



*Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti*

*Agronomo - Geometra*

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**

*UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI*

All' Ill.mo Giudice dell' esecuzione **Dr. Simone Salcerini**

Esecuzione immobiliare **n. 169/2018 R.G. Es.**

promossa da

**INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

difesa dall' Avv. Antonio Giannini

contro

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con propria ordinanza datata 21.12.2018 il Giudice dell' esecuzione, Dr. Simone Salcerini, nominava Consulente Tecnico d' Ufficio, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto tecnico Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via M. Angeloni n. 80/B, iscritto all' Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 584.

Il giorno 21.02.2019 il C.T.U. nominato, prestava il giuramento di rito ed allo stesso venivano posti i seguenti quesiti:

*“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 trascrizione relativi all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*

*2) provveda quindi subito all’integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all’ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell’immobile pignorato;*

*3) predisponga l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);*

*4) accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale,*

*nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo*

*biennio ( stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att.*

*c.c.);*

*5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù*

*pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di*

*affrancazione o riscatto;*

*6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che*

*saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili*

*all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni*

*pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*

*7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile*

*pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala,*

*piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie*

*commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale*

*in mq.; esposizione; condizioni di manutenzione; confini ( nel*

*caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze,*

*accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più*

*immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno*

*dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile:*

*appartamento, capannone ecc.);*

*8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene*

*(indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini*

*nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento*

*evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato*

*l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono*

*l'individuazione del bene;*

*c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a*

*quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in*

*quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio*

*pignorato;*

**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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o*

*modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia,*

*descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e*

*dica se l'illecito sia 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 fatta richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati ( nel caso in cui non sia noto o 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)** *descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro corrispondenza 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 eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (paesaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

**17)** determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive ( indicativamente circa 15- 20 % di differenza) , nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ( in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 26 anni – dell'ultimo dei figli);

**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;*

*- 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”*

Il C.T.U. procedeva a comunicare, a mezzo di lettera raccomandata A.R. (allegato n. 1), alla ditta esecutata ed al legale del creditore procedente, la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali. In detta lettera il C.T.U. fissava, l'Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno 24 aprile 2019, ore 10.30 presso gli immobili pignorati. Nella data ed ora fissata avevano inizio le operazioni peritali alla presenza

Lo scrivente effettuava una ricerca presso gli uffici del Comune di Todi e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio Pubblicità Immobiliare. Il tutto

al fine di acquisire la necessaria documentazione tecnica ed amministrativa che di seguito sarà prodotta.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE (Punto 1 del quesito)**

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel Fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza.

**INTEGRAZIONI ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA (punto 2 del quesito)**

Il Tecnico ha provveduto ad integrare la documentazione tecnica ed amministrativa dell'immobile con quanto necessario ad individuare perfettamente lo stesso e al fine di verificarne la corrispondenza urbanistica e catastale. I vari documenti acquisiti saranno elencati nei vari capitoli di competenza.

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE (punto 3 del quesito)**

Da quanto riportato nel fascicolo d'ufficio ed in particolare nella Relazione Notarile a firma della Dr.ssa Maria Pantalone Balice del 14.9.2010, per il bene in oggetto, risultano le seguenti formalità:

- Iscrizione ipoteca volontaria n. \_\_\_\_\_ a

favore di Banca Intesa S.p.a. con sede a Milano e contro

gravante sul bene oggetto di pignoramento;

- Iscrizione ipoteca volontaria n. \_\_\_\_\_ a

favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede a Torino e contro

gravante sul bene oggetto di

pignoramento – annotazione n. \_\_\_\_\_ per

erogazione parziale;

- Trascrizione n. \_\_\_\_\_ - verbale di

pignoramento immobiliare a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a.

con sede a Torino e contro \_\_\_\_\_ gravante sul

bene in oggetto.

**VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE,**

**NONCHE' EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI**

**INSOLUTE RELATIVE ALL'ULTIMO BIENNIO (punto n.**

**4 del quesito)**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente. Da quanto riferito allo scrivente da parte della ditta esecutata e da quanto evidente sul posto, per l'immobile pignorato non esiste alcun condominio. Per tale motivo lo stesso non risulta gravato da spese pregresse che rimarranno a carico dell'aggiudicatario. Una volta aggiudicati i lotti sarà necessario procedere a costituzione di un condominio

visto il numero dei condomini che si verranno a creare.

**ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (punto n. 5 del quesito)**

Nulla da riferire in merito

**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE INDICANDO I COSTI NECESSARI (punto n. 6 del quesito)**

I vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente sono i seguenti:

- Trascrizione n. \_\_\_\_\_ - verbale di pignoramento immobiliare a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede a Torino e contro \_\_\_\_\_ gravante sul bene in oggetto.

- Iscrizione ipoteca volontaria n. \_\_\_\_\_ a favore di Banca Intesa S.p.a. con sede a Milano e contro \_\_\_\_\_ gravante sul bene oggetto di pignoramento;

- Iscrizione ipoteca volontaria n. \_\_\_\_\_ a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede a Torino e contro \_\_\_\_\_ gravante sul bene oggetto di pignoramento – annotazione n. \_\_\_\_\_ per erogazione parziale;

I costi di cancellazione, per ciascuna di dette formalità sono i seguenti:

- imposta ipotecaria 0,50 % del prezzo di aggiudicazione con un

minimo di € 200,00

- tassa ipotecaria € 35,00

- bollo € 59,00

per l'ipoteca volontaria

- imposta ipotecaria € 35,00

## **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI**

### **PIGNORATI (punto 7 del quesito)**

I beni oggetto di pignoramento consistono in porzioni di un fabbricato di civile abitazione, su più piani, ubicate in Comune di Todi, via Cesia n. 76, sito all'interno del centro storico. Il fabbricato del quale la maggior parte degli immobili pignorati fanno parte è prospiciente la pubblica via e si articola in piano seminterrato, terra primo e secondo; il piano seminterrato è accessibile da una via secondaria, posta sul versante opposto a quello che affaccia su via Cesia, ove è ubicato il portoncino di accesso agli altri piani. L'intero fabbricato, recentemente ristrutturato, si presenta con struttura in muratura portante mista, pietre e mattoni, faccia a vista e lo stesso è stato edificato in aderenza, su due lati, con altri fabbricati di proprietà di terzi. Una delle unità immobiliari pignorate (lotto n. 12) ha accesso dal civico n. 78 che è ubicato al piano seminterrato di altro fabbricato.

La porta di accesso principale si apre su un corridoio che accede al vano scala di collegamento tra i vari piani del fabbricato. Vano scala che si presenta con pareti intonacate e tinteggiate,

pavimentazione dei pianerottoli in piastrelle di cotto, alcune delle quali pitturate con stemmi e fregi; i gradini delle scale sono rivestite in pietra.

Si procede di seguito alla descrizione delle singole unità immobiliari, individuando le stesse già con il numero del lotto corrispondente con il quale il tecnico intende proporre la vendita all'asta.

Si premette che nella individuazione catastale che andrà ad individuare ciascun lotto consegue al nuovo accatastamento che l'Esperto ha presentato alla Agenzia delle Entrate, come si dirà più ampiamente nello specifico capitolo.

**Lotto n. 1 – foglio n. 96 part. 302 sub. 6**

L'unità abitativa in oggetto è posta al piano terra, alla sinistra del corridoio di ingresso che conduce alla scala condominiale. La stessa si compone di pranzo-soggiorno, disimpegno, bagno e camera da letto. Le caratteristiche di finitura interna, comuni a tutte le unità abitative oggetto di stima, sono caratterizzate da:

- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle della parete attrezzata a cucina e di quelle del bagno, rivestite in ceramica;
- pavimento in piastrelle di cotto alcune delle quali raffiguranti stemmi e fregi realizzati in ceramica;
- finestre in legno massello con vetro camera e scuro interno pure in legno massello;
- soffitto con orditura primaria e secondaria in legno e

sovrastanti pianelle in cotto;

- parete attrezzata a cucina in muratura, dotata di piano in pietra ma priva di vasca-lavabo, elettrodomestici e relativa rubinetteria;
- bagno dotato degli usuali accessori e con piatto doccia privo di box e privo di specchio;
- impianto elettrico sotto traccia,
- impianto termo-idraulico privo di radiatori e caldaia di alimentazione, ma completamente predisposto.

**Lotto n. 2 – foglio n. 96 part. 353 sub. 3**

Tale unità, ubicata al piano terra dello stabile, si compone di monocale, ingresso e bagno con antibagno e presenta le medesime caratteristiche di finitura già descritte per il lotto n. 1.

Anche in tale caso sono mancanti radiatori, caldaia vasca-lavabo ed elettrodomestici cucina e specchio e box doccia nel bagno.

**Lotto n. 3 – foglio n. 96 part. 353 sub. 4**

Tale unità, ubicata al piano terra dello stabile, si compone di monocale e bagno con antibagno e presenta le medesime caratteristiche di finitura già descritte per il lotto n. 1. Anche in

tale caso sono mancanti radiatori, caldaia vasca-lavabo ed elettrodomestici cucina e specchio e box doccia nel bagno.

**Lotto n. 4 – foglio n. 96 part. 353 sub. 5**

Tale unità, ubicata al piano primo dello stabile, si compone di monocale con accesso ad un piccolo terrazzo e bagno con antibagno. Nel monocale è ubicato anche un piccolo soppalco

raggiungibile da una scala con struttura in ferro e pedate in legno.

Il soppalco è stato realizzato con struttura primaria e secondaria in legno e sul lato scoperto presenta parapetto con ringhiera in ferro battuto. Sulla porzione di copertura sovrastante il soppalco è stato realizzato un lucernaio. L'unità presenta le medesime caratteristiche di finitura già descritte per il lotto n. 1. Anche in tale caso sono mancanti radiatori, caldaia vasca-lavabo ed elettrodomestici cucina e specchio e box doccia nel bagno.

**Lotto n. 5 – foglio n. 96 part. 353 sub. 6**

Tale unità, ubicata al piano primo dello stabile, si compone di un ampio soggiorno con camino in muratura. Nel soggiorno è ubicata una scala con struttura in ferro e pedate in legno, che accede al soppalco. Il soppalco è stato realizzato con struttura primaria e secondaria in legno e si articola in due vani ad uso ripostiglio, un bagno con doccia ed un wc. L'unità presenta le medesime caratteristiche di finitura già descritte per il lotto n. 1.

Anche in tale caso sono mancanti radiatori, caldaia, elettrodomestici cucina, specchio e box doccia nel bagno.

**Lotto n. 6 – foglio n. 96 part. 302 sub. 7**

L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato e si articola in ingresso, pranzo-soggiorno, due camere da letto ed un bagno. L'unità presenta le medesime caratteristiche di finitura già descritte per il lotto n. 1 ad eccezione che in tale caso nel bagno è mancante il wc. Anche in tale caso sono mancanti radiatori, caldaia, vasca-lavabo ed elettrodomestici cucina e specchio e box

doccia nel bagno.

**Lotto n. 7 – foglio n. 96 part. 302 sub. 8**

L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato e si articola in monolocale con bagno. L'unità presenta le medesime caratteristiche di finitura già descritte per il lotto n. 1. Anche in tale caso sono mancanti radiatori, caldaia, vasca-lavabo ed elettrodomestici cucina e specchio e box doccia nel bagno. Tale appartamento gode di accesso diretto alla pubblica via attraverso altro vano scala e di un caminetto. Attualmente l'unità risulta collegata con l'adiacente unità part. 392 sub 7 al fine di gestire i lavori. Infatti l'accesso autonomo risulta attualmente non praticabile stante le condizioni della scala.

**Lotto n. 8 – foglio n. 96 part. 299 sub. 9**

L'unità abitativa è ubicata al piano primo e si compone di pranzo-soggiorno, camera da letto, antibagno e bagno, quest'ultimo con accesso ad un piccolo terrazzo. Tale unità presenta le medesime caratteristiche di finitura interna già viste per il lotto n. 1, con le seguenti eccezioni: impianto elettrico ancora in minima parte da ultimare, presenza dello specchio nel bagno. Anche in tale caso sono mancanti radiatori, caldaia, vasca-lavabo ed elettrodomestici cucina e box doccia nel bagno.

**Lotto n. 9 – foglio n. 96 part. 302 sub. 9**

L'appartamento è ubicato al piano secondo e si compone di soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno con antibagno e camera da letto. Nel soggiorno è presente un soppalco con scala di

accesso con struttura metallica completa di corrimano e ringhiera in ferro battuto e pedate in legno massello. La struttura del soppalco è con orditura primaria e secondaria in legno; sulla porzione di copertura sovrastante il soppalco è presente un lucernaio. Anche la camera da letto è dotata di un piccolo soppalco che, alla data di accesso, era priva di scala. Le caratteristiche di finitura sono del tutto simili a quelle già viste per il lotto n. 1. Anche in tale caso sono mancanti radiatori, caldaia, vasca-lavabo ed elettrodomestici cucina e specchio e box doccia nel bagno.

**Lotto n. 10 – foglio n. 96 part. 302 sub. 10**

L'appartamento è ubicato al piano secondo e si compone di pranzo-soggiorno con camino in muratura, disimpegno, bagno e camera da letto. Nel soggiorno è presente un soppalco dotato di un locale bagno-lavanderia (dotato degli usuali accessori e di vasca) oltre ad un locale destinato a ripostiglio. La scala di accesso al soppalco presenta struttura metallica completa di corrimano e ringhiera in ferro battuto e pedate in legno massello. La struttura del soppalco è con orditura primaria e secondaria in legno; sulla porzione di copertura sovrastante il soppalco sono presenti due lucernai, uno per ciascun locale del soppalco medesimo. Le caratteristiche di finitura sono del tutto simili a quelle già viste per il lotto n. 1. Anche in tale caso sono mancanti radiatori, caldaia, vasca-lavabo ed elettrodomestici cucina e specchio e box doccia nel bagno.

**Lotto n. 11 – foglio n. 96 part. 299 sub. 10**

L'appartamento è ubicato al piano secondo e si compone di ingresso, pranzo-soggiorno con camino in muratura, bagno con antibagno e camera da letto. Nel soggiorno è presente un soppalco con scala di accesso con struttura metallica completa di corrimano e ringhiera in ferro battuto e pedate in legno massello. La struttura del soppalco è con orditura primaria e secondaria in legno. Le caratteristiche di finitura sono del tutto simili a quelle già viste per il lotto n. 1. Anche in tale caso sono mancanti radiatori, caldaia, vasca-lavabo ed elettrodomestici cucina e specchio e box doccia nel bagno.

**Lotto n. 12 – foglio n. 96 part. 353 sub. 2**

L'unità abitativa in oggetto non fa parte del fabbricato principale. La stessa si raggiunge dal vicolo che si diparte da via Cesia ed è contraddistinta dal civico n. 74. L'ingresso è prospiciente il vicolo e l'unità abitativa, ubicata al piano seminterrato, si compone di ingresso e camera da letto situate alla medesima quota dell'ingresso e pranzo-soggiorno e bagno con antibagno, ubicate ad una quota leggermente inferiore; le due porzioni sono collegate tramite una piccola scala in muratura. Dal locale soggiorno si accede ad un giardino oltre che ad un piccolo soppalco. Quest'ultimo presenta struttura in orditura primaria e secondaria in legno e scala di accesso con struttura metallica completa di corrimano e ringhiera in ferro battuto e pedate in legno massello. Le caratteristiche di finitura sono le medesime già viste per il

lotto n. 1, ad eccezione delle seguenti: impianto elettrico ancora da ultimare ed accessori del bagno presenti sul posto, ma non posati in opera. Anche in tale caso sono mancanti radiatori, caldaia, vasca-lavabo ed elettrodomestici cucina e specchio e box doccia nel bagno.

**Lotto n. 13 – foglio n. 96 part. 299 sub. 8**

Tale lotto è posto al piano terra del fabbricato principale ma raggiungibile dal medesimo vicolo di cui al lotto n. 12. Trattasi di una serie di locali ad uso fondo, tutti collegati internamente tra di loro e dotati di n. 2 ingressi rappresentati da altrettanti portoncini in legno massello a due ante. Internamente alcuni locali presentano soffitto a volta e tutti sono caratterizzati da pareti in muratura mista faccia a vista, pavimentazione rivestita in piastrelle in cotto, impianto elettrico su canalina. L'impianto di riscaldamento è mancante. Si notano sistemi di illuminazione a pavimento, ed un cisterna sotto terra.

Tali locali sono potenzialmente collegabili con alcuni appartamenti dei precedenti lotti.

In generale tutti i lotti presentano caratteristiche costruttive e di finitura interne di pregio, realizzati con materiali di buona qualità e con tecniche costruttive rispettose della qualità architettonica di un fabbricato di remota edificazione, ubicato nei pressi del centro storico di Todi.

**CONFORMITA' DELLA ATTUALE ED EFFETTIVA  
INDIVIDUAZIONE DEL BENE RISPETTO A QUANTO**

**CONTENUTO NEL PIGNORAMENTO (punto 8 del quesito)**

Il pignoramento a firma dell'Avv. Antonio Giannini colpiva i diritti di piena proprietà sull'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Todi, foglio di mappa n. 96, particella 299 sub. 1, particella 302 sub. 1 e particella 353 sub. 1. Anche al fine di massimizzare ed incentivare la commerciabilità dei beni immobili pignorati, lo scrivente tecnico ha proceduto ad effettuare una variazione catastale che permettesse la suddivisione dell'unità pignorata nei lotti come oggi presenti en proposti per la vendita all'asta.

Si propone di seguito l'individuazione catastale dei beni oggetto della presente esecuzione, a seguito della suddetta variazione, come identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi Catastali:

COMUNE DI TODI

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

proprietà per 1/1

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
96	299	8	C/2	5	124 m <sup>2</sup>	197 m <sup>2</sup>	€ 256,16
	302	5					
96	353	2	A/2	5	4 vani	110 m <sup>2</sup>	€ 444,15
96	302	6	A/2	5	2,5 vani	40 m <sup>2</sup>	€ 277,60
96	353	3	A/2	5	2,5 vani	54 m <sup>2</sup>	€ 277,60

96	353	4	A/2	5	2 vani	40 m <sup>2</sup>	€ 222,08
96	302	7	A/2	5	3,5 vani	72 m <sup>2</sup>	€ 388,63
96	302	8	A/2	5	2 vani	48 m <sup>2</sup>	€ 222,08
96	353	5	A/2	5	2 vani	51 m <sup>2</sup>	€ 222,08
96	353	6	A/2	5	5 vani	95 m <sup>2</sup>	€ 555,19
96	299	9	A/2	5	3 vani	49 m <sup>2</sup>	€ 333,11
96	299	10	A/2	5	3,5 vani	81 m <sup>2</sup>	€ 388,63
	302	11					
96	302	9	A/2	5	5 vani	69 m <sup>2</sup>	€ 555,19
96	302	10	A/2	5	3,5 vani	100 m <sup>2</sup>	€ 388,63

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente, visure catastali (allegato n. 2), estratto di mappa in scala 1:2000 (allegato n. 3), Denuncia di variazione DOCEFA presentata dal C.T.U. comprensiva di planimetrie catastali urbane in scala 1:200 ed elaborato planimetrico (allegato n. 4).

#### **VARIAZIONI CATASTALI (punto 9 del quesito)**

Il C.T.U. in fase di sopralluogo ha potuto constatare che gli immobili pignorati presentavano profonde difformità rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizi catastali. Tali difformità erano conseguenza dei lavori di ristrutturazione eseguiti al fine di realizzare 13 unità immobiliari, indipendenti tra loro. A seguito di quanto sopra ed anche al fine di una maggiore appetibilità commerciale, lo scrivente tecnico ha provveduto a predisporre e depositare

Denuncia di variazione DOCFA presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio e rendere quindi lo stato di fatto degli immobili conforme alle planimetrie catastali.

**UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO**

**URBANISTICO (punto 10 del quesito)**

Il fabbricato ove insiste l’unità abitativa pignorata riguarda l’area del centro storico di Todi sottoposta a vincolo paesaggistico.

**CONFORMITA’ URBANISTICA DEL FABBRICATO**

**(punto 11 del quesito)**

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente tecnico presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive ed Edilizie del Comune di Todi, per gli immobili oggetto di valutazione, risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Denuncia Inizio Attività n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per lavori di rifacimento intonaci e realizzazione vespai (allegato n. 5);
- Permesso di Costruire n. \_\_\_\_\_ (allegato n. 6) per ristrutturazione di fabbricato e realizzazione di n. 11 unità abitative;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ (allegato n. 7), per completamento dei lavori previsti dal P.d.C. 128/07;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (allegato n. 8) per diversa ubicazione di alcune aperture del fabbricato;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. del

(allegato n. 9) per diversa distribuzione degli spazi interni,

realizzazione di soppalchi ai piani seminterrato,

primo e secondo, cambio di destinazione d'uso di locali al

piano seminterrato da fondi ad abitazione e realizzazione di

una apertura su via Cesia tra il civico n. 76 ed il n. 78 della

suddetta via;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. del

(allegato n. 10) installazione di un cancello in

ferro battuto in luogo di un portoncino in legno quale infisso

della apertura su via Cesia tra il civico n. 76 ed il n. 78 della

suddetta via, autorizzato con la SCIA di cui al punto

precedente.

### **TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE**

#### **PIGNORATO (punto n. 12 del quesito)**

Dalla documentazione in atti, risulta che alla data del

pignoramento, l'immobile era di proprietà della ditta eseguita in

forza di atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Di

Pietro, Rep. \_\_\_\_\_, trascritto presso la

conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia l \_\_\_\_\_ ai

numeri

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava in

corso di ristrutturazione.

### **CODIZIONE DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO**

#### **(punto 13 del quesito)**

Nulla da riferire in quanto il soggetto esecutato è persona

giuridica.

**ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE AL CONIUGE**

**SEPARATO (punto 14 del quesito)**

Nulla da riferire in quanto il soggetto esecutato è persona

giuridica.

**CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI (punto 15 del**

**quesito)**

Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione, non ancora ultimata, che ha interessato anche il rifacimento degli impianti elettrici, idrici e termoidraulici. Questi ultimi sono stati in gran parte realizzati, ma risultano privi di certificazione ed in parte non ultimati come riferito nella descrizione dei beni.

**FORMAZIONE DEI LOTTI (punto 16 del quesito)**

I beni oggetto della presente procedura consistono in un edificio di remota costruzione, recentemente ristrutturato. Da tale intervento edilizio sono stati ricavate 12 unità residenziali, di varie dimensioni, ed una unità adibita a magazzino. Tutte le unità risultano indipendenti tra loro, ma godono di zone comuni condominiali quali: accessi dalla pubblica via e vano scale. Al piano seminterrato del fabbricato insite l'unità immobiliare adibita a magazzino che presenta ingresso indipendente e diretto dalla pubblica via.

Per tutto quanto sopra illustrato il tecnico ritiene di proporre la vendita dei beni pignorati in 13 lotti: 12 lotti

residenziali ed un lotto adibito a magazzino.

## **CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI**

### **(punto 17 del quesito)**

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Todi e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari.

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze sono riferite alla "superficie commerciale" e

sono state determinate con riferimento alle planimetrie

catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;

- nei valori unitari sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- nel valore unitario espresso per ciascun lotto è compreso il valore dei diritti sulle porzioni condominiali comuni;
- i valori espressi tengono debitamente conto dell'attuale stato di manutenzione generale di ciascun lotto, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;
- al valore è stata apportata una detrazione percentuale del 15 % in considerazione della 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 tra libero mercato e vendite coattive;
- per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili oggetto di stima:

**Lotto n. 1**

**abitazione piano terra**

mq. 28 x €/mq. 1.500,00 = € 42.000,00

valore con detrazione 15% come da punto 17 del quesito € **35.700,00**

**Lotto n. 2**

**abitazione piano terra**

mq. 47 x €/mq. 1.500,00 = € 70.500,00

valore con detrazione 15% come da punto 17 del quesito € **59.925,00**

**Lotto n. 3****abitazione piano terra**

mq. 29 x €/mq. 1.500,00 = € 43.500,00

valore con detrazione 15% come da punto 17 del quesito € **36.975,00**

**Lotto n. 4****abitazione piano primo**

mq. 29 x €/mq. 1.500,00 = € 43.500,00

valore con detrazione 15% come da punto 17 del quesito € **36.975,00**

**Lotto n. 5****abitazione piano primo**

mq. 55 x €/mq. 1.500,00 = € 82.500,00

valore con detrazione 15% come da punto 17 del quesito € **70.125,00**

**Lotto n. 6****abitazione piano primo**

mq. 59 x €/mq. 1.500,00 = € 88.500,00

valore con detrazione 15% come da punto 17 del quesito € **75.225,00**

**Lotto n. 7****abitazione piano primo**

mq. 36 x €/mq. 1.500,00 = € 54.000,00

valore con detrazione 15% come da punto 17 del quesito € **45.900,00**

**Lotto n. 8****abitazione piano primo**

mq. 38 x €/mq. 1.500,00 = € 57.000,00

valore con detrazione 15% come da punto 17 del quesito € **48.450,00**

**Lotto n. 9****abitazione piano secondo**

mq. 42 x €/mq. 1.500,00 = € 63.000,00

valore con detrazione 15% come da punto 17 del quesito € **53.550,00****Lotto n. 10****abitazione piano secondo**

mq. 65 x €/mq. 1.500,00 = € 97.500,00

valore con detrazione 15% come da punto 17 del quesito € **82.875,00****Lotto n. 11****abitazione piano secondo**

mq. 54 x €/mq. 1.500,00 = € 81.000,00

valore con detrazione 15% come da punto 17 del quesito € **68.850,00****Lotto n. 12****abitazione piano primo sottostrada**

mq. 74 x €/mq. 1.600,00 = € 118.400,00

valore con detrazione 15% come da punto 17 del quesito € **100.640,00****Lotto n. 13****fondi piano primo sottostrada**

mq. 135 x €/mq. 600,00 = € 81.000,00

valore con detrazione 15% come da punto 17 del quesito € **68.850,00**

Per ogni ulteriore dettaglio si veda la tabella di calcolo  
consistenza e stima (allegato n. 10).

**PIGNORAMENTO PRO QUOTA O DI NUDA****PROPRIETA' (punto 18 e 19 del quesito)**

L'immobile risulta pignorato per diritti di piena proprietà



seminterrato da fondi ad abitazione e realizzazione di una  
apertura su via Cesia tra il civico n. 76 ed il n. 78 della  
suddetta via;

10. Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. del  
installazione di un cancello in ferro battuto in luogo di  
un portoncino in legno quale infisso della apertura su via Cesia  
tra il civico n. 76 ed il n. 78 della suddetta via, autorizzato con  
la SCIA di cui al punto precedente.

11. Tabella determinazione consistenza e stima;

\*\*\*\*\*

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal  
Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 25 giugno 2019

Il C.T.U.

Dr. Giovanni Alberti

