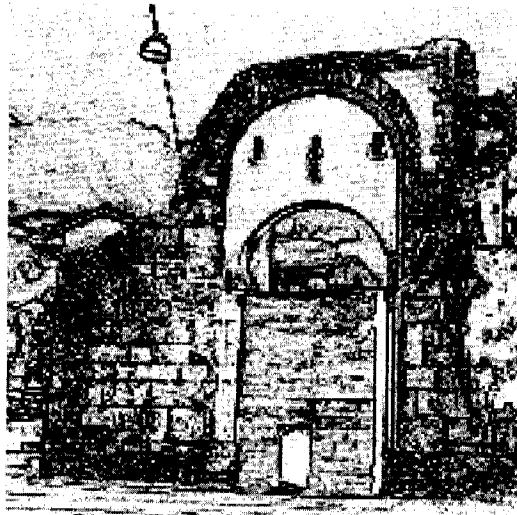


Studio Tecnico A.F.M. Progetti

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. 170/2018

Procedimento Immobiliare promosso da

“DOVALUE S.p.A. quale mandataria di UniCredit S.p.A.

(Creditore procedente)

contro

[REDACTED]
(Debitore/Esecutato)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

Spoleto li, 06/08/2020

Geom. Fabiana Virgili

- 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 del Certificato di Stato Libero del debitore/esecutato;
- Ufficio tecnico del Comune di Todi (PG): 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 iscritta a Perugia in data 25/05/2006 al n. 17903/4111 di formalità, concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Marco CARBONARI di Perugia del 17/05/2006 rep. 68675/17883 di durata 25 anni, capitale € 70.200,00, totale € 140.400,00.

A favore: UNICREDIT Banca S.p.A, con sede in Bologna (domicilio eletto in Via Mazzini n°16 Todi), per la proprietà di 1/1.

Contro: [REDACTED] per la proprietà di 1/1.

Immobili: sito in Todi, Via della Storta n°17 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 96 part. 854 sub 2, abitazione cat. A/3, 2,5 vani.

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 22/08/2019 al n. 20898/14858 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario del 27/07/2019 rep. n°794 presso il Tribunale di Spoleto.

A favore: UNICREDIT S.p.A, con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti n°3, per la proprietà di 1/1 cod. fisc. 00348170101.

Contro: [REDACTED] per la proprietà di 1/1.

Immobili: sito in Todi, Via della Storta n°17 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 96 part. 854 sub 2, abitazione cat. A/3, 2,5 vani.

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.

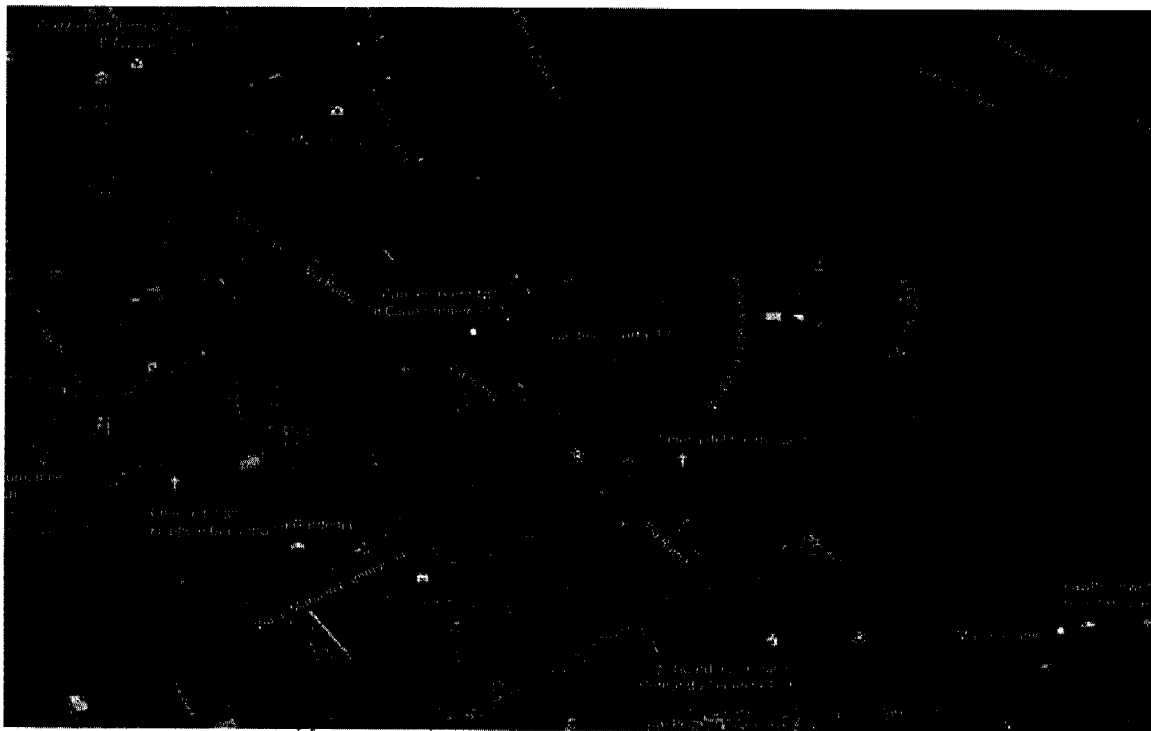
Non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.

Non sono stati riscontrati vincoli.

veniva variata la classe da 2 a 4 con aumento della rendita ad € 174,30;

- **Con Atto Pubblico del 17/05/2006** voltura in atti dal 29/05/2006 rep.n°68674 a rogito Notaio Marco CARBONARI, l'immobile cambiava intestazione passando a [REDACTED]
- **Con variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie:** venivano inseriti in visura i dati di superficie.

7.4 Caratteristiche Generali dei beni



La sottoscritta professionista ha effettuato ricerche catastali opportune, una visita accurata all'immobile, un controllo delle autorizzazioni concesse dal Comune di Todi (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, con una piccola corte di proprietà esclusiva, situata al piano terra di un palazzetto nel pieno centro storico di Todi (si può vedere sopra la sua posizione evidenziata in rosso) lungo la via pubblica denominata Via della Storta.

Le strutture verticali sono formate da muratura mista in pietra e mattoni, che per l'esterno sono intonacate e tinteggiate, mentre per le parti interne le pareti in alcuni punti sono lasciate con pietra a faccia-vista, per il resto sono intonacate e tinteggiate, i solai sono in legno e pianellato.

Sia l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, che il fabbricato, risultano in buono stato di conservazione (All. n°4 foto nn°2-4-5-10).

Dopo aver descritto la proprietà nel complesso, a seguire si andranno a descrivere nel dettaglio le due particelle catastali interessate dal pignoramento:

7.5 CARATTERISTICHE DEI BENI

U. I. sita al Piano Terra di un fabbricato residenziale, con destinazione catastale "abitativa" in Via della Storta n°17 Comune di Todi (part. 854 sub 12)

L'unità immobiliare "Abitazione" è situata al piano terra di un palazzetto, l'ingresso avviene unicamente attraverso la via pubblica (All. n°4 foto n°1-2).

L'abitazione è composta da due vani principali, cucina e camera, oltre ad piccolo bagno ed un cortiletto interno con accesso dalla camera da letto.

Nella zona giorno, composta dalla cucina, il cui ricambio di aria è garantito esclusivamente dalla porta di ingresso in ferro e vetro, è stato ricavato il piccolo bagno, fornito di aereatore per il ricambio di aria, non avendo finestre (All. n°4 foto dalla n°3 alla n°8).

Dalla cucina si accede direttamente alla camera da letto, e da questa tramite una scala si arriva al cortiletto interno, il cortile è posto ad una quota più alta di circa 1,10 ml. rispetto al resto dell'abitazione.

La superficie netta calpestabile totale è di 36,46 mq., oltre mq. 19,90 del cortile, l'altezza interna è di 3,00 ml..

Il pavimento dell'unità immobiliare è in piastrelle di gres porcellanato, nel bagno il rivestimento delle pareti è in piastrelle monocottura, nel cortile è stato realizzato in cotto (All. n°4 Foto dalla n°3 alla n°11).

Le uniche aperture sono due, la porta di ingresso dell'appartamento, che si trova in cucina, ed è realizzata in ferro e vetro, con all'esterno una grata in ferro battuto verniciato, e l'altra in camera da letto, con una grande apertura a forma di arco, le cui estremità sono in ferro verniciato non apribili, ed al centro una porta finestra con infisso in alluminio bianco e vetro (All. n°4 Foto n°1-2-10-12).

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione, l'impianto di riscaldamento non è presente, il riscaldamento/raffrescamento è garantito da due pompe di calore installate nei due ambienti principali, per la fornitura di acqua calda sanitaria è installato nel bagno un boiler elettrico.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, il bagno è dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria (All. n°4 Foto n°7-8).

Gli impianti 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 che fanno

parte del bene, con le rispettive superfici nette calpestabili.

| | | |
|------------------------|--|-----------------------|
| Ingresso/Cucina | Piano Terra (Foto n°3-4-5-6) mq. 16,10 | |
| | Descrizione | Stato di Cons. |
| Pavimenti | Piastrelle Gres | Buono |
| Rivestimenti | Tinteggiatura-Pietra facciavista | Buono |
| Impianti | Elettrico, Idrico-sanitario | Funzionante |
| Infissi | In legno/Ferro | Buono |

| | | |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Antibagno - WC | Piano Terra (Foto n°7-8) mq. 3,06 | |
| | Descrizione | Stato di Cons. |
| Pavimenti | Piastrelle Gres | Buono |
| Rivestimenti | Tinteggiatura-Piastrelle | Buono |
| Impianti | Elettrico, Idrico | Funzionante |
| Infissi | In legno | Buono |

| | | |
|---------------------|--|-----------------------|
| Camera letto | Piano Terra (Foto n°9-10-11) mq. 17,30 | |
| | Descrizione | Stato di Cons. |
| Pavimenti | Piastrelle Gres | Buono |
| Rivestimenti | Tinteggiatura-Pietra facciavista | Buono |
| Impianti | Elettrico | Funzionante |
| Infissi | In legno/Alluminio/Ferro | Buono |

| | | |
|----------------|---|-----------------------|
| Cortile | Piano Terra (Foto n°12-13-14) mq. 19,90 | |
| | Descrizione | Stato di Cons. |
| Pavimenti | Piastrelle Cotto | Buono |
| Rivestimenti | Tinteggiatura-Pietra facciavista | Buono |
| Impianti | Elettrico | Funzionante |

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;
- **10%** per cortili interni.

Il valore degli spazi comuni condominiali viene intrinsecamente inserito nel valore unitario della proprietà stessa.

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

| | PIANO | Superficie lorda rilevabile | Coefficiente di ponderazione | Superficie Convenzionale Vendibile |
|---------|------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| SUB. 12 | ABITAZIONE | 47,48 | 100% | 47,48 |
| | CORTILE | 23,08 | 10% | 2,31 |
| | | | | |
| | TOTALE MQ | 70,56 | PONDERATA | 49,79 |

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 risulta conforme con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

9)- Aggiornamenti catastali

Come il punto 8).

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La particella 854 ricade, secondo il P.R.G. attualmente vigente nel Comune di Todi, in Zona "Tessuti Storici a prevalente Conservazione – Tessuti Storici dell'Impianto Antico T1".

11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI

Dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Todi in data 29/01/2020 effettuata dalla sottoscritta, è risultato che la porzione immobiliare è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi (vedi All. n°3):

| n. | Tipo di autorizzazione | Data | Oggetto/ rilasciata a: |
|-----------|--|-------------|--|
| 1 | Permesso Costruire n°320/2005 | 12/12/2005 | Ristrutturazione di porzione di fabbricato con cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione in Via della Storta n°17 Rilasciata alla sig.ra [REDACTED] |
| 2 | Certificato di Agibilità totale prot. n°7228/2006 | 15/05/2006 | Agibilità totale dell'unità immobiliare a seguito del titolo di cui al punto 1 Rilasciata alla sig.ra [REDACTED] |

11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Da un punto di vista urbanistico-edilizio il compendio pignorato, risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Todi.

11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI

Come il punto 8).

11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

Come il punto 8).

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

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, il fabbricato è attualmente occupato [REDACTED]

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visite tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che il compendio pignorato sopra distinto è di proprietà del [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di 1/1.

[REDACTED] ha acquisito la proprietà del compendio pignorato in forza del seguente atto traslativo ante ventennio:

1. Atto di Compravendita del 17/05/2006 rep. 68674/17882 a rogito dr. Marco CARBONARI, **Trascritto alla CC.RR.II. in data 25/05/2006 al nn. 17902/10447 di formalità.**

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero diritto di piena proprietà.

a Favore: [REDACTED] per l'intero diritto di piena proprietà.

Immobili: sito in Todi, Via della Storta n°17 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 96 part. 854 sub 2, abitazione cat. A/3, 2,5 vani.

2. Atto di Compravendita del 28/08/1996 rep. 52478 a rogito dr. Marco CARBONARI, **Trascritto alla CC.RR.II. in data 18/09/1996 al nn. 16869/11720 di formalità.**

Contro: [REDACTED]

per l'intero diritto di piena proprietà.

a Favore: [REDACTED] sopra generalizzata, per l'intero diritto di piena proprietà.

Immobili: sito in Todi, Via della Storta n°17 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 96 part. 854 sub 2, abitazione cat. A/3, 2,5 vani.

13)- Altre informazioni utili

Ufficio di Stato Civile: a fronte della richiesta inoltrata agli uffici di Stato Civile del Comune di Todi (PG), l'ufficiale di Stato Civile, certificava in data 28/07/2020 (vedi **All. 6**), che: [REDACTED] risulta di stato libero.

14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

15)- Caratteristiche degli impianti

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

Per quanto di competenza e conoscenza si è potuto rilevare il loro funzionamento, non si evidenzia la necessità di adeguamenti degli impianti, anche se non sono state consegnate le certificazioni di conformità degli impianti da parte del [REDACTED] seppur presenti nella domanda di agibilità che il tecnico geom. Mannaioli ha presentato al Comune di Todi in data 27/02/2006.

Nell'eventualità che le Dichiarazioni di Conformità degli impianti installati, non dovessero trovarsi, dovranno essere redatte, da parte di tecnici abilitati (D.M. 37/2008),

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

Le caratteristiche del bene pignorato, funzionalmente e strutturalmente autonomo, non permettono un frazionamento.

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, i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare dell'Umbria.

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 medio della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (min. € 1.200,00 – max € 1.800,00), risultando essere pari ad €/mq.1.500,00.

Tale scelta nasce dal fatto che l'unità immobiliare è stata ristrutturata nel 2006 con il cambio della destinazione d'uso, anche il palazzetto in cui è sita, si trova in buono stato di conservazione.

17.1 Determinazione del valore unitario

Dalle indagini sopra esposte si può stabilire che il prezzo di vendita da attribuire ai beni pignorati, come valore unitario al mq. è: **€/mq 1.500,00**

17.2 Determinazione del valore di mercato

| | PIANO | Superficie lorda rilevabile | Coefficiente di ponderazione | Superficie Convenzionale Vendibile | Valore Unitario |
|----------------|------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---|------------------------|
| SUB. 12 | ABITAZIONE | 47,48 | 100% | 47,48 | € 1.500,00 |
| | CORTILE | 23,08 | 10% | 2,31 | |
| | TOTALE MQ | 70,56 | PONDERATA | 49,79 | € 74.682,00 |

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 3.734,10; tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi.

