

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 194/2017

Promossa da:

**BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA
AVV. GIUSEPPE GALLIGARI**

Nei confronti di:

[REDACTED]

*Giudice
dell'Esecuzione:*

Dot. SIMONE SALCERINI

Termine deposito:

31/07/2019

(come da proroga concessa il giorno 5 aprile 2019)



- R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A D ' U F F I C I O -

SOMMARIO

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

PROVENIENZA

RISPOSTA AI QUESITI

PREMESSA

Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Spoleto

Con precetto notificato in data 15/06/2017 e atto di pignoramento immobiliare notificato in data 14/09/2017, notificato al signor [REDACTED] trascritto a Perugia contro il 11/10/2017 n. 25454-17804, si richiede al Tribunale di Spoleto che venga eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente agli immobili censiti catastalmente:

- **Immobile sito in Todi, fraz. Crocefisso, loc. Torresquadrata n. 201/L distinto al NCEU di detto Comune al foglio 123, part. 62 sub. 1, piani terreno e primo, cat. D/8.**
- **Terreno di pertinenza part. 707 (graffata)**

A cui ha fatto seguito l'Istanza di vendita del 25/10/2017.

(allegato 1. Cfr. Fasc. di causa: certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, secondo comma c.p.c.), contratto di finanziamento di credito, mandato alle liti e procura speciale, procura alle liti 10/04/2017, atto di precetto 10/04/2017 con relata notifica 15/06/2017, contributo unificato 18/09/2017, atto di pignoramento immobiliare 11/09/2017, comparsa di costituzione di debitore 29/03/2018, attestazione di conformità atto di pignoramento e atto di precetto e mutuo 02/10/2017, nota di trascrizione 11/10/2017, istanza di vendita 25/10/2017, attestazione di conformità della nota di trascrizione 15/12/2017, attestato di conformità del certificato e elenco mobili ebanisteria 1/12/2017, nota di deposito della certificazione notarile 18/12/2017, ricorso per intervento in esecuzione immobiliare 08/05/2018, nota di iscrizione al ruolo, estratto dei ruoli).

Con decreto di nomina del 11/10/2018 la S.V.Ill.ma nominava (allegato 2) quale esperto il sottoscritto Ing. Luca Ferretti con studio in Foligno, Via G. Mameli, 4 ed Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A 1110, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA, contro [REDACTED], [REDACTED], prestando giuramento il giorno 11/10/2018, conferendomi il mandato relativamente ai quesiti qui di seguito riportati:

QUESITO N.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 procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

QUESITO N.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.

QUESITO N.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.)

QUESITO N.4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute all'ultimo biennio (stante il dispositivo dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c.)

QUESITO N.5

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

QUESITO N.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.

QUESITO N.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 con 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.).

QUESITO N.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:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione

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.

QUESITO N.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.

QUESITO N.10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO N.11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni 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.

QUESITO N.12

Accenni 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.

QUESITO N.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 in 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.

QUESITO N.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).

QUESITO N.15

Descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari all'adeguamento.

QUESITO N.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 del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccò.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

QUESITO N.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 il 15-200/c, 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).

QUESITO N.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.*



In data 24/08/2018 il sottoscritto invia istanza di proroga del termine di deposito della perizia (allegato 9).

In data 31/08/2018 l'illust.mo Giudice nomina custode dei beni pignorati l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia, concedendo proroga alla redazione della stima fino al giorno 20/01/2019 (allegato 10).

Il giorno 06/09/2018, il sottoscritto si presentava presso l'immobile esecutato, per il sopralluogo fissato con il Curatore fallimentare. In loco si sono presentati: il sottoscritto accompagnato dall'arch. Maria Luisa Guerrini (socio dello studio), il signor Conti Riccardo incaricato dall'IGV e il signor [REDACTED] che ha permesso di entrare presso i seguenti immobili individuati catastalmente al foglio 123, part. 62 sub. 1 e part. 707 graffate tra loro; piani terreno e primo, cat. D/8.

Del sopralluogo si allega il verbale redatto in loco (allegato 11).

Il signor [REDACTED], su richiesta dello scrivente, ha consegnato, in questa occasione, la relazione con tipologie di materiali dell'impianto elettrico (allegato 12).

Dopo aver contattato telefonicamente l'avv. Nicholas Matthew Vermaaten (difensore del debitore), lo stesso in data 08/09/2018 ha inviato al sottoscritto contratto di locazione intercorrente tra il debitore della procedura [REDACTED] (allegato 13).

In data 19/10/2018 l'Ill.mo Giudice concedeva la proroga richiesta (allegato 14).

In data 09/01/2019 il sottoscritto inoltrava richiesta di accesso agli atti al Comune di Todi (allegato 15).

In data 19/01/2019 il sottoscritto invia istanza di proroga del termine di deposito della perizia (allegato 16).

In data 18/02/2019 l'Ill.mo Giudice concedeva la proroga richiesta (allegato 17).

In data 21/03/2019 il sottoscritto riceveva dal Comune di Todi copia della documentazione richiesta (allegato 18).

In data 27/03/2019 il sottoscritto invia istanza di proroga del termine di deposito della perizia (allegato 19).



In data 05/04/2019 l'Ill.mo Giudice concedeva la proroga richiesta fino al 31/07/2019 (allegato 20).

In data 15/07/2019 il sottoscritto otteneva dal catasto le ispezioni ipotecarie di tutti gli immobili pignorati:

- n. T 301356 (allegato 21).

In data 19/07/2019 il sottoscritto otteneva dalla CCIAA di Perugia la Visura Ordinaria della società:

- NOV/2307/2019/CPG0243 (allegato 22).

PROVENIENZA

Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, secondo comma c.p.c.)

Procedura esecutiva immobiliare promossa da: Banca Popolare di Spoleto SPA, con sede in Spoleto di seguito la Banca Procedente a carico di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] l'Esecutato per il credito della somma di euro 205.848,10, oltre interessi come al decreto e sino al saldo nonché successive occorrendo tutte.

GIOVANNELLA CONDO', notaio in Milano, esaminati i documenti e consultati i registri del catasto e della Conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, certifica che la [REDACTED] [REDACTED] è titolare di quanto segue.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

in Comune di Todi, vocabolo Torresquadrata n.201/T, catasto fabbricati foglio 123 - mappale 62 sub.I e mappale 707 (graffati) - categoria D/8 - rendita euro 4.626,00 - vocabolo Torresquadrata n.20 J/T - piano T-I di seguito l'Immobile Pignorato

RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI - Provenienza ventennale

1. atto di trasferimento di sede sociale e modifica denominazione in data 27 novembre 2014 n.4860 di repertorio notato Salvatore Clericò, trascritto a Perugia il 2 dicembre 2014 n.24890-19041 [REDACTED]

2. atto di conferimento per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 9 aprile 2002 n. 113906 di repertorio notaio Eveno Clementi, trascritto a Perugia

l'8 maggio 2002 n.11323 -7893 da [redacted] (tra gli altri, mappale 62 del foglio 123).

3. atto di donazione in data 14 marzo 2002 n.113659 di repertorio notaio Eveno Clementi, trascritto a Perugia il 3 aprile 2002 n.8477 - 5964 da [redacted] (quota di 1/2 del mappale 62 del foglio 123).

4. convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 14 febbraio 2002 n.113497 di repertorio notaio Eveno Clementi, trascritto a Perugia il 15 marzo 2002 n.6981 - 4938 tra [redacted]

5. atto di vendita in data 27 maggio 1992 n.86043 di repertorio notaio Eveno Clementi, trascritto a Perugia il 12 giugno 1992 n.14098- 10389 da F.lli Manni s.n.c., con sede in Todi [redacted] in comunione legale dei beni - (mappale 62 del foglio 123).

Ipotecche e Formalità pregiudizievoli

1. verbale di pignoramento del 14 settembre 2017 n.945 di repertorio, trascritto a Perugia l'11 ottobre 2017 n.25454 - 17804 a favore della Banca Procedente e contro l'Esecutato gravante sull'Immobile Pignorato

2. ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta sull'Immobile Pignorato a Perugia il 27 giugno 2016 n.15446 - 2366 per il complessivo importo di euro 70.882,12 a favore di Equitalia Centro S.p.a., con sede in Firenze e contro l'Esecutato, in forza di atto in data 23 giugno 2016 n.1895 - 8016 di repertorio Equitalia Centro s.p.a

3. ipoteca legale iscritta sull'Immobile Pignorato a Perugia il 27 novembre 2014 n.24501 - 3384 per il complessivo importo di euro 155.848,46 a favore Equitalia Centro S.p.a., con sede in Firenze e contro [redacted] in forza di atto in data 24 novembre 2014 n.1150 - 8014 di repertorio Equitalia Centro s.p.a.

4. ipoteca legale iscritta sull'Immobile Pignorato a Perugia il 19 novembre 2009 n.31634 - 7319 per il complessivo importo di euro 57.564,56 a favore di Equitalia Perugia Spa, con sede in Foligno e contro [redacted] in forza di atto in data 16 novembre 2009 n.63614 di repertorio Equitalia Perugia S.p.a.

5. ipoteca volontaria iscritta sull'Immobile Pignorato a Perugia il 3 aprile 2008 n.10418 - 2363 per il complessivo importo di euro 540.000,00 a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a., con sede in Spoleto e contro [redacted] in forza di atto in data 31 marzo 2008 n.29854 - 9201 di repertorio notaio Fabio Arrivi

Servitù e Vincoli

- atto di costituzione di servitù attingimento acqua in data 8 agosto 2008 n.6 di repertorio notaio Salvatore Clericò, trascritto a Perugia il 14 agosto 2008 n.23824 - 14161 a favore del mappale 62 sub.1 e 707 graffati (di proprietà [redacted] ed a carico del mappale 706 del foglio 123 (di proprietà di Massimiliano Fredro)

- atto di costituzione di servitù passaggio pedonale e carrabile in data 8 agosto 2008 n.6 di repertorio notaio Salvatore Clericò, trascritto a Perugia il 14 agosto 2008 n.23823 - 14160 a favore del mappale 62 sub.2 e 706 graffati (di proprietà di Massimiliano Fredro) ed a carico del mappale 62 del foglio 123 [redacted]

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.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 procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

La documentazione depositata nel Fascicolo risultava composta da:

Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (att. 567, secondo comma c.p.c.) a firma del notaio Dott.ssa Giovannella Condò.

Fascicolo della documentazione, depositato in cancelleria composto da:

- contratto di finanziamento di credito registrato a Perugia il 02/04/2008,
- mandato alle liti e procura speciale,
- procura alle liti 10/04/2017,
- atto di precetto 10/04/2017 con relata notifica 15/06/2017,
- contributo unificato 18/09/2017,
- atto di pignoramento immobiliare 11/09/2017,
- comparsa di costituzione di debitore 29/03/2018,
- attestazione di conformità atto di pignoramento e atto di precetto e mutuo 02/10/2017,
- nota di trascrizione 11/10/2017,
- istanza di vendita 25/10/2017,



- attestazione di conformità della nota di trascrizione 15/12/2017,
- attestato di conformità del certificato e elenco [REDACTED]
- nota di deposito della certificazione notarile 18/12/2017,
- ricorso per intervento in esecuzione immobiliare 08/05/2018,
- nota di iscrizione al ruolo,
- estratto dei ruoli.

QUESITO N.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.

Il Certificato notarile includeva vax del foglio di mappa 123 del Comune di Todi del 04/12/2017 ma non la planimetria catastale relativa agli immobili pignorati, pertanto lo scrivente, in data 04/01/2018 ha reperito per via telematica la visura per soggetto dei beni eseguiti:

- Vax T165393 del 23/08/2018- foglio 123, part.IIIa 62;
- Planimetria catastale T165532 del 23/08/2018;
- Visura storica per immobile T165456 del 23/08/2018.

I progetti e le autorizzazioni edilizie degli immobili sono stati reperiti presso gli uffici urbanistici del Comune di Todi, il tutto come descritto nel capitolo "svolgimento delle operazioni di consulenza".

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Todi, dall'esame della documentazione reperita e posta agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che gli immobili in questione sono stati oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- **Concessione per opere edili n.139 del 07/05/2002 per la realizzazione di un laboratorio artigianale ad uso falegnameria.**
- **Pratica n. 96 del 2004 Variante alla C.E. n.139 del 07/05/2002 – si allega relazione illustrativa e tavola con piante, sezioni e prospetti.**
- **Proroga della concessione edilizia n. 139 del 07/05/2002 alla data del 07/05/2007, prot. 14595 del 22/04/2005**
- **Dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed idrico rilasciato in data 12/12/2006**

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte datato 23/02/2007
- Certificato di agibilità parziale rilasciato in data 24/05/2007 dal Comune di Todì

QUESITO N.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.)

Si allega Ispezione ipotecaria n. T301356 del 15/07/2019 (**allegato 21**), da cui si possono estrapolare le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie.

QUESITO N.4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali.

Non si evidenziano vincoli ed oneri di natura condominiale.

QUESITO N.5

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, secondo comma c.p.c.) vengono riportate le seguenti servitù e vincoli:

- atto di costituzione di servitù attingimento acqua in data 8 agosto 2008 n.6 di repertorio notaio Salvatore Clericò, trascritto a Perugia il 14 agosto 2008 n.23824 - 14161 a favore del mappale 62 sub.1 e 707 graffati [REDACTED] ed a carico del mappale 706 del foglio 123 (di proprietà di Massimiliano Fredro)

- atto di costituzione di servitù passaggio pedonale e carrabile in data 8 agosto 2008 n.6 di repertorio notaio Salvatore Clericò, trascritto a Perugia il 14 agosto 2008 n.23823 - 14160 a favore del mappale 62 sub.2 e 706 graffati (di proprietà di Massimiliano Fredro) ed a carico del mappale 62 del foglio 123 [REDACTED]



QUESITO N.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.

Come già evidenziato nella risposta al quesito 2 sono presenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che non saranno cancellati e quindi in fase di vendita sarà necessario tener conto dei loro costi di cancellazione, che saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.

QUESITO N.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 con 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.).

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Todi in vocabolo Torresquadrata n° 201 T, piano T-1, distinto al catasto fabbricati al **foglio 123, part.IIa 62 sub.1**, cat. D8 rendita euro 4.626,00 ed un terreno individuato al **foglio 123, part.IIa 707**.

Trattasi di edificio cielo terra isolato, articolato in due piani fuori terra, con corte catastalmente graffata all'unità. L'immobile comprende anche un piano interrato di altra proprietà, non oggetto di valutazione.

L'immobile si affaccia in un piazzale a cui si accede dalla via Tiberina. Trattasi di una zona industriale, periferica rispetto alla città, collegata con la SS 3 bis.

L'edificio è nascosto rispetto la strada.

Il piano primo è completamente fuori terra ed è servito da una terrazza rialzata rispetto alla strada sulla quale si affacciano le vetrine.

Il piano terra è parzialmente interrato ed è accessibile tramite una strada in discesa a cui si accede dal piazzale soprastante.

Molto suggestivo è il panorama che si gode dalle finestre del piano terra e dalla corte di entrata.

L'edificio ha una struttura portante in pilastri e travi e solai in lastre di calcestruzzo prefabbricate.

Il tetto è in piano. Le facciate sono rivestite da intonaco, con un cornicione prominente in avanti di chiusura in alto. L'edificio ha una geometria rettangolare, con muri portanti esterni e



tramezzature interne non portanti.

L'immobile esternamente è in ottime condizioni di manutenzione, ed ha un'ottima esposizione e luminosità.

Il lotto dell'edificio confina lateralmente con lotti liberi da costruzioni.

Il bene esecutato è composto da un negozio, posto al piano primo e da un laboratorio di falegnameria posto al piano seminterrato.

Tutto l'edificio residenziale è dotato di certificato di abitabilità e di certificato di regolare esecuzione degli impianti elettrici firmato e datato al 23/02/2007.

Il piano primo è articolato in una ampia sala espositiva, con un alloggio composto da cucina, soggiorno, camera da letto e bagno, che occupano la porzione a sinistra, che doveva essere destinata all'esposizione dei mobili ed ad ufficio. Tutte le stanze sono intonacate ed arredate. I pavimenti sono rivestiti da mattonelle, così come i muri del bagno, che è dotato di tutti gli apparecchi igienico-sanitari e caldaia per l'acqua calda.

Il riscaldamento avviene tramite stufa a pellet.

Gli infissi sono in alluminio, mentre le porte sono in legno.

E' evidente dallo stato in cui è stato ritrovato che la porzione a sinistra della sala esposizione sia stata adibita ad appartamento attualmente occupato.

I locali sono in buona condizione di manutenzione.

vano	sup. netta (in mq)	altezza
sala espositiva	252,00 mq	3.15 m
bagno	6.16 mq	3.15 m
ufficio	14.52 mq	3.15 m
terrazzo	140.25 mq	
TOTALE	412,93 mq	

Il piano terra è occupato da un ampio laboratorio, dotato di attrezzature e macchinari funzionanti e materiali di lavoro accatastati.

In fondo a sinistra rispetto all'entrata si trovano due bagni e un archivio.

I locali sono intonacati. Il pavimento del laboratorio è in quarzo, mentre i bagni dotati dei servizi igienici primari hanno i pavimenti e i rivestimenti in piastrelle.

Gli infissi sono in alluminio, mentre le porte sono in legno.

Tranne che per segni di umidità del muro cieco in prossimità di uno dei bagni e all'interno delle stesse, le condizioni dei locali sono abbastanza buone.

vano	sup. netta (in mq)	altezza
laboratorio	352,00 mq	3.70 m
wc + anti wc	7.60 mq	3.70 m
wc + anti wc	7.60 mq	3.70 m
archivio	9.36 mq	3.70 m
TOTALE	376.56 mq	

I due piani erano collegati da una scala esterna (inserita nell'elaborato grafico della Variante al Permesso a costruire n. 139 del 07/05/2002) posta a destra del fabbricato. Oggi la scala non c'è più ed il varco di accesso dalla terrazza del piano terra è chiusa da una staccionata in legno.

QUESITO N.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.*

Il bene in parola è conforme nella descrizione data nel pignoramento.

QUESITO N.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.

Il bene in parola è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali rinvenute.

QUESITO N.10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

In base al P.R.G. vigente la zona in cui ricade l'immobile è Zona B (zona per attività ad

attuazione diretta) (**allegato 23**).

QUESITO N.11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni 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.

Dai sopralluoghi effettuati sul posto l'edificio residenziale risulta conforme ai disegni allegati all'ultima pratica rilasciata dal Comune di Todi. Nella sala espositiva al piano terra è stato ricavato un piccolo appartamento. La divisione è stata effettuata tramite un muro in legno, facilmente rimovibile, che prolunga il muro divisorio tra il bagno e l'ufficio. Sono stati quindi realizzati un camino ed un attacco per il gas. Inoltre è stato collegato l'ufficio con il bagno tramite una porta interna. Tali opere non sono state denunciate né sanate tramite pratiche edilizie.

Si rende quindi necessario demolirle per riportare lo stato dei luoghi alla versione assentita. La spesa da sostenere è all'incirca di euro 300,00 per la demolizione.

E' stata reperita la Dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed idrico rilasciato in data 12/12/2006 e' la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte datato 23/02/2007, nonché il certificato di agibilità parziale rilasciato in data 24/05/2007 dal Comune di Todi.

QUESITO N.12

Accenni 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.

Dopo aver contattato telefonicamente l'avv. Nicholas Matthew Vermaaten (difensore del debitore), lo stesso in data 08/09/2018 ha inviato al sottoscritto contratto di locazione intercorrente tra il debitore della procedura ed il conduttore Anticovecchio SRL occupante i

originariamente acquistato del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Per gli immobili pignorato in danno di [REDACTED]

[REDACTED] dopo averne esaminato la consistenza e le caratteristiche, la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni, si ritiene opportuno procedere alla pubblica asta del bene un solo Lotto e cioè:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà, immobile siti nel Comune di Todi in vocabolo Torresquadrata n° 201 T, piano T-1, distinto al catasto fabbricati al **foglio 123, part.IIa 62 sub.1**, cat. D8 rendita euro 4.626,00 ed un terreno individuato al **foglio 123, part.IIa 707**.

QUESITO N.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 il 15-200/c, di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al 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).

Considerate le caratteristiche proprie cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, ed esteriori cioè la prossimità al centro, salubrità della zona, l'efficienza dei servizi e della viabilità, panoramicità, la presenza di attività economiche, le categorie delle unità abitative contigue degli immobili pignorati, facendo una stima ravvicinandosi il più possibile al suo più probabile valore di mercato si ritiene necessario prendere in adozione la comparazione con altri beni analoghi che vengono venduti nello stesso comune o in comuni adiacenti nello stesso periodo della perizia. L'unità di riferimento utilizzata è il mq. Catastale. Anziché considerare la superficie a "a misura", si ritiene più opportuno considerare la superficie commerciale "a corpo", poiché quella indicata è desunta dalle planimetrie catastali, anche se verifica a campione sul posto.



Partendo dal dato medio fornito per beni simili ed apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti relativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si determina il più probabile valore di mercato. L'apprezzamento oggettivo e soggettivo viene espresso attraverso l'attribuzione del variare del prezzo unitario. Fondamentale è comunque partire dalle rilevazioni di mercato che forniscono il dato medio desumendolo dal listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare Umbra I° trimestre 2019 (**allegato 24**). Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed i rilievi effettuati sul posto vengono espresse in termini di superficie commerciale calcolate secondo la norma UNI10750, elaborata da UNITER, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% delle terrazze. Incrementando del 10% (corrispondente all'incidenza media stimata delle tramezzature e delle murature portanti) si ottiene così il dato relativo alla superficie commerciale.

Prendendo come riferimento il valore medio di un immobile commerciale/artigianale ubicato in zona semiperiferica, si evince che il valore di un immobile ad uso commerciale (come quello posto al piano terra) ristrutturato a mq va da un minimo di 650,00 euro/mq ad un massimo di 1.600,00 euro/mq, mentre il valore di un immobile a destinazione artigianale (come quello posto al piano interrato) ristrutturato ed agibile a mq va da un minimo di 250,00 euro/mq ad un massimo di 350,00 euro/mq, visto l'ottima condizione in cui si trova l'immobile in ambe due i piani il valore che viene attribuito è di 850,00 euro/mq al piano terra adibito ad uso commerciale e di 350,00 euro/me al piano interrato adibito a uso artigianale. Tale stima è stata fatta prendendo in considerazione il listino del comune di Todi, ridefinendolo in base alla effettiva localizzazione e alla metratura dell'immobile.

Analizzando criticamente e valutando qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari oggetto della seguente esecuzione, va rilevato che non è possibile attribuire caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetti di stima.

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà, immobile siti nel Comune di Todi in vocabolo Torresquadrata n° 201 T, piano T₁, distinto al catasto fabbricati al **foglio 123, part.IIa 62 sub.1**, cat. D8 rendita euro 4.626,00 ed un terreno individuato al **foglio 123, part.IIa 707**.

Considerando il buono stato dell'immobile e natura stessa per il quale è utilizzato, la posizione e l'esposizione si ritiene necessario attribuire due distinti valori congrui alle due porzioni di lotti, ed in particolare:

- al piano terra ad uso sala espositiva il valore attribuito è € 850,00
- al piano interrato ad uso magazzino il valore attribuito è € 350,00

In tali valori è compreso il valore delle corti e della part. 707 (graffata).

VALORE PORZIONE EDIFICIO PIANO PRIMO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
LOTTO 1	272,68 mq	€ 850,00	€ 231.778,00
Il 50% dei muri perimetrali	21.36/2= 10.68 mq	€ 850,00	€ 9.078,00
Il 25% dei terrazzi	140.25/4= 35.06 mq	€ 850,00	€ 29.803,12
TOTALE			€ 270.659,12

VALORE PORZIONE EDIFICIO PIANO TERRA			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
LOTTO 1	376,56 mq	€ 350,00	€ 131.796,00
Il 50% dei muri perimetrali	24,15:2= 12.07 mq	€ 350,00	€ 4.226,25
TOTALE			€ 136.022,25

TOTALE			€ 406.681.37
---------------	--	--	---------------------

A tale importo va detratta la somma necessaria alla demolizione del tramezzo in legno al piano terra pari a € 300,00 e quindi il valore stimato dell'immobile viene stabilito in:

€ 406.381,37 (diconsi euro quattrocentoseimilatrecentottantuno/37)

QUESITO N.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 oltre alla valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

L'immobile è pignorato per intero lotto.



QUESITO N.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.

L'immobile è pignorato per intero lotto.

QUESITO N.20

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Il caso non sussiste.

La presente relazione peritale si compone di:

- n. 22 pagine dattiloscritte;
- n. 24 allegati numerati dal n.1 al n. 24;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Foligno, 20 luglio 2019

IL CTU INCARICATO

Ing. Luca Ferretti