



geom. **d**aniele **b**roglioni

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dr. Simone Salcerini

R.G.E. Nr. 260/2014

- RELAZIONE C.T. D'UFFICIO -

Parti in causa:

Creditore procedente

• ARUBAPEC S.P.A.

(Avv. Agata Nasini)

Debitore

• ARUBAPEC S.P.A.

Creditori intervenuti

• ARUBAPEC S.P.A.

Il C.T.U.

geom. Daniele Broglioni



Relazione di c.t. d'ufficio nella Esecuzione Immobiliare promossa da:

VS

S

Nell'udienza del dieci Dicembre 2015 il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Salcerini Simone, ha nominato C.T. d'Ufficio il sottoscritto geom. Broglioni Daniele con Studio professionale in Spoleto fraz. San Giovanni di Baiano via Eugenio Curiel al civico 64, regolarmente iscritto nell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia con il numero 3882 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, demandandogli il seguente incarico:

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;

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

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



4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative

all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di

affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili

all'acquirente (tre cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico,

scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione;

condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di

parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel

lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini

nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in

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

in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia

catastale del compendio pignorato;

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso

di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle

unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di

destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno

di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia,

descrive dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi



costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso di cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessivi frazionamenti in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interdusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla



procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

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

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

Il percorso peritale, oltre alla esamina preventiva di tutti gli atti e i documenti di causa, è stato caratterizzato anche da una continua attività conoscitiva e di ricerca, presso vari Uffici Comunali, Tecnici, Anagrafici,

Agenzia delle Entrate e presso l'Agenzia del Territorio di Perugia Servizio Pubblicità Immobiliare e Catastale sezione distaccata di Spoleto. Con Lettera Racc. A.R. ed Email pec (*Allegato nr. 1*), veniva comunicato alle Parti interessate la data del primo sopralluogo, al fine di accertare la natura e la consistenza dell'immobile oggetto di causa, nonché tutte le componenti sia esse positive che negative per raggiungere il più probabile Valore di Mercato. Nel giorno, ora e luogo (18/03/2016 ore 9,30 in Todi loc. Montenero via Castello al civico 32/C) fissati per l'inizio delle operazioni peritali, oltre allo scrivente erano presenti il geom. Musci Antonello nominato all'uopo come proprio collaboratore, la Sig.ra _____ in qualità di delegata dal Sig. _____ e _____ per se ed in qualità di delegato dalla Sig.ra _____. Si è proceduto ad una ispezione visiva dell'area e dei luoghi limitrofi, alla comparazione dei livelli dei fabbricati con le planimetrie precedentemente reperite presso i vari uffici preposti, a misurazioni di controllo, all'estrapolazione di foto interne ed esterne ed in ultimo ad una richiesta di varie informazioni in riferimento alla pratica trattata (*Allegato nr. 2*).

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

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2

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



RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Gianfranco Di Ioa in Foiano della Chiana (AR) come agli Atti (*Allegato nr. 3*). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto se alla data del 04/04/2016 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (*Allegato nr. 4*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Durante il sopralluogo, da informazioni ottenute direttamente dagli esecutati, è emerso, che non esiste Amministratore, ovvero le spese attinenti ai vari consumi di energia elettrica, eventuali manutenzioni ecc delle zone comuni, vengono ripartite in parti uguali tra le tre attuali diverse proprietà. Inoltre, hanno dichiarato che non esistono né bilanci preventivi, né consuntivi di spese, non sono programmati lavori di straordinaria manutenzione e non vi sono spese e/o quote arretrate, il tutto alla data del sopralluogo. Le parti comuni presenti nel complesso residenziale sono regolate come per Legge.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né usi civici, ad eccezione dell'Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai Sigg. _____ e _____ (coniugi), con il quale si impegnavano in caso di cessione dei beni oggetto della presente, **entro anni venti** dalla data di trascrizione (**18/12/1982**) dell'Atto stesso, ad applicare il prezzo massimo di cessione al mq. di superficie utile (*Allegati nr. 3 - 5*).



RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili eseguiti si sono riscontrate servitù a carico della Part. sub: del c.e.u. (B.C.N.C.), come più dettagliatamente riportate nell'Atto di Divisione tra vivi a rogito del dott. Notaio Fabio Arrivi in Todi in data 14/09/2007 Rep. n. 28752 Racc. n. 8497 (*Allegato nr. 6*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Todi, antico borgo della provincia di Perugia e più precisamente in loc. Montenero via Castello che dista dal Comune medesimo circa 7 km. ad una altitudine di 410 metri circa sul livello del mare. La frazione giace lungo la Provinciale n.39, che da Todi si dirama fino ad arrivare ad Acquasparta. L'esiguo sviluppo edilizio locale non comprende negozi e/o servizi primari quali farmacie, scuole, uffici postali e vari, agenzie di banche ecc.

In particolare il compendio immobiliare è così composto:

A) - Negozio (rivendita cereali/laboratorio) al piano Terra;

Fg. P. sub - Cat. C/1, cl. 7, mq. 92, r.c. € 921,77.

B) - Magazzino al piano Terra;

Fg. P. sub - Cat. C/2, cl. 6, mq. 102, r.c. € 247,59.

C) - Appartamento al piano 1°;

Fg.167 P.128 sub:4 - Cat. A/7, cl. 3, vani 7,5, r.c. € 948,99.

D) - Appartamento al piano 1°;

Fg.167 P.128 sub:5 - Cat. A/7, cl. 3, vani 7,5, r.c. € 948,99.





geom. **d**aniele **b**roglioni

E) - Appartamento al piano 2° con w.c. al piano Terra;

Fg.167 P.128 sub:6 - Cat. A/7, cl. 3, vani 7,5, r.c. € 948,99.

Spettano alle Unità Immobiliari sopra descritte diritti pro-quota sui beni comuni non censibili identificati al Fg.167 Part. 128 sub:7 e sub:8 (corte, androne d'ingresso, vano scala, centrale termica). Le Unità Immobiliari suddette, costituiscono nel loro complesso, un intero edificio plurifamiliare, posto nelle immediate vicinanze del piccolo borgo di Montenero. Il fabbricato dal punto di vista architettonico si presenta sobrio e piacevole, rispettando i canoni della semplicità e senza evidenti particolari decorativi ed ornamentali. Formato da tre livelli fuori terra, ha una geometria planimetrica regolare tendente al rettangolare. Esso è costituito da strutture portanti in cemento armato e muratura di blocchi per le tamponature esterne rivestite da mattoncini a faccia vista rossi, persiane in legno trattato a battente. I solai di interpiano e della copertura in laterizio. Il tetto è costituito da più falde inclinate a modo di padiglione con manto di copertura in tegole del tipo "Portoghese" e sporto di gronda in c.a. Le gronde ed i pluviali sono in lamiera verniciata. I paramenti esterni e le finiture si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione e non evidenziano vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie. Sul fronte principale, è localizzato l'androne comune con portone in legno massello e sopra-luce, ingresso diretto alla scala interna sempre comune in granito levigato con ringhiera in legno. Esternamente, fa parte del compendio esecutato, anche un'area scoperta parte giardinata e parte piazzale di manovra rifinito in cemento, per complessivi mq. 2.240 catastali, con





geom. **d**aniele **b**roglioni

accesso sia pedonale che carraio prospicienti la Via pubblica principale.

Essa è delimitata da una recinzione con muretto, sovrastante rete metallica plastificata sorretta da colonnine in ferro verniciato. Lungo i confini sono state impiantate varie alberature di olivo, vegetazione autoctona ed in ultimo marciapiedi intorno all'edificio. Si descrivono di seguito, le unità poste all'interno del fabbricato oggetto di pignoramento.

A) - Negozio Fg.167 P.128 sub:2 - Cat. C/1, cl. 7, mq. 92, r.c. € 921,77.

(Individuazione catastale errata, come meglio riportata in risposta al quesito n.9)

L'Unità Immobiliare , con accesso sia diretto dall'esterno, che dal vano scala comune, è costituita attualmente da due ampi locali senza servizio igienico. Le finiture interne sono discrete, come pure dicasi per quanto attiene allo stato di manutenzione e conservazione. L'infisso della porta interna che si diparte dalla scala, è di legno tamburato, mentre le porte-finestre d'ingresso sono in alluminio anodizzato di vecchia fattezze. I serramenti delle finestre sono in legno massello trattato con doppi vetri termici, sottostanti soglie di marmo e grata esterna in ferro lineare semplice verniciato. Il pavimento è in piastrelle rettangolari di gres. Le pareti sono intonacate del tipo civile e tinteggiate bianche. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con stufa a pellet ad aria calda senza elementi radianti. L'impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia e quest'ultimo dovrà essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di ml.3,50 e perciò sopra la norma. *Al momento del sopralluogo, il bene risulta leggermente difforme nella diversa realizzazione di alcune tramezzature interne rispetto alla concessione rilasciata dal Comune di Todi, pur tuttavia tali modesti lavori eseguiti in*



cartongesso possono essere facilmente removibili. Altresì, sempre durante il sopralluogo di rito, si è constatato che suddetta unità immobiliare veniva adibita momentaneamente a salone "rustico" e locale di sgombro (vedi foto allegate).

B) - Magazzino Fg.167 P.128 sub:3 - Cat. C/2, cl. 6, mq.102, r.c. € 247,59.

(Individuazione catastale errata, come meglio riportata in risposta al quesito n.9)

L'Unità Immobiliare è composta da un unico ampio locale con due accessi carrai dall'esterno con infissi in alluminio anodizzato di vecchia fattezza ed uno pedonale in legno tamburato che si diparte dal vano scala comune. I serramenti delle finestre sono in legno massello trattato con doppi vetri termici, sottostanti soglie di marmo e grata esterna in ferro lineare semplice verniciato. Il pavimento è in piastrelle rettangolari di gres. Le pareti sono intonacate del tipo civile e tinteggiate bianche con presenza in alcune zone di vecchie infiltrazioni di acqua. Non esiste nessun tipo di impianto idrico e riscaldante. Mentre l'impianto elettrico è realizzato parte a vista e parte sotto traccia e dovrà necessariamente essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di ml.3,50 e perciò sopra la norma *(vedi foto allegate)*.

C) - Appartamento Fg.167 P.128 sub:4 - Cat A/7, cl. 3, vani 7,5, r.c. € 948,99.

L'Unità Immobiliare, con unico accesso dalla scala interna comune, risulta così composta: ingresso, ampio soggiorno, pranzo con retro cucina, disimpegno, doppi servizi igienici, tre camere-letto e due piccoli balconi in aggetto. Le finiture interne dell'appartamento risultano essere buone, come pure dicasi per quanto attiene allo stato di manutenzione e conservazione. Gli infissi delle porte interne sono parte di legno e parte di legno con riquadri in vetro, mentre il portone d'ingresso è in legno con



sopraluce e tradizionali ferrature. I serramenti esterni di finestre e porte-finestre sono in legno massello con doppi vetri termici, persiane ad ante trattate e sottostanti soglie di marmo per la parte interna e porfido per la restante esterna. I pavimenti sono in maiolicato per la zona "giorno", bagni e disimpegno, mentre in listelli di parquet in noce per le tre camere-letto. Le pareti dei servizi igienici e della cucina, sono rivestite con piastrelle, nel mentre le restanti sono intonacate e tinteggiate del tipo civile. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con stufa a pellet posta nel locale cucina con elementi radianti color bianco, oltre anche alla presenza di un camino ad angolo. L'impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia ed eseguiti all'epoca della costruzione. Tutti gli impianti igienico-sanitari sono completi in tutte le loro parti e le rubinetterie in acciaio inox. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di ml. 2,80 e perciò nella norma. I balconi, sono completi di pavimentazione e parapetto in ringhiera di ferro semplice verniciato (*vedi foto allegate*).

D) – Appartamento Fg.167 P.128 sub:5 - Cat A/7, cl. 3, vani 7,5, r.c. € 948,99.

L'Unità Immobiliare, con unico accesso dalla scala interna comune, risulta così composta: ingresso, ampio soggiorno, pranzo con angolo cottura (demolito divisorio tra pranzo e retro), disimpegno, doppi servizi igienici, tre camere-letto e due piccoli balconi in aggetto. Le finiture interne dell'appartamento risultano essere buone, come pure dicasi per quanto attiene allo stato di manutenzione e conservazione. Gli infissi delle porte interne sono parte di legno e parte di legno con riquadri in vetro, mentre il portone d'ingresso è in legno con sopraluce e tradizionali ferrature. I serramenti esterni di finestre e porte-finestre sono in legno massello con



doppi vetri termici, persiane ad ante trattate e sottostanti soglie di marmo per la parte interna e porfido per la restante esterna. I pavimenti sono in maiolicato per la zona "giorno", bagni e disimpegno, mentre in listelli di parquet in noce per le tre camere-letto. Le pareti dei servizi igienici e della cucina, sono rivestite con piastrelle, nel mentre le restanti sono intonacate e tinteggiate del tipo civile. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con stufa a pellet posta nel locale soggiorno con elementi radianti color bianco, oltre anche alla presenza di un camino ad angolo nel locale pranzo. L'impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia ed eseguiti all'epoca della costruzione. Tutti gli impianti igienico-sanitari sono completi in tutte le loro parti e le rubinetterie in acciaio inox. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di ml. 2,80 e perciò nella norma. I balconi, sono completi di pavimentazione e parapetto in ringhiera di ferro semplice verniciato (*vedi foto allegate*).

E) – Appartamento Fg.167 P.128 sub:6 - Cat. A/7, cl. 3, vani 7,5, r.c. € 948,99.

L'Unità Immobiliare, unica del secondo ed ultimo piano dell'edificio, sempre con il solo accesso dalla scala interna comune, risulta così composta: ingresso, ampio soggiorno, pranzo, cucina abitabile, retro, disimpegno, doppi servizi igienici, due camere-letto e due spaziosi terrazzi esterni. Le finiture interne dell'appartamento risultano essere discrete, come pure dicasi per quanto attiene allo stato di manutenzione e conservazione, difatti il tutto necessiterebbe di alcuni lavori di rinnovamento. Gli infissi delle porte interne sono parte di legno e parte di legno con riquadri in vetro, mentre il portone d'ingresso è in legno con sopra luce e tradizionali ferrature. I serramenti esterni di finestre e porte-



finestre sono in legno massello con doppi vetri termici, persiane ad ante trattate e sottostanti soglie di marmo per la parte interna e porfido per la restante esterna. I pavimenti sono in maiolicato per la zona "giorno", bagni e disimpegno, mentre in listelli di parquet per le due camere-letto. Le pareti dei servizi igienici e della cucina, sono rivestite con piastrelle, nel mentre le restanti sono intonacate e tinteggiate del tipo civile. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con stufa a pellet posta nel locale pranzo con elementi radianti color bianco, oltre alla presenza di un camino ad angolo nel locale cucina collegata praticamente al pranzo da un ampio passaggio ad arco. L'impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia ed eseguiti all'epoca della costruzione. Tutti gli impianti igienico-sanitari sono completi in tutte le loro parti e le rubinetterie in acciaio inox. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di ml. 2,70 e perciò nella norma. I due terrazzi laterali all'appartamento, sono completi di pavimentazione in piastrelle di maiolicato come per lo zocchetto laterale, parapetto in muratura intonacata e sovrastante cortina in lastre di travertino. Scendendo al piano terra, fa parte della stessa unità abitativa, pure un piccolo locale w.c. ricavato nel sotto scala, dal quale si accede, oltre che dal vano scala stesso, anche direttamente dall'esterno, grazie all'ingresso posto sul lato retro dell'edificio (*vedi foto allegate*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente



accatastate e le planimetria con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto (**Allegato nr. 3**), ad eccezione dei locali posti al piano terra e censiti catastalmente ai sub: 2 e sub: 3, i quali, risultano con le destinazioni d'uso invertite rispetto agli elaborati grafici rilasciati dal comune di Todi (**Allegati nr. 3 – 7**). Altresì, occorre aggiornare l'intestazione catastale della Part. 128 sub: 6 del Fg. 167, tramite la cancellazione d'usufrutto a favore del Sig. Storti Edo, deceduto in Todi il 27/01/2014 ed in base al patto di accrescimento reciproco dell'usufrutto generale vitalizio, ad oggi, è in capo alla Sig.ra Orlandi Silvana -coniuge superstite (**Allegati nr. 4**).

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Tutti gli immobili ricadono nel P.R.G. parte operativa del Comune di Todi nella zonizzazione definita "B" - insediato recente a prevalente mantenimento per residenza. Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq. 5000, bensì immobili e relative pertinenze regolarmente censiti al c.e.u. (**Allegato nr. 8**).

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'intero immobile, è stato realizzato nei primi anni '80 e da verifiche eseguite presso i competenti uffici comunali, si sono individuate le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. Prot. 23 del 31/01/1980, costruzione di un fabbricato plurifamiliare;
- C.E. Prot. 11 del 18/01/1983 a Variante alla C.E. n.23/1980;
- C.E. Prot. 244 del 30/06/1978, realizzazione di una porzione di



alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq. riferito alla superficie commerciale dell'Unità. Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali. Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Camera di Commercio di Perugia, varie Agenzie, osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

CALCOLO SUP. COMMERCIALE – LOTTO 1 p.128 sub.2 e 3

Piano	mq. Utili	mq. Lordi	Coeff.	mq. Comm.	Stato
T (negoziato)	104,85	* 115,34	100%	115,30	Suff./Discreto
T (magazzino)	93,8	* 103,18	50%	51,59	Discreto
TOT. Superficie Commerciale mq.				166,89	

CALCOLO SUP. COMMERCIALE – LOTTO 2 p.128 sub.4

Piano	mq. Utili	mq. Lordi	Coeff.	mq. Comm.	Stato
1° (abitativo)	105,70	* 116,27	100%	116,27	Buono



geom. **d**aniele **b**roglioni

1° (balconi)	10,50	-----	25%	** 2,63	Discreto
--------------	-------	-------	-----	---------	----------

TOT. Superficie Commerciale mq.	118,90
---------------------------------	---------------

CALCOLO SUP. COMMERCIALE – LOTTO 3 p.128 sub.5

Piano	mq. Utili	mq. Lordi	Coeff.	mq. Comm.	Stato
1° (abitativo)	106,25	* 116,88	100%	116,88	Buono
1° (balconi)	10,50	-----	25%	** 2,63	Discreto

TOT. Superficie Commerciale mq.	119,51
---------------------------------	---------------

CALCOLO SUP. COMMERCIALE – LOTTO 4 p.128 sub.6

Piano	mq. Utili	mq. Lordi	Coeff.	mq. Comm.	Stato
2° (abitativo)	98,50	* 108,35	100%	108,35	Buono
2° (terrazzi)	45,00	-----	35%	** 10,75	Discreto
T (w.c.)	3,00	* 3,30	20%	0,66	Mediocre

TOT. Superficie Commerciale mq.	119,76
---------------------------------	---------------

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

*– le superfici lorde contrassegnate (**) sono state calcolate fino alla sup. commerciale di mq. 25, per l'eccedenza il 10%, il tutto come da normativa.*

Per tutto ciò, il valore unitario dei 4 lotti risulta pari a:

LOTTO 1 - (p.128 sub.2 e 3) VALORE EURO 82.500,00

- mq. 166,89 x €/mq. 550,00 = € 91.789,50

- Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul

prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi

occulti, ripristino fondellature, sistemazione catastale ecc (- 10%) - € 9.178,95

= € 82.610,55



- Arrotondamento per difetto = € 82.500,00

LOTTO 2 - (p.128 sub.4) VALORE EURO 95.000,00

- mq. 118,90 x €/mq. 850,00 = € 101.065,00

- Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari

calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di

garanzia per vizi occulti, comodato d'uso ecc (-6%) - € 6.063,90

= € 95.001,10

- Arrotondamento per difetto = € 95.000,00

LOTTO 3 - (p.128 sub.5) VALORE EURO 96.500,00

- mq. 119,51 x €/mq. 850,00 = € 101.583,50

- Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari

calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali,

assenza di garanzia per vizi occulti, ecc (-5%) - € 5.079,18

= € 96.504,25

- Arrotondamento per difetto = € 96.500,00

LOTTO 4 - (p.128 sub.6) VALORE EURO 90.000,00

- mq. 119,76 x €/mq. 800,00 = € 95.808,00

- Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari

calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali,

assenza di garanzia per vizi occulti, ecc (-5%) - € 4.790,40

- Sistemazione intestazione catastale - € 600,00

= € 90.417,60

- Arrotondamento per difetto = € 90.000,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Le modeste difformità riscontrate durante il sopralluogo di rito (Lotto 1), come già anticipato nei paragrafi precedenti, dovranno essere rimosse e le relative spese per la sistemazione stessa, sono state di già considerate nella percentuale di abbattimento forfettario del valore finale. Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, poste le suddette conclusioni, il CTU ritiene di aver compiuto con rigorosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'III.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

Spoletto, 04 Aprile 2016

Il C.T.U.

geom. Daniele Broglioni

Allegati:

1. Copia lettera racc. A.R. ed Email pec;
2. Copia Verbale sopralluogo;
3. Copia Certificato Notarile, planimetrie catastali e visure al c.e.u. e c.t.;
4. Visure Ipotecarie;
5. Copia certificazione per Atto d'obbligo unilaterale;
6. Copia Atto di Divisione Notaio Fabio Arrivi;
7. Copia Titoli abilitativi comune di Todi;
8. Copia stralcio planimetria P.R.G. comune di Todi;
9. Certificato di stato di famiglia e di residenza;
10. Riscontro Ag. Entrate inerente contratti di locazione ecc.;
11. Copia Verbale di separazione consensuale ed omologazione.

