compongono, tranne il locale bagno e angolo cottura con piastrelle dedicate; presenza di elementi igienico-sanitari. Le pareti ed i soffitti, sono ricoperti da intonaco civile e tinteggiato di color bianco.

L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono sotto traccia, e comunque alla data del sopralluogo risultano non funzionanti e certamente dovranno essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). Sono presenti gli elementi radianti, una caldaia collocata all'esterno, in apposito spazio al primo piano, nella zona terrazzo. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.2,96 e perciò nella norma. L'entrata principale è posta sul locale cucina soggiorno, al piano primo.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 864 sub: 3, part 877 sub 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, part. 876 sub. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, part. 888 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 188/2008 e successiva variante mediante DIA n. 505/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 127/2010 (Allegato nr.7).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.





#### RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.



### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
<b>PIANO PRIMO</b>				
soggiorno - cucina	19,90	21,89	100%	21,89
disimpegno	1,75	1,93	100%	1,93
bagno	4,40	4,84	100%	4,84
letto	14,00	15,40	100%	15,40
terrazzo	2,50	2,75	35%	0,96
terrazzo	9,65	10,62	35%	3,72
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>48,74</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 48,74 x €/mq. 1250	€ 60.925
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino appartamento, etc. (-15%)	-€ 9.139
Tot.	€ 51.786
Arrotondamento per difetto	<b>€ 51.500</b>

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.

Il CTU, ritiene di aver compiuto con rigosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'III.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.



## **LOTTO n.4**

### **ABITAZIONE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>2/V19 (Nero D'Avola)</b>	144	876	6	A/2	<b>€ 181,84</b>



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore \_\_\_\_\_, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio
2/V19 (Nero D'Avola)	144	876	6	A/2	€ 363,68

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.876 sub:6 - p.1, cat. A/2, cl.3, vani 3, r.c. € 232,41.

L'appartamento fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Tre lati dell'alloggio affacciano all'esterno, nel mentre il restante è in aderenza ad altre proprietà. L'intero fabbricato, si presenta di discreta qualità costruttiva ed architettonica, facendo attenzione ad alcuni ornamenti decorativi e rispondenti ai canoni realizzativi di tipo "bucolico" della zona e dell'epoca della costruzione. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature e divisori in



laterizio, solai di piano in latero-cemento, copertura a falde inclinate, sovrastante manto in coppi, sporto di gronda in zampini e piastrelle in cotto, gronde e discendenti in rame di sezione circolare. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono persiane in legno trattato a uno e due battenti.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO PRIMO					
soggiorno - cucina	30,25	33,28	2,7	nord-ovest	discrete
disimpegno	1,15	1,27	2,7	centro	discrete
bagno	4,40	4,84	2,7	nord-est	da completare
letto	14,20	15,62	2,7	sud-est	discrete
terrazzo	9,50	10,45		nord-ovest	sufficiente

Si presenta in mediocre stato di manutenzione e di abitabilità. Gli infissi delle porte interne sono in legno povero tamburato, nel mentre il portone d'ingresso è del tipo anti-sfondamento. I serramenti delle finestre sono in legno trattato con doppi vetri, persiane ad ante in legno trattato e sottostanti soglie di marmo comune. I pavimenti sono in piastrelle di gres-porcellanato di eguale tipo per tutti i vani che lo compongono, tranne il locale bagno mancante di qualsiasi tipo di finitura e di elementi igienico-sanitari, ad eccezione del piatto doccia. Le pareti ed i soffitti, sono ricoperti da intonaco civile e tinteggiato di color bianco.

L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono sotto traccia, e comunque alla data del sopralluogo risultano non funzionanti e certamente dovranno essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). Sono presenti gli elementi radianti, una caldaia collocata all'esterno, in apposito spazio al primo piano, nella zona terrazzo. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.2,70 e perciò nella norma. L'entrata principale è posta sul locale cucina soggiorno, al piano primo.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 876 e 877 sub: 1,2,3,4,5,6,7,8 e part. 877 sub 1,2,3,4,5,6,7,8 e part. 877 sub. 1,2,3,4,5,6 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 326/2007 e successiva variante mediante DIA n. 542/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 21/2011 (Allegato nr.7).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di /

Il cespite  
oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.



### RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

### RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Sì è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.



### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
<b>PIANO PRIMO</b>				
soggiorno - cucina	30,25	33,28	100%	33,28
disimpegno	1,15	1,27	100%	1,27
bagno	4,40	4,84	100%	4,84
letto	14,20	15,62	100%	15,62
terrazzo	9,50	10,45	35%	3,66
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>58,66</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 58,66 x €/mq. 1250	€ 73.325
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino appartamento, etc. (-15%)	-€ 10.999
Tot.	€ 62.326
Arrotondamento per difetto	<b>€ 62.000</b>

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.

Il CTU, ritiene di aver compiuto con rigore e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.





## **LOTTO n.5**

### **ABITAZIONE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>2/V20 (Montepulciano)</b>	144	876	5	A/2	<b>€ 188,24</b>



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore \_\_\_\_\_, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio
2/V20 (Montepulciano)	144	876	5	A/2	€ 376,48

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.876 sub:5 - p.1, cat. A/2, cl.3, vani 3, r.c. € 232,41.

L'appartamento fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Tre lati dell'alloggio affacciano all'esterno, nel mentre il restante è in aderenza ad altre proprietà. L'intero fabbricato, si presenta di discreta qualità costruttiva ed architettonica, facendo attenzione ad alcuni ornamenti decorativi e rispondenti ai canoni realizzativi di tipo "bucolico" della zona e dell'epoca della costruzione. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature e divisori in



laterizio, solai di piano in latero-cemento, copertura a falde inclinate, sovrastante manto in coppi, sporto di gronda in zampini e piastrelle in cotto, gronde e discendenti in rame di sezione circolare. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono persiane in legno trattato a uno e due battenti.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO PRIMO					
soggiorno - cucina	32,35	35,59	2,7	nord-ovest	discrete
disimpegno	2,15	2,37	2,7	centro	discrete
bagno	4,60	5,06	2,7	sud-est	da completare
letto	14,05	15,46	2,7	est	discrete
terrazzo	9,25	10,18		nord-ovest	sufficiente

Si presenta in mediocre stato di manutenzione e di abitabilità. Gli infissi delle porte interne sono in legno povero tamburato, nel mentre il portone d'ingresso è del tipo anti-sfondamento. I serramenti delle finestre sono in legno trattato con doppi vetri, persiane ad ante in legno trattato e sottostanti soglie di marmo comune. I pavimenti sono in piastrelle di gres-porcellanato di eguale tipo per tutti i vani che lo compongono, tranne il locale bagno mancante di qualsiasi tipo di finitura e di elementi igienico-sanitari, ad eccezione del piatto doccia. Le pareti ed i soffitti, sono ricoperti da intonaco civile e tinteggiato di color bianco.

L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono sotto traccia, e comunque alla data del sopralluogo risultano non funzionanti e certamente dovranno essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). Sono presenti gli elementi radianti, una caldaia collocata all'esterno, in apposito spazio al primo piano, nella zona terrazzo. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.2,70 e perciò nella norma. L'entrata principale è posta sul locale cucina soggiorno, al piano primo.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 876 e 877 sub: 1,2,3,4,5,6,7,8 e part. 877 sub 1,2,3,4,5,6,7,8 e part. 877 sub. 1,2,3,4,5,6 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 326/2007 e successiva variante mediante DIA n. 542/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 21/2011 (Allegato nr.7).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

. Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.



### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
<b>PIANO PRIMO</b>				
soggiorno - cucina	32,35	35,59	100%	35,59
disimpegno	2,15	2,37	100%	2,37
bagno	4,60	5,06	100%	5,06
letto	14,05	15,46	100%	15,46
terrazzo	9,25	10,18	35%	3,56
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>62,03</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 62,03 x €/mq. 1250	€ 77.538
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino appartamento, etc. (-15%)	-€ 11.631
Tot.	€ 65.907
Arrotondamento per difetto	<b>€ 65.500</b>

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.

Il CTU, ritiene di aver compiuto con rigosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.



## **LOTTO n.6**

### **ABITAZIONE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresi, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>2/V24 (Falanghina)</b>	144	876	1	A/2	<b>€ 302,92</b>



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore \_\_\_\_\_ come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio
2/V24 (Falanghina)	144	876	1	A/2	€ 605.84

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici, ad eccezione della Part. 873 Sub. 1 del Fg. 144 (oggetto di esecuzione) destinata ad area comune del complesso residenziale.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.876 sub:1 graff. P.863 e P.873 sub:1 – p.T-1, cat. A/2, cl.3, vani 5, r.c. € 387,34.

L'appartamento fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Tre lati dell'alloggio affacciano all'esterno, nel mentre il restante è in aderenza ad altre proprietà. L'intero fabbricato, si presenta di discreta qualità costruttiva ed architettonica, facendo attenzione ad alcuni ornamenti





decorativi e rispondenti ai canoni realizzativi di tipo "bucolico" della zona e dell'epoca della costruzione. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature e divisori in laterizio, solai di piano in latero-cemento, copertura a falde inclinate, sovrastante manto in coppi, sporto di gronda in zampini e piastrelle in cotto, gronde e discendenti in rame di sezione circolare. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono persiane in legno trattato a uno e due battenti.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>					
soggiorno cucina	29,35	32,29	2,7	nord-ovest	discrete
disimpegno	0,95	1,05	2,7	centro	discrete
bagno	5,00	5,50	2,7	sud	da completare
vano scala	4,40	4,84	2,7	sud	discrete
portico	10,75	11,83	2,7	nord-ovest	sufficiente
giardino (fino a 25mq)	25,00	27,50		nord	sufficiente
giardino (oltre 25mq)	42,60	46,86		nord	sufficiente
<b>PIANO PRIMO</b>					
disimpegno	2,70	2,97	2,87	sud	discrete
letto	10,15	11,17	2,87	est	discrete
letto	14,00	15,40	2,87	nord	discrete
bagno	5,00	5,50	2,87	ovest	da completare
terrazzo	6,65	7,32		sud-est	sufficiente
terrazzo	8,05	8,86		nord-ovest	sufficiente

Si presenta in mediocre stato di manutenzione e di abitabilità. Gli infissi delle porte interne sono in legno povero tamburato, nel mentre il portone d'ingresso è del tipo anti-sfondamento. I serramenti delle finestre sono in legno trattato con doppi vetri, persiane ad ante in legno trattato e sottostanti soglie di marmo comune. I pavimenti sono in piastrelle di gres-porcellanato di eguale tipo per tutti i vani che lo compongono, tranne il locale bagno mancante di qualsiasi tipo di finitura e di elementi



igienico-sanitari, ad accezione del piatto doccia. Le pareti ed i soffitti, sono ricoperti da intonaco civile e tinteggiato di color bianco.

L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono sotto traccia, e comunque alla data del sopralluogo risultano non funzionanti e certamente dovranno essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). Sono presenti gli elementi radianti, una caldaia collocata all'esterno, in apposito spazio al primo piano, nella zona terrazzo. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.2,70 e perciò nella norma. L'entrata principale è posta sul locale cucina soggiorno, al piano terra.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 876 e 877 sub: 1,2,3,4,5,6,7,8 e part. 877 sub 1,2,3,4,5,6,7,8 e part. 877 sub. 1,2,3,4,5,6 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 326/2007 e successiva variante mediante DIA n. 542/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 21/2011 (Allegato nr.7).



**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**  
 Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
 Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
 P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLC5T89C31D6531 - P.Iva 03380900542  
 Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

**TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE**

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
<b>PIANO TERRA</b>				
soggiorno cucina	29,35	32,29	100%	32,29
disimpegno	0,95	1,05	100%	1,05
bagno	5,00	5,50	100%	5,50
vano scala	4,40	4,84	100%	4,84
portico	10,75	11,83	35%	4,14
giardino (fino a 25mq)	25,00	27,50	15%	4,13
giardino (oltre 25mq)	42,60	46,86	5%	2,34
<b>PIANO PRIMO</b>				
disimpegno	2,70	2,97	100%	2,97
letto	10,15	11,17	100%	11,17
letto	14,00	15,40	100%	15,40
bagno	5,00	5,50	100%	5,50
terrazzo	6,65	7,32	35%	2,56
terrazzo	8,05	8,86	35%	3,10
<b>TOT. Superficie Commerciale</b>				<b>94,98</b>
<b>mq.</b>				<b>94,98</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 94,98 x €/mq. 1350	€ 128.223
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino appartamento, etc. (-15%)	-€ 19.233
Tot.	€ 108.990
Arrotondamento per difetto	<b>€ 108.500</b>



## **LOTTO n.7**

### **ABITAZIONE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio Rag. ' .

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>2/V26 (Barbera)</b>	144	877	6	A/2	<b>€ 301,56</b>



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore \_\_\_\_\_, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio
2/V26 (Barbera)	144	877	6	A/2	€ 603,12

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.877 sub:6 - p.1-2, cat. A/2, cl.3, vani 5, r.c. € 387,34.

L'appartamento fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Tre lati dell'alloggio affacciano all'esterno, nel mentre il restante è in aderenza ad altre proprietà. L'intero fabbricato, si presenta di discreta qualità costruttiva ed architettonica, facendo attenzione ad alcuni ornamenti decorativi e rispondenti ai canoni realizzativi di tipo "bucolico" della zona e dell'epoca della costruzione. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature e divisori in



laterizio, solai di piano in latero-cemento, copertura a falde inclinate, sovrastante manto in coppi, sporto di gronda in zampini e pianelle in cotto, gronde e discendenti in rame di sezione circolare. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono persiane in legno trattato a uno e due battenti.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO PRIMO</b>					
soggiorno cucina	27,40	30,14	2,75	sud	discrete
disimpegno	2,25	2,48	2,75	centro	discrete
bagno	4,50	4,95	2,75	nord-ovest	da completare
letto	13,75	15,13	2,75	nord	discrete
vano scala	0,55	0,61	2,75	centro	discrete
terrazzo	12,10	13,31		sud	sufficiente
terrazzo	7,60	8,36		nord	sufficiente
<b>PIANO SECONDO</b>					
disimpegno	1,80	1,98	2,7	nord	discrete
letto	12,90	14,19	2,7	sud	discrete
bagno	1,95	2,15	2,7	nord est	da completare

Si presenta in mediocre stato di manutenzione e di abitabilità. Gli infissi delle porte interne sono in legno povero tamburato, nel mentre il portone d'ingresso è del tipo anti-sfondamento. I serramenti delle finestre sono in legno trattato con doppi vetri, persiane ad ante in legno trattato e sottostanti soglie di marmo comune. I pavimenti sono in piastrelle di gres-porcellanato di eguale tipo per tutti i vani che lo compongono, tranne il locale bagno mancante di qualsiasi tipo di finitura e di elementi igienico-sanitari, ad eccezione del piatto doccia. Le pareti ed i soffitti, sono ricoperti da intonaco civile e tinteggiato di color bianco.

L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono sotto traccia, e comunque alla data del sopralluogo risultano non funzionanti e certamente dovranno essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). Sono presenti gli



elementi radianti, una caldaia collocata all'esterno, in apposito spazio al primo piano, nella zona terrazzo. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.2,70 e perciò nella norma. L'entrata principale è posta sul locale cucina soggiorno, al piano primo.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 876 e 877 sub: 1,2,3,4,5,6,7,8 e part. 877 sub 1,2,3,4,5,6,7,8 e part. 877 sub. 1,2,3,4,5,6 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 326/2007 e successiva variante mediante DIA n. 542/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 21/2011 (Allegato nr.7).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

.....  
..... Il cespite  
oggeto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale



del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.



### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
<b>PIANO PRIMO</b>				
soggiorno cucina	27,40	30,14	100%	30,14
disimpegno	2,25	2,48	100%	2,48
bagno	4,50	4,95	100%	4,95
letto	13,75	15,13	100%	15,13
vano scala	0,55	0,61	100%	0,61
terrazzo	12,10	13,31	35%	4,66
terrazzo	7,60	8,36	35%	2,93
<b>PIANO SECONDO</b>				
disimpegno	1,80	1,98	100%	1,98
letto	12,90	14,19	100%	14,19
bagno	1,95	2,15	100%	2,15
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>79,20</b>

*N.B. - Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 79,2 x €/mq. 1250	€ 99.000
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino appartamento, etc. (-15%)	-€ 14.850
<b>Tot.</b>	<b>€ 84.150</b>
<b>Arrotondamento per difetto</b>	<b>€ 84.000</b>

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.



## **LOTTO n.8**

### **ABITAZIONE IN FASE DI COSTRUZIONE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le tavole di progetto. (Allegato nr.3-3bis).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
Senza civico (#A piano terra)	928	/	/	A/2	€ 107,56



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore E, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio
Senza civico (#A piano terra)	928	/	/	A/2	€ 215,12

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento in costruzione, Fg.144 P.928 e Fg. 144 P.930 – p.T, cat. A/2.

L'appartamento fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Due lati dell'alloggio affacciano all'esterno, nel mentre il restante è in aderenza ad altre proprietà. L'intero fabbricato, si presenta di discreta qualità costruttiva ed architettonica, facendo attenzione ad alcuni ornamenti decorativi e rispondenti ai canoni realizzativi di tipo "bucolico" della zona e dell'epoca della costruzione. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature e divisori in



laterizio, solai di piano in latero-cemento, copertura a falde inclinate, sovrastante manto in coppi, sporto di gronda in zampini e pianelle in cotto, gronde e discendenti in rame di sezione circolare. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono persiane in legno trattato a uno e due battenti.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA					
soggiorno cucina	13,78	15,16	2,7	sud est	da completare
corridoio	1,45	1,60	2,7	nord	da completare
bagno	2,55	2,81	2,7	est	da completare
letto	14,44	15,88	2,7	ovest	da completare
giardino (fino a 25mq)	14,50	15,95		sud	da completare

Si presenta in mediocre stato di manutenzione con importanti lavori edili ancora da fare. Gli infissi delle porte interne sono in legno povero tamburato, nel mentre il portone d'ingresso è del tipo anti-sfondamento. I serramenti delle finestre sono in legno trattato con doppi vetri, persiane ad ante in legno trattato e sottostanti soglie di marmo comune. I pavimenti non sono realizzati, il locale bagno mancante di qualsiasi tipo di finitura e di elementi igienico-sanitari. Le pareti ed i soffitti, sono ricoperti da intonaco civile non tinteggiate, mancano flutti, placche e dispositivi illuminanti.

L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono sotto traccia, e comunque alla data del sopralluogo risultano non funzionanti e certamente dovranno essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). Sono presenti gli elementi radianti, è assente la caldaia. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.2,70 e perciò nella norma. L'entrata principale è posta sul locale cucina soggiorno, al piano terra.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile descrivono la particella in oggetto come Terreno; a seguito di Visura Storica della particella (Allegato nr. 3tris) Risulta che al 20/01/2012 da Seminativo cambia classe in Ente Urbano.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione non sono completamente accatastate in quanto la costruzione dell'immobile non è completata. Risultano, secondo parere dello scrivente, corretti i documenti analizzati in quanto l'immobile non è stato frazionato in particelle e di conseguenza non è possibile trovare le planimetrie delle singole unità immobiliari presso il Catasto dei Fabbricati.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 928, derivante dal frazionamento delle P. 712,713,523 destinato "fabbricato residenziale e parte commerciale (ristorante), ha il P. d C. n. 324/2009, successiva SCIA n. 30/2012. (Allegato nr.7bis).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di ..... Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.



#### RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**

Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
 Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
 P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D6531 - P.Iva 03380900542  
 Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

**TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE**

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
<b>PIANO TERRA</b>				
soggiorno cucina	13,78	15,16	100%	15,16
corridoio	1,45	1,60	100%	1,60
bagno	2,55	2,81	100%	2,81
letto	14,44	15,88	100%	15,88
giardino (fino a 25mq)	14,50	15,95	15%	2,39
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>37,84</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 37,84 x €/mq. 1250	€ 47.300
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino appartamento, etc. (-25%)	-€ 11.825
Stima del costo di richiesta della relativa agibilità e pratiche di rito	-€ 1.500
Tot.	€ 33.975
Arrotondamento per difetto	<b>€ 33.500</b>

**RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19**

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 20**

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.

Il CTU, ritiene di aver compiuto con rigosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.





## LOTTO n.9

*Posto  
Atto  
2 P.100*

### ABITAZIONE IN FASE DI COSTRUZIONE

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le tavole di progetto. (Allegato nr.3-3bis).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresi, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	Spese condominiali annuali
Senza civico (#B piano primo)	928	/	/	A/2	€ 192,76





laterizio, solai di piano in latero-cemento, copertura a falde inclinate, sovrastante manto in coppi, sporto di gronda in zampini e pannelle in cotto, gronde e discendenti in rame di sezione circolare. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono persiane in legno trattato a uno e due battenti.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO PRIMO					
soggiorno cucina	28,50	31,35	2,7	sud est	da completare
corridoio	4,75	5,23	2,7	nord	da completare
bagno	4,65	5,12	2,7	ovest	da completare
letto	13,40	14,74	2,7	Sud ovest	da completare
terrazzo (fino a 25mq)	25,00	27,50		Nord est	sufficiente
terrazzo (oltre 25mq)	9,24	10,16		Nord est	sufficiente
giardino (fino a 25mq)	4,70	5,17		sud	da completare

Si presenta in mediocre stato di manutenzione con importanti lavori edili ancora da fare. Gli infissi delle porte interne sono in legno povero tamburato, nel mentre il portone d'ingresso è del tipo anti-sfondamento. I serramenti delle finestre sono in legno trattato con doppi vetri, persiane ad ante in legno trattato e sottostanti soglie di marmo comune. I pavimenti non sono realizzati, il locale bagno mancante di qualsiasi tipo di finitura e di elementi igienico-sanitari. Le pareti ed i soffitti, sono ricoperti da intonaco civile non tinteggiate, mancano flutti, placche e dispositivi illuminanti.

L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono sotto traccia, e comunque alla data del sopralluogo risultano non funzionanti e certamente dovranno essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). Sono presenti gli elementi radianti, è assente la caldaia. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.2,70 e perciò nella norma. L'entrata principale è posta sul locale cucina soggiorno, al piano primo.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile descrivono la particella in oggetto come Terreno; a seguito di Visura Storica della particella (Allegato nr. 3tris) Risulta che al 20/01/2012 da Seminativo cambia classe in Ente Urbano.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione non sono completamente accatastate in quanto la costruzione dell'immobile non è completata. Risultano, secondo parere dello scrivente, corretti i documenti analizzati in quanto l'immobile non è stato frazionato in particelle e di conseguenza non è possibile trovare le planimetrie delle singole unità immobiliari presso il Catasto dei Fabbricati.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 928, derivante dal frazionamento delle P. 712,713,523 destinato "fabbricato residenziale e parte commerciale (ristorante), ha il P. d C. n. 324/2009, successiva SCIA n. 30/2012. (Allegato nr.7bis).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.



#### RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.



### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
<b>PIANO PRIMO</b>				
soggiorno cucina	28,50	31,35	100%	31,35
corridoio	4,75	5,23	100%	5,23
bagno	4,65	5,12	100%	5,12
letto	13,40	14,74	100%	14,74
terrazzo (fino a 25mq)	25,00	27,50	35%	9,63
terrazzo (oltre 25mq)	9,24	10,16	10%	1,02
giardino (fino a 25mq)	4,70	5,17	15%	0,78
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>67,85</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 67,85 x €/mq. 1250	€ 84.813
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino appartamento, etc. (-25%)	-€ 21.203
Stima del costo di richiesta della relativa agibilità e pratiche di rito	-€ 1.500
<b>Tot.</b>	<b>€ 62.109</b>
Arrotondamento per difetto	<b>€ 62.000</b>

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.

Il CTU, ritiene di aver compiuto con rigosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.



## LOTTO n.10

### RISTORANTE IN FASE DI COSTRUZIONE

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

#### RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

##### RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le tavole di progetto. (Allegato nr.3-3bis).

##### RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresi, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

##### RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	Spese condominiali annuali
Senza civico (#C ristorante)	928	/	/	C/1	€ 301,32



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**  
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542  
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore pari a 28.051,73 €, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio
Senza civico (#C ristorante)	928	/	/	C/1	€ 602,64

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15**

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento in costruzione, Fg.144 P.928 e Fg. 144 P.932 e P.934 - p.T, cat. C/1.

Il locale fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Tre lati affacciano all'esterno, nel mentre il restante è in aderenza ad altre proprietà. L'intero fabbricato, si presenta di discreta qualità costruttiva ed architettonica, facendo attenzione ad alcuni ornamenti decorativi e rispondenti ai canoni realizzativi di tipo "bucolico" della zona e dell'epoca della costruzione. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature e divisori in laterizio,





solai di piano in latero-cemento, copertura a falde inclinate, sovrastante manto in coppi, sporto di gronda in zampini e piastrelle in cotto, gronde e discendenti in rame di sezione circolare. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono persiane in legno trattato a uno e due battenti.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA					
sala	55,50	61,05	3,45	nord	da completare
cucina	20,35	22,39	2,7	sud-ovest	da completare
bagno	8,55	9,41	2,7	est	da completare
spogliatoio/wc	4,05	4,46	2,7	est	da completare
unit. san. /dep.	1,40	1,54	2,7	centro	da completare
dispensa	3,80	4,18	2,7	ovest	da completare
balcone (fino a 25mq)	23,50	25,85		nord	sufficiente
corti e cortili (fino a 25mq)	25,00	27,50		ovest	da completare
corti e cortili (oltre 25mq)	73,00	80,30		ovest	da completare

Si presenta in mediocre stato di manutenzione con importanti lavori edili ancora da fare. Gli infissi delle porte interne sono in legno povero tamburato, nel mentre il portone d'ingresso è del tipo anti-sfondamento. I serramenti delle finestre sono in legno trattato con doppi vetri, persiane ad ante in legno trattato e sottostanti soglie di marmo comune. I pavimenti non sono realizzati, il locale bagno mancante di qualsiasi tipo di finitura e di elementi igienico-sanitari. Le pareti ed i soffitti, sono ricoperti da intonaco civile non tinteggiate, mancano flutti, placche e dispositivi illuminanti.

L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono sotto traccia, e comunque alla data del sopralluogo risultano non funzionanti e certamente dovranno essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). Sono presenti gli elementi radianti, è assente la caldaia. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa almeno ml.2,70 e perciò nella norma. L'entrata principale è posta sul locale sala, al piano terra. Nel cortile è previsto la realizzazione del parquet per il ristorante e



l'accesso ai posti auto dell'interrato mediante realizzazione di una strada con diretto di passaggio ai proprietari dei posti auto appena descritti.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile descrivono la particella in oggetto come Terreno; a seguito di Visura Storica della particella (Allegato nr. 3tris) Risulta che al 20/01/2012 da Seminativo cambia classe in Ente Urbano.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione non sono completamente accatastate in quanto la costruzione dell'immobile non è completata. Risultano, secondo parere dello scrivente, corretti i documenti analizzati in quanto l'immobile non è stato frazionato in particelle e di conseguenza non è possibile trovare le planimetrie delle singole unità immobiliari presso il Catasto dei Fabbricati.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 928, derivante dal frazionamento delle P. 712,713,523 destinato "fabbricato residenziale e parte commerciale (ristorante), ha il P. d C. n. 324/2009, successiva SCIA n. 30/2012. (Allegato nr.7bis).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

Il cespite  
oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale



del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.



### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
<b>PIANO TERRA</b>				
sala	55,50	61,05	100%	61,05
cucina	20,35	22,39	100%	22,39
bagno	8,55	9,41	100%	9,41
spogliatoio/wc	4,05	4,46	100%	4,46
unit. san. /dep.	1,40	1,54	100%	1,54
dispensa	3,80	4,18	100%	4,18
balcone (fino a 25mq)	23,50	25,85	35%	9,05
corti e cortili (fino a 25mq)	25,00	27,50	10%	2,75
corti e cortili (oltre 25mq)	73,00	80,30	2%	1,61
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>116,42</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 116,42 x €/mq. 1450	€ 168.809
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino u.i., etc. (-25%)	-€ 42.202
Stima del costo di richiesta della relativa agibilità e pratiche di rito	-€ 2.500
Tot.	€ 124.107
Arrotondamento per difetto	<b>€ 124.000</b>

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.

## LOTTO n.11

### GARAGE

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresi, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	Spese condominiali annuali
GARAGE #1	144	877	9	C/6	€ 26,56



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore \_\_\_\_\_, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio
GARAGE #1	144	877	9	C/6	€ 53,12

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.877 sub:9 – p.S1, cat. C6, cl.4, r.c. € 23,24.

Il garage fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature con blocchi di cemento, solai di piano in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.



Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
garage	15,00	16,50	3,5	sud ovest	discrete

Si presenta in mediocre stato di manutenzione. La porta di accesso è in lamiera, con apertura a mano. I pavimenti sono di tipo industriale. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiate di color bianco.

L'impianto idrico e riscaldamento non sono presenti; l'impianto elettrico è a vista e certamente dovrà essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.3,50 e perciò nella norma.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 864 sub: 3, part 877 sub 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, part. 876 sub. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, part.



888 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 188/2008 e successiva variante mediante DIA n. 505/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 127/2010 (Allegato nr.7)

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

Il cespite  
oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.





Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
PIANO INTERRATO				
garage	15,00	16,50	45%	7,43
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>7,43</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 7,43 x €/mq. 1250	€ 9.288
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino, etc. (-15%)	-€ 1.393
Tot.	€ 7.894
Arrotondamento per difetto	<b>€ 7.500</b>

### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.



## LOTTO n.12

### GARAGE

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	Spese condominiali annuali
GARAGE #2	144	877	10	C/6	€ 35,40



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore \_\_\_\_\_ come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio
GARAGE #2	144	877	10	C/6	€ 70,80

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.877 sub:10 – p.S1, cat. C6, cl.4, r.c. € 32,54.

Il garage fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature con blocchi di cemento, solai di di piano in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**

Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG. - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542  
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
garage	21,00	23,10	3,5	sud ovest	discrete

Si presenta in mediocre stato di manutenzione. La porta di accesso è in lamiera, con apertura a mano. I pavimenti sono di tipo industriale. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di color bianco.

L'impianto idrico e riscaldamento non sono presenti; l'impianto elettrico è a vista e certamente dovrà essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.3,50 e perciò nella norma.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 864 sub: 3, part 877 sub 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, part. 876 sub. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, part.



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**  
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542  
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

888 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 188/2008 e successiva variante mediante DIA n. 505/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 127/2010 (Allegato nr.7)

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.



Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
PIANO INTERRATO				
garage	21,00	23,10	45%	10,40
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>10,40</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 10,4 x €/mq. 1250	€ 13.000
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino, etc. (-15%)	-€ 1.950
Tot.	€ 11.050
Arrotondamento per difetto	<b>€ 11.000</b>

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.



## **LOTTO n.13**

### **GARAGE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>GARAGE #4</b>	144	877	12	C/6	<b>€ 35,68</b>



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**  
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D6531 - P.Iva 03380900542  
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore \_\_\_\_\_, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio
GARAGE #4	144	877	12	C/6	€ 71,36

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15**

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.877 sub:12 – p.S1, cat. C6, cl.4, r.c. € 32,54.

Il garage fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature con blocchi di cemento, solai di di piano in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.





Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
garage	21,00	23,10	3,5	sud ovest	discrete

Si presenta in mediocre stato di manutenzione. La porta di accesso è in lamiera, con apertura a mano. I pavimenti sono di tipo industriale. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di color bianco.

L'impianto idrico e riscaldamento non sono presenti; l'impianto elettrico è a vista e certamente dovrà essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.3,50 e perciò nella norma.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 864 sub: 3, part 877 sub 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, part. 876 sub. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, part.



888 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 188/2008 e successiva variante mediante DIA n. 505/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 127/2010 (Allegato nr.7)

RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.



Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
PIANO INTERRATO				
garage	21,00	23,10	45%	10,40
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>10,40</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 10,4 x €/mq. 1250	€ 13.000
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino, etc. (-15%)	-€ 1.950
Tot.	€ 11.050
Arrotondamento per difetto	<b>€ 11.000</b>

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.



## **LOTTO n.14**

### **GARAGE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusanò in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>GARAGE #5</b>	144	877	17	C/6	<b>€ 28,00</b>





Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
garage	16,00	17,60	3,5	est	discrete

Si presenta in mediocre stato di manutenzione. La porta di accesso è in lamiera, con apertura a mano. I pavimenti sono di tipo industriale. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiate di color bianco.

L'impianto idrico e riscaldamento non sono presenti; l'impianto elettrico è a vista e certamente dovrà essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.3,50 e perciò nella norma.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 864 sub: 3, part 877 sub 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, part. 876 sub. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, part.



888 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 188/2008 e successiva variante mediante DIA n. 505/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 127/2010 (Allegato nr.7)

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

... Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.



Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
PIANO INTERRATO				
garage	16,00	17,60	45%	7,92
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>7,92</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 7,92 x €/mq. 1250	€ 9.900
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino, etc. (-15%)	-€ 1.485
Tot.	€ 8.415
Arrotondamento per difetto	<b>€ 8.000</b>

### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.





## **LOTTO n.15**

### **GARAGE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresi, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condomin

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>GARAGE #7</b>	144	876	12	C/6	<b>€ 28,96</b>



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio
GARAGE #7	144	876	12	C/6	€ 57,92

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15**

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.876 sub:12 - p.S1, cat. C6, cl.4, r.c. € 26,34.

Il garage fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature con blocchi di cemento, solai di di piano in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.



Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
garage	17,00	18,70	3,5	ovest	discrete

Si presenta in mediocre stato di manutenzione. La porta di accesso è in lamiera, con apertura a mano. I pavimenti sono di tipo industriale. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiate di color bianco.

L'impianto idrico e riscaldamento non sono presenti; l'impianto elettrico è a vista e certamente dovrà essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.3,50 e perciò nella norma.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 864 sub: 3, part 877 sub 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, part. 876 sub. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, part.



888 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 188/2008 e successiva variante mediante DIA n. 505/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 127/2010 (Allegato nr.7)

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.



Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
PIANO INTERRATO				
garage	17,00	18,70	45%	8,42
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>8,42</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 8,42 x €/mq. 1250	€ 10.525
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino, etc. (-15%)	-€ 1.579
Tot.	€ 8.946
Arrotondamento per difetto	<b>€ 8.500</b>

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.



## **LOTTO n.16**

### **GARAGE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresi, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>GARAGE #10</b>	144	876	15	C/6	<b>€ 28,60</b>



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore \_\_\_\_\_, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio
GARAGE #10	144	876	15	C/6	€ 57,20

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.876 sub:15 – p.S1, cat. C6, cl.4, r.c. € 26,34.

Il garage fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature con blocchi di cemento, solai di di piano in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.



Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
garage	17,00	18,70	3,0	ovest	discrete

Si presenta in mediocre stato di manutenzione. La porta di accesso è in lamiera, con apertura a mano. I pavimenti sono di tipo industriale. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di color bianco.

L'impianto idrico e riscaldamento non sono presenti; l'impianto elettrico è a vista e certamente dovrà essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.3,00 e perciò nella norma.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 864 sub: 3, part 877 sub 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, part. 876 sub. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, part.





888 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 188/2008 e successiva variante mediante DIA n. 505/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 127/2010 (Allegato nr.7)

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà

Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.



Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
PIANO INTERRATO				
garage	17,00	18,70	45%	8,42
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>8,42</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 8,42 x €/mq. 1250	€ 10.525
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino, etc. (-15%)	-€ 1.579
Tot.	€ 8.946
Arrotondamento per difetto	<b>€ 8.500</b>

### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.



## **LOTTO n.17**

### **BOX MOTO**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresi, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>BOX MOTO #1</b>	144	877	8	C/6	<b>€ 14,84</b>



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio
BOX MOTO #1	144	877	8	C/6	€ 29,68

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.877 sub:8 - p.S1, cat. C6, cl.4, r.c. € 12,39.

Il box fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature con blocchi di cemento, solai di di piano in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
Box moto	8,00	8,80	3,5	sud	discrete

Si presenta in mediocre stato di manutenzione. La porta di accesso è in lamiera, con apertura a mano. I pavimenti sono di tipo industriale. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di color bianco.

L'impianto idrico e riscaldamento non sono presenti; l'impianto elettrico è a vista e certamente dovrà essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.3,50 e perciò nella norma.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 864 sub: 3, part 877 sub 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, part. 876 sub. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, part.



888 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 188/2008 e successiva variante mediante DIA n. 505/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 127/2010 (Allegato nr.7)

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

..... Il cespite  
.....  
oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**

Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542  
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Sì è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

**TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE**

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
PIANO INTERRATO				
Box moto	8,00	8,80	45%	3,96
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>3,96</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 3,96 x €/mq. 1250	€ 4.950
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino, etc. (-15%)	-€ 743
Tot.	€ 4.208
Arrotondamento per difetto	<b>€ 4.000</b>

**RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19**

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 20**

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.



## **LOTTO n.18**

### **BOX MOTO**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>BOX MOTO #2</b>	144	877	13	C/6	€ 9,68





Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore " ", come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio
BOX MOTO #2	144	877	13	C/6	€ 19,36

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.877 sub:13 graff. P.869 sub:2 – p.S1, cat. C6, cl.4, r.c. € 7,75.

Il box fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature con blocchi di cemento, solai di di piano in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.



Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
Box moto	5,00	5,50	3,5	sud	discrete

Si presenta in mediocre stato di manutenzione. La porta di accesso è in lamiera, con apertura a mano. I pavimenti sono di tipo industriale. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiate di color bianco.

L'impianto idrico e riscaldamento non sono presenti; l'impianto elettrico è a vista e certamente dovrà essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.3,50 e perciò nella norma.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 864 sub: 3, part 877 sub 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, part. 876 sub. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, part.



888 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 188/2008 e successiva variante mediante DIA n. 505/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 127/2010 (Allegato nr.7)

RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

! .. Il cespite  
oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.



Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
PIANO INTERRATO				
Box moto	5,00	5,50	45%	2,48
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>2,48</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 2,48 x €/mq. 1250	€ 3.100
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino, etc. (-15%)	-€ 465
Tot.	€ 2.635
Arrotondamento per difetto	<b>€ 2.500</b>

### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.



## **LOTTO n.19**

### **BOX MOTO**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>BOX MOTO #4</b>	144	877	15	C/6	€ 14,40



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**  
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza -  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542  
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore \_\_\_\_\_, come si evince dall' Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio
BOX MOTO #4	144	877	15	C/6	€ 28,80

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.877 sub:15 - p.S1, cat. C6, cl.4, r.c. € 12,39.

Il box fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature con blocchi di cemento, solai di di piano in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.



Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
Box moto	8,00	8,80	3,5	sud	discrete

Si presenta in mediocre stato di manutenzione. La porta di accesso è in lamiera, con apertura a mano. I pavimenti sono di tipo industriale. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di color bianco.

L'impianto idrico e riscaldamento non sono presenti; l'impianto elettrico è a vista e certamente dovrà essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.3,50 e perciò nella norma.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 864 sub: 3, part 877 sub 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, part. 876 sub. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, part.



888 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 188/2008 e successiva variante mediante DIA n. 505/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 127/2010 (Allegato nr.7)

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

! Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.





Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
PIANO INTERRATO				
Box moto	8,00	8,80	45%	3,96
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>3,96</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 3,96 x €/mq. 1250	€ 4.950
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino, etc. (-15%)	-€ 743
Tot.	€ 4.208
Arrotondamento per difetto	<b>€ 4.000</b>

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.



## **LOTTO n.20**

### **BOX MOTO**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali e visure al c.e.u. e estratto mappale. (Allegato nr.3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>BOX MOTO #4</b>	144	877	16	C/6	<b>€ 21,84</b>



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore "I [redacted], come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio
BOX MOTO #4	144	877	16	C/6	€ 43,68

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento, Fg.144 P.877 sub:16 – p.S1, cat. C6, cl.4, r.c. € 20,14.

Il box fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura telaio in c.a., tamponature con blocchi di cemento, solai di di piano in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.



Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
Box moto	13,00	14,30	3,5	sud	discrete

Si presenta in mediocre stato di manutenzione. La porta di accesso è in lamiera, con apertura a mano. I pavimenti sono di tipo industriale. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiate di color bianco.

L'impianto idrico e riscaldamento non sono presenti; l'impianto elettrico è a vista e certamente dovrà essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.). L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.3,50 e perciò nella norma.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 864 sub: 3, part 877 sub 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, part. 876 sub. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, part.



888 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 destinato a civile abitazione, è stato realizzato con il P. d C. n. 188/2008 e successiva variante mediante DIA n. 505/2009.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato con n. 127/2010 (Allegato nr.7)

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi - agenzie Immobiliari - Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
PIANO INTERRATO				
Box moto	13,00	14,40	45%	6,44
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>6,44</b>

*N.B. - Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 6,44 x €/mq. 1250	€ 8.050
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino, etc. (-15%)	-€ 1.208
Tot.	€ 6.843
Arrotondamento per difetto	<b>€ 6.500</b>

### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

### RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state di già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.



## **LOTTO n.21**

### **POSTO AUTO IN FASE DI COSTRUZIONE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le tavole di progetto. (Allegato nr.3-3bis).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresi, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>Posto Auto #1</b>	928	/	/	C/6	<b>€ 8,32</b>



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**  
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542  
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore pari a 28.051,73 €, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio
Posto Auto #1	928	/	/	C/6	€ 16,64

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15**

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento in costruzione, Fg.144 P.928- p.S1, cat. C/6.

Il posto auto fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura in c.a., solai di copertura in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.





Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
posto auto	16,00	17,60	2,5	ovest	grezzo

Si presenta in pessimo stato. Le pareti ed i soffitti sono al grezzo strutturale, la fondazione a travi è a vista, manca il getto di completamento del solaio di calpestio e relativa finitura. Mancano gli infissi.

L'impianto idrico, riscaldamento ed elettrico non sono presenti. L'intero piano destinato alla rimessa delle auto ha un'altezza utile di circa ml.2.50.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile descrivono la particella in oggetto come Terreno; a seguito di Visura Storica della particella (Allegato nr. 3tris) Risulta che al 20/01/2012 da Seminativo cambia classe in Ente Urbano.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione non sono completamente accatastate in quanto la costruzione dell'immobile non è completata. Risultano, secondo parere dello scrivente, corretti i documenti analizzati in quanto l'immobile non è stato frazionato in particelle e di conseguenza non è possibile trovare le planimetrie delle singole unità immobiliari presso il Catasto dei Fabbricati.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 928, derivante dal frazionamento delle P. 712,713,523 destinato "fabbricato residenziale e parte commerciale (ristorante), ha il P. d C. n. 324/2009, successiva SCIA n. 30/2012. (Allegato nr.7bis).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci



permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
<b>PIANO INTERRATO</b>				
posto auto	16,00	17,60	35%	6,16
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>6,16</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 6,16 x €/mq. 1250	€ 7.700
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino u.i., etc. (-40%)	-€ 3.080
Stima del costo di smaltimento rifiuti presenti in cantiere, ripartita tra i posti auto e moto	-€ 1.000
Stima del costo di richiesta della relativa agibilità dell'intera autorimessa, ripartita tra i posti auto e moto	-€ 300
Tot.	€ 3.320
Arrotondamento per difetto	<b>€ 3.000</b>

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.



## **LOTTO n.22**

### **POSTO AUTO IN FASE DI COSTRUZIONE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le tavole di progetto. (Allegato nr.3-3bis).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Basso Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>Posto Auto #2</b>	928	/	/	C/6	<b>€ 9,36</b>



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore pari a 28.051,73 €, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio
Posto Auto #2	928	/	/	C/6	€ 18,72

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento in costruzione, Fg.144 P.928- p.S1, cat. C/6.

Il posto auto fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura in c.a., solai di copertura in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.



Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
posto auto	19,00	20,90	2,5	ovest	grezzo

Si presenta in pessimo stato. Le pareti ed i soffitti sono al grezzo strutturale, la fondazione a travi è a vista, manca il getto di completamento del solaio di calpestio e relativa finitura. Mancano gli infissi.

L'impianto idrico, riscaldamento ed elettrico non sono presenti. L'intero piano destinato alla rimessa delle auto ha un'altezza utile di circa ml.2.50.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile descrivono la particella in oggetto come Terreno; a seguito di Visura Storica della particella (Allegato nr. 3tris) Risulta che al 20/01/2012 da Seminativo cambia classe in Ente Urbano.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione non sono completamente accatastate in quanto la costruzione dell'immobile non è completata. Risultano, secondo parere dello scrivente, corretti i documenti analizzati in quanto l'immobile non è stato frazionato in particelle e di conseguenza non è possibile trovare le planimetrie delle singole unità immobiliari presso il Catasto dei Fabbricati.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 928, derivante dal frazionamento delle P. 712,713,523 destinato "fabbricato residenziale e parte commerciale (ristorante), ha il P. d C. n. 324/2009, successiva SCIA n. 30/2012. (Allegato nr.7bis).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

.. Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci



permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Sì è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

#### **TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE**

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
<b>PIANO INTERRATO</b>				
posto auto	19,00	20,90	35%	7,32
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>7,32</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 7,32 x €/mq. 1250	€ 9.150
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino u.i., etc. (-40%)	-€ 3.660
Stima del costo di smaltimento rifiuti presenti in cantiere, ripartita tra i posti auto e moto	-€ 1.000
Stima del costo di richiesta della relativa agibilità dell'intera autorimessa, ripartita tra i posti auto e moto	-€ 300
Tot.	€ 4.190
Arrotondamento per difetto	<b>€ 4.000</b>

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19**

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.





## LOTTO n.23

### POSTO AUTO IN FASE DI COSTRUZIONE

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le tavole di progetto. (Allegato nr.3-3bis).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	Spese condominiali annuali
Posto Auto #3	928	/	/	C/6	€ 7,60



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore pari a 28.051,73 €, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio
Posto Auto #3	928	/	/	C/6	€ 15,20

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento in costruzione, Fg.144 P.928- p.S1, cat. C/6.

Il posto auto fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura in c.a., solai di copertura in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.



Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
posto auto	13,00	14,30	2,5	ovest	grezzo

Si presenta in pessimo stato. Le pareti ed i soffitti sono al grezzo strutturale, la fondazione a travi è a vista, manca il getto di completamento del solaio di calpestio e relativa finitura. Mancano gli infissi.

L'impianto idrico, riscaldamento ed elettrico non sono presenti. L'intero piano destinato alla rimessa delle auto ha un'altezza utile di circa ml.2.50.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile descrivono la particella in oggetto come Terreno; a seguito di Visura Storica della particella (Allegato nr. 3tris) Risulta che al 20/01/2012 da Seminativo cambia classe in Ente Urbano.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione non sono completamente accatastate in quanto la costruzione dell'immobile non è completata. Risultano, secondo parere dello scrivente, corretti i documenti analizzati in quanto l'immobile non è stato frazionato in particelle e di conseguenza non è possibile trovare le planimetrie delle singole unità immobiliari presso il Catasto dei Fabbricati.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 928, derivante dal frazionamento delle P. 712,713,523 destinato "fabbricato residenziale e parte commerciale (ristorante), ha il P. d C. n. 324/2009, successiva SCIA n. 30/2012. (Allegato nr.7bis).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

. Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci



permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
PIANO INTERRATO				
posto auto	13,00	14,30	35%	5,01
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>5,01</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 5,01 x €/mq. 1250	€ 6.263
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino u.i., etc. (-40%)	-€ 2.505
Stima del costo di smaltimento rifiuti presenti in cantiere, ripartita tra i posti auto e moto	-€ 1.000
Stima del costo di richiesta della relativa agibilità dell'intera autorimessa, ripartita tra i posti auto e moto	-€ 300
Tot.	€ 2.458
Arrotondamento per difetto	<b>€ 2.000</b>

### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.



## **LOTTO n.24**

### **POSTO AUTO IN FASE DI COSTRUZIONE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le tavole di progetto. (Allegato nr.3-3bis).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresi, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
Posto Auto #4	928	/	/	C/6	€ 6,80



Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore pari a 28.051,73 €, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio
Posto Auto #4	928	/	/	C/6	€ 13,60

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento in costruzione, Fg.144 P.928- p.S1, cat. C/6.

Il posto auto fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura in c.a., solai di copertura in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**  
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D6531 - P.Iva 03380900542  
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
posto auto	12,00	13,20	2,5	ovest	grezzo

Si presenta in pessimo stato. Le pareti ed i soffitti sono al grezzo strutturale, la fondazione a travi è a vista, manca il getto di completamento del solaio di calpestio e relativa finitura. Mancano gli infissi.

L'impianto idrico, riscaldamento ed elettrico non sono presenti. L'intero piano destinato alla rimessa delle auto ha un'altezza utile di circa ml.2.50.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile descrivono la particella in oggetto come Terreno; a seguito di Visura Storica della particella (Allegato nr. 3tris) Risulta che al 20/01/2012 da Seminativo cambia classe in Ente Urbano.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione non sono completamente accatastate in quanto la costruzione dell'immobile non è completata. Risultano, secondo parere dello scrivente, corretti i documenti analizzati in quanto l'immobile non è stato frazionato in particelle e di conseguenza non è possibile trovare le planimetrie delle singole unità immobiliari presso il Catasto dei Fabbricati.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.





**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 928, derivante dal frazionamento delle P. 712,713,523 destinato "fabbricato residenziale e parte commerciale (ristorante), ha il P. d C. n. 324/2009, successiva SCIA n. 30/2012. (Allegato nr.7bis).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

Il cespite  
oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci

permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi - agenzie Immobiliari - Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
PIANO INTERRATO				
posto auto	12,00	13,20	35%	4,62
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>4,62</b>

*N.B. - Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 4,62 x €/mq. 1250	€ 5.775
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino u.i., etc. (-40%)	-€ 2.310
Stima del costo di smaltimento rifiuti presenti in cantiere	-€ 1.000
Stima del costo di richiesta della relativa agibilità dell'intera autorimessa, ripartita tra i posti auto e moto	-€ 300
Tot.	€ 2.165
Arrotondamento per difetto	<b>€ 2.000</b>

### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.



## **LOTTO n.25**

### **POSTO AUTO IN FASE DI COSTRUZIONE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le tavole di progetto. (Allegato nr.3-3bis).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresi, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

<b>CIVICO VOCABOLO BORGONOVO</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Spese condominiali annuali</b>
<b>Posto Auto #5</b>	928	/	/	C/6	€ 8,16



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**  
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542  
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore \_\_\_\_\_, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio
Posto Auto #5	928	/	/	C/6	€ 16,32

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15**

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento in costruzione, Fg.144 P.928- p.S1, cat. C/6.

Il posto auto fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura in c.a., solai di copertura in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.



**Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere**  
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379  
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D6531 - P.Iva 03380900542  
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
posto auto	16,00	17,60	2,5	ovest	grezzo

Si presenta in pessimo stato. Le pareti ed i soffitti sono al grezzo strutturale, la fondazione a travi è a vista, manca il getto di completamento del solaio di calpestio e relativa finitura. Mancano gli infissi.

L'impianto idrico, riscaldamento ed elettrico non sono presenti. L'intero piano destinato alla rimessa delle auto ha un'altezza utile di circa ml.2.50.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile descrivono la particella in oggetto come Terreno; a seguito di Visura Storica della particella (Allegato nr. 3tris) Risulta che al 20/01/2012 da Seminativo cambia classe in Ente Urbano.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione non sono completamente accatastate in quanto la costruzione dell'immobile non è completata. Risultano, secondo parere dello scrivente, corretti i documenti analizzati in quanto l'immobile non è stato frazionato in particelle e di conseguenza non è possibile trovare le planimetrie delle singole unità immobiliari presso il Catasto dei Fabbricati.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 928, derivante dal frazionamento delle P. 712,713,523 destinato "fabbricato residenziale e parte commerciale (ristorante), ha il P. d C. n. 324/2009, successiva SCIA n. 30/2012. (Allegato nr.7bis).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci



permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

#### TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
PIANO INTERRATO				
posto auto	16,00	17,60	35%	6,16
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>6,16</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 6,16 x €/mq. 1250	€ 7.700
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino u.i., etc. (-40%)	-€ 3.080
Stima del costo di smaltimento rifiuti presenti in cantiere, ripartita tra i posti auto e moto	-€ 1.000
Stima del costo di richiesta della relativa agibilità dell'intera autorimessa, ripartita tra i posti auto e moto	-€ 300
Tot.	€ 3.320
Arrotondamento per difetto	<b>€ 3.000</b>

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.



## **LOTTO n.26**

### **BOX MOTO IN FASE DI COSTRUZIONE**

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

#### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

##### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2**

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza, le tavole di progetto. (Allegato nr.3-3bis).

##### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) come agli Atti (Allegato nr.4). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 30/03/2018 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.5).

##### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che gli immobili sono facenti parte del Condominio "Borgo Il Poggiolo", con amministratore di condominio

Lo stesso Amministratore di Condominio mi comunica le seguenti spese condominiali annue (rif. 2018):

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	Spese condominiali annuali
Box Moto #6	928	/	/	C/6	€ 3,04





Alla data del sopralluogo, l'Amministratore di Condominio mi dichiara un insoluto da parte del Debitore pari a 28.051,73 €, come si evince dall'Estratto Conto dal 01/01/2018 al 31/12/2018 (Allegato nr.6). Tuttavia, stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., a seguito di elaborazioni dello scrivente, di seguito le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:

CIVICO VOCABOLO BORGONOVO	foglio	particella	subalterno	Categoria	spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio
Box Moto #6	928	/	/	C/6	€ 6,08

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene (Allegati nr.3 - 4).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo medioevale della provincia di Perugia e più precisamente nel Vocabolo Rosceto, che dista dal Comune stesso circa 11 km. I beni si trovano ad una altitudine di 295 metri sul livello del mare. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc., ma la relativa vicinanza alla città di Todi, ottempera in parte a tale carenza. In particolare il compendio immobiliare è così composto da un appartamento in costruzione, Fg.144 P.928- p.S1, cat. C/6.

Il box moto fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da quattro edifici residenziali/commerciali. Il garage si presenta di discreta qualità costruttiva. Realizzato in struttura in c.a., solai di copertura in predalles.

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie.



Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO INTERRATO					
Box moto	5,00	5,50	2,5	ovest	grezzo

Si presenta in pessimo stato. Le pareti ed i soffitti sono al grezzo strutturale, la fondazione a travi è a vista, manca il getto di completamento del solaio di calpestio e relativa finitura. Mancano gli infissi.

L'impianto idrico, riscaldamento ed elettrico non sono presenti. L'intero piano destinato alla rimessa delle auto ha un'altezza utile di circa ml.2.50.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile descrivono la particella in oggetto come Terreno; a seguito di Visura Storica della particella (Allegato nr. 3tris) Risulta che al 20/01/2012 da Seminativo cambia classe in Ente Urbano.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione non sono completamente accatastate in quanto la costruzione dell'immobile non è completata. Risultano, secondo parere dello scrivente, corretti i documenti analizzati in quanto l'immobile non è stato frazionato in particelle e di conseguenza non è possibile trovare le planimetrie delle singole unità immobiliari presso il Catasto dei Fabbricati.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Todi nella Macroarea Centro rurale Rosceto, Sussistono vari Vincoli quali: Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile sito in Todi, Voc. Rosceto, distinto al catasto Fg. 144 P. 928, derivante dal frazionamento delle P. 712,713,523 destinato "fabbricato residenziale e parte commerciale (ristorante), ha il P. d C. n. 324/2009, successiva SCIA n. 30/2012. (Allegato nr.7bis).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di

.. Il cespite oggetto di esecuzione risulta libero, non emergendo, a seguito di dichiarazione orale del curatore fallimentare e custode delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, contratti di affitto e/o locazioni, comodato d'uso gratuito ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nei lotti sopra descritti, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci



permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Sì è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

#### **TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE**

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
PIANO INTERRATO				
posto auto	5,00	5,50	35%	1,93
<b>TOT. Superficie Commerciale mq.</b>				<b>1,93</b>

*N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (\*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 1,93 x €/mq. 1250	€ 2.413
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino u.i., etc. (-40%)	-€ 965
Stima del costo di smaltimento rifiuti presenti in cantiere, ripartita tra i posti auto e moto	-€ 500
Stima del costo di richiesta della relativa agibilità dell'intera autorimessa, ripartita tra i posti auto e moto	-€ 150
Tot.	€ 798
Arrotondamento per difetto	<b>€ 500</b>

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19**

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

