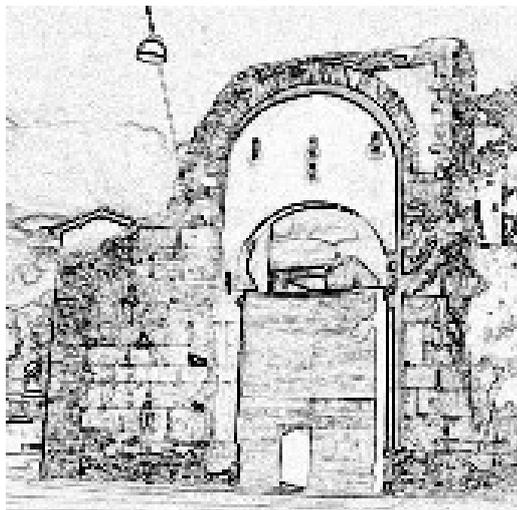


# Studio Tecnico A.F.M. Progetti

di Matteo Pecchioli, Andrea Belmonte e Fabiana Virgili

Via Cerquiglia n°54  
06049 SPOLETO(PG)  
Tel. Fax 0743/225503  
afmprogetti@libero.it



## *Tribunale di Spoleto*

*Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 159/2017*

\*\*\*\*\*

*Procedimento Immobiliare promosso da*

*“S.p.A. COFINCAF*

*(Creditore procedente)*

*contro*

*“Sig.*

*”*

*(Debitore/Esecutato)*

*GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI*

Spoletto li, 10/01/2019

Geom. Fabiana Virgili



## INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
	<b>PREMESSE</b>	3
	<b>QUESITI</b>	3
1	Verifica completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	3
2	Integrazione della documentazione mancante	4
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	4
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.)	6
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	7
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	7
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	8
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	8
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	8
7.3	Storica Catastale	8
7.4	Caratteristiche generali del bene	9
7.5	Caratteristiche del bene	10
7.6	Determinazione della superficie commerciale	15
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	15
9	Aggiornamenti catastali	15
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	15
11	Conformità urbanistica dell'immobiliare pignorato	16
11.1	Accesso agli Atti Comunali	16
11.2	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	16
12	Stato di possesso dell'immobile pignorato	16
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	17
14	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	17
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	17
16	Divisibilità del bene immobiliare e individuazione dei lotti di vendita (eventualmente divisibile)	17
17	Stima del lotto	18
17.1	Determinazione del valore unitario	18
17.2	Determinazione del valore di mercato	18
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	19
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	19
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	19
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	19-20



## **PREMESSE**

### ***Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari***

Con Ordinanza del 21 Marzo 2018 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 159/2017 di R.G.E. la sottoscritta geom. Fabiana VIRGILI, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Perugia col numero 4441 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa dalla S.p.A. COFINCAF, con sede in Torino Corso Novara n°59 (in qualità di *creditore procedente*), contro la quota di proprietà appartenente al sig. \_\_\_\_\_ (*debitore/esecutato*), per i beni immobili ubicati nel Comune di Todi (Provincia di Perugia), Fraz. San Giorgio Loc. Santo Stefano Via Carocci n°24.

Prestando il rituale giuramento in data 3 maggio 2018, la sottoscritta si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto.

Esaminati gli atti di causa, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., la sottoscritta inviava in data 07/05/2018 una prima comunicazione A/R alle parti per le operazioni peritali con accesso al bene pignorato, la comunicazione però tornava alla sottoscritta mittente per destinatario trasferito in altro luogo; in data 24/05/2018 effettuava una seconda comunicazione A/R all'indirizzo aggiornato (**All. 1**, comunicazioni inizio operazioni e verbale di sopralluogo immobile).

La sottoscritta veniva contattata dall'avv. Marco Bellingacci di Spoleto, difensore dell'esecutato, il quale chiedeva di poter posticipare le operazioni peritali fissate per il 06/06/2018 alla data del 18/07/2018.

Il giorno del sopralluogo, alla presenza del sig. \_\_\_\_\_, affittuario dell'appartamento, si procedeva all'accesso e ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo (**All. 1**, comunicazioni inizio operazioni e verbale di sopralluogo immobile).

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici.

Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

## **QUESITI**

### ***1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.***

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile (ex art.567 c.p.c.) datata 15 Settembre 2017 a firma del dr. Pietro BOERO, Notaio in Torino.



## **2)- Integrazione della documentazione mancante**

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate: per l'integrazione della documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie del bene pignorato, e dell'Attestazione relativa a eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati;
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario;
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Todi (PG): per l'acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio del debitore/esecutato;
- Ufficio tecnico del Comune di Todi: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare pignorata;

## **3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile**

Al ventennio le seguenti formalità (vedi All. n°5):

**1. Ipoteca Volontaria in rinnovazione in data 30/10/1997 al numero 21421/3382** di formalità, in rinnovo dell'originaria ipoteca del 14/11/1977 al n. 2399, concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Leonardo PECCHIOI di Perugia del 07/11/1977 rep. 171662, per la somma di € 490.634,05 di cui € 245.317,03 in conto capitale.

**A favore:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A, con sede in Roma, per la proprietà di 1/1.

### **Contro:**

**a.** IMMOBILIARE SAN GIORGIO S.r.l., con sede in Todi (PG) (originario costruttore) e altri 47 nominativi tra cui:

**b.** ..... per l'usufrutto;

**c.** ..... 7 per l'usufrutto;

**d.** ..... per la nuda proprietà;

**e.** ..... per la nuda proprietà.

**Immobili:** su terreno su cui insiste il fabbricato sito in Todi, Via Santo Stefano e Via Carocci e distinto al Catasto Terreni al foglio 99 part. 315.

Tra le restrizioni dei beni presentate l'annotamento n.33521/5867 in data 09/10/2007 non riporta nessun dato catastale come identificazione dei beni, ma, nel quadro D della nota specifica "Porzione di complesso immobiliare sito in comune di Todi, località Santo Stefano, su area censita al catasto terreni di detto comune al foglio 99, particella 315, e precisamente: - appartamento int. 6, piano 2 del fabbricato "D" con annesso box n.3 al piano interrato e soffitta n.6 al piano sottotetto".



**2. Ipoteca Volontaria in data 21/03/2007 al numero 9574/2491** di formalità, concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Fulvio SBROLLI di Terni del 15/03/2007 rep. 160576/29176, per la somma di € 1.500.000,00 di cui € 750.000,00 in conto capitale.

**A favore:** CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.p.A, con sede in Terni, per la proprietà di 1/1.

**Contro:**

- a. per la quota di 1/2 di usufrutto;
- b. 50 per la quota di 1/4 della piena proprietà e per la quota di 1/4 della nuda proprietà;
- c. per la quota di 1/4 della piena proprietà e per la quota di 1/4 della nuda proprietà.

**Immobili:** grava, tra altri molti immobili, sulla quota intera degli immobili ubicati nel Comune di Todi (PG) e censiti al catasto fabbricati come foglio 99, mappale 444, sub 4 (autorimessa), 11 (alloggio).

Si rileva annotazione n.1463 del 07/07/2014 (proroga durata ammortamento).

**3. Ipoteca Volontaria ai numeri in data 03/05/2011 al numero 11325/2008** di formalità, concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Paola Maria PETTINACCI di Assisi (PG) del 22/04/2011 rep. 249222/50616 di durata 10 anni, per la somma di € 500.000,00 di cui € 250.000,00 in conto capitale.

**A favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Spello (PG), per la proprietà di 1/1.

**Contro:**

- a. per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- b. per la quota di 1/2 della piena proprietà.

**Immobili:** grava, tra altri molti immobili, sulla quota intera degli immobili ubicati nel Comune di Todi (PG) e censiti al catasto fabbricati come foglio 99, mappale 444, sub 4 (autorimessa), 11 (alloggio).

**4. Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo n. 1913 del Tribunale di Spoleto del 27/10/2016 iscritta il 31/03/2017 al n. 8504/1234 di formalità.

Capitale di € 11.653,36 Totale € 22.000,00.

**A favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA (SOCIETA' COOP. a R.L.), con sede in Spello (PG), per la proprietà di 1/1.

**Contro:**

- a. per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- b. per la quota di 1/2 della piena proprietà.



**Immobili:** grava, tra altri molti immobili, sulla quota intera degli immobili ubicati nel Comune di Todi (PG) e censiti al catasto fabbricati come foglio 99, mappale 444, sub 4 (autorimessa), 11 (alloggio).

**5. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 08/08/2017 al n. 20832/14589 di formalità,** emesso in virtù dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 21/07/2017 rep. 788.

**A favore:** COFINCAF S.p.A, con sede in Torino, per la proprietà di 1/1.

**Contro:**

- a. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- b. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della piena proprietà.

**Immobili:** grava sulla quota intera degli immobili ubicati nel Comune di Todi (PG) e censiti al catasto fabbricati come foglio 99, mappale 444, sub 4 (autorimessa), 11 (alloggio).

**6. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 07/09/2017 al n. 22741/15945 di formalità,** emesso in virtù dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 02/08/2017 rep. 716.

**A favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA SOC. COOP. a R.L., con sede in Spello (PG), per la proprietà di 1/1.

**Contro:**

- a. Immobiliare \_\_\_\_\_, per la quota di di 1/1 della piena proprietà;
- b. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- c. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della piena proprietà.

**Immobili:** grava sulla quota intera degli immobili ubicati nel Comune di Todi (PG) e censiti al catasto fabbricati come foglio 99, mappale 444, sub 4 (autorimessa), 11 (alloggio).

***4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.)***

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale.

Non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.

Non sono stati riscontrati vincoli.



**5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto**

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civili.

**6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi**

**1. Ipoteca Volontaria in rinnovazione in data 30/10/1997 al numero 21421/3382**

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**2. Ipoteca Volontaria in data 21/03/2007 al numero 9574/2491**

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**3. Ipoteca Volontaria ai numeri in data 03/05/2011 al numero 11325/2008**

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**4. Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 31/03/2017 al n. 8504/1234 di formalità.**

*Capitale di € 11.653,36 Totale € 22.000,00*

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**€ 59,00 per bolli**

**€ 262,00 per imposta ipotecaria**

*(imposta calcolata 0,5% su € 11.653,36 con minino di € 262,00)*

**5. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 08/08/2017 al n. 20832/14589 di formalità.**

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**€ 59,00 per bolli**

**€ 262,00 per imposta Fissa**

*L'Ispezione Ipotecaria aggiornata al 10/01/2019 mostra altri creditori che sono stati specificati nel punto 3) sopra sopra scritto e che si possono vedere anche dall'Ispezione Ispezione Ipotecaria di cui all'allegato n°5.*

**6. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 08/08/2017 al n. 20832/14589 di formalità.**

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**€ 59,00 per bolli**

**€ 262,00 per imposta Fissa**

**Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari ad**

**€ 1.173,00**



## 7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento

### 7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/Via	Civ.	Piano	Scala	Interno
Perugia	Todi	Fraz. San Giorgio Loc. Santo Stefano Via Carocci	24	S1-2-3	D	///

### 7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

**Catasto Fabbricati** del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
99	444	4	C/6	5 <sup>^</sup>	20 mq.	Totale: 23 mq	€ 37,18
99	444	11	A/2	5 <sup>^</sup>	8,5 vani	Totale: 215 mq Escluse aree scoperte: 207 mq.	€ 943,82

### 7.3 STORIA CATASTALE

**N.C.E.U. Comune di Todi (PG), Foglio 99 part. 444 sub 4 ha avuto la seguente storia:**

- **Impianto meccanografico del 05/07/1979:** l'immobile veniva identificato come foglio n. 99 particella n.444 subalterno 4 cat. C/6 classe 5 consistenza 20 mq. rendita Lire 132. Intestato a \_\_\_\_\_ sito in Todi, Fraz. San Giorgio, Via Santo Stefano piano 1/S int.2 scala D.
- **Con Atto Pubblico del 25/09/1982** rep. 38906 a rogito Notaio Eveno CLEMENTI di Todi, l'immobile cambiava intestazione passando a \_\_\_\_\_
- **Con variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1992:** la rendita da Lire 132 a Lire 72.000.
- **Per ricongiungimento di usufrutto del 06/09/1993** protocollo PG0229539 in atti dal 13/11/2013 in morte di \_\_\_\_\_
- **Per ricongiungimento di usufrutto del 18/07/2012** protocollo PG0229542 in atti dal 13/11/2013 in morte di \_\_\_\_\_
- **Con variazione per codifica piano incoerente del 23/09/2015:** protocollo PG0211148 in atti dal 23/09/2015.
- **Con variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie:** venivano inseriti i dati di superficie.

**N.C.E.U. Comune di Todi (PG), Foglio 99 part. 444 sub 11 ha avuto la seguente storia:**

- **Impianto meccanografico del 05/07/1979:** l'immobile veniva identificato come foglio n. 99 particella n.444 subalterno 11 cat. A/2 classe 5 consistenza 8 vani rendita Lire 1.696. \_\_\_\_\_ . Sito in Todi, Fraz. San Giorgio, Via Santo Stefano piano 2 int.6 scala D.
- **Con Atto Pubblico del 25/09/1982** rep. 38906 a rogito Notaio Eveno CLEMENTI di \_\_\_\_\_



Todi, l'immobile cambiava intestazione passando a

- **Con variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1992:** la rendita da Lire 1.696 a Lire 1.720.000.
- **Per ricongiungimento di usufrutto del 06/09/1993** protocollo PG0229539 in atti dal 13/11/2013 in morte di
- **Per diversa distribuzione degli spazi interni del 30/03/2007** protocollo PG0248178 in atti dal 30/03/2007 dell'immobile sito in Via Vincenzo Carocci n°24 piano 2-3 vani 8,5, rendita € 943,82.
- **Per variazione del classamento del 06/08/2007** protocollo PG0413053 in atti dal 06/08/2007 dell'immobile sito in Via Vincenzo Carocci n°24 piano 2-3 vani 8,5, rendita € 943,82.
- **Per ricongiungimento di usufrutto del 18/07/2012** protocollo PG0229542 in atti dal 13/11/2013 in morte di
- **Con variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie:** venivano inseriti i dati di superficie.

#### **7.4 Caratteristiche Generali del bene**

La sottoscritta professionista ha effettuato ricerche catastali opportune, una visita accurata all'immobile, un controllo delle autorizzazioni concesse dal Comune di Spoleto (Allegato n°3), ed un rilievo fotografico (Allegato n°4) dettagliati, ed ha inoltre effettuato una indagine di mercato per determinare i valori medi correnti della zona.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è rappresentato da una unità immobiliare situata al piano secondo e terzo-sottotetto di un fabbricato di civile abitazione situato in Via Carocci n.24 Fraz. San Giorgio Loc. Santo Stefano, e garage situato al piano seminterrato (si può vedere sotto la sua posizione evidenziata in rosso).

Il fabbricato è formato da 6 appartamenti, ubicati al piano terra-primi, secondo e terzo sottotetto, al piano seminterrato si trovano i garage dei rispettivi appartamenti, collegati fra di loro da una scala condominiale.

L'accesso al garage è consentito attraverso una rampa carrabile situata sul lato destro del fabbricato.

Le strutture verticali sono formate da travi e pilastri in cemento armato con tamponature in muratura intonacata e tinteggiata sia nella parte interna che nella parte esterna, i solai sono in latero-cemento, i canali ed i discendenti sono in lamiera di rame (**All. n°4** foto nn° 1-2-3).

Nel complesso l'unità si trova in buono stato di conservazione, nonostante le finiture siano datate.





Dopo aver descritto l'immobile nel complesso, a seguire si andrà a descrivere nel dettaglio l'unità immobiliare interessata dal pignoramento:

#### **7.5 CARATTERISTICHE DEL BENE**

##### **Locale sito al Piano Seminterrato con destinazione catastale “garage” in Fraz. San Giorgio Via Carocci n°24 Comune di Todì (Sub 4)**

Il garage è costituito da un unico ambiente, accessibile dalla porta carrabile in ferro situata lungo la rampa di accesso.

La superficie netta calpestabile è di 20,50 mq. circa, l'altezza interna è di 2,40 ml., il pavimento è costituito da piastrelle monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con presenza di un punto luce al centro del soffitto (All. n°4 foto nn°32-34).

##### **U. I. sita al Piano Secondo-Terzo Sottotetto con destinazione catastale “abitativa” in Fraz. San Giorgio Via Carocci n°24 Comune di Todì (Sub 11)**

L'unità immobiliare “Abitazione”, il cui ingresso avviene tramite la scala interna condominiale, si estende su due livelli collegati fra di loro da una scala interna, l'altezza dei piani è variabile, negli ambienti al piano secondo si ha 2,80 ml., mentre quella del piano terzo sottotetto, vista la copertura inclinata varia da un minimo di 1,30 ml. ad un massimo di 3,00 ml. circa.

La superficie netta calpestabile è di 190,00 mq. oltre balconi e terrazzi, suddivisa fra i due piani.

Il piano secondo rispettivamente di 115,60 mq. e il piano terzo-sottotetto di 74,40 mq.,



oltre due balconi al piano secondo di 16,00 mq. ed un terrazzo al piano terzo di 12,00 mq..

Il piano secondo è formato da un ampio ingresso dove si trova la scala che porta al piano terzo, e le porte della cucina, del soggiorno e della zona notte; tutte le stanze sono molto grandi e luminose, mentre al piano terzo si trova un grande soggiorno dotato di camino, una camera matrimoniale, un bagno ed una zona lavanderia.

La cucina ed il soggiorno hanno accesso diretto al balcone, adiacente la cucina c'è un cucinino sempre dotato di finestra (**All. n°4** Foto n°12).

Nella zone notte si trovano tre camere ed il bagno (**All. n°4** Foto dalla n°15 alla n°22).

Tutti i pavimenti del piano secondo e terzo sono in monocottura, fatta eccezione per la zona notte del piano secondo dove sono in parquet, le pedate della scala sono in legno, i bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle monocottura, tutte le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate (**All. n°4** Foto dalla n°5 alla n°29).

Il portoncino di ingresso dell'abitazione è in legno a due ante; le porte interne sono in legno massello, tutte in buono stato di conservazione (**All. n°4** Foto n°5-18-22).

Le finestre sono tutte in legno naturale con doppio vetro, e persiane esterne sempre in legno naturale, tutte in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione.

L'impianto termico, è di tipo tradizionale con termosifoni in alluminio ed alimentazione a metano (**All. n°4** Foto n°13-21).

L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, i bagni sono dotati di sanitari in ceramica e rubinetteria.

Gli impianti termo-idraulico ed elettrico sono funzionanti ma non sono state fornite le certificazioni di conformità.

Lo stato generale dell'unità risulta buono.

Non è presente l'impianto di allarme.

A seguire si riportano schematicamente le caratteristiche dei singoli locali, con le rispettive superfici nette calpestabili.

<b>Ingresso-Scala</b>	Piano Secondo (Foto n°5-6-7) mq. 12,65	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Monocottura-Legno	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Funzionante
Infissi	In legno	Buono



<b>Cucina</b>	Piano Secondo (Foto n°8-9) mq. 15,80	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

<b>Cucinino</b>	Piano Secondo (Foto n°10-11) mq. 6,00	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento, Idrico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

<b>Soggiorno</b>	Piano Secondo (Foto n°13-14) mq. 26,00	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

<b>Disimpegno</b>	Piano Secondo mq. 4,85	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Legno	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Funzionante
Infissi	In legno	Buono



<b>Camera letto 1</b>	Piano Secondo (Foto n°17-18) mq. 17,30	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Legno	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

<b>Bagno</b>	Piano Secondo (Foto n°21-22) mq. 5,50	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento, Idrico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

<b>Camera letto 2</b>	Piano Terzo (Foto n°19-20) mq. 17,20	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

<b>Camera letto 3</b>	Piano Secondo (Foto n°15-16) mq. 10,30	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Legno	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Funzionante
Infissi	In legno	Buono



<b>Soggiorno</b>	Piano Terzo Sottotetto (Foto n°24-25) mq. 40,00	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

<b>Camera letto</b>	Piano Terzo Sottotetto (Foto n°26-27) mq. 17,10	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Legno	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

<b>Bagno</b>	Piano Terzo Sottotetto (Foto n°28) mq. 5,60	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento, Idrico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

<b>Lavanderia</b>	Piano Terzo Sottotetto (Foto n°30) mq. 9,45	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Idrico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono



## **7.6 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La Superficie Commerciale è stata determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali ed accessori e comprende:

- **100%** delle superfici utili calpestabili;
- **100%** delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- **50%** delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm;
- **75%** delle superfici dei sottotetti abitabili con altezza media di 2,40 ml.;
- **35%** e **40%** per terrazzi e terrazzi di attici incassati nella copertura;

A seguire si riportano le Superfici Commerciali Vendibili soggette a valutazione:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Superficie lorda rilevabile</b>	<b>Coefficiente ponderazione</b>	<b>Superficie di Commerciale vendibile</b>
ABITAZIONE P. 2°	127,16	100%	127,16
GARAGE	22,55	50%	11,28
SOTTOTETTO P. 3°	81,68	75%	61,26
TERRAZZI	16,00	35%	5,60
TERRAZZI SOTTOTETTO	12,00	40%	4,80
<b>TOTALE MQ.</b>	<b>259,39</b>		<b>210,10</b>

*I coefficienti di ponderazione sono stati estratti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.*

### **8)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare**

La descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

### **9)- Aggiornamenti catastali**

Il caso non si pone per la presente perizia.

### **10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

La particella 444 ricade, secondo il PRG vigente approvato n°110 del 14/07/2005 del Comune di Todi come *zona urbanistica – Tessuto recente a prevalente mantenimento – per residenza.*



## ***11)-Conformità Urbanistica dell'immobile pignorato***

### ***11.1 ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI***

Dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Todi in data 03/05/2018 effettuata dalla sottoscritta, è risultato che il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (vedi **all. n°3**):

<b>n.</b>	<b>Tipo di autorizzazione</b>	<b>Data</b>	<b>Oggetto/ rilasciata a:</b>
1	Concessione per Esecuzione Lavori Edili n°69	28/05/1977	Costruzione di fabbricato di civile abitazione di n°6 appartamenti Lottizzazione S. Stefano Rilasciata al sig. Carlo Cretaro
2	Concessione Edilizia n°401	11/11/1978	Variante alla Concessione Edilizia 69/77 Rilasciata alla Soc. Imm.re S. Giorgio
3	Concessione Edilizia n°6	07/01/1980	Variante alla Concessione Edilizia 69/77 Rilasciata alla Soc. Imm.re S. Giorgio
4	Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità prot.n°6974/79	30/01/1980	Abitabilità/agibilità totale del fabbricato a seguito dei titoli di cui ai punti 1-2-3 Rilasciata alla Soc. Imm.re S. Giorgio
5	Permesso di Costruire in Sanatoria n°45	10/03/2011	Trasformazione del piano sottotetto in abitativo Rilasciata al sig. Claudio Lucaroni

### ***11.2 RISPONDEZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI***

Da un punto di vista urbanistico-edilizio l'immobile, risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Todi.

Per la mancata presentazione della richiesta di agibilità dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato, il Comune di Todi con D.G.C. N°211 del 21/09/2017 "Adeguamento ai sensi dell'art.137 della L.R. N°1/2015 (sanzioni per mancata acquisizione agibilità o della dichiarazione di agibilità), prevede una sanzione pari ad € 600,00.

All'importo di € 600,00 va sommato il costo di un tecnico professionista che dovrà presentare la pratica di richiesta di agibilità per il P. di C. n°45/2011.

## ***12)- Stato di possesso dell'immobile oggetto di pignoramento***

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, l'immobile risulta affittato al sig. Cardoni Mauro, il quale era presente alle operazioni peritali.

Dall'esame della Certificazione Notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che il compendio pignorato sopra distinto è di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni unitamente alla sig.ra \_\_\_\_\_ i sempre per quota di ½.



**Ricongiungimento di usufrutto del 06/09/1993** prot. PG0229539 in atti dal 13/11/2013 in morte di \_\_\_\_\_ (n°16667.1/2013).

**Ricongiungimento di usufrutto del 18/07/2012** prot. PG0229542 in atti dal 13/11/2013 in morte di \_\_\_\_\_ (n°16668.1/2013).

**a Favore** \_\_\_\_\_, coniugato, per l'intero diritto di piena proprietà.

**Immobili:** sito in Todi, Fraz. San Giorgio Via Carocci n.24 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 99 part. 444 sub 4, cat. C/6, consistenza 30 mq., e sub 11 cat. A/2, consistenza 8,5 vani.

### ***13)- Altre informazioni utili***

**Ufficio di Stato Civile:** a fronte della richiesta inoltrata agli uffici di Stato Civile del Comune di Todi, l'ufficiale di Stato Civile, certificava in data 14 luglio 2018 (vedi **all. n°6**), che: il sig. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno contratto matrimonio in data 18/05/1974 in regime di comunione legale dei beni.

### ***14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato***

Il caso non si pone per la presente perizia.

### ***15)- Caratteristiche degli impianti***

Per le caratteristiche degli impianti si rimanda al punto 7.5 nel quale vengono descritte le caratteristiche e la tipologia di impianti esistenti.

Per quanto di competenza e conoscenza si è potuto rilevare il loro funzionamento, ma non sono state consegnate le certificazioni conformità degli impianti.

Se non in possesso del sig. \_\_\_\_\_ dovranno essere redatte, da parte di tecnici abilitati (D.M. 37/2008), le Dichiarazioni di Conformità degli impianti installati.

### ***16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita***

Le caratteristiche del bene pignorato, funzionalmente e strutturalmente autonomo, non permettono un frazionamento senza deprezzamento dello stesso.

*Per cui la sottoscritta C.T.U. non ritiene possibile ed economicamente conveniente formare più lotti di vendita, la proprietà verrà lasciata come unico lotto di vendita.*



## ***17)- Stima del lotto***

E' stato necessario effettuare una valutazione del valore di mercato dell'immobile al duplice scopo di rispondere al quesito posto e di valutare la possibilità di una divisione dell'immobile in lotti.

Nella valutazione del costo parametrico finale, sono stati presi in considerazione diversi parametri, fra cui la zona dovè sito, lo stato di conservazione, l'agibilità della struttura, le varie finiture interne ed esterne, gli impianti presenti, ed i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è stata quindi effettuata con il metodo della comparazione diretta, attraverso il quale il valore parametrico dell'edificio viene desunto tenendo conto della compravendita di immobili simili per caratteristiche, metratura ed ubicazione e tenendo soprattutto conto del fatto che i prezzi di compra-vendita di immobili simili, hanno valori estremamente variabili a seconda della metratura e della posizione in cui essi si trovano.

Effettuata l'analisi di tutte le variabili esposte sopra, viene preso in considerazione il valore di mercato minimo dalla Banca delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, pari a circa €/mq. 920,00, viene preso il valore minimo tenendo in considerazione il fatto che il fabbricato anche se ben tenuto ha finiture ed impianti datati.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile (punto 7 paragrafo 7.6).

### ***17.1 Determinazione del valore unitario***

Dalle indagini sopra esposte si può stabilire che il prezzo di vendita da attribuire al bene pignorato, come valore unitario al mq è di:

**€/mq. 920,00**

### ***17.2 Determinazione del valore di mercato***

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Superficie lorda rilevabile mq</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie Convenzionale Vendibile mq</b>	<b>Valore Unitario</b>
ABITAZIONE P.2°	127,16	100%	127,16	€ 920,00
GARAGE	22,55	50%	11,28	
SOTTOTETTO P.3°	81,68	75%	61,26	
TERRAZZI	16	35%	5,60	
TERRAZZI SOTTOT.	12	40%	4,80	
<b>TOTALE</b>	<b>259,39</b>		<b>210,10</b>	<b>€ 193.287,40</b>



Sul valore di mercato sopra calcolato, verrà applicata una riduzione del 5%, pari ad € 9.664,37 tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà pari ad:

**€ 183.623,03**

**(diconsì euro Centottantatremilaseicentoventitre/00)**

Dovranno essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese:

- Costo oneri per la richiesta di Agibilità da presentare al Comune =	<u>€ 600,00</u>
- Costo per la cancellazione delle formalità =	<u>€ 1.173,00</u>
<b>Totale</b>	<b><u>€ 1.773,00</u></b>

***18)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota***

Il caso non si pone per la presente perizia.

***19)- Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)***

Il caso non si pone per la presente perizia.

***20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili***

Il caso non si pone per la presente perizia.

***21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio***

- 1. Comunicazione inizio operazioni sopralluogo e Verbale azioni peritali;*
- 2. Documentazione Catastale, Planimetrie e Visura storica dell'immobile;*
- 3. Documentazione Comune di Todi;*
- 4. Relazione Fotografica;*
- 5. Certificato Ispezione Ipotecaria;*



6. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

7. Bando di Vendita (Lotto Unico).

*La presente relazione di stima è costituita da 20 pagine e 7 allegati.*

*Tanto la sottoscritta doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.*

*Spoletto lì, 10 Gennaio 2019*

*L'ESPERTO*

*Geom. Fabiana VIRGILI*

