



Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti

Agronomo - Geometra

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione immobiliare **n. 208/2019 R.G. Es.**

promossa da

(omissis)

difesa dall'Avv. *(omissis)*

contro

(omissis)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza del giorno 5.11.2020 il Giudice dell'esecuzione, Dr. Simone Salcerini, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto tecnico Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via M. Angeloni n. 80/B, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 584. Nella medesima ordinanza al C.T.U. nominato veniva assegnato 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 trascrizione relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

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

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

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

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

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq.; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

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

11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

12) *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o*

locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

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

15) *descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro corrispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro*

adeguamento;

16) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.*

Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione,

possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come

originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento

con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando

eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di

accesso (pedonale e carraio) ai lotti (paesaggio pedonale e/o

carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di

lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

17) *determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di*

conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune

esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite

coattive (indicativamente circa 15- 20 % di differenza) , nonché

considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di

locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai

provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi

dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se

trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del

pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo

conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei

figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica -

presumibilmente 26 anni – dell'ultimo dei figli);

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso,

alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di

essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e

prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- proceda , in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche

alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c; fornisca altresì la

valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore

stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo

usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i

coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

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

del terreno”.

Ricevuto l'incarico lo scrivente, in data 2.12.2020, deposita

telematicamente la propria comunicazione di accettazione

incarico e relativo giuramento comunicando che avrebbe dato

inizio alle operazioni peritali il giorno 7.12.2020, alle ore 16

presso il proprio studio in Perugia via Mario Angeloni n. 80/B.

Nessuna delle parti ha partecipato a tale attività. In data 29.1.2021

il C.T.U. trasmetteva propria PEC alla ditta esecutata per

richiedere informazioni e documentazione (allegato n. 1) senza

però ricevere risposta alcuna.

Lo scrivente quindi, in data 4.3.2021 si recava in Duesanti

di Todi ed in Marsciano per una prima ricognizione dei beni.

Presso il fabbricato di Duesanti di Todi veniva anche lasciato

biglietto con i recapiti dello scrivente per essere ricontattato da parte dei detentori dei beni. A seguito di questo si entrava in contatto con il Sig. (*omissis*), nato a Todi il 23.5.1957 (CF (*omissis*)) insieme al quale si effettuava un ulteriore accesso nel pomeriggio dello stesso giorno. Si precisa che il Sig. (*omissis*) risiede ed è proprietario delle altre due unità immobiliari non oggetto di esecuzione del fabbricato in questione (subalterni 2 e 4 – si veda atto di svincolo ed assegnazione di alloggio (allegato n. 2). Lo stesso inoltre detiene le chiavi dell'unità sub 1 ed è proprietario dei mobili siti all'interno della medesima unità abitativa posta al piano terra (part. 155 sub. 1). Questi ha anche consegnato allo scrivente copia di contratto di prenotazione alloggio relativo a porzione del subalterno n. 1, oggi pignorato (allegato n. 3).

Grazie al Sig. (*omissis*) si entrava in contatto con la Sig.ra (*omissis*) nata a Todi in 25.1.1959 e residente a Todi in via Matteotti n. 8 e con il Sig. (*omissis*) della Cooperativa eseguita.

Con tutte le persone di cui sopra, in data 6.3.2021, si effettuava un ulteriore accesso in Duesanti di Todi durante il quale è stato possibile prevedere visione di tutte le tre unità immobiliari pignorate e relativa corte pertinenziale. Nella stessa occasione, con il Sig. (*omissis*) si prendeva visione dei due garage siti in Marsciano.

Lo scrivente effettuava una ricerca presso gli uffici del

Comune di Todi e Marsciano e presso l' Agenzia delle Entrate –

Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Il tutto al fine di acquisire la necessaria documentazione tecnica

ed amministrativa che di seguito sarà prodotta.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte,

della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed

accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico

ricevuto dal Signor Giudice dell' Esecuzione.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE (Punto 1 del

quesito)

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della

documentazione contenuta nel Fascicolo d'Ufficio verificandone

la completezza.

INTEGRAZIONI ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICO

AMMINISTRATIVA (punto 2 del quesito)

Il Tecnico ha provveduto ad integrare la documentazione

tecnica ed amministrativa dell'immobile con quanto necessario ad

individuare perfettamente lo stesso e al fine di verificarne la

corrispondenza urbanistica e catastale. I vari documenti acquisiti

saranno elencati nei vari capitoli di competenza.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE (punto 3 del

quesito)

Da quanto riportato nel fascicolo d'ufficio, per il bene in oggetto,

risultano le seguenti formalità:

Iscrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria di Euro 3.600.000,00 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 5 ottobre 2002, Registro Generale n. 24842, Registro Particolare n. 5382, a garanzia della restituzione della somma originaria di Euro 1.800.000,00 concessa in forza di contratto di mutuo fondiario stipulato con atto in data 30 settembre 2002, a rogito del Sergio LUDOVICI di Marsciano, n. 112.687 di repertorio, a favore di "BANCA DELL'UMBRIA 1462 S.P.A." con sede in Perugia, codice fiscale 01951700549, contro il soggetto esecutato, mutuo successivamente frazionato con atto in data 17 novembre 2004, a rogito del Notaio Patrizia Sara SICILIANO, n. 6.171 di repertorio, annotato a margine della predetta formalità con annotazione in data 22 aprile 2005, Registro Generale n. 13938, Registro Particolare n. 2840, in forza del quale sono state attribuite le seguenti quote alle unità immobiliari:
 - Marsciano - foglio 144 mappale 1775 sub 28: quota mutuo Euro 8.800,00; ipoteca iscritta per Euro 17.600,00;
 - Marsciano - foglio 144 mappale 1775 sub 44: quota mutuo Euro 11.200,00; ipoteca iscritta per Euro 22.400,00;
- ipoteca volontaria di Euro 1.400.000,00 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 29 ottobre 2010, Registro generale n.

28778, Registro Particolare n. 6362, a garanzia della restituzione della somma originaria di Euro 700.000,00 concessa in forza di contratto di mutuo fondiario stipulato con atto in data 28 ottobre 2010 a rogito del Notaio Patrizia Sara SICILIANO di Marsciano, n. 13.700/5.922 a favore di "BANCA DELLE MARCHE S.P.A." con sede in Ancona, codice fiscale 01377380421, contro il soggetto debitore e gravante sugli immobili censiti al CF del Comune di Todi foglio 47 part. 155 sub 1-3-5. Si precisa che, in forza di atto di restrizione ipotecaria in data 4 agosto 2011 in autentica del Notaio Patrizia Sara SICILIANO di Marsciano, n. 14.330/6.348 di repertorio annotato a margine della predetta formalità con annotazione in data 24 agosto 2011, Registro Generale n. 22228, Registro Particolare n. 3262, sono stati liberati i beni di censiti al CT del Comune di Todi al foglio 47 part. 297 e 732, originariamente gravati;

- ipoteca esattoriale per concessione amministrativa e riscossione di Euro 1.338.324,52 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22 marzo 2016, Registro Generale n. 6806, Registro Particolare n. 977, a garanzia della restituzione del debito erariale di Euro 669.162,26 concessa a favore di "EQUITALIA CENTRO S.P.A" con sede in Firenze, codice fiscale 0307891200, contro il soggetto esecutato e gravante su tutte le unità immobiliari in oggetto,

unitamente a più ampia consistenza.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22 giugno 2000, Registro Generale n. 14530, Registro Particolare n. 9919, in forza di atto in data 12 giugno 2000, in autentica del notaio Adriano CRISPOLTI di Perugia, n. 42.905 di repertorio, portante vincolo a favore del Comune di Todi e contro il soggetto debitore, gravante sulle unità immobiliari censite al CF del Comune di Todi foglio 47 part. 155 sub 1-3-5;
- pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 4 novembre 2019, Registro Generale n. 26617, Registro Particolare n. 18859 a favore della società "ISIDE SPE S.R.L.", sopra generalizzata, e contro il soggetto debitore, gravante su tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Il C.T.U. ha provveduto ad aggiornare i gravami esistenti sul bene pignorato non rilevando nuove formalità oltre a quelle sopra riportate (allegato n. 4). Si allega ispezione effettuata a far data dal 1.11.2019 oltre alle note relative a beni siti nei Comune di Marsciano e Todi per le quali si è verificato che riguardassero beni non facenti parte della presente procedura (allegato n. 4).

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE,

NONCHE' EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI**INSOLUTE RELATIVE ALL'ULTIMO BIENNIO (punto n.****4 del quesito)**

Dalle informazioni assunte sul posto dai soggetti partecipati ai sopralluoghi effettuati, per l'edificio di cui fanno parte i beni pignorati non è mai stato costituito un condominio.

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

Nulla da riferire in merito.

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

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

- ipoteca volontaria di Euro 3.600.000,00 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 5 ottobre 2002, Registro Generale n. 24842, Registro Particolare n. 5382, a garanzia della restituzione della somma originaria di Euro 1.800.000,00 concessa in forza di contratto di mutuo fondiario stipulato con atto in data 30 settembre 2002, a rogito del Sergio LUDOVICI di Marsciano, n. 112.687 di repertorio, a favore di "BANCA DELL'UMBRIA 1462 S.P.A." con sede in Perugia, codice fiscale 01951700549, contro il soggetto esecutato, mutuo successivamente frazionato con

atto in data 17 novembre 2004, a rogito del Notaio Patrizia Sara SICILIANO, n. 6.171 di repertorio, annotato a margine della predetta formalità con annotazione in data 22 aprile 2005, Registro Generale n. 13938, Registro Particolare n. 2840, in forza del quale sono state attribuite le seguenti quote alle unità immobiliari:

Marsciano - foglio 144 mappale 1775 sub 28: quota mutuo Euro 8.800,00; ipoteca iscritta per Euro 17.600,00;

Marsciano - foglio 144 mappale 1775 sub 44: quota mutuo Euro 11.200,00; ipoteca iscritta per Euro 22.400,00;

- ipoteca volontaria di Euro 1.400.000,00 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 29 ottobre 2010, Registro generale n. 28778, Registro Particolare n. 6362, a garanzia della restituzione della somma originaria di Euro 700.000,00 concessa in forza di contratto di mutuo fondiario stipulato con atto in data 28 ottobre 2010 a rogito del Notaio Patrizia Sara SICILIANO di Marsciano, n. 13.700/5.922 a favore di "BANCA DELLE MARCHE S.P.A." con sede in Ancona, codice fiscale 01377380421, contro il soggetto debitore e gravante sugli immobili censiti al CF del Comune di Todi foglio 47 part. 155 sub 1-3-5. Si precisa che, in forza di atto di restrizione ipotecaria in data 4 agosto 2011 in autentica del Notaio Patrizia Sara SICILIANO di Marsciano, n. 14.330/6.348 di repertorio annotato a margine della

predetta formalità con annotazione in data 24 agosto 2011,

Registro Generale n. 22228, Registro Particolare n. 3262,

sono stati liberati i beni di censiti al CT del Comune di

Todi al foglio 47 part. 297 e 732, originariamente gravati;

- ipoteca esattoriale per concessione amministrativa e

riscossione di Euro 1.338.324,52 iscritta presso l'Agenzia

delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia

in data 22 marzo 2016, Registro Generale n. 6806, Registro

Particolare n. 977, a garanzia della restituzione del debito

erariale di Euro 669.162,26 concessa a favore di

"EQUITALIA CENTRO S.P.A" con sede in Firenze,

codice fiscale 0307891200, contro il soggetto esecutato e

gravante su tutte le unità immobiliari in oggetto,

unitamente a più ampia consistenza.

Iscrizioni pregiudizievoli:

- pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate,

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 4

novembre 2019, Registro Generale n. 26617, Registro

Particolare n. 18859 a favore della società (*omissis*),

sopra generalizzata, e contro il soggetto debitore, gravante

su tutte le unità immobiliari oggetto della presente

relazione.

I costi di cancellazione, per ciascuna di dette formalità sono

indicativamente i seguenti:

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

minimo di € 200,00

- tassa ipotecaria € 35,00

- bollo € 59,00

per l'ipoteca volontaria

- imposta ipotecaria € 35,00

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI (punto 7 del quesito)

Si procede di seguito alla descrizione analitica dei beni oggetto di pignoramento elencando gli stessi sin da ora con i lotti secondo i quali si intende proporre la vendita.

Descrizione generale beni in Duesanti di Todi:

I seguenti lotti n. 1-2-3 sono posti in località Duesanti di Todi. E' questo un piccolo borgo posto a circa km. 6,50 dal centro del capoluogo del Comune. L'immobile di cui fanno parte i lotti n. 1-2-3 è posto sulla sinistra entrando al paese dalla strada Provinciale n. 418, palazzina individuata dal civico n. 4 di Strada Duesanti-Ponterio e della particella n. 155 del Catasto Fabbricati.

La palazzina si compone di 5 unità immobiliari di cui 2 già trasferite al Sig. (*omissis*) (sub 2 e 4) e tre oggetto della presente esecuzione.

In merito alle aree esterne pignorate (part. 297 e 732) si precisa che la particella n. 732 è rappresentata da giardino ed orto a servizio della unità abitativa subalterno 1 e da camminamenti lungo la parete del fabbricato. La particella n. 297 rappresenta invece l'accesso carrabile vero e proprio allo stabile con

parcheggi e cancello carrabile. Tale seconda particella, nella formazione dei lotti, sarà quindi assegnata per diritti di 1/3 ciascuno alle tre unità pignorate con diritto di transito a favore degli altri subalterni n. 4 e 2 per consentire l'accesso a questi. Tale diritto di transito a favore dei subalterni 4 e 2 va riconosciuto anche a carico della particella n. 732 per quanto necessario ad un agevole accesso alle proprietà che altrimenti rimarrebbero intercluse.

Si precisa inoltre che i beni sono oggetto di edilizia economica convenzionata come rilevabile nel dettaglio dall'atto di acquisto a favore del Sig. (*omissis*) prodotto (vedi precedente allegato n. 2)

Lotto n. 1

Il lotto n. 1 si compone della piena proprietà della unità abitativa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Todi, foglio n. 47, con la particella n. 155 sub 1, della piena proprietà del giardino ed orto individuato al catasto terreni di detto Comune, foglio n. 47, alla particella 732 e diritti di 1/3 di piena proprietà sull'ingresso e parcheggio allo stabile individuato al catasto terreni di detto Comune, foglio 47, part 297.

L'accesso alla corte comune (part. 297) avviene dalla pubblica via di ingresso alla località Duesanti attraverso un cancello metallico non meccanizzato con colonne in mattoncino. La restante corte rappresentata dalla particella n. 297 è coperta di ghiaia ed in buone condizioni ed in parte destinata a parcheggio.

Su questa si trovano piccole aree a verde ove insistono strutture precarie in lamiera e tubolare ed un forno in muratura, entrambe abusive. Su tale area si trova anche un piccolo manufatto che accoglie i contatori delle varie unità immobiliari.

L'accesso alla unità immobiliare avviene dal portico sul lato est attraverso porte ad arco in legno e vetro con riquadri all'inglese.

Il portico in questione non è interamente di proprietà in quanto parte è a servizio di altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

Dalla porta ad arco si accede ad un locale pranzo soggiorno con canna fumaria per un caminetto. Qui si trova anche la caldaia dell'impianto di riscaldamento dichiarata essere non funzionante.

L'unità immobiliare si articola poi in disimpegno, due camere, wc e ripostiglio con accesso dall'esterno.

Si riportano di seguito i principali requisiti dell'unità:

- tetto dell'edificio a capanna con coppo e contro coppo e canali e discendenti di gronda in rame;
- pareti intonacate e tinteggiate, con presenza di archi e colonne in mattoncino a vista su più vani,
- pavimenti in mattonelle monocottura quadrate con battiscopa di medesimo materiale;
- impianto elettrico sotto traccia
- infissi interni in legno tamburato ed esterni in legno massello con vetrocamera e persiane sempre in legno;
- impianto di riscaldamento con caldaia (non funzionante) a parete posta nel soggiorno con radiatori in alluminio in tutti

i vani;

- bagno con pareti rivestite, dotato di vasca con allacci per lavatrice oltre lavabo, wc e bidet;
- soffitti con travature primarie e secondarie in legno e piastrelle di cotto;
- ripostiglio con accesso dall'esterno con porta metallica.

L'unità dispone anche di una porzione di giardino rappresentata dalla particella n. 732. Tale area pianeggiante è gestita a prato con bordature laterali in legno. Sola la porzione più ad est è gradonata, in quanto più scoscesa verso la strada, ed è destinata ad orto. Tale particella comprende anche il marciapiede laterale del fabbricato dal quale si accede agli altri due lotti. E' evidente che su tale area esiste una servitù di passaggio a favore dei subalterni n. 3 e 5 per destinazione del padre di famiglia. Su tale particella insiste anche un vecchio pozzo ad uso decorativo.

Lotto n. 2

Il lotto n. 2 si compone della piena proprietà della unità abitativa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Todi, foglio n. 47, con la particella n. 155 sub 3, oltre a diritti di 1/3 di piena proprietà sull'ingresso e parcheggio allo stabile individuato al catasto terreni di detto Comune, foglio 47, part 297.

L'unità immobiliare è posta la piano terra ed a questa si ha accesso dal marciapiede prospiciente il fabbricato (part. 732).

L'accesso avviene direttamente sul locale pranzo, dotato di parete cottura, attraverso una porta in legno e vetro con riquadri

all'inglese, non di sicurezza, protetta da persiana. L'unità si compone di locale pranzo con caminetto, disimpegno, camera da letto e wc dotato di vasca da bagno oltre agli usuali accessori oltre a ripostiglio sul sottoscala. La caldaia è posizionata nel locale pranzo all'interno di un pensile.

Per quanto riguarda gli altri dettagli di finitura si fa riferimento a quanto riferito in merito al lotto n. 1. Si precisa che, su alcune parti, sono visibili fenomeni di risalita capillare di umidità e che il solo locale pranzo ha orditura del solaio con travi e travetti in legno e piastrelle a vista.

Come già detto le chiavi dell'unità sono detenute dalla Sig.ra (*omissis*), la quale ha anche dichiarato di essere proprietaria degli arredi ivi contenuti. La Sig.ra (*omissis*) ha dichiarato di aver stipulato con la ditta proprietaria un contratto di prenotazione alloggio con versamento di somme, in forza del quale gli erano state consegnate le chiavi dello stesso.

Lotto n. 3

Il lotto n. 3 si compone della piena proprietà della unità abitativa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Todi, foglio n. 47, con la particella n. 155 sub 5, oltre a diritti di 1/3 di piena proprietà sull'ingresso e parcheggio allo stabile individuato al catasto terreni di detto Comune, foglio 47, part 297.

L'accesso all'unità, posta al piano terra, è raggiungibile attraverso una scala esterna scoperta a due rampe perpendicolari con ringhiera parte in metallo e parte in muratura e pedata in cotto.

L'unità si articola in locale pranzo, camera, wc, disimpegno oltre a ripostiglio al piano terra. La porta di ingresso, anche in questo caso, è rappresentata da una porta non di sicurezza in legno e vetro con riquadri all'inglese. Solo il ballatoio sommitale risulta essere coperto da tettoia con travi in legno e coppi. Da tale ballatoio si ha anche l'accesso a proprietà di terzi.

Tale unità immobiliare risulta completamente priva di arredi o accessori. Si evidenzia soltanto la presenza, sul locale pranzo, di un caminetto in mattoni con mensola in legno e rivestimento della cappa sempre in legno. Il bagno risulta dotato di finestra ed è dotato di vasca piccola e piatto doccia con tenda.

Si veda quanto riportato per il lotto n. 1 per quanto riguarda i dettagli di finitura.

Descrizione generale beni in Marsciano:

I seguenti lotti n. 4 e 5 sono siti in Piazza Giuseppe Fornasa di Marsciano e si tratta di due garage posti al piano interrato di un complesso edilizio di recente edificazione. L'ingresso al piano interrato avviene attraverso una rampa posta nelle vicinanze dell'ingresso al piazzale condominiale.

Lotto n. 4

Il lotto n. 4 è rappresentato da un garage individuato al CF del Comune di Marsciano, foglio di mappa n. 144, particella n. 1775 sub 28. Il garage è il sesto che si incontra sulla destra entrando dalla rampa. Questo è dotato di:

- impianto di illuminazione,

- pavimento in cemento al quarzo,
- illuminazione naturale con finestra a bocca di lupo;
- pareti con mattoni in cemento a vista;
- porta basculante metallica.

Lotto n. 5

Il lotto n. 5 è rappresentato da un garage individuato al CF del Comune di Marsciano, foglio di mappa n. 144, particella n. 1775 sub 44. Il garage è l'ultima porta basculante che si incontra sulla sinistra entrando dalla rampa.

Le caratteristiche del bene sono identiche a quelle indicate al lotto n. 4.

CONFORMITA' DELLA ATTUALE ED EFFETTIVA INDIVIDUAZIONE DEL BENE RISPETTO A QUANTO CONTENUTO NEL PIGNORAMENTO (punto 8 del quesito)

L'individuazione catastale del bene ed il suo indirizzo risultano conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento a firma del legale del creditore procedente che di seguito si riporta per chiarezza:

1. diritto di piena proprietà su:

a. fabbricato sito nel Comune di Todi (PG), loc. Duesanti, distinto al NCEU del detto Comune al foglio 47, part. 155, subb 1, 3, e 5, cat A/3, nonché su

b. terreni siti nel Comune di Todi (PG), loc. Duesanti, distinti al NCT del detto Comune al foglio 47, partt 155, 297 e 732 (quest'ultima già part. 21);

(omissis)

2. diritto di piena proprietà sul seguente compendio sito nel

Comune di Marsciano (PG), piazza G. Fornasa snc, distinto al

NCEU del detto Comune al **foglio 144 part. 1775:**

a. **sub 28** garage, cat. C/6;

b. **sub 44**, garage, cat. C/6.

Di seguito si propone l'individuazione catastale dei beni oggetto

della presente esecuzione, come identificati all'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi

Catastali:

COMUNE DI TODI

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

(omissis)

con sede in MARSCIANO C.F.: (omissis)

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat	Rendita
-----	-------	-----	------	--------	-------	----------	---------

47	155	1	A/3	3	4,5 vani	105 m ²	Euro 267,27
----	-----	---	-----	---	----------	--------------------	-------------

47	155	3	A/3	3	3 vani	58 m ²	Euro 178,18
----	-----	---	-----	---	--------	-------------------	-------------

47	155	5	A/3	3	3 vani	61 m ²	Euro 178,18
----	-----	---	-----	---	--------	-------------------	-------------

CATASTO terreni

Fg.	Part.	qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A
-----	-------	---------	--------	------------	------	-----

47	297	uliveto	2	0.05.95	Euro 2,00	Euro 1,54
----	-----	---------	---	---------	-----------	-----------

47	732	seminativo	3	0.12.68	Euro 5,57	Euro 5,89
----	-----	------------	---	---------	-----------	-----------

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si

allegano alla presente, visura catastale nominativa (allegato n. 5),

estratto di mappa in scala 1:2000 (allegato n. 6); fotografia aerea con sovrapposizione del reticolo catastale (allegato n. 7), elaborato planimetrico (allegato n. 8), visura storica part. 155 ente urbano (allegato n. 9) e planimetria catastale urbana in scala 1:200 dei tre subalterni (allegato n. 10).

COMUNE DI MARSCIANO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

(omissis)

con sede in MARSCIANO C.F.: *(omissis)*

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat	Rendita
-----	-------	-----	------	--------	-------	----------	---------

144	1775	28	C/6	6	21 m ²	22 m ²	Euro 55,31
-----	------	----	-----	---	-------------------	-------------------	------------

144	1775	44	C/6	6	25 m ²	28 m ²	Euro 65,85
-----	------	----	-----	---	-------------------	-------------------	------------

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente, visura catastale storica dei due subalterni (allegato n. 11), estratto di mappa in scala 1:2000 (allegato n. 12); fotografia aerea con sovrapposizione del reticolo catastale (allegato n. 13), elaborato planimetrico (allegato n. 14), planimetria catastale urbana in scala 1:200 dei due subalterni (allegato n. 15).

VARIAZIONI CATASTALI (punto 9 del quesito)

Non si è proceduto a variazioni o aggiornamenti della documentazione catastale in quanto non se ne è ravvisata la necessità.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO

URBANISTICO (punto 10 del quesito)

Nulla da riferire.

CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO**(punto 11 del quesito)**

A seguito dell'accesso effettuato presso L'Ufficio Urbanistica del Comune di Todi, si è potuto appurare che per gli immobili censiti al suddetto Comune censuario, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Concessione Edilizia n. 264 del 12.10.1985 (allegato n. 16) per variazione di destinazione d'uso al piano 1° e 2°, modesta sopraelevazione e modifica scala esterna;
- Concessione Edilizia n. 199 del 25.07.1986 (allegato n. 17) in variante alla c.e. 264/85;
- Concessione Edilizia n. 360 del 1.07.1994 per ristrutturazione fabbricato abitativo (allegato n. 18);
- Variante n. 376/97 del 23.10.1997 (allegato n. 19) alla concessione edilizia n. 360/94;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4627 del 19.03.1999 (allegato n. 20);
- Concessione Edilizia n. 365 del 5.10.2000 (allegato n. 21) per ristrutturazione di fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 146 del 5.04.2001 (allegato n. 22) in variante alla c.e. 365/00.

Per il complesso edilizio di cui gli immobili pignorati fanno parte, censito nel Comune di Marsciano, a seguito di istanza di accesso

agli atti, l'Ufficio preposto ha trasmesso la seguente

documentazione:

- Concessione Edilizia n. 217 del 27.09.2001 (allegato n. 23)

per realizzazione complesso residenziale, direzionale e commerciale;

- Concessione Edilizia n. 1597 del 12.12.2002 (allegato n. 24)

in variante alla c.e. 217/2002;

- Concessione Edilizia n. 3109 del 5.08.2004 (allegato n. 25) in

variante alla c.e. 1597/2002;

- Attestazione di agibilità prot. n. 21243 del 26.04.2004

(allegato n. 26).

TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE

PIGNORATO (punto n. 12 del quesito)

I beni siti in loc. Duesanti di Todi sono pervenuti alla ditta

esecutata dai signori (*omissis*) (nato a Roma il giorno 31 luglio

1932, codice fiscale PMR BRN 32L31 H501S), (*omissis*) (nata

a Roma il giorno 7 novembre 1939, codice fiscale RSM FTN

39S47 H501P) e (*omissis*) (nato a Roma il giorno 14 agosto

1933, codice fiscale PMR FNN 33M14 H501E), i quali

vendevano per quota di un mezzo di piena proprietà il primo e per

quota di un mezzo di piena proprietà (congiuntamente in regime

di comunione legale dei beni tra loro) i secondi, in forza di atto di

vendita in data 25 febbraio 1999 a rogito del Notaio Adriano

CRISPOLTI di Perugia, n. 39.859/10.065 di repertorio, trascritto

presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Perugia in data 9 marzo 1999, Registro Generale n. 4924,

Registro Particolare n. 3263. Si veda atto di acquisto che si

produce (allegato n. 27)

I beni siti in piazza G. Fornasa di Marsciano sono pervenuti in

forza di atto di vendita in data 27 luglio 2000 a rogito del Notaio

Sergio LUDOVICI di Marsciano, n. 106.449 di repertorio,

trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Perugia in data 3 agosto 2000, Registro Generale

n. 18150, Registro Particolare n. 12176, il soggetto debitore ha

acquistato la quota di un mezzo di piena proprietà delle particelle

di terreno, unitamente a maggiore consistenza, di cui ai mappali

1718, 1719 e 977, tutti insistenti sul foglio 144, dal signor

(*omissis*) (nato a Perugia il giorno 6 novembre 1917, codice

fiscale MNC LSN 17S06 G478R).

▪ In forza di atto di vendita in data 16 luglio 2002, a rogito del

Notaio Sergio LUDOVICI di Marsciano, n. 112.370/21.658 di

repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 8 agosto 2002, Registro

Generale n. 20526, Registro Particolare n. 14268, il soggetto

debitore ha acquistato dalla società “(*omissis*)” con sede a

Marsciano, codice fiscale 01861200549:

- la quota di un mezzo di piena proprietà delle particelle di terreno

– unitamente a maggiore consistenza – all’epoca distinte, a

seguito dei predetti frazionamenti, con i mappali 1770 (ex

mappale 977/C), 1775 (ex mappale 1718/C), 1776 (ex mappale

1718/D), 1779 (ex mappale 1719/C) e 1780 (ex mappale 1719/D),

tutti insistenti sul foglio 144;

- la piena proprietà delle particelle di terreno all'epoca distinte, a

seguito dei predetti frazionamenti, con i mappali 1747 (ex

mappale 409/B), 1756 (ex mappale 411/G), 1758 (ex mappale

505/B) e 1763 (ex mappale 514/B), tutti insistenti sul foglio 144.

▪ La società (*omissis*), a propria volta, aveva acquistato: - la

quota di un mezzo di piena proprietà delle particelle di terreno,

unitamente a maggiore consistenza, di cui ai mappali 1718, 1719

e 977 del foglio 144 – originarie delle precedenti, come sopra

meglio specificato – dal signor (*omissis*) (nato a Marsciano il

giorno 7 febbraio 1948, codice fiscale BSC GPP 48B07 E975W)

in forza di atto di vendita in data 28 novembre 2000 a rogito del

Notaio Sergio LUDOVICI di Marsciano, n. 107.328 di repertorio,

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Perugia in data 7 dicembre 2000, Registro

Generale n. 27903, Registro Particolare n. 18638;

- la piena proprietà dei mappali 1747 (nella sua originaria e più

ampia consistenza di cui al mappale 409 del foglio 144) e 1758

(nella sua originaria e più ampia consistenza di cui al mappale

505 del foglio 144) dalla società "*(omissis)*", con sede in Roma,

codice fiscale 01231780584, in forza di atto di vendita in data 15

luglio 1999 a rogito del notaio Sergio LUDOVICI di Marsciano,

n. 102.922 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate

– Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 19 luglio

1999, Registro Generale n. 16256, Registro Particolare n. 10121.

Con il medesimo atto la società (*omissis*) acquistava anche la quota di un mezzo di piena proprietà del mappale 514 (il cui frazionamento ha originato il mappale 1763), come fatto constare con atto di precisazione catastale in data 9 luglio 2001 in autentica del notaio Marco CARBONARI di Perugia, n. 61.433/13.585 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 8 agosto 2001, Registro Generale 18085, Registro Particolare n. 12340, nel quale veniva precisato che con esso le parti, prestato ogni più ampio assenso per l’integrazione catastale di cui al sopracitato titolo, riscontravano che “a partire dalla sentenza di trasferimento - a favore di (*omissis*) S.P.A. - emessa dal Tribunale di Perugia il 14/5/1996 cron. 3757, trascritta il 7/6/1996 al n. 7493 reg .part. e successivo decreto in rettifica del 30/10/1997 trascritto il 3/11/1997 al n. 15581 reg. part., era stata omessa la descrizione dei diritti di comproprietà spettanti ad "*(omissis)*" su alcune aree di pertinenza dello stabilimento, adibite a servizio del medesimo e che, per il principio generale contenuto nell'art. 817 i co. e seguenti del c.c., debbono intendersi trasferite in uno al cespite principale, costituito per l'appunto dallo stabilimento. Successivamente (*omissis*) S.R.L. vendeva a (*omissis*) quanto in oggetto con atto a rogito notaio Sergio Ludovici del 15/7/1999 rep. 102922 trascritto il 19/7/1999 al n.10121 reg. part.”;

- la piena proprietà del mappale 1756 (ex mappale 411/G) e la quota di un mezzo di piena proprietà del mappale 1763 (ex mappale 514/B) dalla società "*(omissis)*" con sede in Città di Castello, codice fiscale 00326380540, forza del citato atto di vendita in data 16 luglio 2002, a rogito del Notaio Sergio LUDOVICI di Marsciano, n. 112.370/21.658 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 8 agosto 2002, Registro Generale n. 20525, Registro Particolare n. 14267.

▪ La società "*(omissis)*" con sede in Città di Castello, codice fiscale 00326380540, aveva acquistato la piena proprietà dell'originario mappale 411 e la quota di un mezzo del mappale 514 dalla società "*(omissis)* S.P.A." con sede in Roma, codice fiscale 04501011003, in forza di atto di vendita in data 18 maggio 1998 a rogito del notaio Gennaro MARICONDA di Roma, n. 35.665 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 27 maggio 1998, Registro Generale n. 10154, Registro Particolare n. 7042.

▪ Quanto a *(omissis)*, il medesimo era titolare della piena proprietà delle consistenze di cui ai mappali 1718, 1719 e 977 per averla acquistata dalla "*(omissis)*" in forza di atto in data 25 agosto 1958, n. 10.222 di rep. Notaio G. PERROTTA. Successivamente, in forza di atto in data 7 febbraio 1970, n. 8.521 di repertorio del notaio Sergio LUDOVICI di Marsciano, trascritto in data 20 febbraio 1970 al Reg. Part. 1566, il signor

(*omissis*) vendette la quota di un mezzo di piena proprietà delle suddette consistenze al signor (*omissis*), sopra generalizzato.

CONDIZIONE DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

(punto 13 del quesito)

Nulla da riferire in quanto l'esecutato non è persona fisica.

ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE AL CONIUGE

SEPARATO (punto 14 del quesito)

Nulla da riferire in quanto l'esecutato non è persona fisica.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI (punto 15 del

quesito)

Gli impianti dell'immobile risultano funzionanti, funzionali all'uso ed in buone condizioni. Non è stato possibile acquisire certificazioni di conformità.

FORMAZIONE DEI LOTTI (punto 16 del quesito)

I beni pignorati consistono in tre unità abitative con corti esterne in loc. Duesanti di Todi ed in due garage in piazza G. Fornasa in Marsciano.

Il tecnico al fine di massimizzare le possibilità di realizzo economico dalla vendita intende proporre la vendita in 5 lotti composti dalle tre unità immobiliari di Duesanti di Todi e dai due garage di Marsciano.

Tra le varie porzioni infatti non si ravvisano complementarietà tali da proporre accorpamenti diversi. Si segnala che la particella n. 297 del foglio 47 del Comune di Todi viene assegnata per diritti di 1/3 pro indiviso a ciascuno dei lotti

1-2-3 in quanto trattasi di un accesso comune allo stabile con aree di parcheggio. Tale area è anche gravata da servitù di passaggio a favore delle altre unità immobiliari, non pignorate, facenti parte dello stabile. Inoltre la particella 732, assegnata al lotto n. 1, è gravata da servitù di passo sulla porzione prospiciente gli accessi alle varie unità dello stabile.

Si ripropone di seguito l'individuazione catastale dei vari lotti:

Lotto n. 1:

diritto di piena proprietà per l'intero su:

a. fabbricato sito nel Comune di Todi (PG), loc. Duesanti, distinto al CF del detto Comune al foglio **47, part. 155, sub 1**, cat A/3;

b. terreni siti nel Comune di Todi (PG), loc. Duesanti, distinti al CT del detto Comune al foglio **47, part 732**;

diritto di piena proprietà per 1/3 su:

c. terreni siti nel Comune di Todi (PG), loc. Duesanti, distinti al CT del detto Comune al foglio **47, part 297**;

Lotto n. 2:

a. fabbricato sito nel Comune di Todi (PG), loc. Duesanti, distinto al CF del detto Comune al foglio **47, part. 155, sub 3**, cat A/3;

diritto di piena proprietà per 1/3 su:

b. terreni siti nel Comune di Todi (PG), loc. Duesanti, distinti al CT del detto Comune al foglio **47, part 297**;

Lotto n. 3:

1. fabbricato sito nel Comune di Todi (PG), loc. Duesanti, distinto al CF del detto Comune al foglio **47, part. 155, sub 5**, cat A/3;

diritto di piena proprietà per 1/3 su:

2. terreni siti nel Comune di Todi (PG), loc. Duesanti, distinti al NT del detto Comune al foglio **47, part 297**;

Lotto n. 4

diritto di piena proprietà per l'intero su garage sito nel Comune di Marsciano (PG), piazza G. Fornasa snc, distinto al CF del detto Comune al **foglio 144 part. 1775, sub 28** garage, cat. C/6;

Lotto n. 5

diritto di piena proprietà per l'intero su garage sito nel Comune di Marsciano (PG), piazza G. Fornasa snc, distinto al CF del detto Comune al **foglio 144 part. 1775, sub 44**, garage, cat. C/6.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI**(punto 17 del quesito)**

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

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Todi, Marsciano e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche consultate le

principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari.

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

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

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

- le consistenze sono riferite alla “superficie commerciale” e sono state determinate con riferimento alla planimetria catastale ed ai rilievi effettuati sul posto;
- nel valore unitario sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- nella valutazione si è tenuto conto delle servitù esistenti come descritte in perizia e del fatto che alcune aree esterne sono assegnate ai vari lotti in quota;
- il valore espresso tiene debitamente conto dell’attuale stato di manutenzione generale degli immobili, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant’altro compreso nel bene, quando presenti;

• il valore espresso per i garage è comprensivo del valore delle porzioni condominiali comuni;

• nella valutazione non si è considerato il valore delle strutture precarie (tettoie) presenti all'interno delle aree esterne dei beni in Todi né di quelle abusive (forno);

•

• per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

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

LOTTO 1 – Todi CF Fg. 47 part. 155/1 e CT part. 732-297

Abitazione piano terra

mq. 83 x €/mq. 800,00 = € 66.400,00

corte esclusiva part. 732

mq. 1.268 x €/mq. 5,00 = € 6.340,00

corte comune part. 297 (diritti di 1/3)

mq. 595 x €/mq. 5,00 x 1/3 = € 980,00

Totale Lotto 1 € 73.720,00

Valore che si arrotonda come usuale in euro 73.700,00

(settantatremilasettecento/00).

CONFINANTI: (*omissis*) salvo se altri.

LOTTO 2 – Todi CF Fg. 47 part. 155/3 e CT part. 297

Abitazione piano terra

mq. 44 x €/mq. 700,00 = € 30.800,00

corte comune part. 297 (diritti di 1/3)

mq. 595 x €/mq. 5,00 x 1/3= € 980,00

Totale Lotto 2 € 31.780,00

Valore che si arrotonda come usuale in euro 31.700,00

(trentunomilasettecento/00).

CONFINANTI: (*omissis*) salvo se altri.

LOTTO 3 – Todi CF Fg. 47 part. 155/5 e CT part. 297

Abitazione piano primo

mq. 49 x €/mq. 800,00 = € 39.200,00

corte comune part. 297 (diritti di 1/3)

mq. 595 x €/mq. 5,00 x 1/3= € 980,00

Totale Lotto 2 € 40.180,00

Valore che si arrotonda come usuale in euro 40.100,00

(quarantunomilacento/00).

CONFINANTI: (*omissis*) salvo se altri.

LOTTO 4 – Marsciano CF Fg. 144 part. 1775/28

Garage piano interrato

mq. 20 x €/mq. 500,00 = € 10.000,00

CONFINANTI: (*omissis*), salvo se altri;

LOTTO 5 – Marsciano CF Fg. 144 part. 1775/4

Garage piano interrato

mq. 22 x €/mq. 500,00 = € 12.500,00

CONFINANTI: (*omissis*), salvo se altri;

Per ogni ulteriore dettaglio si veda la tabella di calcolo

consistenza e stima (allegato n. 27).

PIGNORAMENTO PRO QUOTA O DI NUDA

PROPRIETA' (punto 18 e 19 del quesito)

L'immobile risulta pignorato per diritti di piena proprietà per l'intero e quindi non si ha nulla da riferire.

IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI (punto 20 del quesito)

Nulla da riferire

ELENCO ALLEGATI

1. PEC del CTU alla ditta esecutata del 29.1.2021;
2. Atto di svincolo ed assegnazione alloggio proprietà (*omissis*);
3. Contratto prenotazione alloggio lotto 1 – (*omissis*);
4. Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Pubblicità Immobiliare – elenco gravami e note di trascrizione;
5. Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Territorio, servizi catastali – visure comune di Todi;
6. Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Territorio, servizi catastali – vax Lotti 1-2-3;
7. Ortofoto a colori con sovrapposizione reticolo catastale Todi;
8. Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Territorio, servizi catastali – elaborato planimetrico part. 155;
9. Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Territorio, servizi catastali – visura storica part. 155 ente urbano;
10. Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Territorio, servizi catastali – planimetrie urbane lotti 1-2-3;
11. Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Territorio, servizi

catastali – visure storiche garage in Marsciano;

12.Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Territorio, servizi

catastali – vax Marsciano;

13.Ortofoto a colori con sovrapposizione reticolo catastale

Marsciano;

14.Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Territorio, servizi

catastali – elaborato planimetrico part. 1775;

15.Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Territorio, servizi

catastali – Planimetrie urbane garage in Marsciano;

16.Concessione Edilizia n. 264 del 12.10.1985 per variazione di

destinazione d'uso al piano 1° e 2°, modesta sopraelevazione e

modifica scala esterna;

17.Concessione Edilizia n. 199 del 25.07.1986 in variante alla c.e.

264/85;

18.Concessione Edilizia n. 360 del 1.07.1994 per ristrutturazione

fabbricato abitativo;

19.Variante n. 376/97 del 23.10.1997 alla concessione edilizia n.

360/94;

20.Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4627 del 19.03.1999;

21.Concessione Edilizia n. 365 del 5.10.2000 per ristrutturazione

di fabbricato;

22.Concessione Edilizia n. 146 del 5.04.2001 in variante alla c.e.

365/00.

23.Concessione Edilizia n. 217 del 27.09.2001 per realizzazione

complesso residenziale, direzionale e commerciale;

24. Concessione Edilizia n. 1597 del 12.12.2002 in variante alla c.e. 217/2002;

25. Concessione Edilizia n. 3109 del 5.08.2004 in variante alla c.e. 1597/2002;

26. Attestazione di agibilità prot. n. 21243 del 26.04.2004;

27. Tabella consistenza e stima beni.

* * * * *

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

Perugia, 18 marzo 2021

Il C.T.U.

Dr. Giovanni Alberti



A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Alberti", written over the professional stamp.