

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
Dott. Ing. Luca Tonti

Esecuzione immobiliare n. 44 /2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Cappellini Alberto

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Foligno, lì 29/11/2024

CTU Dott. Ing. Luca Tonti



B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Luca Tonti, con sede in Foligno (PG), Piazza Giuseppe Garibaldi n. 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2469, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (d'ora innanzi CTU) relativamente alla causa civile iscritta al n. 44/2024 R.G. con Ordinanza di Nomina dell'Esperto ex art. 568 C.P.C. del 06/06/2024.

L'incarico è stato conferito con l'accettazione del deposito di Giuramento del sottoscritto da parte della Cancelleria avvenuto in data 12/06/2024, senza adozione di ulteriori provvedimenti da parte del G.E., in quanto la dichiarazione è pervenuta entro il termine indicato nel Provvedimento di Nomina (vale a dire entro il 10/07/2024).

Nell'Ordinanza di Nomina dell'Esperto ex art. 568 C.P.C., la S.V. poneva al tecnico i seguenti quesiti:

“ L'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 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: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 3. predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc);*
- 4. accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);*
- 5. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziandogli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque*

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



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

- 7. descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*
- 8. verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene interchiuso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;*
- 9. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;
 - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;**
- 10. 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;*
- 11. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
- 12. 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;*



13. 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;
14. 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;
15. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
16. 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;
17. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. 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;
18. determini il valore dell'immobile, considerandolo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quando 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 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 e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

19. se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a. dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla consegna della pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;*
- b. 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;*

20. 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;

21. nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

5

Il G.E. disponeva il deposito della relazione di stima “entro e non oltre 150 giorni dal termine suindicato entro il quale deve essere depositato il giuramento in telematico”; fissava, quindi, per la comparizione del debitore, del creditore procedente e degli eventuali creditori intervenuti, degli eventuali comproprietari e creditori aventi un diritto di prelazione risultante da pubblici registri e non intervenuti, l'udienza del 06.02.2025, differenziandola tra ex art. 569 c.p.c., ovvero ex art. 600 c.p.c.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I. (punto 1.), si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. prodotta per i beni pignorati; la stessa risultava completa, con la presenza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 16/04/2024 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

Si è provveduto preliminarmente ad esaminare gli atti di causa al fine di reperire tutte le informazioni necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici e per una maggiore chiarezza sullo stato dei luoghi prima di procedere al sopralluogo.

In data 02/09/2024 si è provveduto ad estrapolare le visure storiche per immobile e le visure planimetriche al Catasto Fabbricati di Perugia tramite il sistema telematico dell'Agenzia del Territorio (Sister) inerenti agli immobili in oggetto.

In data 18/09/2024, in maniera congiunta con l'incaricato IVG di Perugia, si è proceduto ad un primo sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento. L'ispezione si è conclusa con esito negativo, come risulta dall'apposito "1° Verbale digitalizzato sul posto con l'ausilio di sistemi informatizzati" sottoscritto dai presenti.

In data 19/09/2024 lo scrivente CTU provvedeva ad inoltrare, presso il Comune di Todi (PG) Ufficio Urbanistica e Edilizia, istanza di accesso agli atti amministrativi mezzo posta elettronica certificata, giusto protocollo n. 0031562/2024 del 20/09/2024, al fine di verificare la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile.

In data 27/09/2024 lo scrivente ha trasmesso comunicazione scritta all'esecutato, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, per effettuare un secondo accesso, questa volta forzoso e con l'ausilio della forza pubblica, fissandolo, in maniera congiunta con l'incaricato IVG di Perugia, per martedì 15 ottobre 2024 ore 10:00.

L'accesso, questa volta, fu compiuto con esito positivo, come risulta dal "2° Verbale digitalizzato sul posto con l'ausilio di sistemi informatizzati" sottoscritto dai presenti.

Il CTU, eseguendo l'accesso all'interno degli immobili oggetto di pignoramento, riscontrò la totale assenza di persone ed ebbe modo di valutare lo stato interno dei luoghi.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



Fu eseguito un esame metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificare la rispondenza dell'immobile con quanto rappresentato in visura planimetrica catastale, reperendo tutti i dati possibili utili all'espletamento del mandato (conformità catastale, analisi degli impianti, verifica dello stato di uso e manutenzione dei beni oggetto di pignoramento).

In data 16/10/2024, giusto protocollo n. 0034870/2024 del 16/10/2024, il Comune di Todi (PG) provvedeva ad inoltrare al CTU, mezzo posta elettronica certificata, la documentazione urbanistica e edilizio-concessoria disponibile in archivio, al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia così come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

TUTTO CIO' PREMESSO

sulla base di quanto rilevato, lo scrivente CTU è in grado di redigere la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ELENCO DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Todi (PG) come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
94	127 128 130	6 5 6	A/4	3	4 vani	Tot.: 63 mq Tot. escluse aree scoperte: 63 mq	202,45 euro
Indirizzo: FRAZIONE PONTECUTI Piano T-1							

e risultano intestati nel seguente modo:

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
94	127 129 130	5 5 5	A/4	3	3 vani	Tot.: 56 mq Tot. escluse aree scoperte: 56 mq	151,84 euro
Indirizzo: FRAZIONE PONTECUTI Piano 1							

e risultano intestati nel seguente modo:

PROVENIENZA

I beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 44/2024 risultano pervenuti all'esecutato mediante Atto Pubblico Notarile di Compravendita del Notaio Mandato Raffaella con sede in Roma del 24/01/2003 repertorio n. 21870 e trascritto in data 19/02/2003 nn. 5507/3933 da potere di [REDACTED] nato il 03/01/1970 in Svizzera (C.F. DLSGNR70A03Z133D) e [REDACTED] nata il [REDACTED] ([REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel Comune di Todi (PG) di cui alla procedura.

A [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni degli immobili siti nel Comune di Todi (PG) di cui al NCEU Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 e Foglio 94, Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5, gli stessi sono pervenuti per Atto Pubblico Notarile di Compravendita del Notaio Antonio Bianchi con sede in Roma del 15/12/2000 repertorio n. 86997 e trascritto al n. 19316.1/2000 da [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per i diritti, rispettivamente, di 1/3 quale bene personale, 1/3 in regime di separazione dei beni e 1/3 di proprietà.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con riferimento alla Relazione Notarile rilasciata in data 16/04/2024 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, alla data del 16/04/2024, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili identificati al NCEU del Comune di Todi (PG) Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 e Foglio 94, Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5:

1. **ISCRIZIONE NN. 27747/3543 del 11/12/2020** IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 15/12/2000 Numero di repertorio 86998 Notaio BIANCHI ANTONIO Sede ROMA a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA Sede Roma Codice fiscale 09339391006 (Richiedente: SEBI SRL CODICE FISCALE 10720831006 VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 ROMA), contro [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] Nata il [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

2. **TRASCRIZIONE NN. 10753/7921 del 16/04/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/03/2024 Numero di repertorio 904 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Sede CIVITAVECCHIA (RM) a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Da un successivo esame aggiornato al 28/11/2024, con riferimento alla ricerca ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ispezione n. T67697 e n. T69365, non sono risultate, nel ventennio, ulteriori trascrizioni rispetto a quelle sopra elencate.



ACCERTAMENTI E INDAGINI EDILIZIE E CATASTALI

Con riferimento al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale recuperata telematicamente in data 02/09/2024 presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, nello specifico:

- Visura storica dell'immobile al 02/09/2024 di cui al catasto fabbricati del Comune di Todi (PG) al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 (appartamento piano terra-primo);
- Visura planimetrica presente in banca dati catastale al 02/09/2024 per l'unità immobiliare di cui al catasto fabbricati del Comune di Todi (PG) al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 (appartamento piano terra-primo);
- Visura storica dell'immobile al 02/09/2024 di cui al catasto fabbricati del Comune di Todi (PG) al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5 (appartamento piano primo);
- Visura planimetrica presente in banca dati catastale al 02/09/2024 per l'unità immobiliare di cui al catasto fabbricati del Comune di Todi (PG) al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5 (appartamento piano primo);
- Estratto di mappa presente in banca dati catastale al 18/09/2024 di cui al catasto terreni del Comune di Todi (PG) al Foglio 94, Particelle 127-128-129-130;

e con riferimento alla documentazione edilizia recuperata nel corso dell'accesso agli atti amministrativi del Comune di Todi (PG) in data 16/10/2024, nello specifico:

- Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 19 Legge 07/08/1990 n. 241, sostituito dall'art. 2, comma 10, Legge 24/12/1993 n. 537 D.L. 27.03.1995 n.88 Art. 8 per "Opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile" presentata da [REDACTED], CF [REDACTED], domiciliata in [REDACTED], di cui al prot. n. [REDACTED], Pratica n. 594/1995 del 11/09/1995.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

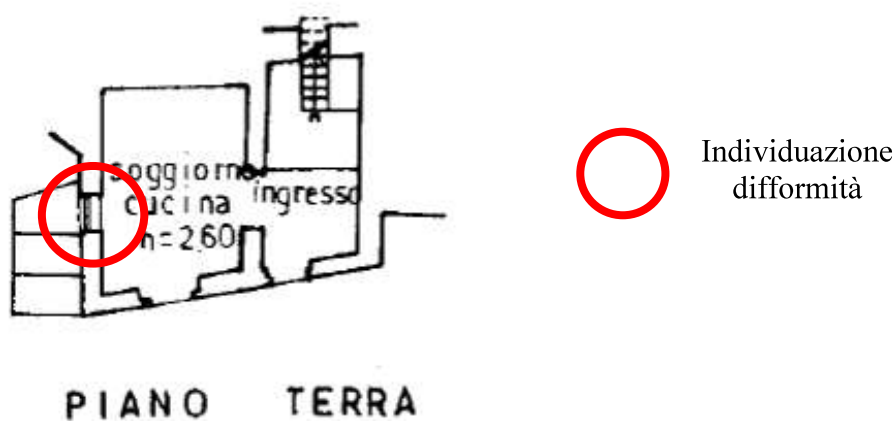
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



Tutto ciò premesso, si segnala che **SONO STATE RISCONTRATE difformità catastali e edilizio-urbanistiche** tra quanto depositato e autorizzato presso i Pubblici Uffici e quanto effettivamente rilevato in sito, in particolare:

DIFFORMITA' CATASTALI:

- a. Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 (appartamento piano terra-primo)
- i. Piano terra: si evidenzia la chiusura della finestra, lato nord, presente in soggiorno-cucina:



Stralcio planimetria catastale



Soggiorno-Cucina (vista dall'interno)



Soggiorno-Cucina (vista dall'esterno)

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

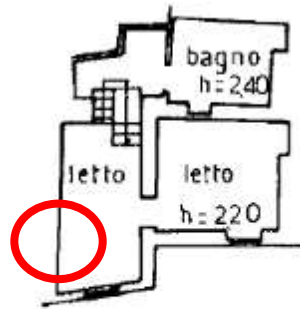
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

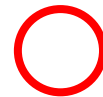
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



- ii. Piano primo: è stata creato un'apertura interna su muro portante tra il vano ad uso "letto" e l'adiacente vano, sempre ad uso "letto", di cui al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5 (appartamento piano primo):



PIANO PRIMO



Individuazione
difformità

Stralcio planimetria catastale

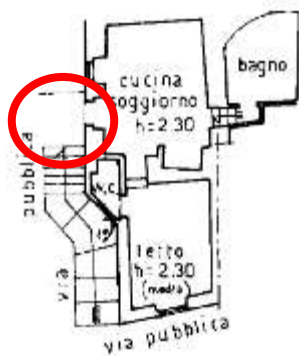


Vano ad uso "letto"
Apertura su muro portante



b. Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5 (appartamento piano primo)

i. Piano primo: è presente una tettoia sulla porta di ingresso all'unità immobiliare



Individuazione
difformità

PIANO PRIMO

Stralcio planimetria catastale



Tettoia esterna su
porta ingresso appartamento



- ii. Piano primo: è stata creato un'apertura interna su muro portante tra il vano ad uso "letto" e l'adiacente vano, sempre ad uso "letto", di cui al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 (appartamento piano terra-primo):



PIANO PRIMO

Stralcio planimetria catastale



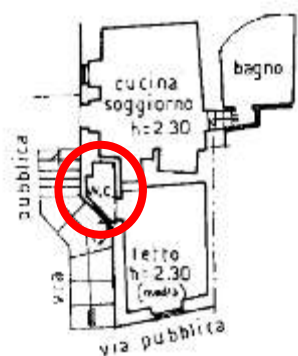
Individuazione
difficoltà



Vano ad uso "letto"
Apertura su muro portante



iii. Piano primo: il vano ad uso “wc” non è un bagno, bensì un locale ad uso “ripostiglio”



PIANO PRIMO



Individuazione
difformità

Stralcio planimetria catastale



Vano ad uso “wc”
Non sono presenti servizi
igienici, il vano è utilizzato
come locale di deposito



DIFFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICHE:

La Denuncia di inizio attività recuperata nel corso dell'accesso agli atti del 16/10/2024 avente come oggetto "Opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile" (prot. n. 013522/12IX95, Pratica n. 594/1995 del 11/09/1995) è relativa alla sola unità immobiliare di cui al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5 (appartamento piano primo).

L'intervento ha riguardato il cambio d'uso del vano "legnaia" a vano ad uso "wc" *"in quanto il w.c. esistente è troppo piccolo per soddisfare le sue esigenze"*.

Confrontando la planimetria di progetto allegata al titolo edilizio recuperato con lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo del 15/10/2024, si esprime un giudizio di NON CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA; difatti, le stesse difformità rilevate nel corso dell'analisi catastale, si sono riscontrate anche nell'analisi edilizio-urbanistica.

Per quanto concerne l'unità immobiliare di cui Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 (appartamento piano terra-primo), si evidenzia che nulla è stato rinvenuto nell'archivio della Pubblica Amministrazione del Comune di Todi. Di conseguenza, l'analisi edilizio-urbanistica, per questa unità immobiliare, risulta NON VALUTABILE.

Si evidenzia che, per entrambe le unità immobiliari, non è presente agli atti alcun Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.

Ai sensi del Piano Regolatore Generale 2002 del Comune di Todi (PG) -Marzo 2004, la zona è inquadrata come "Componenti ad attuazione diretta -Tessuti storici a prevalente mantenimento", disciplinato dal "Capo 2° - Disciplina delle Componenti dello Spazio urbano", articolo 112 del "TITOLO VI Progetto dello Spazio Urbano" delle Norme Tecniche di Attuazione della Parte Strutturale del Piano Regolatore Generale 2002 del Comune di Todi (PG) -versione approvata con D.C.C. del 14/07/2005 n. 110. A completamento dell'indagine urbanistica, si segnala che sulle unità immobiliari, poste all'interno della frazione di Pontecuti di Todi (PG), grava il seguente vincolo:

- VINCOLI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI: Beni Paesaggistici Art. 136 -D.Lgs. 42/2004, lettera c) -Atto: D.M. 08 maggio 1956; Pubblicazione: G.U. 125/ 56; -Numero vincolo: 28; - Riferimento normativo: L. 1497/39 (ex art. 139, comma 1, punti c) e d) D.Lgs. 490/99).
- VINCOLO IDROGEOLOGICO: vincolo presente ai sensi del R.D. n. 3267/23.
- VINCOLO BELLEZZE ARTISTICHE: Aree e siti archeologici: presenza di elementi ed indizi.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI CON IL PIGNORAMENTO

Si esprime un parere di conformità tra i dati catastali indicati nel pignoramento con quelli di cui allo stato attuale del bene; si evidenzia una piccola difformità, non pregiudizievole né rilevante ai fini della seguente trattazione, in merito all'indirizzo del bene pignorato: in visura catastale non vengono indicati i numeri civici dell'abitazione. Nell'Atto di Pignoramento, viene indicato "Frazione Pontecuti nn. 25 e 27", mentre in visura viene indicato "FRAZIONE PONTECUTI". Si conferma, a seguito di ispezione in loco, l'indirizzo "Frazione Pontecuti nn. 25 e 27".

VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

Si segnala la NON esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Alla data dei sopralluoghi in sito, 18 settembre 2024 e successivo 15 ottobre 2024, i beni oggetto di perizia risultavano libero da persone e non occupati, né dall'esecutato né da terzi.

17

VINCOLI, ONERI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Per accedere ai beni oggetto di perizia, occorre procedere dalla pubblica via tramite due ingressi indipendenti, uno per ogni unità immobiliare.

Si segnala che, trattandosi di due unità immobiliari indipendenti, non esistono vincoli e/o oneri condominiali di nessuna natura né spese condominiali (né di natura ordinaria né di natura straordinaria) insolute relative all'ultimo biennio.

CERTIFICATO DI STATO LIBERO O ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Si allega alla presente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (art. 106 e 108 D.P.R. 3.12.2000, n. 396) rilasciato dal Comune di Manziana (RM) con il [REDACTED]

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche catastali-urbanistiche-edilizie, alle verifiche di superficie delle unità immobiliari e del mercato immobiliare nella zona in epigrafe, con riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente CTU ritiene si possa procedere alla vendita in UNICO LOTTO.

UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena proprietà di due unità immobiliari di civile abitazione poste al piano terra e piano primo di un edificio indipendente, all'interno della frazione di Pontecuti di Todi (PG), ai civici n. 25 e n. 27.

Le unità immobiliari risultano accessibili, sia da piano terra che da piano primo, tramite due ingressi indipendenti, confinando su due lati, in aderenza, con altre proprietà ad uso abitativo, mentre sui restanti due lati si affaccia sulla pubblica via.

Il bene pignorato confina, in aderenza, al catasto terreni, con la part. 131, salvo altri e come in diritto.

18



B&T engineering

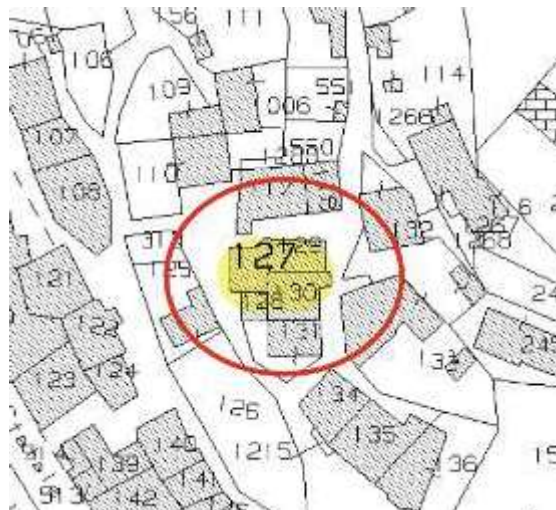
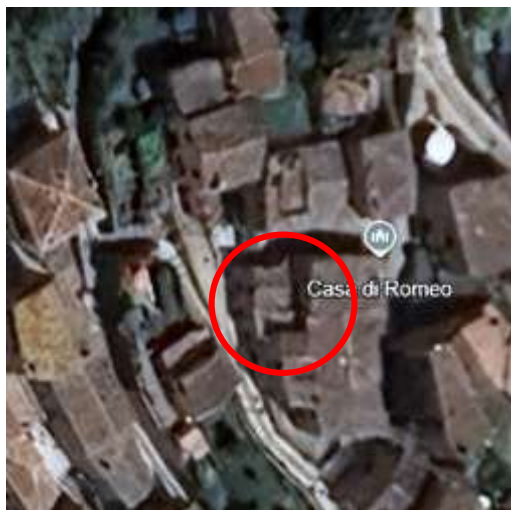
Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014





DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Le unità immobiliari sopra descritte fanno parte di un edificio posto all'interno del tessuto storico della frazione di Pontecuti di Todi (PG).

I beni oggetto di pignoramento sono composti da due unità immobiliari, formanti un unico appartamento a destinazione d'uso residenziale posto al piano terra e primo, accessibile, dalla pubblica via, sia da piano terra che da piano primo per mezzo di due ingressi indipendenti, con esposizione prevalentemente nord-ovest.

a. Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 (appartamento piano terra-primo): l'unità residenziale è composta, al piano terra, da un locale ad uso ingresso e un vano ad uso soggiorno-cucina, mentre, il piano primo, è composto da un disimpegno, un bagno e due camere da letto. I locali hanno altezze diverse: al piano terra, il locale ad uso soggiorno-cucina presenta un'altezza di 2,60 m, mentre, al piano primo, il bagno ha un'altezza di 2,40 m, mentre una camera da letto presenta un'altezza di 2,20 m; i restanti locali presentano altezze variabili.

Le strutture principali dell'immobile sono del tipo a pietrame e ciottoli misto mattoni pieni, i solai sono tradizionali, in parte latero-cementizi e in parte a legno e pannelle, la copertura è del tipo misto a doppia falda e a pendenza unica con struttura portante in latero-cemento con rivestimento in manto di laterizio.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



L'unità immobiliare in oggetto è posto al piano terra e piano primo di un edificio indipendente; varcata la porta di ingresso esterna in legno posta al piano terra, si entra nell'ingresso, per poi procedere verso il soggiorno-cucina. Tramite una stretta scala in muratura, rivestita in piastrelle, si accede al piano primo dove è presente un disimpegno, un bagno cieco e due camere.

I pavimenti sono in gres porcellanato in tutti i vani dell'unità immobiliare, mentre in soggiorno-cucina e in bagno sono presenti, perimetralmente ai vani, mattonelle di gres porcellanato anche in parete.

L'unità immobiliare risulta principalmente intonacata e tinteggiata (solai e pareti); fanno eccezione le pareti lasciate al grezzo, in pietra, nella zona ingresso di piano terra e i solai di copertura zona ingresso di piano terra e in uno dei due vani di piano primo ad uso "letto" che sono in legno e pannelle.

Le porte interne sono di legno tamburato, mentre gli infissi, in sufficienti condizioni manutentive, sono in legno con vetro singolo e scuri interni, sempre di legno. Si segnala la presenza di inferriate in corrispondenza della finestra del soggiorno-cucina di piano terra e di una della due camere di piano primo.

L'appartamento risulta libero su due lati, mentre gli altri due confinano con zone di altra proprietà.

Gli impianti (elettrico, idrico, di scarico e gas) sono in mediocre stato di manutenzione e non sono presenti le relative certificazioni. L'impianto idro-sanitario risulta costituito da apparecchi in vetroceramica con rubinetterie, l'impianto elettrico è in parte a vista e in parte sottotraccia, gas in soggiorno-cucina, TV, assenza di citofono/videocitofono, ma presente un campanello tradizionale su pubblica via.

L'impianto di riscaldamento è assente. Si è notato, in corrispondenza dell'ingresso di piano terra, una tubazione in acciaio inox a vista che prosegue fino al piano primo e che trova uscita dall'unità immobiliare attraverso un foro su una parete esterna; a tale tubazione era affidata, presumibilmente, lo scarico dei gas combusti di una stufa a legna e/o biomassa posizionata al piano terra, non presente al momento del sopralluogo.

Le condizioni di manutenzione interna dell'unità immobiliare si possono giudicare sufficienti a causa delle numerose evidenze di umidità e salnitro presenti a calpestio di tutto il piano terra e del disimpegno e bagno di piano primo, oltre che, in maniera sparsa, sul primo metro circa delle pareti verticali.

L'esterno delle facciate è in sufficiente stato di manutenzione, con presenza delle stesse problematiche, sul primo metro circa di parete verticale, riscontrate all'interno dell'unità



immobiliare per quanto concerne l'umidità, la risalita capillare e salnitro; in alcune zone l'intonaco esterno si presenta ammalorato con distacchi.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive dell'edificio, dell'unità immobiliare e delle finiture, si rimanda alla documentazione fotografica di sopralluogo allegata.

- b. Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5 (appartamento piano primo): l'unità residenziale, posta al piano primo, è costituita da un soggiorno-cucina, un bagno, un ripostiglio (in planimetria catastale è riportata la dicitura "wc") ed una camera da letto. I locali hanno altezze diverse: il locale ad uso soggiorno-cucina presenta un'altezza di 2,30 m, mentre la camera da letto presenta un'altezza media di 2,30 m; i restanti locali presentano altezze variabili.

Le strutture principali dell'immobile sono del tipo a pietrame e ciottoli misto mattoni pieni, i solai sono tradizionali, in parte latero-cementizi e in parte a legno e pannelle, la copertura è a doppia falda con struttura portante in legno e pannelle con rivestimento in manto di laterizio.

L'appartamento in oggetto è posto al piano primo di un edificio indipendente; varcata la porta di ingresso esterna in legno, si entra nel soggiorno-cucina. Tramite una stretta scala in muratura che funge da disimpegno, si accede al bagno, mentre affianco al camino in muratura presente in soggiorno-cucina, tramite due scalini, si accede al ripostiglio ed alla camera.

I pavimenti sono in gres porcellanato in tutti i vani dell'unità immobiliare, mentre in bagno è presente, perimetralmente al vano, gres porcellanato anche in parete.

L'unità immobiliare risulta principalmente intonacata e tinteggiata (solai e pareti); fanno eccezione due pareti (lati corti) nel vano ad uso camera che presentano della carta da parati in pessimo stato di conservazione e il solaio di copertura, sempre in camera, a legno e pannelle.

Le porte interne sono di legno tamburato, mentre gli infissi, in sufficienti condizioni manutentive, sono in legno con vetro singolo e scuri interni, sempre di legno. Si segnala l'assenza dell'infisso in corrispondenza del ripostiglio (in planimetria denominato "wc") e la presenza di inferriate in corrispondenza della finestra del soggiorno-cucina e della camera.

L'appartamento risulta libero su due lati, mentre gli altri due confinano con zone di altra proprietà.

Gli impianti (elettrico, idrico, di scarico -il gas non è presente) sono in mediocre stato di manutenzione e non sono presenti le relative certificazioni. L'impianto idro-sanitario risulta costituito da apparecchi in vetroceramica con rubinetterie, l'impianto elettrico è in parte a vista e in



parte sottotraccia, TV, assenza di citofono/videocitofono, ma presente un campanello tradizionale su pubblica via.

L'impianto di riscaldamento è assente. È presente soltanto un camino tradizionale a legna nel vano ad uso soggiorno-cucina.

Le condizioni di manutenzione interna dell'unità immobiliare si possono giudicare sufficienti a causa della presenza di alcune tracce di umidità e salnitro a calpestio solaio e di alcune infiltrazioni di acqua meteorica in copertura nel vano ad uso ripostiglio.

L'esterno delle facciate è in sufficiente stato di manutenzione, con presenza delle stesse problematiche, sul primo metro circa di parete verticale, riscontrate all'interno dell'unità immobiliare per quanto concerne l'umidità, la risalita capillare e salnitro; in alcune zone l'intonaco esterno si presenta ammalorato con distacchi.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive dell'edificio, dell'unità immobiliare e delle finiture, si rimanda alla documentazione fotografica di sopralluogo allegata.



Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei beni oggetto di pignoramento; tali superfici sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall’Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

LOCALI E DESTINAZIONE D’USO	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
PIANO TERRA-PRIMO Ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere	63 mq	100 %	63,0 mq
PIANO PRIMO Soggiorno-cucina, bagno, ripostiglio, camera	56 mq	100 %	56,0 mq
SOMMA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI			119,0 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata)			119,0 mq

Criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 “Servizi – agenzie immobiliari- Requisiti di Servizio”, oggi UNI EN 15733/2011, del DPR 138/98 - allegato C “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno adottare il criterio della stima sintetico-comparativa.

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compravendite di immobili con tipologie e caratteristiche similari ubicate nello stesso sito.

Pertanto, sulla scorta di quanto esposto in premessa, con riferimento alle informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari (valore di mercato), a studi tecnici del luogo, tenuto conto dell’attuale richiesta del mercato edilizio in zona e del listino dei prezzi degli immobili accertati presso l’Osservatorio del Mercato Immobiliare, quotazioni primo semestre 2024, dell’Agenzia delle Entrate e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari (quali, ad esempio, l’ubicazione,

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



la dislocazione, l'altezza di piano, l'esposizione, la funzionalità interna e la dotazione di impianti, nonché le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione), si è potuto determinare il valore dei beni oggetto della seguente trattazione.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ha restituito i seguenti valori:

VALORE €/mq		VALORE ASSUNTO €/mq
MIN €/mq	MAX €/mq	
650,00	950,00	650,00

L'indagine di mercato, intesa come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche complessive dei beni in oggetto, hanno restituito i seguenti valori:

VALORE €/mq		VALORE ASSUNTO €/mq
MIN. RILEVATO €/mq	MAX. RILEVATO €/mq	
500,00	755,55	640,00

Di conseguenza, tenendo conto delle due indagini sopra svolte, il valore assunto ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, considerando le analisi svolte, è pari a **640,00 euro /metro quadrato**.



L'importo complessivo è quindi pari a:

PARAMETRI DI VALUTAZIONE		VALORE TOTALE DEI BENI
VALORE ASSUNTO €/mq	CONSISTENZA mq	
640,00	119,0	(640,00 €/mq x 119,0 mq)
VALORE TOTALE DEI BENI		76.160,00 €
<u>VALORE TOTALE DEI BENI</u> (arrotondato)		<u>76.200,00 €</u>

Occorre tenere in debita considerazione i costi necessari per sanare l'immobile e le difformità evidenziate nella precedente trattazione:

- Dal punto di vista strutturale: Presentazione di pratica presso il Servizio Sismico della Regione Umbria, mediante tecnico abilitato, finalizzata a regolarizzare l'apertura su muro portante al piano primo che mette in comunicazione i due subalterni e che, di fatto, creano un'unica unità immobiliare; pagamento di una possibile oblazione, oltre diritti e oneri di segreteria;
- Da un punto di vista edilizio-urbanistico: Presentazione di pratica presso il Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Todi (PG), mediante tecnico abilitato, di accertamento di conformità per sanare la fusione delle due unità immobiliari in un unico appartamento, regolarizzare la tettoia in corrispondenza della porta di ingresso di piano primo dell'unità immobiliare Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5 e relativo cambio d'uso da "wc" a "ripostiglio", regolarizzare la variazione di prospetto nord a causa della chiusura della finestra di piano terra a servizio del locale soggiorno-cucina di cui al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6; pagamento di un'oblazione, oltre diritti e oneri di segreteria;
- Chiusura del procedimento edilizio-urbanistico mediante presentazione della "Dichiarazione per l'agibilità" ai sensi della L.R. n. 1/2015 s.m.i.; pagamento di diritti e oneri di segreteria;
- Da un punto di vista catastale: Presentazione di pratica presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, mediante tecnico abilitato, di tipo "Mappale" per variazione dell'estratto di mappa al

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



catasto terreni e di tipo “DocFA” per fusione delle due unità immobiliari esistenti in un unico subalterno, oltre correzione di alcune difformità precedentemente sanate con l’accertamento di conformità rilasciato dal Comune di Todi (PG), al catasto fabbricati; pagamento di diritti e oneri di segreteria;

- Da un punto di vista impiantistico: eventuale ripristino dell’impianto di riscaldamento mediante la fornitura e posa di nuovo generatore di calore; redazione delle Dichiarazioni di Conformità redatte ai sensi del D.M. n. 37/2008 e s.m.i. (in alternativa, Dichiarazioni di Rispondenza ai sensi del medesimo Decreto Ministeriale) relative all’impianto elettrico, idrico, di scarico, gas e (eventuale) di riscaldamento.

Le attività ora descritte, esclusa la fornitura e posa del generatore di calore per l’eventuale riattivazione dell’impianto di riscaldamento, **sono stimabili in circa 6.200,00 euro**.

Di conseguenza, il valore di mercato elaborato secondo la stima sintetica-comparativa, pari a € 76.200,00, deve essere ridotto del valore sopra espresso, pari a € 6.200,00 e relativo alle attività necessarie per la regolarizzazione dell’immobile.

Si trova, quindi, che il prezzo a base d’asta da inserire nell’emanando bando di vendita (lotto unico) risulta essere pari a € 70.000,00 (settantamila/00).

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



Di tutto quanto sopra il C.T.U. riferisce all'Ill.mo Giudice, ritenendo di aver compiuto con rigorousità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire tutte le risposte ai quesiti posti; si resta a disposizione per eventuali e/o ulteriori indagini che dovessero ritenersi necessarie.

CTU
Dott. Ing. Luca Tonti



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a. Allegato n. 1: Estratto di mappa
- b. Allegato n. 2: Visura storiche per immobile del 02.09.2024 e visure planimetriche del 02.09.2024 (N.C.E.U)
- c. Allegato n. 3: Risultati delle indagini condotte presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Todi del 16.10.2024 (estratti documenti edilizio-concessori come da elenco di cui al paragrafo “ ACCERTAMENTI E INDAGINI EDILIZIE E CATASTALI “)
- d. Allegato n. 4: Lettera Racc. A/R per convocazione sopralluogo
- e. Allegato n. 5: Ispezione n. T67697 e n. T69365 del 28.11.2024
- f. Allegato n. 6: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (art. 106 e 108 D.P.R. 3.12.2000, n. 396) rilasciato dal Comune di Manziana (RM) con il prot. n. 0018650/2024 del 07/11/2024
- g. Allegato n. 7: Documentazione fotografica di sopralluogo

27

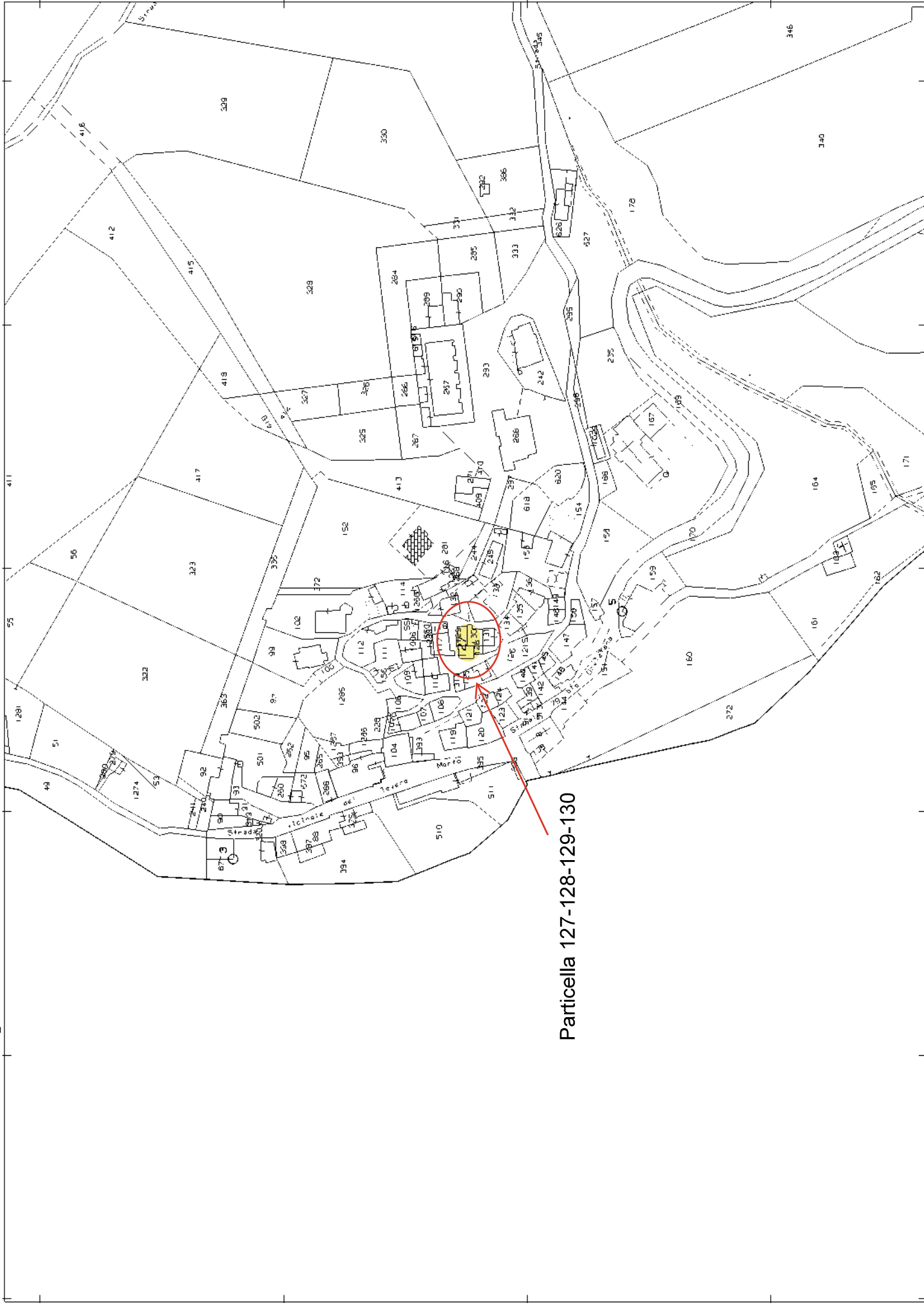
B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



ALLEGATO 1





Particella 127-128-129-130

N=-35600

Comune: (PG) TODI
Foglio: 94
Scala originale: 1:2000
18-Set-2024 19:27:42
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T377864/2024

ALLEGATO 2



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/09/2024

Dati identificativi: Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6

Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5

Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6

Partita: 1004309

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 94 Particella 127

Foglio 94 Particella 128

Foglio 94 Particella 130

Classamento:

Rendita: Euro 202,45

Rendita: Lire 392.000

Categoria A/4^a, Classe 3, Consistenza 4 vani

Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6

Indirizzo: FRAZIONE PONTECUTI Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 63 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 63 m²

> Intestati catastali

- 1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

> Dati identificativi

 dal 07/07/1995

Immobile attuale

Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6

Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5

Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6

VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999
FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche
dei seguenti immobili soppressi, originari del
precedente:**

Comune: TODI (L188) (PG)

Foglio 94 Particella 127 Subalterno 3

Foglio 94 Particella 127 Subalterno 4- Foglio 94
Particella 128 Subalterno 4



Foglio 94 Particella 129 Subalterno 4
Foglio 94 Particella 130 Subalterno 4

> **Indirizzo**

 dal **07/07/1995**

VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999
FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)

Immobile attuale

Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **94** Particella **127** Subalterno **6**

Foglio **94** Particella **128** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **130** Subalterno **6**

FRAZIONE PONTECUTI Piano T - 1
Partita: **1004309**

> **Dati di classamento**

 dal **07/07/1995**

VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999
FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)

Immobile attuale

Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **94** Particella **127** Subalterno **6**

Foglio **94** Particella **128** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **130** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 202,45**

Rendita: **Lire 392.000**

Categoria **A/4^e**, Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**

Partita: **1004309**

> **Dati di superficie**

 dal **09/11/2015**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
07/07/1995, prot. n. 13353

Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **94** Particella **127** Subalterno **6**

Foglio **94** Particella **128** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **130** Subalterno **6**

Totale: **63 m²**

Totale escluse aree scoperte : **63 m²**



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TODI (L188)(PG) Foglio 94 Particella 127 Sub. 6

1. [REDACTED]
nata a [REDACTED]
dal [REDACTED]
Dritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)
1. [REDACTED]
[REDACTED]
dal [REDACTED]
Dritto di: Proprieta' per 1/3 Regime: bene personale (deriva dall'atto 2)
- [REDACTED]
[REDACTED]
dal [REDACTED]
Dritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)
- [REDACTED]
[REDACTED]
dal [REDACTED]
Dritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- [REDACTED]
[REDACTED]
dal [REDACTED]
Dritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 3)
- [REDACTED]
nata a [REDACTED]
dal [REDACTED]
Dritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
1. [REDACTED]
[REDACTED]
dal [REDACTED]
[REDACTED]
1. VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999 FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)
2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/05/1998 - US Sede GUALDO TADINO (PG) Registrazione Volume 295 n. 35 registrato in data 13/11/1998 - Prot. n. 1103/0 SUCCESSIONE [REDACTED]
3. Atto del 15/12/2000 Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 86997 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 19316.1/2000 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 19/12/2000
4. Atto del 24/01/2003 Pubblico ufficiale MANDATO RAFFAELLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 21870 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3933.1/2003 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 24/02/2003

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **02/09/2024**
Ora: **16:01:04**
Numero Pratica: **T223919/2024**
Pag: **4 - Fine**

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare



MODULARIO
F. rig. 19nd. 404



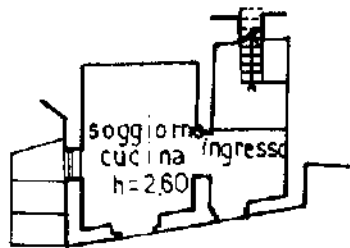
MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

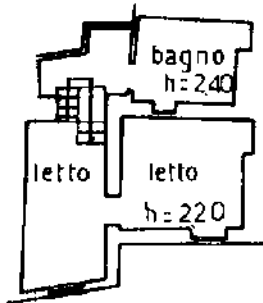
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

IRPE
750

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TODI** via **FRAZ. PONTECUTI** civ. **27**

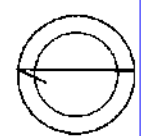


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal **GEOM. COMODINI**
(Titolo cognome e nome)
MARSILIO
Iscritto all'albo de **GEOMETRI**
della provincia di **PERUGIA** n. **1522**
data **09.06.95** Firma **[Signature]**

RISERVATO ALL'UFFICIO

17 LUG. 1995
13353/95

Identificativi catastali
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 07/07/1995 - Data: 02/09/2024 - n. T228017 - Richiedente: TNTLCU76E23D653S
Totale sheets: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di TODI (L.188) - < Foglio 94 - Particella 127 - Subalterno 6 > - Uiu graffiata
Firmato DIRTOMONTE
PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702a38312af09f6f3d6b72ecb173b99

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/09/2024

Dati identificativi: Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5

Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5

Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5

Partita: 1004309

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 94 Particella 127

Foglio 94 Particella 129

Foglio 94 Particella 130

Classamento:

Rendita: Euro 151,84

Rendita: Lire 294.000

Categoria A/4^a, Classe 3, Consistenza 3 vani

Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5

Indirizzo: FRAZIONE PONTECUTI Piano 1

Dati di superficie: Totale: 56 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 56 m²

> Intestati catastali

➤ 1. [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

 dal 07/07/1995

Immobile attuale

Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5

Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5

Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5

VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999
FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche
dei seguenti immobili soppressi, originari del
precedente:**

Comune: TODI (L188) (PG)

Foglio 94 Particella 127 Subalterno 3

Foglio 94 Particella 127 Subalterno 4- Foglio 94
Particella 128 Subalterno 4



Foglio 94 Particella 129 Subalterno 4
Foglio 94 Particella 130 Subalterno 4

> **Indirizzo**

 dal 07/07/1995

VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999
FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)

Immobile attuale

Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **94** Particella **127** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **129** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **130** Subalterno **5**

FRAZIONE PONTECUTI Piano 1

Partita: **1004309**

> **Dati di classamento**

 dal 07/07/1995

VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999
FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)

Immobile attuale

Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **94** Particella **127** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **129** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **130** Subalterno **5**

Rendita: **Euro 151,84**

Rendita: **Lire 294.000**

Categoria **A/4^e**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

Partita: **1004309**

> **Dati di superficie**

 dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
07/07/1995, prot. n. 13353

Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **94** Particella **127** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **129** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **130** Subalterno **5**

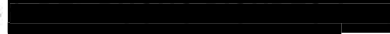
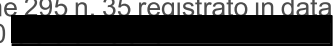
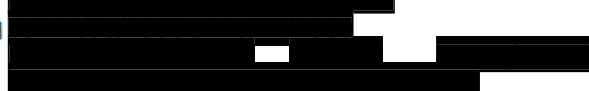
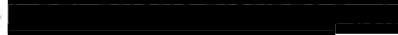
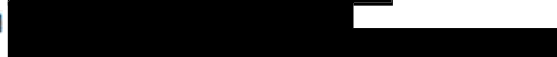
Totale: **56 m²**

Totale escluse aree scoperte : **56 m²**



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TODI (L188)(PG) Foglio 94 Particella 127 Sub. 5

 1. 	1. VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999 FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)
 	
 	2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/05/1998 - US Sede GUALDO TADINO (PG) Registrazione Volume 295 n. 35 registrato in data 13/11/1998 - Prot. n.1103/0 
 	 Trascrizione n. 19316/2000 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 19/12/2000
 	
 	
 	
 	
 	3. Atto del 15/12/2000 Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 86997 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 19316.1/2000 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 19/12/2000
 	
 	
 	
 	4. Atto del 24/01/2003 Pubblico ufficiale MANDATO RAFFAELLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 21870 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3933.1/2003 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 24/02/2003
 dal 24/01/2003 	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare



F. lig. tend. **497**



MINISTERIO DEL INTERIOR

~~DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.~~

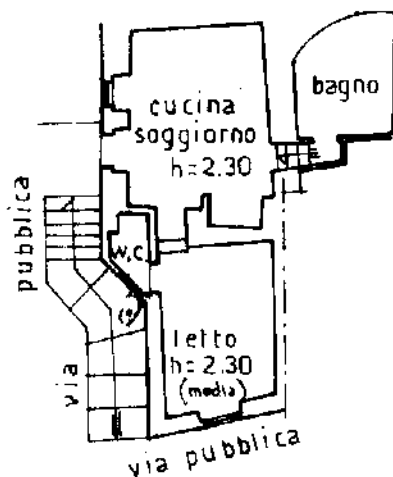
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di...**TODI**

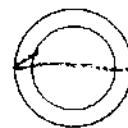
via FRAZ. PONTECUTI

civ. 27



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal **GEOM. COMODINI**
(Titolo: *Chiusure e nubi*)
MARSILIO

Iscritto all'albo de. **GEOMETRI**

09/2024 - n. T228015 - Richiedente: T228015
A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

RESERVATO ALL'UFFICIO

17 AUG 1995

6353 / 95

Identificativi catastali
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/07/1995.- Data: 02/07/1995.-
Totale schede: 1.- Formato di acquisizione: 5

ALLEGATO 3



DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'

Ai sensi dell'art. 19 Legge 07/08/1990 n.241, sostituito
dall'art. 2, comma 10, Legge 24/12/1993 n. 537
D.L. 27.03.1995 n.88 Art.8

I/Ld sottoscritt a

Cod. Fisc.

residente in

nella qualità di (1) proprietaria

DENUNCIA

L'inizio dell'attività relativa alla seguente categoria di opere (2):

- ☐ a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- ☐ b) opere di demolizione, rinterrì e scavi, che non riguardino la coltivazione di car
- ☐ c) occupazione di suolo mediante deposito di materiale ed esposizione di merci a
- ☐ d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti con
- ☐ esterni, ovvero in manufatti che alterino le sagome dell'edificio;
- ☐ e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordini
- ☐ regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, della legge 28.02.85 n.47, c
- ☐ dell'art.8 D.L. 27.03.95 n.88;
- ☐ f) recinzioni muri di cinta e cancellate;
- ☐ g) aree destinate ad attività sportiva senza creazione di volumetriche;
- ☒ h) opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma e
- ☐ pregiudizio alla statica dell'immobile;
- ☐ i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e volu
- ☐ indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installa
- ☐ l) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistic
- ☐ cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialme
- ☐ eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- ☐ m) parcheggi nel sottosuolo del fabbricato;

ricadenti sul terreno/unità immobiliare sito/a in **TODI** fraz. via voc. PO
censito/a al foglio catastale n. 94 mappale n. 123/5 sub 123/5

attesta l'esistenza dei presupposti e dei requisiti di legge 130/5
Si impegna ad esporre sul luogo dei lavori la tabella prescritta dalla normativa vigente
Gli interventi di che trattasi sono specificati dalla allegata relazione ed elabora
progettista abilitato.

via MISERICORDIA n. 11 iscritto all' ALBO
della Provincia di PG al n. 1522 in qualità di professionista

ASSEVERA

il proprietario e descritte nella relazione tecnica allegata e nei grafici progettuali
enti urbanistici approvati e/o adottati ed al regolamento edilizio vigente, nonché
i quelle igienico-sanitarie.

in zona vincolata dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, hanno ottenuto
alla vigente normativa in materia, che in copia si allega, con il n. _____

in zona vincolata dalla legge 08.08.85 n.431, hanno ottenuto l'autorizzazione
mativa, che in copia si allega con il n. _____ del _____.

in zona sottoposta a vicolo idrogeologico ai sensi della legge 3267/23, hanno
prevista dalla vigente normativa che in copia si allegata, con il n. _____

l'immobile vincolato dalla legge 01.06.39 n. 1339, ed hanno ottenuto
dalla vigente normativa che in copia si allegata, con il n. _____

hanno parti strutturali dell'edificio e pertanto non recano pregiudizio alla statica

anche parti strutturali dell'edificio, per le quali si allega alla presente l'attestato di
del _____ rilasciato ai sensi della L.R. n.25 del 14.05.92 dalla Provincia

enza sulle costruzioni e per esse il sottoscritto assume la responsabilità quale

na ammessa a consolidamento di abitato e l'intervento rientra nella fattispecie di
dell'art. 31 della legge 457/78, per le quali si allega alla presente l'autorizzazione
_____ rilasciata ai sensi dell'art. 2 della Legge 64 del 02.02.74 della

e Vigilanza sulle Costruzioni:

- ☐ che, le opere oggetto della comunicazione non riguardano gli impianti tecnologici.
- ☒ che, le opere oggetto della comunicazione riguardano anche gli impianti tecnologici e
eseguito in conformità alla Legge 46 del 05.03.90 e relativo regolamento di attuazione
06.12.91).
- ☒ che, per i suddetti impianti tecnologici è necessario depositare il progetto ai sensi de
n.46 del 05.03.90 e dell'art. 4 del D.P.R. n.447 del 06.12.1991, per cui se ne all
progettista abilitato:
- ☒ che, le opere riguardano anche la trasformazione o nuova realizzazione dell'impianto
eseguita in conformità alla Legge n.10 del 09.01.91 e al progetto di cui si allega
deposito ai sensi dell'art. 28 della medesima legge, che la realizzazione delle adduzioni
di areazione e dei condotti di scarico non comporta la realizzazione di opere che
significativo i prospetti dell'edificio in oggetto.

li 11.02.95

IN FEDE

(Timbro e firma del Tecnico)

Ai fini dell'accertamento dei presupposti e dei requisiti di legge si allega la seguente documentazione:

n°2 copie elaborate grafici

n°2 copie relazione tecnica

n°2 copie planimetrie catastali

Foglio n° 34

P.lle n° 127 sub. 5
128 sub. 5
130 sub. 5

Sviluppo A
Pontecuti

Scala di 1:1000



[Handwritten signature]

RELAZIONE

La [redacted] è proprietaria di un per civile abitazione sito in Comune di Todi Fraz. Pont distinto al N.C.E.U. al foglio n° 94 con la particelle 129 sub. 5, 130 sub. 5.

Tale porzione immobiliare attualmente é composta da una camera da letto, una legnaia e un bagno.

La proprietaria oggi vorrebbe realizzare un bagno della legnaia in quanto il w.c. esistente é troppo piccolo e disfare le sue esigenze.

Si comunica che per lo smaltimento delle acque allaccerà alla fognatura comunale esistente.

Todi 11/09/1995

Geom. Marsi

* 017/5

COMODINI

Via della Misericordia n. 11

06059 TODI (PG)

Tel. 075/8944191-8944691 Fax 075/8944533

OGGETTO : Realizzazione bagno

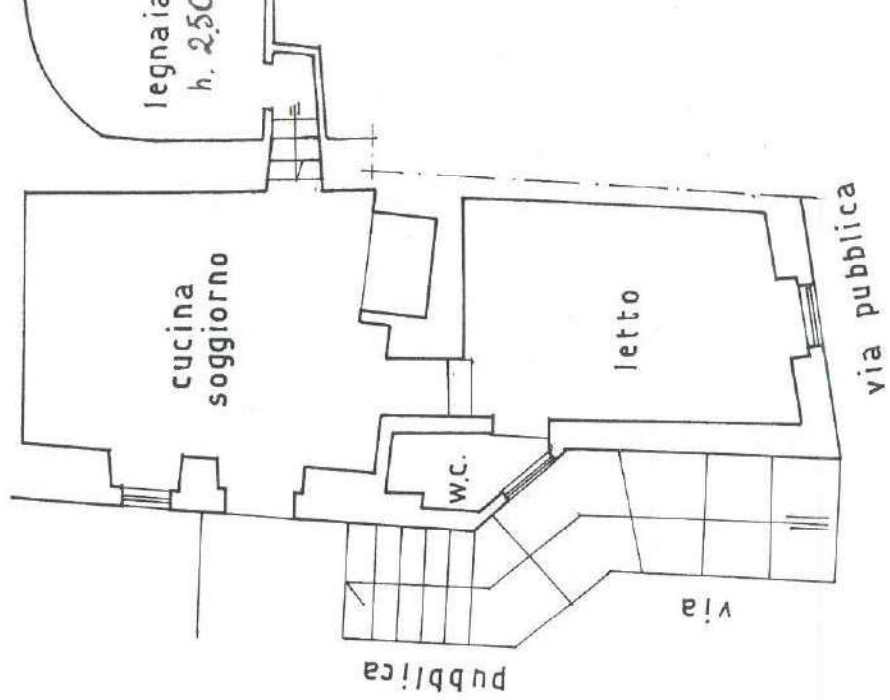
[REDACTED]

LOCALITA' : Todi Fraz. Pontecuti

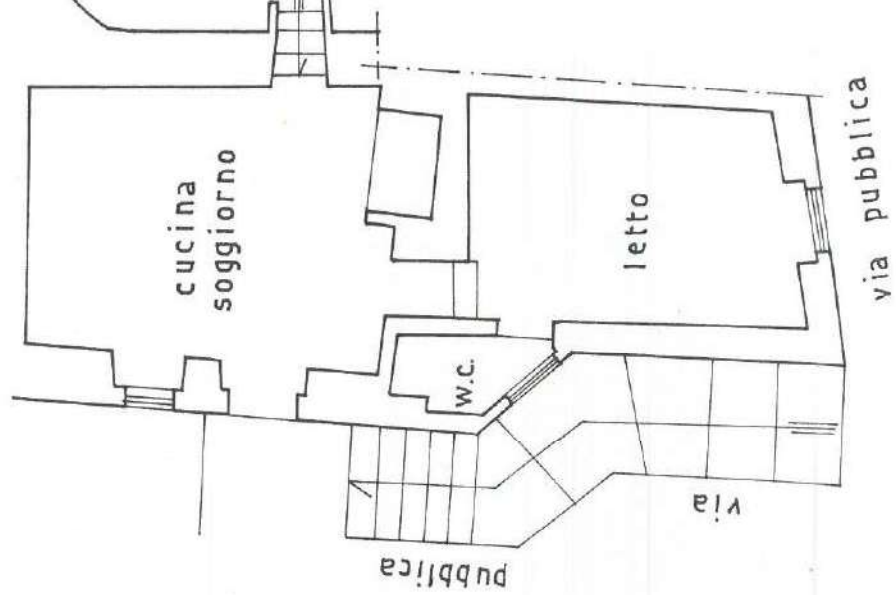
SCALA : 1:100

DATA : Settembre 1995





PIANO PRIMO



PIANO PRIMO

ALLEGATO 4



Racc. a/r

Spett.le

GENTILI MARIO

Via Pisa, 58
00066 - MANZIANA - RM

PEC

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARE DELL'UMBRIA
c/o CUSTODIE IMMOBILIARI

Foligno, 26-09-2024

Oggetto: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

Numero di Ruolo Generale: 44/2024

Giudice: CAPPELLINI ALBERTO

Parti:

***- Sopralluogo presso immobile in Fraz. Pontecuti di Todi (PG) nn. 25-27
individuato al N.C.E.U. Fg. 94, Part.lle 127-128-130, Subb. 6-5-6
Fg. 94, Part.lle 127-129-130, Subb. 5-5-5 -***

Con riferimento alla pratica in oggetto ed all'incarico conferitomi nell'udienza del 06/06/2024 dal Giudice Ill.mo Dott. Cappellini Alberto del Tribunale di Spoleto (PG), lo scrivente CTU ing. Luca Tonti, premesso che:

1/2

- In data 25/07/2024 l'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria, Distretto Corte di Appello di Perugia, Vi ha comunicato che in data 18/09/2024 alle ore 10:00 un loro incaricato si sarebbe recato presso l'immobile in oggetto per espletare l'incarico ed effettuare l'accesso all'interno delle unità immobiliari pignorate, oltre che per definire le modalità per eventuali accessi futuri;
- In data 18/09/2024 alle ore 10:00, l'incaricato sopra descritto, insieme allo scrivente CTU, si sono recati sul posto ed hanno provveduto a bussare e suonare all'ingresso senza avere alcuna risposta e senza rinvenire nessuna persona. Di conseguenza, il Custode Giudiziario, dopo aver lasciato nella cassetta postale l'apposito avviso in busta chiusa e sigillata, si è allontanato insieme al CTU che ha provveduto a riprogrammare l'ispezione presso le unità immobiliari in oggetto.

Tutto ciò premesso, si comunica che in data **martedì 15 ottobre 2024 alle ore 10:00 il Custode Giudiziario e lo scrivente CTU effettueranno un secondo accesso, questa volta forzoso, presso le unità immobiliari pignorate con l'ausilio della forza pubblica.**

B&T engineering

Piazza Giuseppe Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG)

E.mail: info@bteng.it - bt.studio@libero.it

Dott.Ing. Marcello Bettini

Cell. +39 347.1924561

Dott.Ing. Luca Tonti

Cell. +39 347.9369014



Si specifica che per qualsiasi necessità, può contattare il sottoscritto ing. Luca Tonti presso:

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034, Foligno (PG)

Cell. 347.9369014

Tel. 0742.480852

Mail. info@bteng.it

PEC: luca.tonti@ingpec.eu

Certo di una Vs collaborazione, l'occasione è gradita per porgere

Distinti saluti.

Il CTU



2/2

Allegati: - conferimento incarico CTU





Tribunale Di Spoleto

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CAUSA N. 44 / 2024 R.G.E.

GIUDICE: DOTT. Alberto Cappellini

GIURAMENTO DEL CTU

Il sottoscritto TONTI LUCA, nato a FOLIGNO (PG), con studio in FOLIGNO (PG),
indirizzo mail luca.tontio@teng.it RAZZA G. GARIBOLDI, 10
nominato CTU con provvedimento in data 10/06/2024, consapevole delle responsabilità civili
e penali correlate all'incarico

dichiara

di accettare l'incarico in oggetto;

GIURA

di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice
la verità

indica

quale possibile data di inizio delle operazioni peritali il giorno ore presso

- il proprio studio;
- i luoghi di causa (immobile sito in)

chiede

che sia assegnato termine complessivo di giorni 150 dall'inizio delle operazioni peritali per
il deposito della relazione.

Spoletto, 11/06/2024



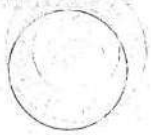
(da sottoscrivere con firma digitale o cartacea e depositare nel fascicolo telematico entro il
termine assegnato dal giudice)

Visto, il Giudice conferisce l'incarico all'esperto come da ordinanza di nomina...

Spoletto, li

Il Giudice dell'Esecuzione
, Dott. Alberto Cappellini

Cognome.....TONTI.....
 Nome.....LUCA.....
 nato il.....23/05/1976.....
 (atto n.....502.....I.....A.....)
 a.....FOLIGNO (PG).....
 Cittadinanza.....ITALIANA.....
 Residenza.....FOLIGNO.....
 Via.....VIA MONTE BOVE 28.....
 Stato civile.....
 Professione.....ING. CIVILE.....
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura.....1,80.....
 Capelli.....Neri.....
 Occhi.....Castani.....
 Segni particolari.....


 Firma del titolare.....*Luca Tonti*.....
 FOLIGNO li.....21/09/2015.....
 L SINDACO
 Impronta del dito indice sinistro.....*[Firma]*.....


scade il 23/05/2026

Euro

AV 9715253



IRZS s.p.a. - OCV - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

 COMUNE DI
 FOLIGNO
 CARTA D'IDENTITA'
 N° AV 9715253
 DI
 TONTI LUCA



Posteitaliane

RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il **Codice su poste.it, APP** o tramite **call center**.

AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 46254 Sez. 04 Operaz. 103
Causale: R 27/09/2024 11:15
peso gr.: 26
Tariffa € 8.45 Affr. € 8.45
Serv. Agg.: AR
Cod. R: 200739500040



NON RIMUOVERE L'ETICHETTA



NON RIMUOVERE L'ETICHETTA

MODULO INVIO RACCOMANDATA **Codice 20073950004-0**
E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde
Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello

DESTINATARIO

Nome, COGNOME O RAGIONE SOCIALE
INDIRIZZO
LOCALITA'
CAP
TEL *
E-MAIL *
N. CIVICO
PROV.

MITTENTE

ING. LUCA TONTI c/o BETA ENGINEERING
PIAZZA GIUSEPPE GARIBOLDI
INDIRIZZO
LOCALITA'
CAP
TEL *
E-MAIL *
N. CIVICO
PROV.

SERVIZI ACCESSORI

☒ Avviso di Ricevimento
☐ Contrassegno/Importo da Incassare €
Modalità di rimessa (barrare in caso di contrassegno): ☐ C Postale ☐ Vaglia
in lettere

* il dato è facoltativo



C-85-10

1-4 NOV 2024
COMPLETA GACENZIAL MITTENTE

Aut
21/10/24
LB

907

27.09.2024 11.15
Euro 008,45

Postaraccomandata Posteitaliane



AR
ID0200739500040 00066
46254 06034 SANT'ERACLIO (PO)
4a/231401973



R

20073950004-0

[Redacted signature area]

Aviso di ricevimento

compilazione a cura del mittente



Raccomandata



Pacco



Assicurata

Euro

Data di spedizione 27/09/2024 11:16

Dall'ufficio di

Fraz. 46254 Sez. 04 SANT'ERACLIO

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Numero (1)

compilazione a cura del mittente

Destinatario

Via

C.A.P. Località

Firma per esteso del ricevente
(Nome e Cognome)

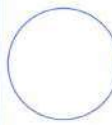
Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Consegna effettuata secondo le Condizioni Generali del Servizio Postale Universale

• Invi multipli a un unico destinatario

• Sottoscrizione rifiutata



Bollo dell'ufficio
di distribuzione

(1) - il numero è riportato sull'etichetta del codice 2DCOMM applicata sul fronte.

ALLEGATO 5



[← Torna al portale](#)

Area riservata

SISTER

Utente:
TNTLCU76E23D653S

[↗ Esci](#)



- Ispezioni ipotecarie
- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Nota
- Stato dell'automazione
- Elenchi contabilizzati
- Interrogazione del Registro delle Comunicazioni
- Riepilogo Ispezioni
- Cambia Ufficio
- Passa a Visure
- Richieste
- Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Ispezioni ipotecarie](#) / [Immobili](#) / [Elenco Immobili](#) / Elenco Note

Convenzione: **TONTI LUCA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**

Codice di Richiesta: **C00130722012**



Servizio di Pubblicità Immobiliare di: PERUGIA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 67697** del: **28/11/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **TODI(PG)**

Catasto: **F** Foglio: **94** Particella: **127** Subalterno: **6**

Motivazione: **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- 1

TRASCRIZIONE del 16/12/2000 - Registro Particolare 19316 Registro Generale 28840

Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Repertorio 86997 del 15/12/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico
- 2

ISCRIZIONE del 16/12/2000 - Registro Particolare 5705 Registro Generale 28841

Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Repertorio 86998 del 15/12/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Iscrizione n. 3543 del 11/12/2020
- 3

TRASCRIZIONE del 19/02/2003 - Registro Particolare 3933 Registro Generale 5507

Pubblico ufficiale MANDATO RAFFAELLA Repertorio 21870 del 24/01/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico
- 4

TRASCRIZIONE del 11/12/2003 - Registro Particolare 21745 Registro Generale 35413

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/36 del 29/09/2003

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico
- 5

ISCRIZIONE del 11/12/2020 - Registro Particolare 3543 Registro Generale 27747

Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Repertorio 86998 del 15/12/2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5705 del 2000
- 6

TRASCRIZIONE del 16/04/2024 - Registro Particolare 7921 Registro Generale 10753

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 904 del 13/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Visualizza note

Visualizza titolo

Documenti correlati

Produci elenco

Torna a Elenco Immobili



[← Torna al portale](#)

Area riservata

SISTER

Utente:
TNTLCU76E23D653S

[↗ Esci](#)



- Ispezioni ipotecarie
- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Nota
- Stato dell'automazione
- Elenchi contabilizzati
- Interrogazione del Registro delle Comunicazioni
- Riepilogo Ispezioni
- Cambia Ufficio
- Passa a Visure
- Richieste
- Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Ispezioni ipotecarie](#) / [Immobili](#) / [Elenco Immobili](#) / Elenco Note

Convenzione: **TONTI LUCA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**

Codice di Richiesta: **C00130722012**



Servizio di Pubblicità Immobiliare di: PERUGIA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 69365** del: **28/11/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **TODI(PG)**

Catasto: **F Foglio: 94 Particella: 127 Subalterno: 5**

Motivazione: **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- 1

TRASCRIZIONE del 16/12/2000 - Registro Particolare 19316 Registro Generale 28840

Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Repertorio 86997 del 15/12/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati
- 2

ISCRIZIONE del 16/12/2000 - Registro Particolare 5705 Registro Generale 28841

Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Repertorio 86998 del 15/12/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Iscrizione n. 3543 del 11/12/2020

Presenza graffiati
- 3

TRASCRIZIONE del 19/02/2003 - Registro Particolare 3933 Registro Generale 5507

Pubblico ufficiale MANDATO RAFFAELLA Repertorio 21870 del 24/01/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati
- 4

TRASCRIZIONE del 11/12/2003 - Registro Particolare 21745 Registro Generale 35413

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/36 del 29/09/2003

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico
- 5

ISCRIZIONE del 11/12/2020 - Registro Particolare 3543 Registro Generale 27747

Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Repertorio 86998 del 15/12/2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5705 del 2000

Presenza graffiati
- 6

TRASCRIZIONE del 16/04/2024 - Registro Particolare 7921 Registro Generale 10753

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 904 del 13/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

- Visualizza note
- Visualizza titolo
- Documenti correlati
- Produci elenco
- Torna a Elenco Immobili



ALLEGATO 6





COMUNE DI MANZIANA

CAP 00066

Provincia di ROMA

Tel: 06 99674042

Servizi Demografici

Fax: 06 99674024

N. 2359

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.12.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio

del comune di MANZIANA al N. 3 P. 1 anno 2023 risulta che

il giorno 09 del mese di Giugno dell'anno 2023 alle ore 17:00

hanno contratto matrimonio in MANZIANA (RM)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
e
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

MANZIANA, 07 novembre 2024



L'Ufficiale di Stato Civile
Mauro Ruffarja

[Signature]



A L L E G A T O 7

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Sopralluogo del 15 ottobre 2024 -





Foto 1 - Esterno, Prospetto Nord-Ovest



Foto 2 - Esterno, Prospetto Nord





Foto 3 - Esterno, Prospetto Ovest



Foto 4 - Piano terra, Ingresso (subb. 6-5-6)





Foto 5 - Piano terra, Ingresso -vista opposta (subb. 6-5-6)



Foto 6 - Piano terra, Soggiorno-Cucina (subb. 6-5-6)





Foto 7 - Piano primo, Bagno (subb. 6-5-6)



Foto 8 - Piano primo, Scala interna - Letto (subb. 6-5-6)





Foto 9 - Piano primo, Letto (subb. 6-5-6)



Foto 10 - Piano primo, Letto (subb. 6-5-6) e accesso all'unità immobiliare adiacente (subb. 5-5-5)





**Foto 11 - Piano primo, Letto (subb. 5-5-5) e accesso all'unità immobiliare adiacente
-lato opposto (subb. 6-5-6)**



Foto 12 - Piano primo, Letto - WC (subb. 5-5-5)





Foto 13 - Piano primo, WC (subb. 5-5-5)



Foto 14 - Piano primo, Cucina-Soggiorno (subb. 5-5-5)



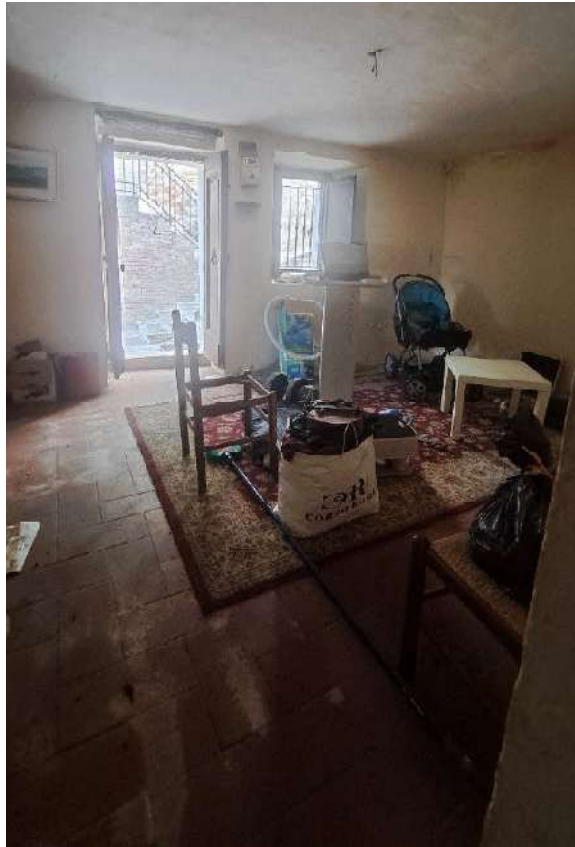


Foto 15 - Piano primo, Cucina-Soggiorno (subb. 5-5-5)

