

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tipo procedimento: Procedura esecutiva

R.G.E.: 169 2017

Esecuzione promossa da: OMISSIS

Debitore: OMISSIS

Nomina C.T.U.: udienza 03/05/2018

Termine presentazione relazione: 10/12/2018

Udienza del 14/02/2019

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Geom. **Antonello Valentini**

Via Mario Laureti n. 47

Loc. Collerisana

06049 Spoleto (PG)

antonello.valentini@geopec.it

INDICE

1. PREMESSE
 - 1.1 Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.
2. QUESITI (*come riportati integralmente nel decreto di nomina dell'esperto ex art.568 c.p.c*)
 - 2.1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. omissis;
 - 2.2 Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove..... omissis;
 - 2.3 Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli omissis;
 - 2.4 Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché..... omissis;
 - 2.5 Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)..... omissis;
 - 2.6 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati..... omissis;
 - 2.7 Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato..... omissis;
 - 2.8 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene omissis;
 - 2.9 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni..... omissis;
 - 2.10 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale..... omissis;
 - 2.11 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni..... omissis;
 - 2.12 Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato..... omissis;
 - 2.13 Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile..... omissis;
 - 2.14 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge..... omissis;
 - 2.15 Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico..... omissis;
 - 2.16 Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti..... omissis;
 - 2.17 Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione..... omissis;
 - 2.18 Se l'immobile è pignorato solo pro-quota..... omissis;
 - 2.19 Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto..... omissis;
 - 2.20 Nel caso di immobili abusivi e non sanabili..... omissis.



3. ALLEGATI (elaborati separati)

1. Fascicolo/i del/i lotto/i;
2. Copia comunicazioni inviate al debitore;
3. Visura/e catastale/i;
4. Ispezione/i ipotecaria/e RR.II.;
5. Planimetrie catastali;
6. Documentazione urbanistica del Comune;
7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Copia atti di provenienza dei notai ancora in attività;
9. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

1 - Premesse

1.1 Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.

Con ordinanza del G.E. Dr. **Simone Salcerini**, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto ed all'udienza del giorno 03/05/2018 prestava il giuramento di rito, sottoscrivendo il decreto di nomina.

Dal giorno dell'udienza veniva concesso al sottoscritto l'accesso alla certificazione relativa alle risultanze catastali e dei RR.II..

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., lo scrivente comunicava al debitore con raccomandata A/R del giorno 30/05/2018, la data di inizio operazioni il giorno 07/06/2018 e la data per il sopralluogo fissata per il 14/06/2018.

Nel contempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche attraverso il canale telematico dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali. In seguito si inoltrava la richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Todi, al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa all'edificazione e alla destinazione degli immobili oggetto di esecuzione.

FATTI SUCCESSIVI

- Il giorno 14/06/2018, all'ora stabilita, il sottoscritto, si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Todi, Fraz. Crocefisso, Vocabolo Casone, ma non si è presentato nessuno per consentire l'accesso, in quanto gli esecutati, non essendo più residenti all'indirizzo di Casigliano, riportato nell'istanza di vendita, non avevano ricevuto la raccomandata.
- Il giorno 22/06/2018 il sottoscritto inviava una nuova raccomandata A/R all'indirizzo di Todi e una P.E.C. all'indirizzo della società registrato sul sito INIPEC, in cui fissava un nuovo appuntamento per il giorno 04/07/2018 alle ore 9:30;
- Il giorno 04/07/2018 all'ora stabilita, anche se i debitori non avevano ritirato la raccomandata, ne aperto la P.E.C., essendo presente nell'immobile, OMISSIS si concordava di effettuare un sopralluogo il 18/07/2018 per gli immobili di Via Vincenzo Carocci e un altro



il 27/08/2018 per quelli di Fraz. Crocefisso.

- Il 28/08/2018 il sottoscritto chiedeva proroga per la presentazione della relazione di stima.
- Il 20/09/2018 veniva concessa la proroga fino al 10/12/2018.
- Il giorno 05/12/2018, mi recavo al Comune di Todi per ritirare la documentazione urbanistica.

2 - Quesiti

2.1 Si è verificata la completezza della documentazione in atti, consistente nelle certificazioni notarili del 18/09/2017 a cura del Dott. Giuseppe Brunelli, notaio in Perugia.

2.2 Si è provveduto ad integrare la documentazione con gli atti amministrativi / urbanistici del Comune di Todi, i titoli di provenienza dei notai ancora in attività.

2.3 Iscrizioni, trascrizioni, oneri.

Dall'ispezione effettuata in data 06/12/2018, tramite il canale telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, dalla data delle certificazioni notarili, per la società OMISSIS non risultano trascritte ulteriori iscrizioni sugli immobili oggetto di pignoramento, mentre sia per il OMISSIS OMISSIS , risulta trascritta un'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza, OMISSIS , iscritta il 15/01/2018, ma non interessa gli immobili oggetto di pignoramento.

2.4 Non risultano vincoli o oneri condominiali.

2.5 Non è stata accertata l'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc..

2.6 Non sono state rilevate formalità, vincoli e oneri.

2.7 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

Unità immobiliari di proprietà della OMISSIS

- abitazione con piscina, garage, magazzino, lastrico e corti in Fraz. Crocefisso, Vocabolo Casone;
- magazzini e terreni in Fraz. Crocefisso, Vocabolo Casone;

fabbricati costruiti tra gli anni settanta e ottanta siti nelle colline limitrofe alla città di Todi e allo svincolo di San Damiano della Strada Statale E45.

Unità immobiliari di proprietà di OMISSIS :

- appartamento e garage di una palazzina sita in Via Vincenzo Carocci;
- fabbricato costruito tra gli anni settanta e ottanta sito appena fuori il centro della città di Todi, zona



residenziale caratterizzata dalla stessa tipologia di edifici.

UBICAZIONE

Comune	Prov.	Foglio	Particella	Subalterno	Livello	Destinazione	Località / Piazza / Via	Num. Civico	Proprietà
Todi	Perugia	76	16	2	S1-T-1	Abitazione	Fraz. Crocefisso	102	
Todi	Perugia	76	16	3	T	Magazzino	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	16	4	T (S1 rispetto al sub. 3)	Garage	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	240	2	T	Lastrico	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	16	1	T	Corte	Fraz. Crocefisso		
						Piscina	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	231		T	Corte	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	606		T	Corte	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	709		T	Area urbana	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	711		T	Corte	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	718		T	Terreno	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	720		T	Terreno	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	722		T	Terreno	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	724		T	Terreno	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	703		T	Area urbana	Fraz. Crocefisso		
Comune	Prov.	Foglio	Particella	Subalterno	Livello	Destinazione	Località / Piazza / Via	Num. Civico	Proprietà
Todi	Perugia	76	240	3	T	Magazzino	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	240	4	T	Magazzino	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	240	6	T	Area urbana	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	307	4	T	Tettoia	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	307	5	T	Magazzino	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	307	6	T	Magazzino (ex cisterna)	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	307	3	T	Corte	Fraz. Crocefisso		
Todi	Perugia	76	303		T	Terreno	Fraz. Crocefisso		
Comune	Prov.	Foglio	Particella	Subalterno	Livello	Destinazione	Località / Piazza / Via	Num. Civico	Proprietà
Todi	Perugia	99	444	4	S1	Garage	Via Carocci	24	
Todi	Perugia	99	444	11	2 - 3	Abitazione	Via Carocci	24	

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Edifici - Lotto 1

Villa con corte e pertinenze (garage, magazzino e piscina).

Caratteri generali degli edifici

L'abitazione si sviluppa su due piani, terra e primo, oltre una piccola cantina e la centrale termica semi-interrate, è stata realizzata con struttura portante in muratura, rivestimento in pietra e mattoni, tamponature in laterizio, solai in latero cemento e tetto in coppi.

Piano terra diviso in zona giorno (soggiorno, pranzo, cucina, veranda, studio) e una zona notte, (camera e bagno), mentre al piano primo un'altra zona notte (camera e bagno) e una soffitta a cui si accede attraverso un ballatoio.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati (in legno la sala da pranzo);
- pavimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno.

Impianti:

- impianto elettrico sottotraccia, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità;
- impianto di riscaldamento a termosifoni alimentati da caldaia a gasolio, l'impianto è



- funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità;
- l'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale;
 - l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è stato realizzato a dispersione, ma non è stata richiesta l'autorizzazione prevista dall'attuale normativa.

Garage (vano principale e ripostiglio) e magazzino (vano principale, locale secondario e bagno) sono stati realizzati con struttura portante in muratura di tufo, tamponature in laterizio, solai in latero cemento e tetto piano.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno, porta garage in ferro.

Impianti:

- impianto elettrico sottotraccia per il magazzino e a vista per il garage, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità;
- impianto di riscaldamento per il magazzino a termosifoni alimentati da caldaia a GPL, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità;
- l'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è stato realizzato a dispersione, ma non è stata richiesta l'autorizzazione prevista dall'attuale normativa.

La piscina è in cemento armato delle dimensioni di progetto di 15.20 x 7.00.

Le unità immobiliari sono censite al F. 76 con la part. 16, sub. 1, 2, 3, 4, part. 240, sub 2, part. n. 234, n. 606, n. 703, n. 709, n. 711, n. 718, n. 720, n. 722 e n. 724 e sono di proprietà della OMISSIS

Le unità dovranno essere oggetto di Segnalazione di inizio lavori asseverata in sanatoria e variazioni catastali, in quanto sono state realizzate aperture senza alcun titolo edilizio, oltre l'accatastamento dei locali seminterrati ad uso spogliatoio, realizzati con Concessione Edilizia n. 176 del 26/04/2001, adiacenti al lastrico solare utilizzato come spazio polivalente per attività sportive.

Edifici - Lotto 2

Magazzini con corte.

Caratteri generali degli edifici

Il magazzino censito con la particella n. 240 sub. 3 è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in muratura di tufo a vista, tamponature in laterizio e solaio piano in latero cemento.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in monocottura;
- infissi in ferro;

Impianti:

- impianto elettrico con tubazioni a vista, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la



dichiarazione di conformità;

- l'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale;

Il magazzino censito con la particella n. 240 sub. 4 è stato realizzato con struttura portante in muratura di tufo a vista e solaio piano in latero cemento.

Sono presenti alcune lesioni sui muri perimetrali e una porzione ha la copertura in lastre di cemento amianto.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in monocottura;
- infissi in ferro;

Impianti:

- impianto elettrico con tubazioni a vista, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità.

La tettoia è stata realizzata con struttura portante in ferro e tetto in lastre di cemento amianto. Struttura con gravi problemi statici, completamente da ristrutturare con smaltimento della copertura in amianto.

Nessuna finitura e nessun impianto.

Il magazzino censito con la particella n. 307 sub. 5 è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e solaio piano in latero cemento.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in massetto di cemento;
- infissi in ferro;

Una porzione ha gravi problemi statici con cedimenti fondali e distacco delle pareti (da ristrutturare). Nessun impianto.

Ex cisterne in cemento armato, strutture collabenti.

Nessun impianto.

Le unità immobiliari sono censite al F. 76 con la part. 240, sub. 3, 4, 6, part. 307, sub 3, 4, 5, 6, part. n. 303 e sono di proprietà OMISSIS

Le unità dovranno essere oggetto di Segnalazione di inizio lavori asseverata in sanatoria e variazioni catastali, in quanto sono state realizzate aperture e diversa distribuzione degli spazi interni senza alcun titolo edilizio.

Edifici - Lotto 3

Appartamento con garage.

Caratteri generali degli edifici

L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo, garage al piano primo sotto strada.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura e tramezzi in



laterizio, solai in latero cemento e tetto in tegole a coppo.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno.

Impianti:

- impianto elettrico sottotraccia, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità;
- impianto di riscaldamento a termosifoni, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità;
- l'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è allacciato alla pubblica fognatura.

Le unità immobiliari sono censite al F. 99 con la part. 444, sub. 4 e 11 sono di proprietà di



DATI METRICI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Livello	Destinazione	Sup. lorde mq.	Sup. nette mq.	Altezza med.	Esposizione	Stato
Todi	76	16	2	S1-T-1	Abitazione	337.00	346.00	2.80	Est	Buono
Todi	76	16	3	T	Magazzino	57.00	69.00	2.80	Sud - Ovest	Discreto
Todi	76	16	4	T (S1 rispetto al sub. 3)	Garage	70.00	86.00	2.75	Sud - Ovest	Discreto
Todi	76	240	2	T	Lastrico	351.00	351.00		Nord - Est	Discreto
Todi	76	16	1	T	Corte	2084.92	2669.00		Est	Buono
					Corte sedime fabbricati	584.08				
					Piscina	120.08	106.40		Est	Buono
Todi	76	231		T	Corte	104.00	104.00		Est	Buono
Todi	76	606		T	Corte	2020.00	2020.00		Sud - Est	Buono
Todi	76	709		T	Area urbana	230.00	230.00		Est	Discreto
Todi	76	711		T	Corte	383.00	383.00		Est	Discreto
Todi	76	718		T	Terreno	597.00	597.00		Ovest	Discreto
Todi	76	720		T	Terreno	1429.00	1429.00		Ovest	Discreto
Todi	76	722		T	Terreno	590.00	590.00		Ovest	Discreto
Todi	76	724		T	Terreno	22.00	22.00		Ovest	Discreto
Todi	76	703		T	Area urbana	852.00	852.00		Nord - Est	Discreto
Todi	76	240	3	T	Magazzino	351.00	342.00	3.80	Nord - Est	Mediocre
Todi	76	240	4	T	Magazzino	233.00	227.00	3.10	Nord - Est	Mediocre
Todi	76	240	6	T	Area urbana	75.00	75.00		Est	Mediocre
Todi	76	307	4	T	Tettoia	185.00	180.00	5.10	Est	Da ristrutturare
Todi	76	307	5	T	Magazzino	137.00	120.00	3.16	Est	Discreto / Parzialmente crollato
Todi	76	307	6	T	Magazzino (ex cisterna)	109.00	95.00	3.00	Est	Da ristrutturare
Todi	76	307	3	T	Corte	1829.00	2260.00		Est	Discreto
					Corte sedime fabbricati	431.00				
Todi	76	303		T	Terreno	17002.00	17002.00		Est	Discreto
Todi	99	444	4	S1	Garage	23.00	20.00	2.60	Interno	Discreto
Todi	99	444	11	2 - 3	Abitazione	215.00	207.00	2.80	Sud - Est	Discreto

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto	Comune	Prov.	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Categoria / Qualità	Classe	Consistenza		Rendita / Reddito
Urbano	Todi	Perugia	76	16	2		A/7	2	10.5	vani	€ 1'378.79
Urbano	Todi	Perugia	76	16	3		C/2	7	57	mq	€ 161.91
Urbano	Todi	Perugia	76	16	4		C/6	4	70	mq	€ 108.46
Urbano	Todi	Perugia	76	240	2		F/5				
Urbano	Todi	Perugia	76	16	1		Corte				
Terreni	Todi	Perugia	76	231			Area rurale		104	mq	€ -
Terreni	Todi	Perugia	76	606			Seminativo	2	2020	mq	€ 10.95
Urbano	Todi	Perugia	76	709			F/1		230	mq	
Terreni	Todi	Perugia	76	711			Vigneto	2	383	mq	€ 1.98
Terreni	Todi	Perugia	76	718			Seminativo arbor.	2	597	mq	€ 3.24
Terreni	Todi	Perugia	76	720			Seminativo	2	1429	mq	€ 7.75
Terreni	Todi	Perugia	76	722			Seminativo	2	590	mq	€ 3.20
Terreni	Todi	Perugia	76	724			Seminativo	2	22	mq	€ 0.12
Urbano	Todi	Perugia	76	703			F/1		852	mq	
Catasto	Comune	Prov.	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Categoria / Qualità	Classe	Consistenza		Rendita / Reddito
Urbano	Todi	Perugia	76	240	3		C/2	2	342	mq	€ 423.91
Urbano	Todi	Perugia	76	240	4		C/2	1	227	mq	€ 234.47
Urbano	Todi	Perugia	76	240	6		F/1				
Urbano	Todi	Perugia	76	307	4		C/7	U	180	mq	€ 70.65
Urbano	Todi	Perugia	76	307	5		C/2	1	120	mq	€ 123.95
Urbano	Todi	Perugia	76	307	6		C/2	1	95	mq	€ 98.13
Urbano	Todi	Perugia	76	307	3		Corte				
Terreni	Todi	Perugia	76	303			Seminativo arbor.	2	17002	mq	€ 92.20
Catasto	Comune	Prov.	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Categoria / Qualità	Classe	Consistenza		Rendita / Reddito
Urbano	Todi	Perugia	99	444	4		C/6	5	20	mq	€ 37.18
Urbano	Todi	Perugia	99	444	11		A/2	5	8.5	vani	€ 943.82



2.8 A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che i beni corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento, ma sono necessarie pratiche edilizie per regolarizzare alcune unità immobiliari e aggiornamenti catastali.

2.9 Sono necessari eseguire i seguenti aggiornamenti catastali:

Catasto	Comune	Prov.	Foglio	Particella	Subalterno	Operazioni catastali
Urbano	Todi	Perugia	76	16	2	Denuncia di variazione per chiusura veranda e inserimento di alcune aperture
Urbano	Todi	Perugia	76	16	3	
Urbano	Todi	Perugia	76	16	4	Denuncia di variazione per modifica delle aperture
Urbano	Todi	Perugia	76	240	2	
Urbano	Todi	Perugia	76	16	1	Mappale e accatastamento della piscina e del piccolo annesso
Urbano	Todi	Perugia	76	240	3	Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni
Urbano	Todi	Perugia	76	240	4	Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni
Urbano	Todi	Perugia	76	240	6	
Urbano	Todi	Perugia	76	307	4	Denuncia di variazione per fabbricato collabente
Urbano	Todi	Perugia	76	307	5	Denuncia di variazione per porzione di fabbricato collabente
Urbano	Todi	Perugia	76	307	6	
Urbano	Todi	Perugia	76	307	3	
Urbano	Todi	Perugia	99	444	4	
Urbano	Todi	Perugia	99	444	11	

2.10 Lo strumento urbanistico del Comune di Todi individua gli immobili di Fraz. Crocefisso oggetto di esecuzione, parte in Zona Agricola, parte in Zona Boscata (zona omogenea E) e parte in Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a bassa e medio alta densità (zona omogenea B). Una porzione ricade anche in ambito di attuazione indiretta per residenza (zona omogenea C). Area assoggettata anche a vari vincoli ambientali e paesaggistici, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato.



2.11 Conformità Urbanistica

Immobili Fraz. Crocefisso, Vocabolo Casone

n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto
70	Licenza Edilizia	70	28/11/1974	Realizzazione fabbricato e rimessa attrezzi (F. 76 P. 16 S. 2-3-4)
491	Licenza Edilizia in variante	491	18/07/1979	Realizzazione fabbricato e rimessa attrezzi (F. 76 P. 16 S. 2-3-4)
423	Concessione edilizia	423	10/12/1980	Realizzazione fabbricato (F. 76 P. 16 S. 2)
445	Licenza Edilizia in variante	7954	09/11/1982	Realizzazione fabbricato e rimessa attrezzi (F. 76 P. 16 S. 2-3-4)
830	Comunicazione	19784	20/12/1995	Realizzazione di un tramezzo (F. 76 P. 240 S. 3)
38	Comunicazione	1053	22/01/1996	Impermeabilizzazione terrazzo di copertura (F. 76 P. 16 S. 3-4 P. 240 S. 2)
832	Autorizzazione	36	25/03/1996	Impermeabilizzazione terrazzo di copertura (F. 76 P. 16 S. 1)
18	Concessione edilizia in sanatoria	164	18/06/1996	Rimessa attrezzi (F. 76 P. 16 S. 3)
176	Concessione edilizia	176	26/04/2001	Costruzione spogliatoi e locale tecnico (F. 76 P. 16 S. 1)
272	Concessione edilizia in sanatoria	272	23/07/2003	Tamponamento veranda (F. 76 P. 16 S. 2)
428	Denuncia inizio attività	428	13/05/2005	Realizzazione di recinzione (F. 76 P. 16-231-606-711-709-703)
956	Denuncia inizio attività in variante	956	21/11/2008	Realizzazione di recinzione (F. 76 P. 16-231-606-711-709-703)
3	Dichirazione sostitutiva del certificato di agibilità	901	13/01/2009	Realizzazione di recinzione (F. 76 P. 16-231-606-711-709-703)
66	Certificato di agibilità parziale	14163	09/05/2011	Magazzino (F. 76 P. 16 S. 3)

Le unità soprastanti dovranno essere oggetto di Segnalazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, in quanto sono state realizzate aperture e diversa distribuzione degli spazi interni senza alcun titolo edilizio.



Immobili Via Vincenzo Carocci

69	Concessione edilizia	1488	28/05/1977	Costruzione di fabbricato di civile abitazione (F. 99 P. 444)
401	Concessione edilizia in variante	8272	11/11/1978	Costruzione di fabbricato di civile abitazione (F. 99 P. 444)
6	Concessione edilizia in variante	1286	07/01/1980	Costruzione di fabbricato di civile abitazione (F. 99 P. 444)
	Agibilità	6974	30/01/1980	Costruzione di fabbricato di civile abitazione (F. 99 P. 444)
45	Permesso di costruire in sanatoria	10587	10/03/2011	Costruzione di fabbricato di civile abitazione (F. 99 P. 444)

Le unità soprastanti sono conformi all'ultimo titolo edilizio, ma carenti della richiesta di agibilità.

2.12 Stato di possesso

Come riportato nella certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti



all'accertamento che nulla sia variato, si sintetizza nello schema sottostante:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Proprietà	Occupato da	Esecutati	Tipo occupazione
Todi	76	16	2				Uso
Todi	76	16	3				Comodato non registrato ad uso abitazione anche se magazzino
Todi	76	16	4				Uso
Todi	76	240	2				Uso
Todi	76	16	1				Uso
Todi	76	231					Uso
Todi	76	606					Uso
Todi	76	709					Uso
Todi	76	711					Uso
Todi	76	718					Uso
Todi	76	720					Uso
Todi	76	722					Uso
Todi	76	724					Uso
Todi	76	703					Uso
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Proprietà	Occupato da	Esecutati	Tipo occupazione
Todi	76	240	3				Affitto - Contratto non registrato
Todi	76	240	4				Affitto - Contratto non registrato
Todi	76	240	6				Affitto - Contratto non registrato
Todi	76	307	4				Affitto - Contratto non registrato
Todi	76	307	5				Affitto - Contratto non registrato
Todi	76	307	6				Affitto - Contratto non registrato
Todi	76	307	3				Affitto - Contratto non registrato
Todi	76	303					
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Proprietà	Occupato da	Esecutati	Tipo occupazione
Todi	99	444	4				Affitto - Contratto non esibito
Todi	99	444	11				Affitto - Contratto non esibito

2.13 Situazione anagrafica ditta eseguita:



2.14 Immobili occupati/non occupati da coniuge separato

2.15 Caratteristiche impianti

n.	Tipologia impianto	Caratteristiche	A norma / Non a norma / Da verificare
1	Elettrico	Sottotraccia - Canalizzazioni	Da verificare
3	Idrico - Sanitario	Tubazioni a filo muro	Da verificare
4	Termico	Caldaia a gasolio - Caldaia a GPL - Caldaia a metano	Da verificare
5	Fognario	Tubazioni	Da verificare

2.16 Individuazione dei lotti

Viste le caratteristiche delle unità immobiliari si è ritenuto di formare **3 lotti**.

2.17 Valutazione dei lotti

STIMA PER COMPARAZIONE

Per determinare il valore del lotto si è utilizzato il criterio di stima in base ai prezzi di mercato, utilizzando il parametro della superficie lorda. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 e D.P.R. 138/98. Si sono ricercati i valori di locali simili recentemente venduti, comparandoli con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Perugia, il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e il Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria.

TABELLA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO SUPERFICI

- A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale
- 100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)
 - 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale
 - 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
 - 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm
- B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)
- 50% Vani accessori comunicanti
 - 25% Vani accessori non comunicanti
- C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità
- 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti
 - 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti
 - 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta



Lotto 1								
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Livello	Destinazione	Sup. lorde mq.	€/mq	Valore
Todi	76	16	2	S1-T-1	Abitazione	337.00	€ 1'500.00	€ 505'500.00
Todi	76	16	3	T	Magazzino	57.00	€ 750.00	€ 42'750.00
Todi	76	16	4	T (S1 rispetto al sub. 3)	Garage	70.00	€ 750.00	€ 52'500.00
Todi	76	240	2	T	Lastrico	351.00	€ 75.00	€ 26'325.00
Todi	76	16	1	T	Corte	1500.84	€ 30.00	€ 45'025.20
					Corte sedime fabbricati	584.08	€ 150.00	€ 87'612.00
					Piscina	120.08	€ 150.00	€ 18'012.00
Todi	76	231		T	Corte	104.00	€ 30.00	€ 3'120.00
Todi	76	606		T	Corte	2020.00	€ 30.00	€ 60'600.00
Todi	76	709		T	Area urbana	230.00	€ 30.00	€ 6'900.00
Todi	76	711		T	Corte	383.00	€ 30.00	€ 11'490.00
Todi	76	718		T	Terreno	597.00	€ 30.00	€ 17'910.00
Todi	76	720		T	Terreno	1429.00	€ 30.00	€ 42'870.00
Todi	76	722		T	Terreno	590.00	€ 30.00	€ 17'700.00
Todi	76	724		T	Terreno	22.00	€ 30.00	€ 660.00
Todi	76	703		T	Area urbana	852.00	€ 30.00	€ 25'560.00
sommano								€ 964'534.20
Accatastamento								
Spese tecniche								€ 2'300.00
Tributi e bolli								€ 209.00
Pratica edilizia								€ 6'000.00
sommano								€ 8'509.00
Valore immobile								€ 964'534.20
Spese regolarizzazione								-€ 8'509.00
								€ 956'025.20
Valore arrotondato								€ 956'000.00
Valore di vendita del lotto								€ 956'000.00
			1					€ 956'000.00
			Euro					novemcentocinquantaseimila/00

Lotto 2								
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Livello	Destinazione	Sup. lorde mq.	€/mq	Valore
Todi	76	240	3	T	Magazzino	351.00	€ 300.00	€ 105'300.00
Todi	76	240	4	T	Magazzino	233.00	€ 250.00	€ 58'250.00
Todi	76	240	6	T	Area urbana	75.00	€ 30.00	€ 2'250.00
Todi	76	307	4	T	Tettoia	185.00	€ 100.00	€ 18'500.00
Todi	76	307	5	T	Magazzino	67.32	€ 250.00	€ 16'830.00
					Porzione da ristrutturare	69.68	€ 125.00	€ 8'710.00
Todi	76	307	6	T	Magazzino (ex sistema)	109.00	€ 25.00	€ 2'725.00
Todi	76	307	3	T	Corte	1398.00	€ 6.00	€ 8'388.00
					Corte sedime fabbricati	431.00	€ 30.00	€ 12'930.00
Todi	76	303		T	Terreno	17002.00	€ 1.10	€ 18'652.89
sommano								€ 252'535.89
Accatastamento								
Spese tecniche								€ 1'400.00
Tributi e bolli								€ 200.00
Pratica edilizia								€ 2'900.00
sommano								€ 4'500.00
Valore immobile								€ 252'535.89
Spese regolarizzazione								-€ 4'500.00
								€ 248'035.89
Valore arrotondato								€ 248'000.00
Valore di vendita del lotto								€ 248'000.00
			2					€ 248'000.00
			Euro					duecentoquarantottomila/00

Lotto 3								
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Livello	Destinazione	Sup. lorde mq.	€/mq	Valore
Todi	99	444	4	S1	Garage	23.00	€ 400.00	€ 9'200.00
Todi	99	444	11	2 - 3	Abitazione	215.00	€ 800.00	€ 172'000.00
sommano								€ 181'200.00
Accatastamento								
Spese tecniche								€ -
Tributi e bolli								€ -
Pratica edilizia								€ 1'200.00
sommano								€ 1'200.00
Valore immobile								€ 181'200.00
Spese regolarizzazione								-€ 1'200.00
								€ 180'000.00
Valore arrotondato								€ 180'000.00
Valore di vendita del lotto								€ 180'000.00
			3					€ 180'000.00
			Euro					centoottantamila/00



2.18 Immobili pignorati per intero/~~pro~~ quota:

2.19 ~~Immobile pignorato per i seguenti diritti:~~

- ~~a) Nuda proprietà;~~
- ~~b) Usufrutto;~~
- ~~c) Altro;~~
- ~~-Determinazione del valore del diritto pignorato:~~

2.20 ~~Nel caso d'immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:~~

Spoletto, 10 dicembre 2018

L'esperto
Geom. Antonello Valentini

