

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 69/2021 R.G. Es.

promossa da:

FEDAIA SPV SRL e per essa JULIET SPA

Avv. GIULIA MIGLIORINI

contro

-omissis-

Ill.mo Sig. GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dr. SIMONE SALCERINI

Il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista nominato Perito Estimatore per l'esecuzione di cui l'epigrafe con provvedimento del 22/09/2021, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito secondo le modalità telematiche previste ed in conformità al modello allegato in calce al decreto in data 19/10/2021.

Allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

“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 connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessione 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 metri quadri; altezza interna utile; superficie commerciale in metri quadri; 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 corrispondenti 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) allegghi, 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;*



- 14) *Ove l'immobile sia occupato del coniuge separato o dall'ex coniugi il 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; etc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni 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 interclusi 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel il 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 del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15/20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;*
- 18) *se l'immobile 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, ponga in allegato*



alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte 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”.

OPERAZIONI PERITALI

- acquisito il fascicolo di causa, lo scrivente verificava documentalmente natura, destinazione ed ubicazione del bene pignorato;
- il giorno **11/11/2021**, presso il proprio studio iniziava le operazioni peritali, avendone data formale comunicazione alla Società Esecutata, _____, e al suo Legale Rappresentante, _____, oltre che al Legale del Creditore Procedente, Avv. Giulia Migliorini, via pec e raccomandata a/r, con le verifiche delle risultanze documentali in ordine agli immobili pignorati; all'inizio delle operazioni peritali nessuna delle parti interveniva (**Allegato n. 1: Convocazione della Società Esecutata e del Legale del Creditore di inizio operazioni peritali**);
- acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la relativa documentazione catastale aggiornata rappresentata da visure, estratto di mappa e planimetria catastale relative agli immobili pignorati;
- ricostruiva i passaggi di proprietà dei beni pignorati a partire dalla documentazione catastale ed ipotecaria in atti;



- in data **13/01/2022**, sulla base dei nominativi estrapolati dalla ricostruzione ipocatastale, si effettuava a mezzo PEC la richiesta, presso gli Uffici Tecnici del Comune di Todi, di consultazione degli atti amministrativi di natura edilizio-urbanistica (**Allegato n. 2: Richiesta accesso atti urbanistici**);
- in data **14/01/2022** si effettuava per le rate di terreno oggetto di esecuzione, richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Todi a mezzo pec. Il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica veniva successivamente acquisito con accesso diretto in sede in data 22/02/2022. (**Allegato n. 3: Richiesta ed acquisizione CDU Comune di Todi**);
- integrata la documentazione tecnica necessaria ed a seguito degli accertamenti tecnici preventivi e documentali effettuati, si inviava in data **26/01/2022** comunicazione via pec e raccomandata a/r alla Società Debitrice Esecutata, _____, al relativo Legale Rappresentante _____, oltre che al Legale del Creditore Procedente, Avv. Giulia Migliorini, per l'accesso in loco ai beni pignorati, ubicati in Todi, Loc. Duesanti, Vocabolo Sant'Antonio n.43, fissato per il giorno 16/02/2022 alle ore 10:00 (**Allegato n. 4: Convocazione alle Parti di accesso in loco a/r e PEC**);
- come fissato si procedeva dunque, in data **16/02/2022** alle ore 10:00 all'accesso in loco, alla presenza del _____. In quella circostanza, sulla scorta degli elaborati progettuali e catastali, si rilevavano le caratteristiche, la destinazione e la consistenza dei beni oggetto di procedura esecutiva nonché il loro stato conservativo, illustrando il tutto con servizio fotografico (**Allegato n. 5: Verbale di accesso del 16/02/2022**).



- in data **22/02/2022** si effettuava, presso i competenti Uffici Tecnici del Settore Urbanistica - Gestione del Territorio del Comune di Todi, l'accesso agli atti di cui alla richiesta del 13/01/2022 sopra citata, procedendo all'esame diretto dei fascicoli, con l'acquisizione delle copie della documentazione tecnica edilizio-urbanistica, inerente i beni pignorati. Inoltre nella medesima data si procedeva ad effettuare un accesso (concordato per vie brevi) presso lo studio in Todi del _____, Direttore dei Lavori del cantiere per la costruzione dei beni pignorati, che forniva alcuni elaborati progettuali come ulteriore documentazione tecnica; in quella sede era presente anche il _____, che consegnava altra documentazione relativa agli immobili (**Allegato n.6: Verbale di accesso presso il Comune di Todi del 22/02/2022**);
- Per vie brevi veniva contattato il _____, per avere delle informazioni in merito allo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione; successivamente in data 28/02/2022 si inviava una email per richiedere copia della documentazione tecnica inerente il completamento delle urbanizzazioni, alla quale in data 03/03/2022 il _____ rispondeva allegando quanto richiesto (**Allegato n.7: Corrispondenza intercorsa con il _____ e documentazione richiesta**);
- Facendo seguito alla prime verifiche documentali degli elaborati progettuali acquisiti, rispetto alle risultanze dirette dell'accesso del 16/02/2022, si riteneva necessario un ulteriore verifica su alcuni dati dimensionali relativi alle u.i. abitative. Pertanto si concordava per vie brevi un accesso congiunto con il professionista incaricato della Progettazione e Direzione Lavori, _____, effettuato in data _____



24/03/2022, presso gli immobili pignorati e successivamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Todi per assumere informazioni di ordine urbanistico per le procedure di sanatoria. (**All. n.8 Verbale di accesso in loco e presso il Comune di Todi del 24/03/2022**).

Pertanto,

verificata la **completezza dei documenti** in atti e precisamente:

- ✓ circa i documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c. è presente nel fascicolo telematico l'istanza di vendita e nei termini previsti, depositata la certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

Inoltre,

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- verificato l'atto di provenienza;
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dei beni e della Società Debitrice Esecutata;

si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Tenuto conto della documentazione in atti e precisamente del **certificato notarile datato 11**

Agosto 2021 a firma del Notaio Dr. Elio Bergamo e del successivo aggiornamento



ipotecario a nominativo della società Immobiliare

con sede in Terni

, si rileva quanto di seguito:

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 10/05/2021 repertorio n. 571, regolarmente notificato a mezzo posta, si evince:

"... Tutto ciò premesso, l'istante intende sottoporre ad esecuzione forzata per la vendita i seguenti diritti:

= **diritti della piena proprietà** sui seguenti

beni immobili, siti nel comune di Todi, Voc. Sant'Antonio, censiti al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 46, particella 719, cat. A/2, vani 6,5, graffato con particella 732 sub. 2 (ex part. 727 - ex part. 686), piano T-1 - S1 (Voc. Sant'Antonio n.43/E); Foglio 46, particella 721, cat. A/2, vani 8,5, graffato con particella 732 sub. 3 (ex part. 728 - ex part. 686), piano T-1 - S1 (Voc. Sant'Antonio n.43/F); Foglio 46, particella 722, cat. A/2, vani 7,5, graffato con particella 732 sub. 4 (ex part. 729 - ex part. 686), piano T-1 - S1 (Voc. Sant'Antonio n.43/G); Foglio 46, particella 723, cat. A/2, vani 8,5, graffato con particella 732 sub. 5 (ex part. 730 - ex part. 686), piano T-1 - S1 (Voc. Sant'Antonio n.43/H); Foglio 46, particella 732 sub. 12, cat. C/6, mq. 34, piano S1 (Voc. Sant'Antonio n.43/E); Foglio 46, particella 732 sub. 13, cat. C/6, mq. 36, piano S1 (Voc. Sant'Antonio n.43/F); Foglio 46, particella 732 sub. 14, cat. C/6, mq. 36, piano S1 (Voc. Sant'Antonio n.43/G); Foglio 46, particella 732 sub. 15, cat. C/6, mq. 36, piano S1 (Voc. Sant'Antonio n.43/H); Foglio 46, particella 732 sub. 17, cat. C/6, mq. 34, piano S1 (Voc. Sant'Antonio n.43/L); Foglio 46, particella 732, sub. 7, cat. A/2, vani 6,5, graffato con particella 737 (ex part. 737 - ex part. 686), piano T-1 - S1 (Voc. Sant'Antonio n.43/L); Foglio 46, particella 732



*sub. 18, cat. C/6, mq. 36, piano S1 (Voc. Sant'Antonio n.43/M); Foglio 46, particella 732, sub. 8, cat. A/2, vani 8,5, graffato con particella 736 (ex part. 736 - ex part. 686), piano T-1 - S1 (Voc. Sant'Antonio n.43/M); Foglio 46, particella 732 sub. 19, cat. C/6, mq. 36, piano S1 (Voc. Sant'Antonio n.43/N); Foglio 46, particella 732, sub. 9, cat. A/2, vani 7,5, graffato con particella 735 (ex part. 735 - ex part. 686), piano T-1 - S1 (Voc. Sant'Antonio n.43/N); nonchè censiti al N.C.T. di detto Comune al Foglio 46, part. 685, Ha 0.16.45 e Foglio 46, part. 687, Ha 0.00.30;
= diritti di proprietà, per la quota di 7/10,
sui seguenti beni immobili, siti nel comune di Todi, censiti al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 46, particella 738, cat. F/1, mq. 870 (area urbana). piano T (Voc. Sant'Antonio snc) ".*

I dati inseriti nell'atto di pignoramento sono corretti sia in riferimento al diritto di proprietà che a quelli identificativi catastali dell'immobile.

I beni pignorati hanno subito i seguenti passaggi di proprietà, desunti dal certificato notarile e conseguenti atti di provenienza:

Relativamente ai terreni sui quali sono state successivamente edificate le **unità immobiliari urbane pignorate**, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al foglio 46, p.lla 719 graffata con la p.lla 732 sub. 2, p.lla 721 graffata con la p.lla 732 sub. 3, p.lla 722 graffata con la p.lla 732 sub. 4, p.lla 723 graffata con la p.lla 732 sub. 5, p.lla 732 sub. 12, p.lla 732 sub. 13, p.lla 732 sub. 14, p.lla 732 sub. 15, p.lla 732 sub. 17, p.lla 732, sub. 7 graffata con la p.lla 737, p.lla 732 sub. 18, p.lla 732, sub. 8 graffata con la p.lla 736, p.lla 732 sub. 19, p.lla 732, sub. 9 graffata con la p.lla 735;



e relativamente ai **terreni pignorati** censiti al Catasto Terreni del Comune di Todi al **foglio 46, p.lla 685 e p.lla 687:**

- sono pervenuti **per 1/1 di piena proprietà** dalle Sig.re ,
per acquisto con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Carlo Filippetti
del 04/12/2009, rep.49600, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio
di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 16/12/2009 ai nn. 20681/34371,
come si evince dalla copia allegata dell’atto acquisita nelle pratiche
urbanistiche, **(All.9 – Atto di provenienza Notaio Filippetti)**

- a , per la piena proprietà di 1/2 ciascuna, sono pervenuti per
successione in morte di Pannuzi Domenico, apertasi il 09/02/2006, giusta
denuncia n.40, vol.1122 del 13/12/2006, trascritta presso l’Agenzia del
Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22/03/2007
ai nn. 5632/9796;

- a per la piena proprietà, sono pervenuti da con atto
di cessione quote a rogito Notaio Dott. Augusto Paulillo del 20/08/1971,
rep. 6498, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Perugia in data 20/09/1971 ai nn. Part. Vol.3897 art.8390 Gen.
Vol.1133 Cas.11.133;

- a 1/4, per 1/4, per 1/4, per 1/4, sono
pervenuti per successione in morte di Pannuzi Luigi, apertasi il 23/11/1970,
giusta denuncia n.59, vol.136 del 05/06/1971, trascritta presso l’Agenzia del
Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare



di Perugia in data 03/07/1971 ai nn. Part. Vol.3881 art.6107 Gen. Vol.1126 Cas.7984;

- a _____ per l'intera piena proprietà, sono pervenuti dai fratelli _____ con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Giannini Luigi del 23/11/1934, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 31/12/1934 ai nn. Rp 4911 rg7097.

Relativamente al terreno pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al **Foglio 46, P.IIIa 738**, di mq 870, Area Urbana e censito al Catasto Terreni al **Foglio 46, P.IIIa 738**, Ente Urbano, di cui la Società Esecutata, _____, **risulta essere proprietaria per la quota di 7/10**, insieme a _____ proprietario per 1/20, _____ proprietario per 1/20, _____ proprietario per 1/10 e Pannuzzi Clara, proprietaria per 1/10, questo risulta essere pervenuto:

- a _____ per 1/10 di proprietà, _____ con ordinanza traslativa del 30/12/2015 del Tribunale di Spoleto, rep.1835, trascritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 18/04/2016 ai nn.6482/8987;

- a _____ per 1/20 di proprietà ciascuno, dalla _____, con ordinanza traslativa del 23/01/2015 del Tribunale di Spoleto, rep.104, trascritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 20/10/2015 ainn.3446/22054;



- a per 1/10 di proprietà , con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Carlo Filippetti del 28/07/2021, rep.52220/32564, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 02/08/2011 ai nn. 13819/20462;
- per 7/10 di proprietà (N.B. si ritiene che a parere dello scrivente la provenienza sia per i diritti di 10/10), da , con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Carlo Filippetti del 04/12/2009, rep.49600, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 16/12/2009 ai nn. 20681/34371;
- a , per la piena proprietà di 1/2 ciascuna, per successione , giusta denuncia n.40, vol.1122 del 13/12/2006, trascritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22/03/2007 ai nn. 5632/9796;
- a per la piena proprietà, da Pannuzi Massima, Pannuzi Quinta , con atto di cessione quote a rogito Notaio Dott. Augusto Paulillo del 20/08/1971, rep. 6498, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 20/09/1971 ai nn. Part. Vol.3897 art.8390 Gen. Vol.1133 Cas.11.133;
- a per 1/4, per 1/4, per 1/4, per 1/4, per successione in morte di , apertasi il 23/11/1970, giusta denuncia n.59, vol.136 del 05/06/1971, trascritta presso



l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 03/07/1971 ai nn. Part. Vol.3881 art.6107 Gen. Vol.1126 Cas.7984;

- per l'intera piena proprietà, , con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Giannini Luigi del 23/11/1934, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 31/12/1934 ai nn. Rp 4911 rg7097.

Su detti immobili ed a carico del Debitore Esecutato, gravano le seguenti formalità, desunte dal certificato notarile in atti:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO:

-omissis-

Dagli aggiornamenti ipotecari effettuati per nominativo, non risultano ulteriori formalità oltre a quelle precedentemente indicate, come si evince dalla ispezione ipotecaria e dall'elenco sintetico delle formalità.

A completamento e per un dettaglio delle formalità sopra richiamate si rimanda alle visure ipotecarie particolareggiate.

(Allegato n. 10: Aggiornamento ipotecario a nome del Debitore Esecutato).

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TODI

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, site nel Comune di Todi in Loc. Duesanti, Vocabolo Sant'Antonio, sono costituite da n. 7 abitazioni a schiera e dai loro rispettivi n. 7 garage (che nella descrizione di seguito riportata saranno individuati e raggruppati con la dicitura "Edificio a Schiera" lettere da A ad G), risultano essere censite al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:

Edificio a Schiera A



Voc. Sant'Antonio n.43/E, int.5

Abitazione censita al **foglio 46, particella 732 sub 2, graffata con la particella 719;**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		46	719 732	2			A/2	3	6,5 vani	Totale: 130 m² Totale: escluse aree scoperte^{3,4}: 112 m²	Euro 503,55	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VOCABOLO SANT' ANTONIO n. 43E Piano S1 - T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Garage censito al **foglio 46, particella 732 sub 12;**



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		46	732	12			C/6	4	34 m ²	Totale: 38 m ²	Euro 52,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VOCABOLO SANT' ANTONIO n. 43E Piano S1											
Notifica						Partita				Mod.58		-	
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Edificio a Schiera B

Voc. Sant'Antonio n.43/F, int.4

Abitazione censita al foglio 46, particella 732 sub 3, graffata con la particella 721;

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		46	721 732	3			A/2	3	8,5 vani	Totale: 153 m ² Totale: escluse aree scoperte**; 137 m ²	Euro 658,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VOCABOLO SANT' ANTONIO n. 43F Piano S1 - T-1											
Notifica						Partita				Mod.58		-	
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Garage censito al foglio 46, particella 732 sub 13;

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		46	732	13			C/6	4	36 m ²	Totale: 39 m ²	Euro 55,78	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VOCABOLO SANT' ANTONIO n. 43G Piano S1											
Notifica						Partita				Mod.58		-	
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Edificio a Schiera C

Voc. Sant'Antonio n.43/G, int.3

Abitazione censita al foglio 46, particella 732 sub 4, graffata con la particella 722;

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		46	722 732	4			A/2	3	7,5 vani	Totale: 144 m ² Totale: escluse aree scoperte**; 127 m ²	Euro 581,01	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VOCABOLO SANT' ANTONIO n. 43G Piano S1 - T-1											
Notifica						Partita				Mod.58		-	
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Garage censito al foglio 46, particella 732 sub 14;

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		46	732	14			C/6	4	36 m ²	Totale: 39 m ²	Euro 55,78	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VOCABOLO SANT' ANTONIO n. 43G Piano S1											
Notifica						Partita				Mod.58		-	
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											



Edificio a Schiera D

Voc. Sant'Antonio n.43/H, int.2

Abitazione censita al **foglio 46, particella 732 sub 5, graffata con la particella 723;**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		46	723 732	5			A/2	3	8,5 vani	Totale: 153 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{***} : 137 m ²	Euro 658,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VOCABOLO SANT' ANTONIO n. 43H Piano S1 - T-1												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Garage censito al **foglio 46, particella 732 sub 15;**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		46	732	15			C/6	4	36 m ²	Totale: 39 m ²	Euro 55,78	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VOCABOLO SANT' ANTONIO n. 43H Piano S1												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Edificio a Schiera E

Voc. Sant'Antonio n.43/L, int.6

Abitazione censita al **foglio 46, particella 732 sub 7, graffata con la particella 737;**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		46	732 737	7			A/2	3	6,5 vani	Totale: 131 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{***} : 112 m ²	Euro 503,55	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VOCABOLO SANT' ANTONIO n. 43L Piano S1 - T-1												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Garage censito al **foglio 46, particella 732 sub 17;**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		46	732	17			C/6	4	34 m ²	Totale: 38 m ²	Euro 52,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VOCABOLO SANT' ANTONIO n. 43L Piano S1												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Edificio a Schiera F

Voc. Sant'Antonio n.43/M, int.7)

Abitazione censita al **foglio 46, particella 732 sub 8, graffata con la particella 736;**



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		46	732 736	8			A/2	3	8,5 vani	Totale: 153 m ² escluse aree scoperte**: 137 m ²	Euro 658,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VOCABOLO SANT' ANTONIO n. 43M Piano S1 - T-1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Garage censito al foglio 46, particella 732 sub 18;

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		46	732	18			C/6	4	36 m ²	Totale: 39 m ²	Euro 55,78	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VOCABOLO SANT' ANTONIO n. 43M Piano S1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Edificio a Schiera G

Voc. Sant'Antonio n.43/N, int.8

Abitazione censita al Foglio 46, particella 732 sub 9, graffata con la particella 735;

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		46	732 735	9			A/2	3	7,5 vani	Totale: 147 m ² escluse aree scoperte**: 130 m ²	Euro 581,01	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VOCABOLO SANT' ANTONIO n. 43N Piano S1 - T-1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Garage censito al Foglio 46, particella 732 sub 19;

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		46	732	19			C/6	4	36 m ²	Totale: 40 m ²	Euro 55,78	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VOCABOLO SANT' ANTONIO n. 43N Piano S1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Si fa presente che , risulta corretta poiché conforme ai diritti reali di proprietà.

Al Catasto Fabbricati risulta essere censito anche il seguente terreno oggetto di pignoramento, identificato con il foglio 46, p.lla 738, cat. F/1 Area Urbana;



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		46	738				F/1					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2012 Pratica n. PG0345902 in atti dal 27/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41936.1/2012)
Indirizzo				VOCABOLO SANT' ANTONIO n. SNC Piano T								
Notifica				Partita				Mod.58				

che risulta essere censito anche al Catasto Terreni al **foglio 46, p.lla 738**, di are 00.08.70, Ente Urbano;

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	46	738		-	ENTE URBANO	8 70				FRAZIONAMENTO del 07/06/2012 Pratica n. PG0176441 in atti dal 07/06/2012 presentato il 07/06/2012 (n. 176441.1/2012)	
Notifica				Partita				1			

Si fa presente che , risulta corretta poiché conforme ai diritti reali di proprietà.

AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI TODI:

I terreni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Todi in Loc. Duesanti, Vocabolo Sant'Antonio, risultano essere censiti al Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

- Terreno identificato al **foglio 46, particella 685** di are 00.16.45, Seminativo Arborato;

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	46	685		-	SEMIN ARBOR 1	16 45		Euro 11,47	Euro 8,92	FRAZIONAMENTO del 30/09/2008 Pratica n. PG0325328 in atti dal 30/09/2008 (n. 325328.1/2008)	
Notifica				Partita							

- Terreno identificato al **foglio 46, particella 687** di are 00.00.30, Seminativo Arborato;

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	46	687		-	SEMIN ARBOR 1	30		Euro 0,21	Euro 0,16	FRAZIONAMENTO del 30/09/2008 Pratica n. PG0325328 in atti dal 30/09/2008 (n. 325328.1/2008)	
Notifica				Partita							

Si fa presente che l'intestazione catastale di entrambe i terreni sopra citati, a nome



per la piena proprietà, risulta corretta poiché conforme ai diritti reali di proprietà.

Si allegano, a completamento descrittivo, le visure catastali storiche, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali di tutti gli immobili sopra descritti.

(Allegato n. 11: Visure catastali storiche al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni).

3) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Gli immobili pignorati sono localizzati lungo la Strada Provinciale 418 "Spoletina" che collega Todi con Foligno, si trovano in posizione collinare e periferica rispetto al centro della Fraz. Duesanti, in un contesto prevalentemente agricolo.

L'insediamento residenziale risulta essere costituito da due blocchi edilizi di forma rettangolare, antistanti e simmetrici, distribuiti su tre livelli (uno interrato e due fuori terra) e composti ciascuno da n. 5 porzioni residenziali a schiera. Delle n.10 unità abitative a schiera che complessivamente compongono l'insediamento, n.7 sono di piena proprietà della Società Esecutata mentre le rimanenti n. 3 sono di proprietà di terzi estranei al pignoramento. Il complesso immobiliare è inoltre provvisto di parti comuni al servizio di tutte le unità immobiliari, e sono costituite al piano terra dal vialetto di ingresso alle abitazioni, area utilizzata per posti auto scoperti, piccola area dove è interrato il serbatoio gpl, mentre al piano interrato dalla rampa di accesso ai garages e dalla relativa corsia comune di manovra; le zone comuni appena descritte risultano essere censite al Catasto Fabbricati **foglio 46 p.lla 732 sub 22**, cat. Beni Comuni Non Censibili, non espressamente indicata nell'atto di pignoramento.

L'insediamento è di recente costruzione (fine lavori nell'anno 2012), si presenta ultimato e completo nelle finiture esterne, nelle parti comuni e negli accessi; si precisa inoltre che è



stato realizzato all'interno di un comparto edificatorio denominato "Lotto 1" del Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, denominato "Lottizzazione Sole". Relativamente allo stato di attuazione del Piano di Lottizzazione, sopra citato si osserva che alcuni comparti non sono stati ancora edificati e che le opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, parcheggi, illuminazione, aree verdi ecc.) appaiono realizzate solo parzialmente.

Tra gli immobili oggetto di esecuzione ci sono anche n. 3 rate di terreno, tutte confinanti con l'insediamento in oggetto che saranno successivamente meglio descritte.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' RESIDENZIALI ED ACCESSORI

Di seguito si riporta la descrizione delle unità a schiera soggette ad esecuzione:

- **Edificio a Schiera A** - (Voc. Sant'Antonio n.43/E, int.5);

Abitazione e garage censiti al Catasto Fabbricati, rispettivamente, al **foglio 46, particella 732 sub 2 graffata con la particella 719** e al **foglio 46, particella 732 sub 12**.

L'immobile è costituito da una porzione di fabbricato cielo-terra, realizzata con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio, distribuita su tre livelli:

- al **Piano Interrato**, sono presenti un garage, con accesso carrabile dalla corsia di manovra condominiale e un locale cantina, i due ambienti sono collegati funzionalmente tra loro tramite una porta tagliafuoco; sono inoltre presenti un disimpegno/sottoscala con un piccolo bagno, oltre la scala di collegamento con il piano terra. Il garage è costituito da unico locale al grezzo, con pavimento industriale, tamponatura con blocchetti in cls non intonacata, porta basculante manuale in lamiera zincata con grata di areazione superiore; su una parete è presente una apertura a



"bocca di lupo" per la ventilazione dell'ambiente. Il locale cantina si presenta anch'esso allo stato grezzo, il pavimento è costituito dal solo massetto cementizio (privo di ceramica), le pareti sono intonacate ma prive dello strato finale delle tinteggiature. Per l'illuminazione e l'aerazione naturale è presente una "bocca di lupo" dotata di una finestra in alluminio e doppio vetro. Una parete del locale cantina risulta essere dotata degli allacci per lavandino e lavatrice ed è inoltre presente anche l'allaccio del termosifone dell'impianto di riscaldamento, con la predisposizione del relativo termostato ambiente. Il piccolo bagno risulta essere non completato, infatti è privo del rivestimento in ceramica sulle pareti e presenta solo la predisposizione degli allacci per gli apparecchi igienici, senza i relativi sanitari, escluso il piatto doccia che invece risulta essere posizionato in loco. Il disimpegno e il bagno sono privi di porte e mostrano solo i relativi controtelai a muro. In prossimità della scala è presente una canna fumaria in acciaio per la realizzazione di un eventuale caminetto. I locali sono dotati di impianto elettrico civile di tipo standard (a vista per il solo garage), completo di frutti e placche per prese e interruttori, ma privo dei corpi illuminanti; si rileva la presenza di un quadro elettrico specifico per il solo piano interrato e della predisposizione per il l'impianto citofonico. Tutti i locali del piano interrato presentano una altezza interna netta pari a circa 2,60 ml.

- al **Piano Terra**, sono presenti una corte esterna ad uso esclusivo che si estende sui tre lati dell'edificio e collegata al vialetto pedonale condominiale, un portico di accesso all'abitazione, un unico locale soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, un piccolo bagno oltre che la scala di collegamento con il piano primo; sulla parte posteriore dell'edificio sono inoltre presenti un altro portico e una area verde. La corte esterna di accesso è pavimentata in gres porcellanato, il portoncino di



ingresso all'abitazione è tipo blindato, mentre gli infissi esterni sono in legno e doppio vetro e sono dotati di persiane. La facciata anteriore verso il vialetto condominiale e quella laterale, sono intonacate e tinteggiate e presentano delle riquadrature di travertino intorno alla bucatina delle finestre, la facciata posteriore verso l'area verde risulta in parte intonacata e in parte rivestita con pietra a vista. Sulle facciate si riscontrano evidenti ammaloramenti delle persiane in legno, causati dalla azione degli agenti atmosferici e dalla mancata manutenzione che dovrebbe essere periodicamente effettuata per infissi di questo tipo. I locali interni si mostrano ultimati, presentano pavimentazione e zoccolino in gres porcellanato standard, tinteggiature di tipo civile e gli infissi interni sono di tipo ordinario in legno tamburato, risultano montati i radiatori in alluminio di tipo standard per l'impianto di riscaldamento. Nel locale soggiorno sono presenti presenti un camino e l'angolo cottura che è posto in prossimità dell'ingresso, ed è dotato di rivestimento ceramico sulle pareti e mostra gli usuali allacci impiantistici (acqua, gas, scarichi ecc) per il montaggio degli arredi e degli elettrodomestici. Il piccolo bagno risulta essere completo di rivestimento sulle pareti, dei sanitari (lavandino, tazza e bidet), del termoarredo ed è provvisto di una piccola finestra per il ricambio d'aria. I locali sono dotati di impianto elettrico civile di tipo standard, completo di punti luce, frutti e placche per prese e interruttori, ma privo dei corpi illuminanti; si rileva la presenza di un quadro elettrico specifico per la sola zona residenziale del piano terra e primo. Sono presenti anche l'impianto citofonico e le prese per l'impianto TV e telefonico. Tutti i locali del piano terra presentano una altezza interna netta pari a circa 2,70 ml. Il portico posteriore è dotato di pavimento in gres porcellanato, sulla parete a sinistra è presente una nicchia in lamiera zincata per l'alloggiamento della caldaia



dell'impianto di riscaldamento, sono visibili tutti i collettori (gas, tubazioni in entrata ed in uscita, scarico condensa, collegamenti elettrici ecc.) necessari per l'allaccio del generatore di calore, che al momento non risulta istallato. L'impianto termico dell'edificio è di tipo standard, prevede infatti una caldaia murale autonoma per il riscaldamento e la produzione di acqua calda per uso sanitario, alimentata a gpl, e con elementi radianti ordinari in alluminio posti all'interno dei singoli ambienti, mentre per la regolazione termica sono previsti n.3 termostati ambiente, uno per ogni piano dell'abitazione. Sotto la nicchia per la caldaia è presente l'alloggiamento per il contatore del gas; a tal proposito si precisa che attualmente l'approvvigionamento del gas avviene da un unico serbatoio interrato di gpl, comune per l'intero insediamento residenziale, posto in prossimità della rampa di accesso ai garages. Infine l'area verde posizionata sul lato retrostante l'accesso dell'edificio, risulta essere delimitata da una recinzione realizzata con un basso muretto in cls e rete metallica plastificata; si osserva che attualmente questa area si trova in stato di abbandono.

- al **Piano Primo**, sono presenti un disimpegno, due camere, un bagno e un balcone. I locali interni si mostrano ultimati, presentano una pavimentazione in parquet di rovere e zoccolino in legno (bagno escluso), le tinteggiature sono di tipo civile, le porte interne sono di tipo ordinario in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno e doppio vetro con persiane; nelle camere risultano installati i termosifoni in alluminio di tipo standard per l'impianto di riscaldamento. Il bagno risulta essere completo di pavimento e rivestimento ceramico, di sanitari, del termoarredo ed è dotato di una finestra per l'illuminazione e l'areazione naturali. Tutti i locali sono provvisti di impianto elettrico civile di tipo standard, completo di punti luce, di frutti e placche per prese e interruttori, ma privo dei corpi illuminanti; sono presenti anche



l'impianto citofonico e le prese per l'impianto TV e telefonico. Il balcone presenta pavimento e battiscopa in gres porcellanato mentre il parapetto è in parte in muratura e in parte in ringhiera metallica. Tutti i locali del piano primo hanno una altezza interna netta pari a circa 2,70 ml.

Relativamente allo smaltimento dei reflui domestici, il presente nel corso del sopralluogo del 16/02/2022, ha riferito che le linee delle acque nere di tutte le porzioni a schiera che compongono l'insediamento, vengono convogliate inizialmente in una fossa imhoff e successivamente vengono da lì recapitate nella fognatura comunale posizionata lungo la SP418. Relativamente alle acque bianche anche queste vengono raccolte ed in parte vengono recapitate alla rete comunale per le acque bianche lungo la SP418 ed in parte convogliate verso un vicino fosso.

Stato di possesso: l'immobile attualmente risulta essere libero, non occupato, e nella disponibilità della Società Debitrice Esecutata.

- **Edificio a Schiera B** - (Voc. Sant'Antonio n.43/F, int.4);

Abitazione e garage censiti al Catasto Fabbricati, rispettivamente, al **foglio 46, particella 732 sub 3 graffata con la particella 721**, e al **foglio 46, particella 732 sub 13**.

L'immobile è costituito da una porzione di fabbricato cielo-terra, realizzata con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio, distribuita su tre livelli di cui due fuoriterra ed uno interrato:

- al **Piano Interrato**, sono presenti un garage con accesso carrabile dalla corsia di manovra condominiale e un locale cantina, i due ambienti sono collegati funzionalmente tra loro tramite una porta tagliafuoco; sono inoltre presenti un



disimpegno/sottoscala con un piccolo bagno, oltre la scala di collegamento con il piano terra. Il garage è costituito da unico locale al grezzo, con pavimento industriale, tamponatura in blocchetti di cls priva di intonaco, porta basculante manuale in lamiera zincata con grata di areazione superiore. Il locale cantina si presenta anch'esso allo stato grezzo, il pavimento è costituito dal solo massetto cementizio (privo di ceramica), le pareti sono intonacate ma prive dello strato finale delle tinteggiature. Per l'illuminazione e l'areazione naturale è presente una "bocca di lupo" dotata di una finestra in alluminio e doppio vetro; una parete della cantina risulta essere provvista degli allacci per lavandino e lavatrice ed è presente anche l'allaccio per il termosifone dell'impianto di riscaldamento, con la predisposizione del relativo termostato ambiente. Il piccolo bagno risulta essere non completato, infatti è privo di pavimento e rivestimento in ceramica e presenta solo la predisposizione degli allacci per gli apparecchi igienici, senza i relativi sanitari, escluso il piatto doccia che invece risulta essere posizionato in loco. Il disimpegno e il bagno sono privi di porte e presentano solo i relativi controtelai a muro. In prossimità della scala è presente una canna fumaria in acciaio per la realizzazione di un eventuale camino. I locali sono dotati di impianto elettrico civile di tipo standard (a vista per il solo garage) completo di punti luce, frutti e placche per prese e interruttori, ma privo dei corpi illuminanti; si rileva la presenza di un quadro elettrico specifico per il solo piano interrato e della predisposizione per l'impianto citofonico. Tutti i locali del piano interrato presentano una altezza interna netta pari a circa 2,60 ml.

- al **Piano Terra**, sono presenti una corte esterna ad uso esclusivo, collegata al vialetto pedonale condominiale, un portico di accesso all'abitazione, un locale soggiorno/pranzo, un locale cucina, un disimpegno e un piccolo bagno oltre che la



scala di collegamento con il piano primo; sulla parte posteriore dell'edificio sono inoltre presenti un altro portico e una area verde.

La corte esterna di accesso è pavimentata con gres porcellanato, il portoncino di ingresso all'abitazione è di tipo blindato, mentre gli infissi esterni sono in legno e doppio vetro e sono dotati di persiane. La facciata anteriore verso il vialetto condominiale e quella posteriore verso l'area verde sono intonacate e tinteggiate e presentano delle riquadrature in travertino intorno alla bucatra delle finestre.

Sulle facciate si riscontrano evidenti ammaloramenti delle persiane in legno, determinati dalla azione degli agenti atmosferici e dalla mancata manutenzione che deve essere periodicamente effettuata per infissi di questo tipo; sono anche visibili, in alcuni punti della tamponatura perimetrale in laterizio, delle filature dell'intonaco in prossimità dei rispettivi giunti di malta.

I locali interni si mostrano ultimati, presentano pavimentazione e zoccolino in gres porcellanato standard, tinteggiature di tipo civile e gli infissi interni sono ordinari in legno tamburato; nel soggiorno è presente un camino e risultano montati i radiatori in alluminio di tipo standard per l'impianto di riscaldamento. Il locale cucina presenta un rivestimento ceramico sulle pareti e mostra gli usuali allacci impiantistici (acqua, gas, scarichi, ecc.) per il montaggio degli arredi e degli elettrodomestici. Il piccolo bagno cieco, risulta essere completo del rivestimento sulle pareti, dei sanitari (lavandino, tazza, bidet), del termoarredo ed è provvisto di apposito aspiratore per il ricambio d'aria. I locali sono dotati di impianto elettrico civile di tipo standard, completo di punti luce, frutti e placche per prese e interruttori, ma privo dei corpi illuminanti; si rileva la presenza di un quadro elettrico specifico per la sola zona residenziale del piano terra e primo. Sono anche presenti l'impianto citofonico e le



prese per l'impianto TV e telefonico. Tutti i locali del piano terra presentano una altezza interna netta pari a circa 2,70 ml.

Il portico posteriore è dotato di pavimento in gres porcellanato, sulla parete a destra è presente una nicchia in lamiera zincata per l'alloggiamento della caldaia dell'impianto di riscaldamento, sono visibili tutti i collettori (gas, tubazioni in entrata ed in uscita, scarico condensa, collegamenti elettrici ecc.) necessari per l'allaccio del generatore di calore che al momento non risulta essere installato. L'impianto termico dell'edificio è di tipo standard, prevede infatti una caldaia murale autonoma per il riscaldamento e la produzione di acqua calda per uso sanitario, alimentata a gpl, e con elementi radianti ordinari in alluminio posti all'interno dei singoli ambienti; mentre per la regolazione termica sono previsti n.3 termostati ambiente, uno per ogni piano dell'abitazione. Sotto la nicchia per la caldaia è presente l'alloggiamento per il contatore gas; a tal proposito si precisa che attualmente è previsto l'approvvigionamento del gas da un unico serbatoio interrato di gpl, comune per l'intero insediamento residenziale, posto in prossimità della rampa di accesso ai garages. Infine l'area verde posizionata sul lato retrostante l'accesso all'edificio, risulta essere delimitata da una recinzione realizzata con un basso muretto in cls e rete metallica plastificata; si osserva che attualmente questa area si trova in stato di abbandono.

- al **Piano Primo**, sono presenti un disimpegno, due camere, uno studio, un bagno e un balcone. I locali interni si mostrano ultimati, presentano una pavimentazione in parquet di rovere e zoccolino in legno (bagno escluso), le tinteggiature sono di tipo civile e le porte interne sono di tipo ordinario in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno e doppio vetro con persiane; nelle camere risultano montati i



termosifoni in alluminio di tipo standard per l'impianto di riscaldamento. Il bagno risulta essere completo di pavimento e rivestimento ceramico, dei sanitari (lavabo, tazza, bidet, doccia), di termoarredo ed è dotato di una finestra motorizzata sul tetto tipo velux per l'illuminazione e l'aerazione naturali. Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico civile di tipo standard, completo di punti luce, frutti e placche per prese e interruttori, ma privo dei corpi illuminanti; sono presenti inoltre l'impianto citofonico e le prese degli impianti TV e telefonico. Il balcone presenta pavimento e battiscopa in gres porcellanato mentre il parapetto è realizzato parte in muratura e parte in ringhiera metallica; si riscontra, per mancata manutenzione, l'otturazione della piletta di scarico per lo smaltimento dell'acqua piovana, con conseguente ammaloramento per infiltrazione sia della muratura che delimita il terrazzo e sia di una porzione del parquet della camera da letto nella zona antistante la finestra. Tutti i locali del piano primo hanno una altezza interna netta pari a circa 2,70 ml.

Relativamente allo smaltimento dei reflui domestici, il _____, presente nel corso del sopralluogo del 16/02/2022, ha riferito che le linee delle acque nere di tutte le porzioni a schiera che compongono l'insediamento, vengono inizialmente convogliate in una fossa imhoff e successivamente vengono da lì recapitate nella fognatura comunale posizionata lungo la SP418. Relativamente alle acque bianche anche queste vengono raccolte ed in parte vengono recapitate alla rete comunale per le acque bianche lungo la SP418 ed in parte convogliate verso un vicino fosso.

Stato di possesso: l'immobile attualmente risulta essere libero, non occupato, e nella disponibilità della Società Debitrice Esecutata.



- **Edificio a Schiera C** - (Voc. Sant'Antonio n.43/G, int.3);

Abitazione e garage censiti al Catasto Fabbricati, rispettivamente, al **foglio 46, particella 732 sub 4 graffata con la particella 722** e al **foglio 46, particella 732 sub. 14.**

L'immobile è costituito da una porzione di fabbricato cielo-terra, realizzata con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio, distribuita su tre livelli:

- al **Piano Interrato**, sono presenti un garage con accesso carrabile dalla corsia di manovra condominiale e un locale cantina, i due ambienti sono collegati funzionalmente tra loro tramite una porta tagliafuoco; sono inoltre presenti un disimpegno/sottoscala con un piccolo bagno, oltre la scala di collegamento con il piano terra. Il garage è costituito da unico locale al grezzo, con pavimento industriale, tamponatura in blocchetti di cls priva di intonaco, porta basculante manuale in lamiera zincata con grata di areazione superiore. Il locale cantina si presenta anch'esso allo stato grezzo, il pavimento è costituito dal solo massetto cementizio (privo di ceramica) le pareti sono intonacate ma prive dello strato finale delle tinteggiature. Per l'illuminazione e l'areazione naturale è presente una "bocca di lupo" dotata di una finestra in alluminio e doppio vetro; una parete del locale cantina risulta essere provvista degli allacci per lavandino e lavatrice ed è presente anche l'allaccio per il termosifone dell'impianto di riscaldamento, con la predisposizione del relativo termostato ambiente. Il piccolo bagno risulta essere non completato, infatti è privo di pavimento e rivestimento in ceramica e presenta solo la predisposizione degli allacci per gli apparecchi igienici, senza i relativi sanitari, escluso il piatto doccia che invece risulta essere posizionato in loco. Il disimpegno e il bagno sono privi di porte e presentano solo i relativi controtelai a muro. In prossimità della scala è presente una



canna fumaria in acciaio per la realizzazione di un eventuale camino. I locali sono dotati di impianto elettrico civile di tipo standard (a vista per il solo garage) completo di punti luce, frutti e placche per prese e interruttori, ma privo dei corpi illuminanti; si rileva la presenza di un quadro elettrico specifico per il solo piano interrato e della predisposizione per il l'impianto citofonico. Tutti i locali del piano interrato presentano una altezza interna netta pari a circa 2,60 ml.

- al **Piano Terra**, sono presenti una corte esterna ad uso esclusivo collegata al vialetto pedonale condominiale, un portico di accesso all'abitazione, un locale soggiorno/pranzo, un locale cucina, un disimpegno e un piccolo bagno oltre che la scala di collegamento con il piano primo; sulla parte posteriore dell'edificio sono inoltre presenti un altro portico e una area verde.

La corte esterna di accesso è pavimentata con gres porcellanato, il portoncino di ingresso all'abitazione è di tipo blindato, mentre gli infissi esterni sono in legno e doppio vetro con persiane. La facciata anteriore verso il vialetto condominiale e quella posteriore verso l'area verde, sono intonacate e tinteggiate e presentano delle riquadrature in travertino intorno alla bucatina delle finestre. Sulle facciate si riscontrano evidenti ammaloramenti delle persiane in legno determinati dalla azione degli agenti atmosferici e dalla mancata manutenzione che deve essere periodicamente effettuata per infissi di questo tipo. I locali interni si mostrano ultimati, presentano pavimentazione e zoccolino in gres porcellanato standard, tinteggiature di tipo civile e gli infissi interni sono ordinari in legno tamburato; nel soggiorno è presente un camino e risultano montati i radiatori in alluminio di tipo standard dell'impianto di riscaldamento. Il locale cucina presenta un rivestimento ceramico sulle pareti e mostra gli usuali allacci impiantistici (acqua, gas, scarichi,



ecc.) per il montaggio degli arredi e elettrodomestici. Il piccolo bagno cieco, risulta essere completo del rivestimento sulle pareti, dei sanitari (lavandino, tazza, bidet), del termoarredo ed è provvisto di apposito aspiratore per il ricambio d'aria. I locali sono dotati di impianto elettrico civile di tipo standard, completo di punti luce, frutti e placche per prese e interruttori, ma privo dei corpi illuminanti; si rileva la presenza di un quadro elettrico specifico per la sola zona residenziale del piano terra e primo. Sono anche presenti l'impianto citofonico e le prese per l'impianto TV e telefonico. Tutti i locali del piano terra presentano una altezza interna netta pari a circa 2,70 ml. Il portico posteriore è dotato di pavimento in gres porcellanato, sulla parete a destra è presente una nicchia in lamiera zincata per l'alloggiamento della caldaia dell'impianto di riscaldamento, sono visibili tutti i collettori (gas, tubazioni in entrata ed in uscita, scarico condensa, collegamenti elettrici ecc.) necessari per l'allaccio del generatore di calore, che al momento non risulta installato. L'impianto termico dell'edificio è di tipo standard, prevede infatti una caldaia murale autonoma per il riscaldamento e la produzione di acqua calda per uso sanitario, alimentata a gpl, con elementi radianti ordinari in alluminio posti all'interno dei singoli ambienti, mentre per la regolazione termica sono previsti n.3 termostati ambiente, uno per ogni piano dell'abitazione. Sotto la nicchia per la caldaia è presente l'alloggiamento per il contatore gas; a tal proposito si precisa che attualmente è previsto l'approvvigionamento del gas da un unico serbatoio interrato di gpl, comune per l'intero intero insediamento residenziale, posto in prossimità della rampa di accesso ai garages. Infine l'area verde posizionata sul lato retrostante l'accesso all'edificio, risulta essere delimitata da una recinzione realizzata con un basso muretto in cls e rete metallica plastificata; si osserva che attualmente questa area si trova in stato di abbandono.



- al **Piano Primo**, sono presenti un disimpegno, due camere, un guardaroba, un bagno e un balcone. I locali interni si mostrano ultimati, presentano una pavimentazione in parquet di rovere e zoccolino in legno (bagno escluso), le tinteggiature sono di tipo civile e le porte interne sono di tipo ordinario in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno e doppio vetro con persiane; nelle camere risultano montati i termosifoni in alluminio di tipo standard per l'impianto di riscaldamento. Il bagno risulta essere completo di pavimento e rivestimento ceramico, dei sanitari (lavabo,tazza, bidet, doccia), di termoarredo ed è dotato di una finestra per l'illuminazione e l'aerazione naturali. Tutti i locali sono provvisti di impianto elettrico civile di tipo standard, completo di punti luce, frutti e placche per prese e interruttori, ma risulta essere privo dei corpi illuminanti; sono inoltre presenti l'impianto citofonico e le prese degli impianti TV e telefonico. Il balcone presenta pavimento e battiscopa in gres porcellanato mentre il parapetto è realizzato in muratura; si riscontra in tale zona, una non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, infatti sulla planimetria catastale per questo piano, non appare essere riportata la porzione di scala che occupa parzialmente il balcone medesimo. Tutti i locali del piano primo hanno una altezza interna netta pari a circa 2,70 ml.

Relativamente allo smaltimento dei reflui domestici, il _____, presente nel corso del sopralluogo del 16/02/2022, ha riferito che le linee delle acque nere di tutte le porzioni a schiera che compongono l'insediamento vengono convogliate prima in una fossa imhoff e successivamente vengono da lì recapitate nella fognatura comunale posizionata lungo la SP418. Relativamente alle acque bianche anche queste vengono



raccolte ed in parte vengono recapitate alla rete comunale per le acque bianche lungo la SP418 ed in parte convogliate verso un vicino fosso.

Stato di possesso: l'immobile attualmente risulta essere libero, non occupato, e nella disponibilità della Società Debitrice Esecutata.

- **Edificio a Schiera D** - (Voc. Sant'Antonio n.43/H, int.2);

Abitazione e garage censiti al Catasto Fabbricati, rispettivamente, al **foglio 46, particella 732 sub 5 graffata con la particella 723**, e al **foglio 46, particella 732 sub 15**. Questo immobile, per dimensioni, consistenza e destinazioni d'uso, risulta essere simile all' "**Edificio a Schiera B**", pertanto sostanzialmente si rimanda alla relativa descrizione sopra riportata.

Stato di possesso: l'immobile attualmente risulta essere libero, non occupato, e nella disponibilità della Società Debitrice Esecutata.

- **Edificio a Schiera E** - (Voc. Sant'Antonio n.43/L, int.6);

Abitazione e garage censiti al Catasto Fabbricati, rispettivamente, al **foglio 46, particella 732, sub 7 graffata con la particella 737** e al **foglio 46, particella 732 sub 17**. Questo immobile, per dimensioni, consistenza e destinazioni d'uso, risulta essere simile all' "**Edificio a Schiera A**", pertanto sostanzialmente si rimanda alla descrizione sopra riportata.

Stato di possesso: l'immobile attualmente risulta essere libero, non occupato, e nella disponibilità della Società Debitrice Esecutata.

- **Edificio a Schiera F** - (Voc. Sant'Antonio n.43/M, int.7);

Abitazione e garage censiti al Catasto Fabbricati, rispettivamente, al **foglio 46, particella 732, sub 8 graffata con la particella 736** e al **foglio 46, particella 732 sub 18**. Questo immobile, per dimensioni, consistenza e destinazioni d'uso, risulta



essere simile all' "**Edificio a Schiera B**", pertanto sostanzialmente si rimanda alla relativa descrizione sopra riportata.

Stato di possesso: l'immobile attualmente risulta essere libero, non occupato, e nella disponibilità della Società Debitrice Esecutata.

- **Edificio a Schiera G** - (Voc. Sant'Antonio n.43/N, int.8);

Abitazione e garage censiti al Catasto Fabbricati, rispettivamente, al **foglio 46, particella 732 sub 9 graffata con la particella 735** e al **foglio 46, particella 732 sub 19**. Questo immobile, per dimensioni, consistenza e destinazioni d'uso, risulta essere simile all' "**Edificio a Schiera C**", pertanto sostanzialmente si rimanda alla relativa descrizione sopra riportata.

Stato di possesso: l'immobile attualmente risulta essere libero, non occupato, e nella disponibilità della Società Debitrice Esecutata.

A completamento descrittivo e di dettaglio si allegano l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali delle u.i. abitative e accessorie, la visura della p.lla 732 sub 22 bcnc, e il **servizio fotografico illustrativo** a parte. (**All. 12 - Planimetrie delle u.i. abitative e accessorie, elaborato planimetrico e visura della p.lla 732 sub 22 bcnc**)

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE:

Per il **calcolo della consistenza** si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie acquisite.

Relativamente alla consistenza immobiliare, ai fini della stima, la si esprime in termini di superficie commerciale, ed in particolare si prevede che il computo della Superficie Convenzionale Vendibile (**Scv**), come adottato dal Listino immobiliare della Camera di commercio della Regione Umbria, venga effettuato con i criteri seguenti:



- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) Relativamente al locale cantina posto al piano interrato il coefficiente di ponderazione, stante la destinazione e le finiture accertate, si è considerato pari al 60%;
- e) Relativamente al garage posto al piano interrato il coefficiente di ponderazione, stante la destinazione e le finiture accertate, si è considerato pari al 50%;
- f) Relativamente al portico al piano terra di accesso alla abitazione, il coefficiente di ponderazione stante le finiture accertate si è considerato pari al 35%;
- g) Relativamente al balcone al piano primo il coefficiente di ponderazione, stante le finiture accertate, si è considerato pari al 30%;
- h) Relativamente alla corte esclusiva al piano terra di accesso all'abitazione, e all'area verde retrostante, si considerano incluse nell'edificio, facendone parte integrante e complementare, peraltro senza particolari pregi architettonici ed ambientali.

Tutto ciò premesso si riepilogano, nella tabella tecnica sottostante, le consistenze totali degli edifici a schiera pignorati determinate con i criteri sopra adottati, precisando che stante le finalità dell'elaborato è ovviamente orientativa poiché presupporrebbe l'esecuzione di rilievi di dettaglio e relativa restituzione grafica.



Lettera Edifici a Schiera	Dati identificativi catastali	Scv (mq)
A	p.lla 732 sub 2 graffata con p.lla 719, e p.lla 732 sub 12	120
E	p.lla 732 sub 7 graffata con p.lla 737, e p.lla 732 sub 17	120
B	p.lla 732 sub 3 graffata con p.lla 721, e p.lla 732 sub 13	146
F	p.lla 732 sub 8 graffata con p.lla 736, e p.lla 732 sub 18	146
D	p.lla 732 sub 5 graffata con p.lla 723, e p.lla 732 sub 15	146
C	p.lla 732 sub 4 graffata con p.lla 722, e p.lla 732 sub 14	140
G	p.lla 732 sub 9 graffata con p.lla 735, e p.lla 732 sub 19	140

DESCRIZIONE DEGLI APPEZZAMENTI SI DI TERRENO

Rappresentati da:

- Rata di terreno censita al catasto terreni al **foglio 46, particella 685** di are 00.16.45 Seminativo Arborato, di forma regolare e giacitura collinare, confinante con il lato sud dell'insediamento residenziale, con la SP418 e con la strada di lottizzazione. L'appezzamento si presenta in parte incolto e in parte arato, inoltre sul confine con l'insediamento residenziale è presente un palo di illuminazione pubblica che si presenta fortemente inclinato e in precarie condizioni statiche.

Dalla verifica del **Certificato di Destinazione Urbanistica** n. 15 rilasciato dal Comune di Todi in data 27/01/2022 prot. 1311, (**Vedi allegato n. 3**) si evince che il terreno in oggetto risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

"AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI - PREVALENTEMENTE PER RESIDENZA - AMBITI DI INTEGRAZIONE DEI TESSUTI ESISTENTI (ITE) (zona omogenea C) di cui all'art.25 delle N.T.A. parte operativa";



"VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/1923)";

"Note: Le Part.lle n.738 parte -685-687 del Foglio 47, ricadono nel piano attuativo di iniziativa privata denominato "Sole" approvato con D.C.C. n.86 del 27/11/2006 e successiva variante approvata con D.C.C. n.33 del 22/4/2010 e stipula della convenzione in data 4/4/2007 rep. n.27877 racc.n.7939.".

Si mette in evidenza che il terreno in oggetto rientra all'interno del Piano attuativo "Lottizzazione Sole" che ne prevede la **sua destinazione a verde pubblico** e che pertanto, come specificato nella Convenzione Edilizia del 04/04/2007, dovrà essere attrezzato e successivamente ceduto al Comune di Todi.

- Ulteriore piccola rata di terreno censita al catasto terreni al **foglio 46, particella 687** di are 00.00.30 Seminativo Arborato, di forma irregolare, particella residua dal frazionamento per l'inserimento in mappa dell'insediamento residenziale, posizionata nelle vicinanze della rampa condominiale di accesso ai garage, di fronte al serbatoio gpl e costituita da una modestissima porzione di sede della strada di lottizzazione e relativo marciapiede, rappresentando un relitto.

Dalla verifica del **Certificato di Destinazione Urbanistica** n. 15 rilasciato dal Comune di Todi in data 27/01/2022 prot. 1311, (**Vedi allegato n. 3**) si evince che il terreno in oggetto risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

"AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI - PREVALENTEMENTE PER RESIDENZA - AMBITI DI INTEGRAZIONE DEI TESSUTI ESISTENTI (ITE) (zona omogenea C) di cui all'art.25 delle N.T.A. parte operativa";



"VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/1923");

"Note: Le Part.lle n.738 parte -685-687 del Foglio 47, ricadono nel piano attuativo di iniziativa privata denominato "Sole" approvato con D.C.C. n.86 del 27/11/2006 e successiva variante approvata con D.C.C. n.33 del 22/4/2010 e stipula della convenzione in data 4/4/2007 rep. n.27877. racc.n.7939."

- In ultimo, rata di terreno censita al catasto terreni al **foglio 46, particella 738** come Ente Urbano di are 00.08.70, e al catasto fabbricati **foglio 46, particella 738**, cat. F/1 Area Urbana; di forma regolare e giacitura collinare con pendenza significativa, confinante con il lato nord dell'insediamento residenziale, mentre tutti gli altri suoi confini non risultano essere materializzati in loco, l'appezzamento si presenta lavorato ad aratura.

Dalla verifica del **Certificato di Destinazione Urbanistica** n. 15 rilasciato dal Comune di Todi in data 27/01/2022 prot. 1311, (**Vedi allegato n. 3**) si evince che il terreno in oggetto risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

in parte ricade in "ZONA AGRICOLA (zona omogenea E) dicui agli artt. 75 e 80 delle N.T.A. parte strutturale";

in parte ricade in "AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI - PREVALENTEMENTE PER RESIDENZA - AMBITI DI INTEGRAZIONE DEI TESSUTI ESISTENTI (ITE) (zona omogenea C) dicui all'art.25 delle N.T.A. parte operativa";

"VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/1923");



"Note: Le Part.lle n.738 parte -685-687 del Foglio 47, ricadono nel piano attuativo di iniziativa privata denominato "Sole" approvato con D.C.C. n.86 del 27/11/2006 e successiva variante approvata con D.C.C. n.33 del 22/4/2010 e stipula della convenzione in data 4/4/2007 rep. n.27877 racc.n.7939."

A completamento descrittivo si rimanda all'estratto di mappa con evidenziate le rate di terreno pignorate ed il **servizio fotografico a parte. (All.13 - Estratto di mappa con evidenziate le rate di terreno pignorate).**

4) VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI, ACCERTAMENTI RELATIVI ALLE AREE COMUNI:

VERIFICHE URBANISTICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE:

A seguito dell'accesso atti presso gli Uffici Competenti del Comune di Todi in data 22/02/2022 e dalle informazioni prese nel corso del sopralluogo del 16/02/2022, si è rilevato che il complesso immobiliare in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva è stato edificato in attuazione del Piano di iniziativa privata denominato "Lottizzazione Sole", di cui di seguito si riportano in ordine cronologico i principali atti:

- **Piano di "Lottizzazione Sole"**, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Todi n.86 del 27/11/2006;
- Stipula di **Convenzione Edilizia** a rogito Dott. Fabio Arrivi, Notaio in Todi del 04/04/2007, Rep.27877/7936, con la quale i Soggetti lottizzanti si assumevano degli obblighi nei confronti del Comune di Todi in merito alle modalità di attuazione del Piano di Lottizzazione "Sole"; nella stessa data i lottizzanti medesimi stipulavano apposita **Fidejussione assicurativa** di euro 268.822,01 rilasciata dalla Aurora



Assicurazioni in data 04/04/2007 n.45669153, a favore del Comune di Todi e a garanzia della esecuzione degli obblighi assunti nella Convenzione;

- **Variante al Piano di "Lottizzazione Sole"**, presentata al Comune di Todi al prot. 26483 del 20/07/2007 ed adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 28/11/2007;

- Approvazione della **Variante al Piano di Lottizzazione** con Deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 22/04/2010; in questa Deliberazione veniva anche indicato il subentro, tra i Soggetti attuatori del piano, della Società Esecutata a seguito dell'atto di compravendita dei terreni avvenuta in data 04/12/2009);

- **Collaudo delle opere di urbanizzazione** presentato al Comune di Todi al prot.12663 del 27/04/2012 dal Direttore dei Lavori del Piano di "Lottizzazione Sole", , e relativo alle fognature per le acque bianche e nere;

- Richiesta di **Proroga per il completamento delle urbanizzazioni relative Piano di "Lottizzazione Sole"**, presentata al Comune di Todi al prot.10070 del 28/03/2017 dai soggetti lottizzanti; la proroga veniva concessa per 3 anni ed attualmente, probabilmente, rimarrà in vigore fino al termine del periodo di emergenza Covid-19.

- Comunicazione di **Variazione del Direttore Lavori per le opere di urbanizzazione del Piano di "Lottizzazione Sole"**, presentata al Comune di Todi al prot. 952 /2020 del 13/01/2020, con la quale al precedente Direttore dei Lavori subentrava il .

A completamento si rimanda alla documentazione acquisita e allegata.

(Allegato n. 14: Documentazione relativa al Piano di Lottizzazione)



VERIFICA DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI:

Si procede ora a riepilogare i titoli abilitativi e i procedimenti edilizi, depositati presso gli Uffici Competenti del Comune di Todi, tramite i quali è stata assentita la costruzione dell'insediamento residenziale, in cui sono comprese le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- **Permesso di Costruire n. 4-2010 del 19/01/2010**, rilasciato alla (domanda presentata a nome delle sig.re Pannuzi Clara ed Elsa al prot. 19527 del 30/05/2008), avente per oggetto la "... *REALIZZAZIONE DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE in Todi, Fraz. Duesanti ...*"; **Inizio dei Lavori** presentato al Comune di Todi in data 09/04/2010;
- **SCIA prot.15860 del 31/05/2012, Prat. Edil. 349/2012**, presentata a nome della per opere di tinteggiatura esterna;
- **SCIA prot.22007 del 01/08/2012, Prat. Edil. 538/2012**, Variante al Permesso di Costruire n. 4 del 19/01/2010 per realizzazione di edificio plurifamiliare, presentata a nome
- **Dichiarazione di Fine Lavori prot.22146 del 02/08/2012**, presentata dal DL, relativa alle opere di tinteggiatura;
- **Domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità del 02/08/2012 prot.22146, Prat. Edil. 147-2012-AG**, presentata al Comune di Todi
, e relativa a tutte le unità immobiliari costituenti il complesso residenziale;
- **Comunicazione di sospensione del procedimento per il rilascio delle certificazioni di Agibilità prot. 22204 del 02/08/2012**, inviata dal Comune di Todi alla , e al Direttore dei Lavori



rilevava il mancato adempimento di quanto stabilito nella Convenzione Edilizia del 04/04/2007 relativa al Piano di "Lottizzazione Sole", in particolare in merito al completamento delle urbanizzazioni primarie. Infatti in questa Convenzione si stabiliva che, una volta ultimata l'edificazione dei comparti, il rilascio delle certificazioni di Agibilità da parte del Comune fosse subordinata alla realizzazione, completamento e cessione al Comune stesso delle opere di urbanizzazione primaria; inoltre sempre nella Convenzione e sempre relativamente alle Agibilità, se ne preordinava il rilascio anche alla avvenuta sistemazione ed attrezzamento delle aree verdi e alla loro successiva cessione al Comune. A tal proposito si evidenzia quanto già scritto sopra in merito, ovvero che le opere di urbanizzazione primaria non appaiono ancora completate e che la rata di terreno, che il Piano di Lottizzazione ha destinato a verde pubblico, censita al **foglio 46, particella 685** e attualmente pignorata, non appare attrezzata e piantumata ed attualmente è ancora di proprietà della Società Esecutata.

A completamento si allega la documentazione acquisita relativa ai titoli abilitativi sopra descritti (**All. n. 15 - Titoli abilitativi rilasciati**).

VERIFICHE DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

A seguito degli accessi e dei rilievi effettuati, il confronto tra lo stato dei luoghi degli immobili rilevati e gli elaborati grafici dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Todi, presenta delle modeste differenze dimensionali; mentre si rileva una sostanziale corrispondenza per destinazione d'uso e distribuzione dei vani delle opere realizzate con i progetti depositati in Comune, **ad esclusione tuttavia delle seguenti eccezioni:**



- Al **Piano Interrato**, di **tutti gli Edifici a Schiera** oggetto di esecuzione, si è rilevata una altezza netta di circa 2,60m, mentre negli elaborati grafici dei titoli abilitativi viene indicata una altezza netta di progetto pari a 2,50m.
- Sempre al **Piano Interrato** di **tutti gli Edifici a Schiera**, si osserva che il piccolo bagno rilevato ancora allo stato grezzo e con il solo piatto doccia montato, negli elaborati grafici dei titoli abilitativi viene invece indicato come “Ripostiglio”.
- Al **Piano Primo** degli **Edifici a Schiera C e G**, si riscontra, per la camera da letto che si apre sul terrazzo, un aumento della sua lunghezza di circa 20cm (L=2,60m circa rilevata rispetto a L=2,40m da progetto assentito) a scapito del terrazzo coperto che risulta essere più corto della medesima dimensione.
- Al **Piano Terra** degli **Edifici a Schiera A ed E** si riscontra, per il locale soggiorno/pranzo un aumento della sua lunghezza di circa 15cm (L=5,05m circa rilevata rispetto L=4.90m da progetto assentito) a scapito del portico di accesso che risulta essere più corto della medesima dimensione.

Prima di entrare nel merito di quanto richiesto al n.11 del Quesito, occorre nel caso di specie premettere alcune considerazioni di ordine generale.

La verifica della sanabilità o meno di un immobile passa inevitabilmente attraverso una fase di attività tecnico-professionale di tipo **preliminare** ed una successiva di tipo **operativo/esecutivo**.

Quella **preliminare** consiste nell'individuazione dell'eventuale "abuso", accertando visivamente la sua natura e consistenza, in riferimento ai titoli abilitativi rilasciati e rintracciati.



La procedura tecnica nelle CTU consiste nella verifica documentale della sanabilità in base alle norme urbanistiche vigenti e talvolta anche con colloqui preliminari con un Istruttore Comunale.

Tutto ciò esclude, per la natura dell'incarico giudiziale, ulteriori e più approfondite indagini/adempimenti tipici della fase **operativa/esecutiva**, che di norma prevedono la redazione di elaborati anche di massima coinvolgenti professionalità e competenze diverse (geologi, periti impiantistici, ingegneri, ecc.).

Solo con tale documentazione tecnica è possibile avviare l'iter amministrativo ed esprimere soprattutto un fondato e motivato giudizio sul futuro esito della sanatoria, aprendo così un confronto con gli Uffici Tecnici Competenti.

In definitiva per gli immobili pignorati in cui sono state accertate le sopra citate discrepanze, non è possibile allo stato attuale assicurare la certezza della sanabilità (e quindi dei relativi costi) in quanto non essendo prevista la fase operativa/esecutiva si può esprimere un parere di massima solo su prospettazione di ipotesi anche in base ai colloqui preliminari avuti durante l'accesso presso gli Uffici Comunali del 24/03/2022.

Alla luce di questa indispensabile premessa, tenuto conto delle discordanze rilevate sugli immobili pignorati, è possibile esprimere i seguenti pareri differenziati:

- laddove sia possibile effettuare delle piccole compensazioni tra superfici abitative in aumento/diminuzione oltre che il posizionamento di contro-parete per ripristinare le dimensioni assentite, potrebbe essere applicata la procedura di sanatoria prevista dall'art.154 (Accertamento di conformità) della L.R. n.1/2015; tale procedura urbanistica non precluderebbe il rilascio della Agibilità.



- laddove non vi siano le condizioni di applicare l'art.154, potrebbe valere l'art.141 (Vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia) ed in particolare il comma 9, che prevede la corresponsione di sanzioni pecuniarie alternative ai provvedimenti di demolizione o ripristino dello stato dei luoghi, prendendo atto dell'impossibilità di ripristino tecnicamente motivato. Questa procedura pur legittimando e mantenendo le caratteristiche dell'u.i. potrebbe costituire elemento ostativo al rilascio dell'Agibilità o in subordine parziale.

Infine, considerato lo stato di attuazione del Piano di "Lottizzazione Sole" e relativamente alle Certificazioni di Agibilità inerenti le unità immobiliari pignorate, si mette in evidenza, che queste non potranno essere rilasciate da parte del Comune di Todi fino a quando non si completeranno, sia le opere di urbanizzazione che la sistemazione delle aree verdi e si procederà alla loro successiva cessione all'Amministrazione, così come era stato previsto dalla Convenzione Edilizia a rogito Notaio Dott. Fabio Arrivi, del 04/04/2007, Rep.27877/7936, relativa al Piano attuativo della "Lottizzazione Sole".

Si evidenzia che gli obblighi assunti nei confronti del Comune dai Soggetti attuatori della lottizzazione così come indicati nell'atto di Convenzione appena citato, risultano essere stati poi trasferiti alla , nell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Carlo Filippetti del 04/12/2009, Rep.49600/30298, con il quale la società medesima ha acquistato dalle, il terreno sul quale successivamente ha edificato le unità immobiliari oggetto di pignoramento; infatti in tale atto di compravendita, all'ARTICOLO 3°, si legge:

"... La parte venditrice garantisce anche agli effetti della Legge 19 maggio 1975 numero 151, la legittima proprietà, la piena disponibilità e la libertà di quanto venduto da vincoli,



*privilegi, anche fiscali, servitù non apparenti, pesi, ipoteche e diritti di prelazione a chiunque spettanti assumendo, in caso contrario, espressa responsabilità per l'evizione e danni **ad eccezione** della: - Convezione Edilizia a rogito Dott. Fabio Arrivi Notaio in Todi in data 4 aprile 2007 Rep.27877/7936 trascritta presso la Conservatoria di Perugia al n. 7480 Reg.Part. in data 19 aprile 2007; ... La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per se e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo tutti i diritti e obblighi derivanti dalla Convezione Edilizia a rogito Notaio Fabio Arrivi in Todi sopra citata ".*

Si precisa che a seguito di contatti con il DL delle opere di urbanizzazione, , e di quanto acquisito documentalmente, si riscontra che le opere da completare sono essenzialmente riconducibili alla viabilità, segnaletica stradale e sistemazione aree verdi, per un importo complessivo stimato di euro 51.468,55, oltre spese accessorie e oneri fiscali in quanto dovuti, da ripartire secondo le quote indicate nel contratto di appalto del 06/05/2008 all'art.4 (vedi **All. n.7**).

VERIFICHE DELLA REGOLARITÀ CATASTALE:

A seguito dell'accesso e dei rilievi effettuati, si osserva una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi degli immobili rilevati e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate **ad esclusione, tuttavia, delle seguenti eccezioni:**

- Per **tutte le unità immobiliari pignorate, al Piano Interrato**, si è rilevata una altezza netta di 2,60m, mentre nelle planimetrie catastali viene indicata una altezza netta pari a 2,50m;
- Per le unità immobiliari residenziali pignorate, e censite al Catasto Fabbricati al **foglio 46, p.lla 732 sub 2 graffata con la p.lla 719, p.lla 732 sub 3 graffata con la**



p.lla 721, p.lla 732 sub 4 graffata con la p.lla 722, p.lla 732 sub 5 graffata con la p.lla 723, p.lla 732 sub 7 graffata con la p.lla 737, p.lla 732 sub 8 graffata con la p.lla 736, p.lla 732 sub 9 graffata con la p.lla 735, si riscontra al Piano Interrato che il piccolo bagno rilevato allo stato grezzo e con il solo piatto doccia montato, nelle planimetrie catastali viene invece indicato come " Ripostiglio";

- Per le unità immobiliari residenziali, denominate **Edifici a Schiera C e G**, e censite al Catasto Fabbricati al **foglio 46, p.lla 732 sub 4 graffata con la p.lla 722, p.lla 732 sub. 9 graffata con la p.lla 735**, al Piano Primo si riscontra una non corrispondenza nella zona relativa al balcone; infatti nella planimetria catastale non appare essere riportata la porzione di scala che occupa parzialmente il balcone medesimo.

Si evidenzia che tale discordanza non si riscontra invece a livello edilizio-urbanistico; infatti, quanto rappresentato nelle planimetrie assentite dei titoli abilitativi conservati in Comune, corrisponde allo stato dei luoghi rilevato, con il vano scale che occupa parte del terrazzo; pertanto la discordanza catastale osservata potrebbe essere ricondotta ad un mero errore materiale di tipo grafico nella predisposizione della planimetria catastale stessa.

5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare diversi immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del **valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari nel comprensorio del Comune di Todi, nonché della



concreta possibilità di reperire prezzi/offerte di mercato realizzatisi nella zona di appartenenza, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento in generale, si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi/offerte di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di **un parametro tecnico in comune**, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di **un valore medio-ordinario** scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle **aggiunte e detrazioni** al valore medio-ordinario per portare il bene da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)**, riferito alla SCV, come precedentemente determinata che prevede una ponderazione tra le varie porzioni immobiliari stante le loro caratteristiche di destinazione. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si andrà a definire **il range dei valori-ordinari espressi in €/mq**.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare in relazione alle **caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare**.

Prima di procedere al giudizio di stima vero e proprio si vogliono premettere alcune considerazioni di ordine generale.

Nel comparto di appartenenza delle unità immobiliari pignorate non è stata riscontrata una ampia casistica di prezzi per immobili simili, stante una tipologia



immobiliare poco diffusa soprattutto in zona di carattere rurale come quella in oggetto, quindi per avere un quadro estimativo quanto più completo oltre alle cosiddette fonti dirette, cioè prezzi desunti da atti di compravendita, si è anche tenuto conto delle cosiddette fonti indirette riferite ai dati pubblicati e di eventuali offerte nel mercato della zona di immobili simili.

In definitiva il giudizio di stima ha tenuto conto dei seguenti prezzi-valori:

Fonti indirette:

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate (OMI), gli ultimi dati pubblicati (secondo semestre 2021) per la zona D1 del Comune di Todi, definita periferica di appartenenza agli immobili in oggetto, il range dei valori pubblicati per “abitazioni civili”, varia da un minimo di 750 €/mq a 1150 €/mq.

Il listino immobiliare della Camera di Commercio relativo al terzo trimestre 2021, per il Comune di Todi indica un range per le abitazioni poste in zona agricola che varia da un minimo di 1000 €/mq a 1500 €/mq.

Fonti dirette:

Come premesso attraverso dei portali specifici sono stati ricercati atti di beni immobili comparabili per tipologia e ubicazione ma la casistica rintracciata è riferita ad immobili di concezione e vetustà più remota rispetto a quelli oggetto di stima, e quindi solo in parte comparabili se non apportando una giusta perequazione.

Comunque si riepilogano gli atti con i prezzi ponderati considerando la loro consistenza su base catastale:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Arrivi del 24/12/2019, rep.43464, avente per oggetto un appartamento pluripiano con terrazzi, garage, locali accessori e corte. Il prezzo unitario si aggira intorno a 670,00 €/mq.



- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Arrivi del 31/03/2017, rep.41096, avente per oggetto un appartamento pluripiano con terrazzi, garage, locali accessori e corte. Il prezzo unitario si aggira intorno a 890,00 €/mq.
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Arrivi del 17/11/2019, rep.43220, avente per oggetto un appartamento pluripiano con terrazzi, garage, locali accessori e corte. Il prezzo unitario si aggira intorno a 960,00 €/mq.

Considerando congiuntamente le fonti indirette e quelle dirette, si individua un Valore Medio Ordinario, (V_0), al quale andranno apportate le aggiunte e le detrazioni proprie degli immobili oggetto di stima, escludendo le rate di terreno censite con le p.lle 685 e 687 da cedere al Comune di Todi per il completamento delle opere di urbanizzazione.

Il giudizio di stima si concretizza pertanto con la risoluzione della seguente equazione:

$$V_m = V_0 + A - D$$

Laddove;

V_m è il più probabile valore di mercato dei beni pignorati nelle condizioni attuali;

V_0 è il più probabile valore di mercato nelle condizioni ordinarie;

A “aggiunte” cioè particolari situazioni di comodo rispetto all’ordinarietà che nel caso di specie si possono configurare nella quota parte di proprietà pari a 7/10 dell’appezzamento di terreno censito con la p.lla 738, per un uso comune diversificato.

D “detrazioni” cioè particolari situazioni di deprezzamento rispetto all’ordinarietà che nel caso in oggetto si configurano nei seguenti aspetti:

- Gli immobili abitativi pignorati sono attualmente privi della Certificazione di Agibilità, e per il rilascio devono essere



completate le opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione del verde.

- Gli immobili abitativi pignorati necessitano di opere interne di completamento e manutenzione, sia per le finiture che per gli impianti generali e specifici e servizi igienici al fine di garantirne l'ordinaria abitabilità.
- Relativamente alle incongruenze di natura urbanistica segnalate nel capitolo specifico, per l'incertezza della effettiva sanabilità o legittimazione, si dovranno considerare i costi di regolarizzazione, intesi come spese tecniche, oblazione per l'ottenimento della sanatoria o di ripristino funzionale laddove non vi è la concreta possibilità di ottenerla.

Ponderando le aggiunte e le detrazioni, i beni immobili oggetto di stima prevalgono in maniera significativa le detrazioni tanto da porre il valore proprio (V_m) al di sotto di quello ordinario (V_0) e quindi da ricercare nella fascia medio bassa.

Stante le diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle villette a schiera pignorate, sia rispetto alle particolari situazioni di aggiunte che di detrazioni, i valori unitari assegnati verranno differenziati in una sorta di scala di merito.

Tutto ciò premesso, tenendo conto congiuntamente di quanto allo stato attuale è stato possibile accertare, si riporta di seguito il giudizio di stima nella tabella tecnico valutativa:



Tabella Tecnico Valutativa				
Lettera Edifici a Schiera	Dati identificativi catastali	Scv (mq)	Valore U (€/mq)	Valore Tot. (€)
A	p.lla 732 sub 2 graffata con p.lla 719 e p.lla 732 sub 12	120	850,00	102.000,00
E	p.lla 732 sub 7 graffata con p.lla 737 e p.lla 732 sub 17	120	850,00	102.000,00
B	p.lla 732 sub 3 graffata con p.lla 721 e p.lla 732 sub 13	146	900,00	131.400,00
F	p.lla 732 sub 8 graffata con p.lla 736 e p.lla 732 sub 18	146	900,00	131.400,00
D	p.lla 732 sub 5 graffata con p.lla 723 e p.lla 732 sub 15	146	900,00	131.400,00
C	p.lla 732 sub 4 graffata con p.lla 722 e p.lla 732 sub 14	140	800,00	112.000,00
G	p.lla 732 sub 9 graffata con p.lla 735 e p.lla 732 sub 19	140	800,00	112.000,00

In definitiva il più probabile valore di mercato dei beni immobile pignorati, stante le premesse metodologiche ed i valori comparabili adottati è risultato complessivamente pari ad € 822.200,00 distinto in sette lotti.

Volendo tuttavia, indicare, ai fini della pubblica vendita e in ottemperanza all'art. 17 dell'incarico un abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive, si considera nella misura del 15% stante gli accertamenti effettuati sia documentalmente che diretti visivi dei beni pignorati.

Laddove gli Organi preposti alla vendita giudiziaria ritenessero di applicare l'abbattimento forfettario, in ragione delle criticità rilevate dallo Scrivente, il valore di tutti i beni pignorati risulterà pari ad € 698.870,00 da suddividere proporzionalmente in sette lotti, in coerenza con il giudizio di stima sopra espresso.



6) FORMAZIONE DEI LOTTI E ASPETTI DA TENER CONTO PER LA VENDITA GIUDIZIARIA

Dal punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover suddividere tutti gli immobili pignorati in sette lotti composti dalle unità immobiliari abitative unitamente ai relativi garage di pertinenza e corte esclusiva, così identificati.

N.ro Lotto	Riferimento descrittivo	Dati identificativi catastali	Indirizzo e n.ro civico Fraz. Duesanti, TODI
1	A	p.lla 732 sub 2 graffata con p.lla 719, e p.lla 732 sub 12	Voc. Sant'Antonio n.43/E, int.5
2	E	p.lla 732 sub 7 graffata con p.lla 737, e p.lla 732 sub 17	Voc. Sant'Antonio n.43/L, int.6
3	B	p.lla 732 sub 3 graffata con p.lla 721, e p.lla 732 sub 13	Voc. Sant'Antonio n.43/F, int.4
4	F	p.lla 732 sub 8 graffata con p.lla 736, e p.lla 732 sub 18	Voc. Sant'Antonio n.43/M, int.7
5	D	p.lla 732 sub 5 graffata con p.lla 723, e p.lla 732 sub 15	Voc. Sant'Antonio n.43/H, int.2
6	C	p.lla 732 sub 4 graffata con p.lla 722, e p.lla 732 sub 14	Voc. Sant'Antonio n.43/G, int.3
7	G	p.lla 732 sub 9 graffata con p.lla 735, e p.lla 732 sub 19	Voc. Sant'Antonio n.43/N, int.8

Rimarranno in comune la p.lla 732 sub 22 (bcnc), che rappresenta gli spazi a parcheggio e viabilità comuni, la quota di proprietà pari a 1/10 per ciascun lotto sull'appezzamento di terreno identificato con la p.lla 738, oltre la quota di proprietà di 1/7 per ciascun lotto delle due rate di terreno identificate con le p.lle 685 e 687.

Vi è da evidenziare che per queste ultime rate (p.lle 685 e 687), corre obbligo per ciascun Aggiudicatario dei lotti abitativi di cedere la propria quota di proprietà di 1/7 al Comune di Todi per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e del verde, assumendosi così anche tutti i diritti e gli obblighi derivanti dalla Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Todi, a rogito del Notaio Dott. Fabio Arrivi 04/04/2007, Rep27887, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia al n. part.7480 del 19/04/2007.



In ultimo, volendo fornire agli Organi della procedura un quadro di riferimento delle criticità accertate anche per garantire una regolare vendita ed emissione del Decreto di Trasferimento, così può essere riassunto:

- Quanto alle problematiche intrinseche degli immobili abitativi pignorati si evidenzia il non completamento delle unità immobiliari e la regolarizzazione urbanistica e catastale delle discordanze rilevate.
- Quanto alle problematiche estrinseche del comparto definito nella “Lottizzazione Sole”, sono da completare le opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione del verde, con successiva cessione delle relative aree all’Amministrazione Comunale, il tutto con gli obblighi derivanti dalla Convenzione di Lottizzazione stipulata.
- Si precisa in ultimo che attualmente le unità immobiliari sono prive di Certificazione di Agibilità e che il relativo rilascio è subordinato, fra l’altro, alla piena ottemperanza delle previsioni del Piano di “Lottizzazione Sole” e della corrispondente Convenzione, come dettagliata nei capitoli precedenti.

Tanto si doveva in evasione all’incarico ricevuto.

Perugia li, 28/03/2022

Allegati n.15

Servizio fotografico illustrativo a parte

Il Perito Estimatore

Dott. Agr. Maurizio Refrigeri

