

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 114-2016

promossa da

CREDITO COOPERATIVO UMBRO

(Creditore procedente)

contro

Sig.

(Debitore/Esecutato)

Creditori intervenuti:

BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Diego MARCHI

Procuratori Legali delle parti:

Avv. Paolo BASILE con studio in Perugia, Via XIV Settembre n. 3

PEC: paolo.basile@avvocatiperugiapec.it

(Procuratore legale del Creditore procedente)

Avv. Alessandro ACCARDI con studio in Spoleto, Via Plinio il Giovane, 26

PEC alessandro.accardi@avvocatispoletto.legalmail.it

(Procuratore legale del primo intervenuto)

DATE:

Nomina: 16 Agosto 2016

Giuramento: 17 Novembre 2016

Stesura definitiva C.T.U.: 15 Settembre 2017

e successivo invio per deposito per mezzo di processo civile telematico e per mezzo di comunicazione raccomandata a/r alle parti

Udienza di comparizione delle parti: 7 Dicembre 2017



INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
A	<i>PREMESSE</i>	3
///	Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari	3
B	<i>QUESITI</i>	4
1	Verifica completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	4
2	Integrazione della documentazione mancante	4
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	5
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.)	7
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	7
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	8
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	8
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	8
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	8
7.3	Storica Catastale	9
7.4	Caratteristiche generali del bene	12
7.5	Caratteristiche del bene	//
7.6	Determinazione della superficie commerciale	//
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	17
9	Aggiornamenti catastali	17
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	17
11	Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	18
11.1	Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	//
11.2	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	//
11.3	Sanabilità degli abusi rilevati	//
11.4	Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile	//
12	Stato di possesso	21
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	25
14	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	25
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	25
16	Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	25
17	Stima dei lotti	26
17.1	Determinazione del valore unitario	27
17.2	Determinazione del valore di mercato	27
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	30
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	30
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	30
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	30



PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 16 Agosto 2016 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 115-2016 di R.G.E. il sottoscritto geom. Diego MARCHI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4821 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa dal CREDITO COOPERATIVO UMBRO – BCC MANTIGNANA Società Cooperativa, con sede in Perugia Piazza IV Novembre n. 31 (in qualità di *creditore procedente*), contro la quota di proprietà appartenente al sig. *debitore/esecutato*), per i beni immobili ubicati nel Comune di Todi (Provincia di Perugia), Voc. Torriola e Fraz. Cecanibbi.

Prestando il rituale giuramento in data 17 novembre 2016, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto (**all. 1**, nomina, quesiti e verbale di giuramento).

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 18/07/2017 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 01/08/17 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati (**all. 2**, comunicazioni inizio operazioni e sopralluogo).

Il giorno del sopralluogo, alla presenza di un collaboratore e dell'esecutato, si procedeva all'accesso e ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo.

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici. Compilate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

Si premette che, in considerazione della natura e consistenza degli immobili, della situazione di comproprietà di parte dei beni e della differente vendibilità dei beni stessi, si ritiene opportuno fin d'ora suddividere il compendio pignorato in 3 lotti distinti, tutti siti in Voc. Torriola, loc. Pian di San Martino.

Lotto A

Piena Proprietà di 1/1 di:

Fabbricato distinto al C.F. al **foglio 58 part. 543 sub. 4 e sub. 10.**

Spettano alle uu.ii. suddette i diritti pro quota sul bene comune non censibile distinto al C.F. al foglio 58 part. 543 sub. 1, corte comune a tutti i altri subalterni della part. 543. L'area di detta corte oltre all'area coperta dal fabbricato è censita al C.T. al foglio 58 part. 543.

Intero fabbricato distinto al C.F. al **foglio 58 part. 569.**

Fabbricato distinto al C.F. al **foglio 58 part. 54 sub. 8** graffata con **part. 57 sub. 2; part. 54 sub. 10** graffata con **part. 57 sub. 7 e 58 sub. 15.**

Spettano alle uu.ii. suddette i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, **NON SCINDIBILI**, distinti al C.F. al foglio 58 part. 54 sub. 6 (graffata all 57 sub. 1) e, ad integrazione del Certificato notarile



redatto ai sensi dell'art.567 c.p.c. in atti, dall'elaborato planimetrico risultano altresì individuati come B.C.N.C. le particelle n.ri 55 sub. 5 e 58 sub.7 (graffate tra loro e relative al Fgl. 58 del N.C.E.U.), tutti questi non pignorati dalla presente procedura.

Terreni distinti al C.T. al **foglio 58 partt. 546, 554, 564 e 566.**

Terreni distinti al C.T. al **foglio 40 partt. 59, 74, 502.**

Lotto B

Piena Proprietà di $\frac{1}{2}$ di:

Terreno distinto al C.T. al **foglio 58 part. 560.**

Terreno distinto al C.T. al **foglio 58 part. 545.**

Piena Proprietà di $\frac{1}{2}$ di:

Terreno distinto al C.T. al **foglio 58 part. 551 e 552**

Fabbricato distinto al C.F. al **foglio 58 part. 543 sub. 6.**

Spettano alla u.i. suddetta i diritti pro quota sul bene comune non censibile distinto al C.F. al foglio 58 part. 543 sub. 1, corte comune a tutti i altri subalterni della part. 543. L'area di detta corte oltre all'area coperta dal fabbricato è censita al C.T. al foglio 58 part. 543.

Lotto C

Piena Proprietà di $\frac{1}{1}$ di:

Terreno distinti al C.T. al **foglio 58 part. 550 (con fabbricato in costruzione)**

QUESITI

1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare le 7 Certificazioni notarili ex art.567 c.p.c. datate 13 Giugno 2016 a firma del dr. Giuseppe BRUNELLI di Perugia.

Si rileva solo una incongruenza: l'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 58 part. 58 sub. 15 è graffato con le u.i. censite sempre al foglio 58 partt. 54 sub. 10 e 57 sub. 7. Tuttavia nella nota di trascrizione del pignoramento (agli atti) l'immobile è indicato come unità a sé stante: immobile n. 14 dell'unità negoziale 1. Poiché nell'atto di pignoramento l'immobile è correttamente indicato come graffato agli altri due (al punto 2 dell'elenco degli immobili pignorati), a giudizio dello scrivente si ritiene necessaria solo la correzione della nota di trascrizione, senza pregiudizio per la procedura.

2)- Integrazione della documentazione mancante.

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate: per l'integrazione della documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie del bene pignorato, e dell'Attestazione relativa a eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati;
- Ufficio della CC.RR.II. di Perugia: per l'aggiornamento ipotecario.
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Todi (PG): per l'acquisizione dell'Estratto per riassunto



dell'Atto di matrimonio del debitore/esecutato.

- Ufficio tecnico del Comune di Todi: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Al ventennio le seguenti formalità (cfr. all. 9):

1. Costituzione di Vincolo trascritta A Perugia il 08/06/2007 al n. 10957 di formalità, a rogito del Notaio Fabio ARRIVI di Todi, rep. 28174/8122 del 29/05/2007.

A favore: Comune di Todi.

Contro: -----, sopra generalizzato.

Oggetto: il sig. _____ comproprietario con l'Esecutato delle partt. 551 e 560 del foglio 58, ha costituito sulla propria quota di proprietà di dette particelle un Vincolo di Inedificabilità nei confronti del Comune di Todi e a favore della proprietà del terreno confinante, censito al C.T. al foglio 58 part. 550, anch'esso oggetto del presente pignoramento ed attualmente di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato

2. Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 15/03/2016 al n. 902 di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia n. 3501/2013 del 22/02/2016 rep. 430/2016.

Capitale di € 81.982,32 Totale € 122.973,00.

A favore: CREDITO COOPERATIVO UMBRO BBC DI MANTIGNANA Soc. Coop. (c.f.: 00189260540), con sede in Perugia, per il diritto di proprietà in quote variabili a seconda dell'unità negoziale: per l'u.n. 1 quota 1/1; per l'u.n. 2 quota 1/2; per l'u.n. 3 quota 1/4; per l'u.n. 4 quota 1/2.

Contro:) _____ (*Esecutato per il presente pignoramento*), nato a Todi il 29/06/1962, per le uu.nn. 1, 2, 3 e 4 (*quest'ultima non è oggetto del pignoramento*); _____ nato a Perugia il 12/11/1966, per le uu.nn. 5 e 6; _____ nato a Todi il 07/02/1970, per l'unità negoziale 7.

Immobili: oltre maggiore consistenza di proprietà degli altri soggetti contro, l'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 (Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 40 partt. 59, 74 e 502; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. Al foglio 58 part. 543 sub. 4 e sub. 10 e part. 569; Terreni siti in Todi e censiti al C.T. Al foglio 58 part. 546, 554, 564, 550, 556; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. al foglio 58 part. 54 sub. 8 graff. con part. 57 sub. 2, part. 54 sub. 10 graffata con 57 sub. 7 e 58 sub. 15*) unità negoziale 2 per la quota di 1/2 (Terreni siti in Todi e censiti al C.F. foglio 58 partt. 545 e 560) unità negoziale 3 per la quota di 1/4 (Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 58 partt. 551, 552; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. Foglio 58 part. 543 sub. 6).

3. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 12/05/2016 al n. 8140 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 27/04/2016 rep. 470/2016.

A favore: CREDITO COOPERATIVO UMBRO BBC DI MANTIGNANA Soc. Coop., per il diritto di



proprietà di 1/1 per l'unità negoziale 1; per il diritto di proprietà di 1/2 per l'unità negoziale 2 e per il diritto di proprietà di 1/4 per l'unità negoziale 3.

Contro: _____, sopra generalizzato, per il diritto di proprietà di 1/1 per l'unità negoziale 1; per il diritto di proprietà di 1/2 per l'unità negoziale 2 e per il diritto di proprietà di 1/4 per l'unità negoziale 3.

Immobili: Unità Negoziale 1: Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 40 partt. 59, 74, 502; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. Al foglio 58 part. 543 sub. 4 e sub. 10 e part. 569; Terreni siti in Todi e censiti al C.T. Al foglio 58 part. 546, 550, 554, 556, 564; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. al foglio 58 part. 54 sub. 8 graff. con part. 57 sub. 2, part. 54 sub. 10 graffata con 57 sub. 7, part. 58 sub. 15*).

Unità Negoziale 2: Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 58 partt. 545 e 560.

Unità Negoziale 3: Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 58 partt. 551, 552; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. foglio 58 part. 543 sub. 6.

4. Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 30/12/2016 (*) al n. 4867 di formalità** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Terni del 25/11/2016 rep. 1163.

Capitale di € 526.828,54 Totale € 150.000,00.

A favore: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA (c.f.: 03700430238), con sede in Perugia, per il diritto di proprietà in quote variabili a seconda dell'unità negoziale: per l'u.n. 3 quota 1/1; per l'u.n. 4 quota 1/2; per l'u.n. 5 quota 1/4.

Contro: I _____ (*Esecutato per il presente pignoramento*), sopra generalizzato, per le uu.nn. 3, 4 e 5; _____, sopra generalizzato, per le uu.nn. 7 e 6; I _____ sopra generalizzato, per le uu.nn. 1 e 2; _____, nato a Deruta il 07/10/1954, per le uu.nn. 8 e 9 .

Immobili: oltre maggiore consistenza di proprietà degli altri soggetti contro, l'unità negoziale 3 per la quota di 1/1 (Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 40 partt. 59, 74 e 502; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. al foglio 58 part. 543 sub. 4 e sub. 10 e part. 569; Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al **foglio 58 part. 546, 550, 554, 564, 556** e 568 -*quest'ultima non oggetto del presente pignoramento*; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. al **foglio 58 part. 54 sub. 8 graff. con part. 57 sub. 2, part. 54 sub. 10 graffata con 57 sub. 7 e 58 sub. 15**) unità negoziale 4 per la quota di 1/2 (Terreni siti in Todi e censiti al C.F. foglio **58 partt. 545 e 560**; *oltre maggiore consistenza non oggetto del presente pignoramento*); unità negoziale 5 per la quota di 1/4 (Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio **58 partt. 551, 552**; **Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. Foglio 58 part. 543 sub. 6**).

Osservazioni:

() L'unità immobiliare part. 58 sub. 15 è catastalmente graffata con le part. 54 sub. 10 e 57 sub. 7, come correttamente indicato nella nota di trascrizione dell'ipoteca giudiziale. Tuttavia nella nota di trascrizione di Pignoramento, essa è indicata come u.i. autonoma (unità negoziale 1, immobile n. 14).*

*(**) Si sottolinea che l'ipoteca iscritta al n.4867 di formalità in data 30/12/2016 è*



successiva alla data di Trascrizione del pignoramento relativo alla presente.

Si rimanda al G.E. pertanto la decisione in merito alla validità o meno dell'iscrizione e quindi se la stessa deve essere comunque cancellata.

4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale.

Non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.

Per quanto attiene i vincoli (cfr. paragrafo 15 e All. 7):

Contestualmente all'Atto di Compravendita del 23/08/1980 a rogito del dott. Roberto MATTACE, coadiutore del Notaio Eveno CLEMENTI di Todì, rep. 22575/2198, i signori

, hanno costituito una servitù trascritta a Perugia il 10/09/1980 al n. 12567 di formalità: servitù perpetua per destinazione del padre di famiglia di accesso e transito anche carrabile a favore del terreno compravenduto (*) e a carico della residua adiacente proprietà (foglio 58 part. 132**). Detta servitù si eserciterà così come attualmente praticata sulla stradina esistente ed antistante il piccolo terreno venduto. Le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria di detta stradina saranno a carico pro-quota degli utenti frontisti.

Contestualmente all'Atto di Divisione del 23/11/2004 a rogito Notaio Fabio ARRIVI di Todì rep. 21852, i signori hanno costituito una servitù, trascritta a Perugia il 10/02/2004 al n. 23663 di formalità: servitù per destinazione del padre di famiglia di attingimento e derivazione d'acqua continua dal pozzo insistente sulla part. 566 (assegnata all'Esecutato) a favore dei lotti assegnati a per la specifica dei lotti a favore si veda la nota di trascrizione, **all. 7).**

Osservazioni:

() Il terreno, all'epoca della stipula, era distinto al C.F. foglio 58 part. 133. In seguito a frazionamento ha generato le attuali partt. 562 e 563.*

*(**) Il terreno allora distinto con la part. 132, in seguito ha subito dei frazionamenti e ha nel tempo generato diverse particelle, tra cui la part. 566, oggetto del presente pignoramento, che oggi risulta gravata da servitù di accesso e transito a favore delle partt. 563 e 562.*

5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico.



6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.

1. Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 15/03/2016 al n. 902 di formalità

Capitale di € 81.982,32 Totale € 122.973,00.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 409,91 per imposta ipotecaria (imposta calcolata 0,5% su € 81.982,32 con minino di € 200,00)

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 12/05/2016 al n. 8140 di formalità

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

4. Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 30/12/2016 al n. 4867 di formalità (successiva al pignoramento di cui alla presente relazione)

Capitale di € 526.828,54 Totale € 150.000,00.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 2.634,14 per imposta ipotecaria (imposta calcolata 0,5% su € 526.828,54 con minino di € 200,00)

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione/restrizione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 3.526,05

7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia di Perugia, Comune di Todi, Fraz. Pian di San Martino, Voc. Torriola e Fraz. Cecanibbi.

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

Catasto Terreni del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D. €	R.A. €
58	543	//	Ente Urbano	//	431 mq	//	//
58	545	//	Area Rurale	//	96 mq	//	//
58	546	//	Area Rurale	//	42 mq	//	//
58	550 AA	//	Seminativo	3	2.000 mq	8,78	9,30
	BB		Seminativo Arborato	3	481 mq	2,11	2,11
58	551	//	Seminativo Arborato	3	42 mq	0,18	0,18
58	552	//	Seminativo Arborato	3	25 mq	0,11	0,11
58	554	//	Seminativo Arborato	3	36 mq	0,16	0,16
58	560	//	Seminativo Arborato	3	35 mq	0,15	0,15
58	564	//	Seminativo Arborato	3	95 mq	0,42	0,42
58	566 AA	//	Seminativo	3	1.100 mq	4,83	5,11
	AB		Seminativo Arborato	3	472 mq	2,07	2,07
40	59	//	Seminativo	3	15.410 mq	67,78	71,77



40	74	//	Pascolo Arborato	1	1.080 mq	1,39	0,73
40	502		Pascolo Arborato	1	2.200 mq	2,84	1,48

Catasto Fabbricati del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita	
58	543	1	Bene Comune non censibile					
58	543	4	C/7	U	11 mq	Totale: 12 mq	€ 4,32	
58	543	10	C/6	4	28 mq	Totale: 29 mq	€ 43,38	
58	543	6	C/2	4	6 mq	Totale: 11 mq	€ 10,54	
58	569	//	C/2	4	10 mq	Totale: 14 mq	€ 17,56	
58	54 57	8 2	C/2	4	11 mq	Totale: 15 mq	€ 19,32	
58	54 57 58	10 7 15	A/3	4	3 vani	Totale: 52 mq Tot. escl. aree scoperte 52mq	€ 209,17	

7.3 STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI (cfr. all. 5A, 5B e 5C)

C.T. Comune di TODI (PG), Fgl. 58 part. 543 (poi C.F. Fgl. 58 part. 543 sub. 4, 6 e 10 - all. 5A e 5B) e part. 545 hanno avuto la seguente storia (all. 5A):

- **Impianto meccanografico del 24/03/1976:** l'immobile veniva identificato con numero di mappale 37 quale FABBRICATO RURALE di 980 mq. Intestato ad _____, per l'usufrutto parziale.
- **Con Denuncia di Successione per causa di morte del 03/11/1989** (in atti dal 18/05/1992 registrazione vol. 748 n. 74 del 02/02/1990 successione n. 1575.1/1990), in morte di _____, l'intestazione diventava la seguente: _____, per 2/4, e _____ per 1/4 ciascuna, e _____ per l'usufrutto parziale.
- **Con atto pubblico del 04/03/1991** (Voltura in atti dal 12/10/1994 rep. 79318 notaio CLEMENTI di Todi reg. 1890 del 22/03/1991 n. 5758.2/1991) La proprietà passava ai _____ per 1/4 ciascuno e _____ per 2/4.
- **Con Frazionamento del 19/09/2003** prot. 231550 (in atti dal 19/09/2003 n. 5008.1/2003) la part. 37 veniva soppressa generando e/o variando, tra le altre, la part. 543 FABBRICATO RURALE di mq 378; la part. 545 FABBRICATO RURALE di mq 96; la part. 546 FABBRICATO RURALE di mq 42.
- **Con Tabella di Variazione e Tipo Mappale del 06/05/2004** prot. PG0376350 (in atti dal 06/05/2004 n. 376350.1/2003) la particella 543 diventava ENTE URBANO e la superficie veniva ridotta a mq 431.
- **Con Costituzione del 18/06/2004** prot. PG0180307 (in atti dal 18/06/2004 n. 2119.1/2004) viene costituita la part. 543 sub. 4 (cat. C/7 classe U, mq 11), e la part. 543 sub. 6 (cat. C/2 classe 4, mq 6). Intestate a _____ per 1/4 ciascuno, e _____ per 2/4.
- **Con Frazionamento e Fusione del 13/09/2004** prot. PG0243557 (in atti dal 13/09/2003 n. 8105.1/2004) si genera la part. 543 sub. 10. Intestata a _____ per 1/4 ciascuno, e _____



per 2/4.

- **Con Atto pubblico di Divisione del 23/11/2004** prot. PG0002190 (in atti dal 05/01/2005, notaio ARRIVI rep. 21852 reg. 23663.1/2004) la proprietà della part. **543 sub. 4 e 10**, della part. **546** passa al solo _____ per 1/1.
- **Con Variazione d'Ufficio del 23/02/2001** prot. PG0097867 (in atti dal 23/02/2011 n. 3169.1/2011) la part. 545 diventava AREA RURALE, con la invariata superficie di mq 96

Fabbricato distinto al C.F. Foglio 58 part. 569 (all. 5A).

Terreni distinti al C.T. foglio 58 partt. 550 (all. 5C); **551, 552 e 560**,(all. 5B); **554, 564, 566** (all. 5A).

- **Impianto meccanografico del 24/03/1976:** l'area veniva identificata con numero di mappale **35** quale SEMINATIVO ARBORATO di 68.870 mq. Intestata ad _____, per l'usufrutto parziale.
- **Con Frazionamento del 09/10/1979** (in atti dal 06/06/1981 n. 53380) l'immobile variava generando, tra le altre, la part. **130** di mq 70.
- **Con Frazionamento del 23/08/1980** (in atti dal 03/03/1989 n. 144086) l'immobile variava generando, tra le altre, la part. **132** di mq 13.494, poi scesi a mq 12.939 con altro frazionamento del 1989.
- **Con Frazionamento del 27/12/1985** (in atti dal 06/06/1981 n. 53380) l'immobile 132 variava e la superficie scendeva a mq 66.898, generando, tra le altre, la part. **136** di mq 365.
- **Con atto di Compravendita del 27/12/1985** (in atti dal 03/03/1989 Notaio CLEMENTI rep. 52095) la proprietà della part. **136** passava a _____ coniugi in comunione dei beni.
- **Con Denuncia di Successione per causa di morte del 03/11/1989** (in atti dal 18/05/1992 registrazione vol. 748 n. 74 del 02/02/1990 successione n. 1575.1/1990), in morte di _____, l'intestazione delle part. **130, 132 e 136** diventava la seguente: _____, per 2/4,] _____ per ¼ ciascuna, e _____ per l'usufrutto parziale.
- **Con Frazionamento del 12/02/1991** (in atti dal 12/10/1991 n. 8657.1/1990) la part. 136 generava la part. **152** SEMINATIVO ARBORATO di mq 100.
- **Con atto pubblico del 04/03/1991** (Voltura in atti dal 12/10/1994 rep. 79318 notaio CLEMENTI di Todi reg. 1890 del 22/03/1991 n. 5758.2/1991) La proprietà delle partt. **130, 132 e 136** passava a _____, per ¼ ciascuno, e _____ per 2/4.
- **Con Frazionamento del 19/09/2003** prot. 231550 (in atti dal 19/09/2003 n. 5008.1/2003) gli immobili 130 e 132 venivano soppressi, generando e/o variando le partt. 136, 549, **550** SEMINATIVO ARBORATO di mq 2.481, part. **551** SEMINATIVO ARBORATO 3 di mq 42, part. **552** SEMINATIVO ARBORATO 3 di mq 25, part. 553, part. **554** SEMINATIVO ARBORATO di mq 36, partt. 555, 556, 557, 558 e 559, **part. 560** SEMINATIVO ARBORATO 3 di mq 36.
- **Con Frazionamento e Tipo Mappale del 06/05/2004** prot. PG0376350 (in atti dal 06/05/2004 n. 376350.1/2003) le particella 152, 553 e 555 venivano soppressi generando e/o variando al C.T. le partt. **564** SEMINATIVO ARBORATO di mq 95, part. **566 AA** SEMINATIVO di mq 1.100 e **566 AB** SEMINATIVO ARBORATO di mq 472, part. **569** ENTE URBANO di mq 16. Tutte intestate a _____ per ¼ ciascuno, e _____ per 2/4.
- **Con Costituzione del 11/11/2004** prot. PG0292806 (in atti dal 11/11/2004 n. 3662.1/2004) viene costituita al C.F. la part. **569** (cat. C/2 classe 4, mq 10). Intestata a _____ per ¼ ciascuno, e _____ per 2/4.



- Con Tabella di Variazione del 15/03/2007 prto. PG0216188 (in atti dal 15/03/2007 n. 90627.1/2007) alla part. 550 veniva inserita la variazione colturale e veniva suddivisa in **550 AA SEMINATIVO 3** di mq 2.000 e **550 AB SEMINATIVO ARBORATO** di mq 481.

Terreno distinto al C.T. foglio 58 part. 546 (all. 5A).

- **Impianto meccanografico del 24/03/1976:** l'immobile veniva identificato con numero di mappale **37** quale FABBRICATO RURALE di 980 mq. Intestato ad **.....** e **.....** comproprietari per ½ ciascuno, e alla loro madre **.....** per l'usufrutto parziale.
- **Con Denuncia di Successione per causa di morte del 03/11/1989** (in atti dal 18/05/1992 registrazione vol. 748 n. 74 del 02/02/1990 successione n. 1575.1/1990), in morte di **.....** l'intestazione diventava la seguente: **.....** per 2/4, **.....** e **.....** per ¼ ciascuna, e **.....** per l'usufrutto parziale.
- **Con atto pubblico del 04/03/1991** (Voltura in atti dal 12/10/1994 rep. 79318 notaio CLEMENTI di Todì reg. 1890 del 22/03/1991 n. 5758.2/1991) La proprietà passava ai **.....** per ¼ ciascuno e **.....** per 2/4.
- **Con Frazionamento del 19/09/2003** prot. 231550 (in atti dal 19/09/2003 n. 5008.1/2003) la part. **37** veniva soppressa generando e/o variando, tra le altre, la part. **546** FABBRICATO RURALE di mq 42.

Fabbricati distinti al C.F. foglio 58 part. 54 sub. 8 graffata con 57 sub. 2; part. 54 sub. 10 graffata con 57 sub. 7 e 58 sub. 15 (all. 5A).

- **Con Variazione del 30/12/1993** Classamento PF 1999 (in atti dal 21/09/1999 n. 33135/1993) le partt. **54 sub. 1 e 2, 57 e 58 sub. 1** del foglio 58 venivano sopresse generando, tra le altre, la part. **54 sub. 3**, graffata con la 57 e 58 sub. 2 (cat. A/3 cl. 4 vani 10,5). Intestata a **.....** per ½ ciascuno.
- **Con Denuncia di Successione per causa di morte del 14/06/2004** prot. PG0111574 (in atti dal 10/05/2005 registrazione vol. 1078 n. 3 del 28/04/2005 successione n. 5611.1/2005), in morte di **.....** l'intestazione diventava la seguente: **.....** per ¼ ciascuno e **.....** per 2/4.
- **Con Frazionamento e Variata Destinazione** del 13/06/2006 prot. PG0136279 (in atti dal 13/06/2006 n. 10787.1/2006) l'immobile veniva frazionato generando la **part. 54 sub. 5** graffata con la 57 e la 58 sub 4 (cat. A/3 cl. 4 vani 11).
- **Con Divisione del 11/07/2008** prot. PG0245591 (in atti dal 11/07/2008 n. 30649.1/2008) e **Atto di Divisione del 06/09/2008** (in atti dal 25/09/2008 notaio Arrivi rep. 30660) la part. suddetta genera la **54 sub. 8** graffata con 57 sub. 2 (cat. C/2 cl. 2 11 mq) e la **part. 54 sub. 10** graffata con la part. 57 sub. 7 e 58 sub. 15 (cat. A/3 cl. 4 vani 3). Entrambe sono intestate al solo **.....** per 1/1, come bene personale.
- **Con Variazione del Classamento del 21/11/2008** prot. PG0404706 (in atti dal 21/11/2008 n. 30649.1/2008) la classe della part. 54 sub. 8 diventa 4.

Terreni siti in Todì e censiti al C.T: foglio 40 partt. 59, 74 e 502 (all. 5A)

- **Impianto meccanografico del 24/03/1976:** le partt. **59 e 74** venivano identificate come allo stato attuale, Intestate alla Prebenda Parrocchiale di San Lorenzo di Todì.
- **Con Disposizione dell'Autorità del 02/06/1987** (in atti dal 27/07/1995 rogante Ministero



dell'Interno reg. del 13/07/1987 n. 8626,2/1989) l'intestazione delle partt. 59 e 74 passava all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero.

- **Con Frazionamento del 26/07/1995** (in atti dal 28/07/1995 n. 3953.1/1995) il terreno distinto al C.T. con la part. 73 PASCOLO ARBORATO 1 di mq 4.680, intestata a Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, veniva soppresso generando la part. **502 PASCOLO ARBORATO 1** di mq 2.200.
- **Con Atto di Compravendita del 29/09/1995** (in atti dal 09/01/1996 notaio Carbonari rep. 50890 reg. 9771.1/1995) l'intestazione delle partt. 59, 74 e 502 passava a per 1/1.

7.4 Caratteristiche Generali dei beni

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è stato suddiviso in tre lotti, in ragione della proprietà esclusiva/comproprietà dei beni, della loro natura e consistenza e della loro differente vendibilità.

Si premette che tutti i beni si trovano in località Pian di San Martino, voc. Torriola, sita a circa 5 km a nord ovest dal centro storico di Todi e a circa 3 km dalla frazione di Ponterio, facilmente raggiungibile tramite la S.S. 448 e poi tramite la Strada Frazionale Pian di San Martino. L'orografia della zona è collinare, caratterizzata da un edificato sparso e da un utilizzo prevalentemente agricolo/agrituristico. In particolare i beni si trovano presso un agglomerato di case ed annessi di recente costruzione, ad eccezione dell'immobile distinto alla part. 543 che appare di origini più antiche. Non ci sono nelle immediate vicinanze dotazioni per servizi.

Si procede quindi alla descrizione dei tre lotti individuati, con specifiche indicazioni su ciascun immobile. Si rimanda anche alla documentazione fotografica dei singoli lotti (**all. 10, 11 e 12**).

Lotto A - Fabbricato distinto al f. 58 part. 543 sub. 4

Trattasi della porzione di una tettoia, indivisa rispetto alla rimanente porzione, addossata ad una costruzione adibita a garage, forno e ricovero per animali (part. 543). La tettoia è aperta su due lati, presenta una altezza interna che va da m. 2,20 a m. 2,90. La struttura è in ferro, la copertura è in lamiera grecata, il calpestio in terra battuta. Lo stato di conservazione è scadente. Non si rileva la presenza di impianti. La superficie lorda della porzione è pari a circa mq 10.

Lotto A - Fabbricato distinto al f. 58 part. 543 sub. 10

Trattasi di una autorimessa ricavata all'interno del fabbricato di cui sopra. Sul fondo del garage si trova anche un piccolo ripostiglio su piano rialzato. La struttura portante è in muratura, intonacata internamente ed esternamente, il solaio di copertura è in laterocemento, la porta di accesso in lamiera grecata, il manto di copertura è in tegole. A causa della mancanza delle chiavi non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare. Secondo quanto rilevabile dalla planimetria catastale e contabile nei locali attigui, l'altezza interna della rimessa va da m. 2,90 a m. 4,10. L'altezza del ripostiglio va da m. 2,20 a m. 1,50. La superficie netta dei due locali è di mq 19,6 e mq 3,7 circa, mentre le superficie lorda dell'immobile nel suo complesso è pari a mq 27 circa.



Lotto A - Fabbricato distinto al f. 58 part. 569

Si tratta di un piccolo magazzino disposto su due piani, ciascuno dei quali è costituito da un unico ambiente quadrangolare, senza collegamento verticale fra i due. Il piano terra è accessibile dal fondo contiguo (part. 564) mentre il piano primo, posto a quota della strada, è accessibile dalla part. 554. La struttura portante è in muratura di pietra a facciavista per il piano terra e muratura di mattoni non intonacata al piano primo, il manto di copertura è attualmente assente e sopperito da un telo in plastica, gli infissi sono in legno. Non si rileva la presenza di impianti. Lo stato di conservazione è scadente. La superficie netta di ciascuno dei due locali è pari mq 5 circa, mentre la superficie lorda dell'immobile ne suo complesso è pari a mq 14,5 circa.

Lotto A - Fabbricato distinto al f. 58 part. 54 sub. 8 graffata con la part. 57 sub. 2

Trattasi della porzione di una cantina, sita al piano parzialmente interrato di un edificio residenziale disposto su 4 piani e suddiviso in varie unità immobiliari, tra cui il sub 10 di cui appresso. La sagoma ed estensione della porzione di cantina sono individuate catastalmente ma non nella realtà, per cui la porzione risulta indivisa rispetto ai 2 subalterni confinanti, con i quali condivide l'accesso diretto dall'esterno e un piccolo spazio di distribuzione alle tre porzioni. Il fabbricato, di dimensioni piuttosto ampie, è posto sulla cima del colle e in generale dell'abitato. La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietra e mattoni, il solaio di piano in oggetto è una volta a botte in pietra, le pareti non sono intonacate e il pavimento è in terra battuta con pietre affioranti. La porta di accesso è in legno, la piccola finestra è in legno. E' presente l'impianto elettrico di illuminazione, realizzato a vista e senz'altro bisognoso di revisione a causa del suo stato realizzativo. E' visibile inoltre, in quanto realizzato a vista sotto l'intradosso della volta, l'impianto idrico e termofluidico relativo ad unità immobiliari poste al piano superiore (presumibilmente di altra proprietà); esso appare di recente realizzazione e conforme alla normativa vigente. Per quanto potuto osservare, mancanti opportune informazioni a riguardo, l'esistenza delle tubazioni idriche e termofluidiche all'interno dell'unità immobiliare potrebbero costituire una Servitù, a carico dell'immobile pignorato, ancorché non trascritta. Lo stato di conservazione della cantina è discreto, compatibilmente con la destinazione d'uso piuttosto rustica. La superficie netta della porzione è di mq 12, 7 mentre la superficie lorda è pari a mq 16.

Lotto A - Fabbricato distinto al f. 58 part. 54 sub. 10 graffata con le partt. 57 sub. 7 e 58 sub. 15.

L'immobile costituisce un piccolo appartamento sito al piano quarto, mansardato, dell'edificio di cui sopra. Si tratta di una fabbricato di dimensioni piuttosto ampie, posto sulla cima del colle e in generale dell'abitato, connotato da una sagoma e un alzato irregolari e compositi, tutto sommato piacevole e caratteristico, anche grazie alla presenza delle merlature in pietra che gli conferiscono l'aspetto di un piccolo castello. Si accede all'appartamento da una scala condominiale su cui si affaccia direttamente l'ingresso dell'alloggio, costituito da porte a vetri. L'appartamento (part. 57 sub. 7) è composto da un ingresso/disimpegno di superficie utile pari a mq 8,5, una camera da letto di mq 13,6, una cucina soggiorno di mq 15,3, un bagno di mq 4,5, oltre ad una soffitta (part. 54 sub. 10) con altezza utile tutta inferiore a m



1.5. Tra l'ingresso dell'appartamento e la soffitta si trova una porzione di abitazione non oggetto del presente pignoramento (distinta a C.F. al foglio 58 part. 58 sub. 11 graffata con la 55 sub. 9, di proprietà dell'esecutato in comunione dei beni con la moglie _____), attualmente utilizzata come seconda piccola camera da letto a servizio dell'appartamento pignorato; nel predetto vano vi è anche l'unico possibile accesso alla soffitta. Per quanto potuto osservare, mancanti opportune informazioni a riguardo, tale circostanza potrebbe costituire una Servitù di passaggio, a favore dell'immobile pignorato, ancorché non trascritta. L'altezza interna dell'appartamento va da m 1,96 a m. 3,45. I solai sono in laterocemento, gli infissi sono in legno, il pavimento in piastrelle di ceramica e lastre di pietra levigata. Il bagno è provvisto di vasca. Il corridoio è caratterizzato da una doppia grande finestra affacciata sulla valle, che, per le dimensioni e per la visuale, costituisce l'elemento caratteristico e di pregio dell'alloggio, altrimenti piuttosto modesto. Gli impianti sono realizzati sottotraccia, tipici delle civili abitazioni, anche se si ritiene necessaria una revisione sulla attuale conformità degli impianti, non potendo oggi lo scrivente rispondere in tal senso.

Lo stato di conservazione è discreto. La superficie netta complessiva dell'alloggio è pari a mq 42 oltre la soffitta (esclusa la porzione non pignorata che ospita la cameretta e dà accesso alla soffitta), mentre la superficie lorda è pari a mq 56 circa, oltre la soffitta di mq 36 circa .

Lotto A - Terreni distinti al f. 58 part. 546 e 554

Costituiscono due piccoli tratti, adiacenti, della strada interpoderale che conduce all'edificio per garage e magazzini di cui sopra (part. 543) e al piccolo edificio a magazzini (part. 569). Si tratta di una strada bianca priva di qualsiasi opera o impianto. Le particelle confinano con altre particelle oggetto del presente pignoramento (partt. 550, 566, 569 e 543) oltre alle part. 566, 568 (intestate anch'esse all'esecutato) e 547 (intestata a: _____). La superficie delle due particelle è rispettivamente di mq 42 e 36.

Lotto A - Terreno distinto al f. 58 part. 564

Un piccolo lotto rettangolare di dimensioni m. 6x16 circa, ineditato, da cui si accede al piano terra della part. 569. L'area è priva di colture, è utilizzata come ricovero di materiali vari ed è parzialmente invasa dalla vegetazione. Presenta verso la strada (part. 566) una recinzione in paletti e rete metallica. L'area confina con le partt. 136 (intestata a: _____ ed altri), 562 (intestata a: _____), 558 (intestata a: _____), 568 (intestata all'esecutato) e con le altre particelle, già oggetto del presente pignoramento (partt. 566 e 569). Lo stato di manutenzione è scadente. La superficie catastale è di mq 95.

Lotto A - Terreno distinto al f. 58 part. 566

Trattasi di una particella dalla forma molto irregolare: un porzione di strada interpoderale, a forma di T piuttosto pianeggiante larga circa 3 m. che fronteggia e quindi dà accesso a diverse particelle, anche non coinvolte nel pignoramento, più a sud un tratto in ripida discesa (largo 4/6 m.), poi la particella si allarga verso a formare un vero e proprio lotto, di forma assimilabile ad un lungo trapezio e di dimensioni m 20x48 circa. Tutta la particella è attualmente ineditata: la porzione più ampia è lasciata a prato, parzialmente recintata con paletti prefabbricati in cemento e filo metallico e parzialmente delimitata da un da piante ad



alto fusto. La rampa di accesso a quest'area è pavimentata con cemento rigato antiscivolo. La porzione utilizzata come strada non è in parte asfaltata ed è parzialmente delimitata dalle recinzioni dei lotti confinanti. Il tutto è privo di qualsiasi opera o impianto. La particella confina con altre particelle oggetto del presente pignoramento (partt. 552, 560, 550, 554, 564) oltre alla Strada Vicinale della Torraiola e 110 (intestata a: _____ altri), 38, 596 e 597 (intestata a: _____ e altri), 561 (intestata a: _____), 129 (intestata a: _____), 136 (intestata a: _____), 562 (intestata a: _____) e 558 e 563 (intestata a: _____).

Si rammenta che a favore delle particelle n.ri 562 e 563 sussiste una Servitù di accesso e transito regolarmente trascritta (crf par. 4). La superficie catastale complessiva è pari a mq 1.572.

Lotto A - Terreni distinti al f. 40 partt. 74 e 502

Trattasi di due porzioni di terreno pianeggiante, di forma allungata e irregolare, tra loro confinanti, che contengono in sé anche parte della strada interpoderale di accesso ai fondi limitrofi. Le due particelle confinano a sud con il fosso di S. Antonio, a est con la part. 67 (intestata a: _____) e a ovest con la part. 80 (intestata a: _____), a nord con le partt. 501 (intestata a: _____) e 105 (intestata a: _____ e altri) tra le quali si inserisce un cuneo della stessa 502. La strada interpoderale che le attraversa è bianca e priva di delimitazioni o impianti di alcun genere. I terreni non sono coltivati, ma caratterizzati dalla presenza di piante a medio ed alto fusto. La strada appare in discrete condizioni mentre il resto della proprietà appare privo cura o manutenzione. La superficie catastale della part. 74 è pari a mq 1.080 mentre della part. 502 è di mq 2.200.

Lotto A - Terreno distinto al f. 40 part. 59

Trattasi di un terreno leggermente acclive, di forma allungata e irregolare, accessibile dalla strada interpoderale di cui sopra, ricadente anche nelle partt. 74 e 502. L'area confina a sud con il fosso di S. Antonio e le partt. 61, 62, 142 e 143 (intestate a: _____), a est con le partt. 60, 66 e 67 (intestate a: _____), a ovest con la part. 55 (intestate a: _____), a nord con la partt. 567 (intestate a: _____).

Il terreno è attualmente coltivato ad erba medica, privo di recinzioni ma parzialmente delimitato da piante a medio ed alto fusto. La superficie catastale della part. è pari a mq 15.440.

Lotto B - Terreno distinto al f. 58 part. 560

Piccolo lotto rettangolare, di lati m 4x7 circa, attestato sul lato corto verso la strada (part. 566) ed accessibile dalla stessa. Vi insiste una tettoia in ferro con copertura in lamiera ondulata, aperta su tutti i 4 lati, che si estende anche sulla vicina part. 561 (non oggetto di pignoramento), utilizzata per il riparo delle automobili. Confina anche con le partt. 129 (intestate a: _____), 137 (intestate a: _____) e 561 (intestate a: _____). La superficie catastale è di mq 35.



Lotto B - Terreno distinto al f. 58 part. 545

Lotto rettangolare, di lati m 10x7 circa, che fronteggia la part. 543, su cui insiste un fabbricato adibito a rimessa ecc. Su tale area, non recintata né delimitata rispetto alle particelle confinanti: 543 (intestata a:ri), 544 e 547 (intestate a:ri), sono stati realizzati alcuni annessi di natura piuttosto precaria: una tettoia in ferro con copertura in lamiera ondulata, aperta sui 4 lati, per il ricovero della legna; un box in lamiera ondulata con copertura curva. In generale il terreno è incolto e invaso da materiale di vario genere e dalla vegetazione, privo di qualsiasi manutenzione. La superficie catastale è pari a mq 96.

Lotto B - Terreno distinto al f. 58 part. 551

Lotto rettangolare lungo e stretto, di lati m 16x2 circa, attestato sul lato corto sulla Strada Vicinale, e stretto tra le partt. 550 (oggetto di pignoramento) e 137 (intestata ari ed altri). E' presente una scala esterna con cancelletto di accesso dalla strada, in quanto costituisce uno degli accessi al lotto in costruzione della part. 550 (vedi Lotto C). Attualmente l'area è incolta ed inedificata, priva di manutenzione. La superficie catastale è pari a mq 42.

Lotto B - Terreno distinto al f. 58 part. 552

Piccolo lotto di forma trapezoidale, posto proprio all'incrocio della Strada Vicinale con la strada inclusa nella part. 566 (lotto A). L'area è delimitata verso la strada da una porzione di muretto in pietra, e verso la part. 561 da un alto muro in pietra (sito all'esterno della proprietà) che costituiva l'appoggio di una concimaia. Vi insistono piante ed arbusti, le condizioni sono buone e la superficie catastale è di mq 25.

Lotto B - Fabbricato distinto al f. 58 part. 543 sub. 6

Piccola costruzione coperta da tetto a una falda, addossata a sud della rimessa. Ospita un focolare ed un forno. È realizzata in muratura portante intonacata internamente ed esternamente, con solaio di copertura in laterocemento, infisso di porta in ferro, pavimento in cemento grezzo. E' presente il solo impianto elettrico, che necessita di revisione. L'immobile si trova in stato di conservazione scadente. L'altezza interna va da m. 2,8 a m. 3,4. La superficie utile interna è pari a mq 7,8 circa, mentre quella lorda è pari a mq 10 circa.

Lotto C - Terreno distinto al f. 58 part. 550 (con edificio in costruzione)

Trattasi di un ampio lotto di forma irregolare, confinante su due lati con la Strada Vicinale, quindi con le partt. 549 (intestata a:ri), 137 (intestata ari) e 129 (intestata a:ri), oltre ad altre particelle oggetto del presente pignoramento (partt. 551, 566, 554 e 546). Sull'area, piuttosto pianeggiante e rialzata rispetto alla strada, è in costruzione un edificio residenziale, per ora allo stato grezzo e realizzato solo per quanto riguarda il piano seminterrato. Tale edificio occupa circa mq 210 mq del totale di mq 2481. Non sono stati ancora realizzati gli impianti. Sull'area insiste inoltre una serra con struttura in ferro e telo in plastica, oltre ad alcuni cumuli di detriti: l'area infatti si presenta come un cantiere in stato di abbandono. Il terreno è solo parzialmente recintato con rete metallica e siepe, del tutto incolto e solo parzialmente urbanizzato.



Il fabbricato, costituito da un unico grande vano seminterrato con pilastri, lasciato al grezzo, è accessibile da rampa carrabile.

8) - Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

La descrizione attuale dei beni corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento, salvo le seguenti precisazioni e modifiche.

Lotto A - Va segnalata la seguente incongruenza, relativa alla sola nota di trascrizione del pignoramento: l'immobile censito al C.F. al foglio 58 part. 58 sub. 15 è graffato con le u.i. censite con le partt. 54 sub. 10 e 57 sub. 7 dello stesso foglio. Tuttavia nella nota di trascrizione del pignoramento (agli atti) l'immobile è indicato come unità a sé stante (immobile n. 14 dell'unità negoziale 1). Poiché nell'atto di pignoramento l'immobile è correttamente indicato come graffato agli altri due (al punto 2 dell'elenco degli immobili pignorati), a giudizio dello scrivente si ritiene necessaria solo la correzione della nota di trascrizione, senza pregiudizio per la procedura.

Lotto C - Nell'area della part. 550 insiste una fabbricato in costruzione, non ancora accatastato, che non viene menzionato nell'atto di pignoramento. Si tratta del solo piano seminterrato, con relativo lastrico solare, posto circa alla quota del piano di campagna.

9)- Aggiornamenti catastali

Si renderanno necessari i seguenti aggiornamenti catastali:

Per la **part. 546**, attualmente individuata con la qualità "Area Rurale" occorre modificare la qualità del terreno in quanto non è più legato ad un fabbricato rurale, riportando eventualmente l'immobile anche al Catasto Fabbricati. Per tale Operazione si prevede un costo di **€ 1.000,00**.

Il fabbricato distinto alla **part. 569** andrà demolito in quanto abusivo (come specificato di seguito al par. 11) quindi andrà aggiornata la mappa eliminando dalla stessa l'ingombro del fabbricato illegittimo costituendo così l'area libera (F/1).

Per l'operazione catastale si prevede un costo di **€ 1.500,00**.

Per quanto riguarda la **part. 550** ove insiste in fabbricato in costruzione, si evidenzia che non è ancora possibile procedere al suo accatastamento in quanto l'edificio è incompiuto e non si può individuare il perimetro fuori terra, quindi non sussiste ancora l'obbligo di presentare la denuncia di variazione catastale.

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica emesso il 11/07/2017 dal Comune di Todi su richiesta dello scrivente, secondo il PRG vigente (approvato con D.C.C. n. 110 del 14/07/2005 e successive varianti) **tutti i terreni oggetto di pignoramento sono soggetti al vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)**. Inoltre, secondo il PRG Parte Strutturale, appartengono allo Spazio **Rurale** e sono rispettivamente così classificati:



I terreni distinti al C.T. al **foglio 40 partt. 74 e 502** (lotto 4) ricadono in parte in *Zona Omogenea E – Zona di particolare interesse agricolo*, di cui agli artt. 75 e 80 della N.T.A. Parte Strutturale. Si precisa che in questa zona la realizzazione di nuovi edifici e gli interventi su quelli esistenti sono limitati da specifiche condizioni e normati dagli artt. 89 e seguenti della L.R. 1/2015.

Per la restante parte i suddetti terreni ricadono in *Zona Boscata* di cui all'art. 85 della L.R. 1/2015 e agli artt. 75 e 80 della N.T.A. Parte Strutturale. In questo caso sono sottoposti al vincolo di tutela ai sensi del D.lgs 42/04 art. 142 co. 1 lett. g (*zone boscate*); inoltre ricadono *nel Sistema Paesaggistico/ambientale – Rete ecologica – Componenti di complemento* di cui agli artt. 35 e 36 delle N.T.A. Parte Strutturale. Si precisa che nelle aree boscate sono consentiti solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 91 della L.R. 1/2015 e la realizzazione di opere pertinenziali ai sensi dell'art. 21 R.R. 2/2015.

I terreni distinti al C.T. al **foglio 40 part. 59/parte e foglio 58 partt. 545** (lotto B), **566/parte, 546, 554 e 564** (lotto A) e **550/parte** (lotto C), ricadono in *Zona Omogenea E – Zona agricola*, di cui agli artt. 75 e 80 delle N.T.A. Parte Strutturale. Si precisa che in questa zona la realizzazione di nuovi edifici e gli interventi su quelli esistenti sono limitati da specifiche condizioni e normati dagli artt. 89 e seguenti della L.R. 1/2015.

Secondo il PRG Parte Operativa rientrano nelle Macroaree e sono così classificati:

I terreni distinti al C.T. **foglio 58 partt. 560 e 551/parte** (lotto B) e **550/parte** (lotto C) ricadono nei *Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza - a bassa densità 0,30 mq/mq (Zona Omogenea B)* di cui agli artt. 16 e 18 delle N.T.A. Parte Operativa.

In questo ambito è possibile l'edificazione con intervento diretto, sono previste tutte le categorie di intervento e la maggior parte delle destinazioni d'uso residenziali, oltre che artigianali e per servizi, se di piccole dimensioni e compatibili con la residenza. L'altezza massima degli edifici è pari a m. 6,5 e l'indice di edificabilità fondiaria è 0,3 (Superficie Utile Lorda / Superficie Fondiaria).

I terreni distinti al C.T. **foglio 58 partt. 566/parte** (lotto A), **552 e 551/parte** (lotto B) ricadono nel *Sistema della mobilità – Viabilità carrabile – altre strade art. 24 D.P.R. 610/96 (Zona Omogenea F)* di cui agli artt. 62, 63 e 64 delle N.T.A. Parte Strutturale. L'appartenenza alla viabilità naturalmente comporta la non edificabilità dell'area interessata, anche nelle fasce di pertinenza e di rispetto della strada stessa.

11) - Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

LOTTO A - ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

Da ricerche esperite e dall'accesso agli atti del 11/07/2017 presso il Comune di Todì è risultato che il fabbricato individuato al C.F. al foglio **58 part. 543** è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n.9200094	9100758 0000	02/04/92	Demolizione di un piccolo annesso e ricostruzione di un altro maggiore di dimensioni



				ad uso rimessa attrezzi, forno e magazzino (*). Rilasciata ai sig.ra
--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------

Relativamente al fabbricato individuato al C.F. al foglio 58 partt. 53, 54, 57 e 58 (che poi genereranno le **partt. 57 sub. 7 e 54 sub. 8**) è presente il seguente titolo abilitativo:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	D.I.A. n. 016223	803/ 2000	19/09/00	Opere di Manutenzione Straordinaria Rilasciata alla sig.ra

Osservazioni:

() Nella pratica archiviata presso l'ufficio tecnico del Comune mancano le Comunicazioni di Inizio e Fine Lavori. Non risulta neanche il certificato di Agibilità né la pratica di richiesta dello stesso.*

RISPONDEZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

SANABILITÀ

Da un punto di vista urbanistico-edilizio l'immobile distinto al foglio 58 **part. 543**, **NON risulta conforme** al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Todi, a causa delle seguenti incongruenze:

1. Realizzazione di un solaio intermedio sopra i magazzini del lato est, per ricavare dei piccoli ripostigli su piano rialzato (sub. 10).
2. Partizione interna dei locali rimessa per creare 4 ambienti (sub. 10).
3. Modifica dei prospetti nord e sud con eliminazione di 1 finestra per lato (sub. 10).
4. Realizzazione della tettoia in ferro (sub. 6) non prevista in progetto.

Le difformità dovranno essere regolarizzate mediante Accertamento di Conformità, la pratica edilizia contemplerà anche la verifica strutturale del solaio. Quindi occorrerà acquisire il Certificato di Agibilità, producendo tutti gli elaborati richiesti. Si prevede un costo di € € **3.500,00 oltre alle sanzioni** che saranno applicate a giudizio dal Comune di Todi, ai sensi della L.R. 1/2015.

L'immobile distinto al foglio 58 **part. 569**, non identificabile come opera pertinenziale (ai sensi del R.R. 2/2015) bensì come nuova costruzione, è **stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, pertanto risulta completamente difforme dal punto di vista edilizio/urbanistico**.

Tale irregolarità non è sanabile se non a fronte dell'asservimento di una vasta porzione di terreno agricolo per sviluppare la necessaria potenzialità edificatoria. Data la precarietà e lo scarso valore dell'immobile, a giudizio dello scrivente, ai fini della regolarizzazione è preferibile la sua demolizione.

Per tale intervento di demolizione e smaltimento a discarica si stima un costo di € **500,00**, oltre alla pratica edilizia con le relative spese tecniche (si stimano € **1.000,00**) e **oltre alle sanzioni** che saranno applicate a giudizio dal Comune di Todi, ai sensi della L.R. 1/2015.



Le due porzioni immobiliari distinte al foglio 58 **partt. 54 sub. 8** (porzione di cantina, graffata alla part. 57 sub.2) e **57 sub. 7** (abitazione e soffitta, graffata alla part. 54 sub. 10 e 58 sub. 15) appartengono ad un edificio per il quale presso l'archivio comunale è stato reperita solo una DIA per la manutenzione della copertura. Trattasi comunque di un edificio che esisteva già alla data del 01/09/1967, come attestato dall'atto di compravendita (di cui al punto 3 del par. 12), in cui viene definito "fabbricato di antichissima costruzione" ed in cui si prende atto altresì della sua inabitabilità, dichiarata con Ordinanza n. 664 del 08/04/180 dal Comune di Todi. Successivamente l'edificio deve aver subito dei lavori di consolidamento e di frazionamento, in quanto attualmente è diviso in numerose uu.ii. ed appare in buono stato di conservazione. Ma da parte del Comune di Todi non è stata fornita in visione alcuna pratica edilizia in merito a lavori di manutenzione o di ristrutturazione, o alla formazione e al frazionamento dei vari alloggi. Dal punto di vista catastale i due immobili sono stati generati nel 2006, mentre l'intestazione della piena proprietà all'esecutato risale al 2008. In ogni caso non risulta il Certificato di Agibilità degli immobili.

Stante questa situazione, lo scrivente ritiene di non poter garantire la conformità urbanistica degli immobili e prevede la necessità di un Accertamento di Conformità, comprensivo di verifiche strutturali, e di acquisire successivamente il Certificato di Agibilità dell'immobile. Si prevede un costo di € 3.500,00.

LOTTO B - ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

Presso l'archivio comunale di Todi non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo relativo agli immobili in questione, ad eccezione della già citata Concessione Edilizia n.9200094 relativa al forno (part. 543 sub. 6).

RISPONDEZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

SANABILITÀ

Relativamente alla **part. 560** si segnala che la tettoia esistente, essendo ricompresa tra le opere pertinenziali di cui all'art. 21 co. 4 lett. b) del Regolamento Regionale 2/2015 è sottoposta a SCIA. Poiché la SCIA non risulta in archivio Comunale, la stessa risulta difforme dal punto di vista urbanistico. La situazione è tuttavia rapidamente e più economicamente sanabile sostituendo la copertura in lamiera grecata con un telo od una essenza rampicante, così da far rientrare la tettoia nella fattispecie delle opere pertinenziali di cui all'art. 21 co. 3 lett. f) che non necessitano di titolo autorizzativo. Per la sostituzione del manto di copertura si prevede un costo di € 700,00.

Anche sulla **part. 545** è stata realizzata una tettoia in ferro e lamiera, analoga alla precedente, in assenza di titolo abilitativo e pertanto difforme dal punto di vista urbanistico. Vi insiste inoltre un box in ferro e lamiera, il quale, per natura e dimensioni, rientra tra le opere pertinenziali realizzabili senza titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 21 comma 3 lett. f) del R.R. 2/2015.

Per regolarizzare la tettoia (eventualmente anche quella della part. 560, in alternativa alla sostituzione della copertura in lamiera) occorre presentare un Accertamento di conformità, per il quale si prevede un costo, comprensivo di spese tecniche e diritti di segreteria, pari ad € 1.500,00. Visto lo scarso valore del box e la sua vetustà si ritiene più economico procedere alla sua rimozione e smaltimento, con una



spesa prevista di € 250,00.

La **part. 543 sub. 6** presenta solo delle modifiche interne rispetto al progetto approvato, che non necessitano di autorizzazione pertanto la porzione immobiliare risulta conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico.

LOTTO C - ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

Da ricerche esperite e dall'accesso agli atti del 11/07/2017 presso il Comune di Todi è risultato che relativamente al terreno individuato al C.T. al foglio 58 part. 550 sono presenti i seguenti titoli abilitativi:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	D.I.A. n. 016224	804/ 2000	19/09/00	Recinzione (*) Rilasciata al sig.
2	D.I.A. n. 013508	318/ 2004	21/04/04	Escavazione pozzo Rilasciata al sig.
3	Permesso di Costruire n. 84		30/08/07	Realizzazione di fabbricato abitativo (**) fraz. Pian di San Martino Rilasciato al sig.
4	Autorizzazione prot. n. 46632	1075/ 2006	11/11/11	Proroga di 2 anni al P.di C. 284/2007 (***) Rilasciata al sig.

Osservazioni:

() La recinzione non è stata mai realizzata.*

*(**) L'inizio lavori risale al 09/04/2007. Nella pratica archiviata presso l'ufficio tecnico del Comune non è presente la Comunicazione di Fine Lavori. Non risulta neanche il certificato di Agibilità né la pratica di richiesta dello stesso.*

*(***) Nell'Autorizzazione la fine lavori è fissata per il 30/08/2013.*

RISPONDEZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

SANBILITÀ

Il fabbricato, regolarmente autorizzato con il Permesso di cui sopra e successiva proroga, non è stato mai completato ed il Permesso risulta ormai scaduto. Attualmente si presenta come una porzione seminterrata e incompiuta, non abitabile, ma non definibile come "difforme" dal titolo abilitativo.

La serra a tunnel rientra tra le opere cosiddette "libere", ai sensi dell'art. 21 co. 3 lett. g) del R.R. 2/2015 quindi non necessita titolo autorizzativo.

12)- Stato di possesso

Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Lotto A - Da quanto potuto verificare in sede di sopralluogo i beni sono occupati/utilizzati dall'Esecutato e dalla sua famiglia.



Lotto B - Da quanto potuto verificare in sede di sopralluogo i beni sono occupati/utilizzati dall'Esecutato unitamente agli altri comproprietari.

Lotto C - Da quanto potuto verificare in sede di sopralluogo i beni sono utilizzati dall'executato.

Lo scrivente ha comunque provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni lo ha confermato: la nota dell'ufficio di Foligno infatti non evidenziava la presenza di contratti locativi, d'affitto o di comodato registrati, per i beni predetti, negli ultimi dieci anni (all. 3).

Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati

Dall'esame delle due certificazioni notarili in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che il compendio pignorato sopra distinto è di proprietà del sig. _____, secondo le quote di proprietà e la provenienza di seguito meglio specificate (cfr. all. 7):

Fabbricati distinti al C.F. foglio 58 part. 543 sub. 4, 6 e 10, part. 569;

Terreni distinti al C.T. foglio 58 partt. 545, 546, 550, 551, 552, 554, 560, 564, 566.

L'executato _____ ha acquisito la proprietà di un terreno, successivamente frazionato e su cui poi è stato costruito un fabbricato (di cui gli immobili fanno parte), insieme ai fratelli F _____, ante ventennio, mediante l'atto di compravendita di cui al punto 1.

Nel 2004 con atto di divisione (punto 2) i fratelli scioglievano al proprietà comune assegnandosi quote specifiche del fabbricato costruito e dei terreni.

Fabbricati distinti al C.F. foglio 58 part. 54 sub. 8 graffata con part. 57 sub. 2; part. 54 sub. 10 graffata con partt. 57 sub. 7 e 58 sub. 15.

L'executato ha acquisito l'attuale quota di proprietà degli immobili suddetti nel 2008 con l'atto di divisione di cui al punto 5, mediante il quale scioglieva la comunione con il fratello _____ e il padre _____ . Precedentemente l'executato possedeva 1/4 dell'intero per essergli pervenuto nel 2004 mediante successione in morte della madre _____ (punto 4).

I genitori dell'executato avevano acquisito i beni ante ventennio mediante l'atto di compravendita di cui al punto 3.

Terreni distinti al C.T. al foglio 40 partt. 59, 74, 502.

L'executato ha acquisito la piena proprietà degli immobili ante ventennio mediante l'atto di compravendita di cui al punto 6.

1. Atto notarile pubblico di Compravendita del 04/03/1991 a rogito del Notaio Eveno CLEMENTI di Todì rep. 79318/5185 tras. a Perugia il 22/03/1991 al n. 4963 di formalità.

A favore: _____ nato a Todì il _____, celibe (**); _____, nato a Todì il _____, celibe, ciascuno per la piena proprietà di 1/4, celibe; _____, nata a Todì il _____, per la piena proprietà di 2/4, nubile.



Contro: nato a Todi il 07/06/1921, e , sopra generalizzato, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero. Entrambi sono coniugati ma il bene è personale.

Oggetto: Porzione immobiliare ubicata in Todi, fraz. Pian di San Martino: porzione di fabbricato di vecchissima costruzione, costituita da due cantine al piano T, cucina e 2 magazzini al piano 1° e 2 camere al piano 2°, con terreno ortivo annesso di mq 595. La porzione è distinta al Catasto al foglio 58 partt. 54 sub. 1, 54 sub. 2 (con diritto alla corte 52 del foglio 58), 57, 58 sub. 2 e 133 (già 35/c) per Ha 0,05,95. Redditi da determinare in sede di registrazione meccanografica. Confinante con strada comunale, I

II e residua proprietà dei venditori. E' esclusa dalla compravendita l'attuale derivazione dell'acqua che alimenta il fabbricato e che quindi deve considerarsi estinta.

Le porzioni di fabbricato compravendute sono state dichiarate inabitabili dal Comune di Todi giusta ordinanza del Comune suddetto n. 664 del giorno 08/04/1980 con l'obbligo del consolidamento di pareti e solai, gronde e restauro entro il termine di mesi 3. In ordine a tale stato gli acquirenti si impegnano a eseguire quanto richiesto dal Comune ed esonerano i venditori da ogni responsabilità in merito.

Si intende formalmente costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c. la seguente servitù perpetua: accesso e transito anche carrabile a favore dell'immobile compravenduto e a carico della residua adiacente proprietà (foglio 58 part. 132). Detta servitù si eserciterà così come attualmente praticata sulla stradina esistente ed antistante il piccolo terreno venduto. Le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria di detta stradina saranno a carico pro-quota degli utenti frontisti.

4. Denuncia di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia n. 3 vol. 1078 e trascritta a Perugia il 19/11/2005 al n. 21957 di formalità, in morte della signora sopra generalizzata, deceduta il 14/06/2004.

A favore: , sopra generalizzato, e sopra generalizzato, figli della defunta, ciascuno per ¼ della piena proprietà.

Contro:] , sopra generalizzata, per 2/4 della piena proprietà.

Immobili: Fabbricati siti in Todi e distinti al C.F: foglio 58 part. 54 sub. 3, 57, 58 sub. 2, 562, 563.

5. Atto di Divisione del 06/09/2008 a rogito Notaio Fabio ARRIVI di Todi rep. 30660/9709 trascritto a Perugia il 25/09/2008 al n. 15732 di formalità.

A favore e Contro: sopra generalizzato, sopra generalizzato, celibe, ciascuno per la piena proprietà di 1/4; , sopra generalizzato, per la piena proprietà di 2/4.

Oggetto: in seguito alla divisione viene attribuita all'Esecutato , oltre maggiore consistenza, la proprietà dei seguenti immobili, tutti siti in Todi, fraz. Pian di San Martino, voc. Torriola: vano ad uso fondo posto al piano T di mq 11 e porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione al piano 4° di vani 3. Censite al C.F. foglio 58 part. 54 sub. 8 graffata alla 57 sub. 2, part. 54 sub. 10, graffata alla 57 sub. 7 e 58 sub. 15. Entrambe con i proporzionali diritti di comproprietà sull'ente comune censito al C.F. foglio 58



VENDITA così composti:

Lotto A

Piena Proprietà di 1/1

Immobili siti in Todi, voc. Torriola loc. Pian di San Martino:

Fabbricato distinto al C.F. al foglio 58 part. 543 sub. 4 e sub. 10.

Con i diritti pro quota sul bene comune non censibile distinto al C.F. al foglio 58 part. 543 sub. 1 e censito al C.T. al foglio 58 part. 543.

Intero fabbricato distinto al C.F. al foglio 58 part. 569.

Fabbricato distinto al C.F. al foglio 58 part. 54 sub. 8 graffata con part. 57 sub. 2; part. 54 sub. 10 graffata con partt. 57 sub. 7 e 58 sub. 15.

Terreni distinti al C.T. al foglio 58 partt. 546, 554, 564 e 566.

Terreni distinti al C.T. al foglio 40 partt. 59, 74, 502.

Lotto B

Piena Proprietà di 1/2

Immobili siti in Todi, voc. Torriola loc. Pian di San Martino:

Terreno distinto al C.T. al foglio 58 part. 560.

Terreno distinto al C.T. al foglio 58 part. 545.

Piena Proprietà di 1/4 di:

Terreno distinto al C.T. al foglio 58 part. 551 e 552

Fabbricato distinto al C.F. al foglio 58 part. 543 sub. 6.

Con i diritti pro quota sul bene comune non censibile distinto al C.F. al foglio 58 part. 543 sub. 1, e censito al C.T. al foglio 58 part. 543.

Lotto C

Piena Proprietà di 1/1

Immobile sito in Todi, voc. Torriola loc. Pian di San Martino:

Terreno distinti al C.T. al foglio 58 part. 550 (con fabbricato in costruzione)

17)- Stima dei lotti

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Todi, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (*Agenzie Immobiliari*) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie



commerciale, eventualmente ponderata in casi particolari, meglio specificati in seguito.

Nel caso dei terreni la superficie commerciale è pari alla superficie catastale.

Nel caso dei fabbricati è pari alla superficie lorda, tenendo conto del 50% degli spessori delle murature confinanti, fino ad un massimo di 50 cm di spessore.

Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

17.1 Determinazione del valore unitario

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato, per determinare i diversi Valori Unitari applicati, si è tenuto conto: della posizione, dell'esposizione, della accessibilità, delle dimensioni, della natura agricola o edificabile, delle caratteristiche e della vetustà.

17.2 Determinazione del valore di mercato

Nel conteggio delle superfici commerciali sono state fatte alcune valutazioni, esplicitate sotto forma di coefficienti di ponderazione, che tengono conto anche dei vari difetti delle singole unità, già riportati al paragrafo 7. Relativamente ai terreni sono state applicate delle riduzioni alla partt. 566, 74 e 502 in quanto costituite in parte da strade interpoderali.

LOTTO A

LOTTO A		Superficie lorda mq	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale mq	Valore Unitario	Valore totale
FABBRICATI	F. 58 Part. 543 sub. 4	TETTOIA	10	20%	2	€ 1.000,00
	F. 58 Part. 543 sub. 10	RIMESSA	27	50%	14	€ 500,00
	F. 58 Part. 569	MAGAZZINO	55	%	0	
	F. 58 Part. 54 sub. 8	CANTINA	16	25%	4	€ 3.200,00
	F. 58 Part. 54 sub. 10	ABITAZIONE	56	100%	56	€ 800,00
	F. 58 Part. 57 sub. 7	SOFFITTA	36	15%	5	€ 4.320,00
SUPERFICIE TOTALE		164	PONDERATA	76	Parziale 1	€ 60.070,00

LOTTO A		Superficie lorda mq	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale mq	Valore Unitario	Valore totale
TERRENI	F. 58 part. 546	Area rurale	96	100%	96	€ 10,00
	F. 58 part. 554	Semin. Arbor.	36	100%	36	€ 10,00
	F. 58 Part. 564	Semin. Arbor.	95	100%	95	€ 20,00
	F. 58 Part. 569		7	100%	7	€ 20,00
	F. 58 Part. 566	Semin. Arbor.	1.572	70%	1.100	€ 1,10
	F. 40 part. 59	Seminativo	15.410	100%	15.410	€ 0,20
	F. 40 part. 74	Pascolo arb.	1.080	85%	918	€ 0,30
	F. 40 part. 502	Pascolo arb.	2.200	85%	1.870	€ 0,30
SUPERFICIE TOTALE		20.489	PONDERATA	19.525	Parziale 2	€ 18.282,40

Sul valore di mercato così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 9010,50 per i fabbricati e € 2.742,36 per i terreni*), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia



per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

TOTALE LOTTO A = 51.059,50 + 15.540,04 = € 66.599,54 - arrotondato a € 66.600,00

(diconsi euro Sessantaseimilaseicento/00).

A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo per la revisione degli impianti e il rilascio delle Dichiarazioni di Conformità degli stessi € 1.500,00
- Costo vivo per la cancellazione delle formalità (che si applica per intero solo nel caso in cui le formalità non siano già state cancellate/ristrette in seguito alla vendita degli altri lotti) = € 3.526,05
- Spese per l'aggiornamento catastale (tipo mappale e den. di variazione catastale) = € 2.500,00
- Costo per la regolarizzazione urbanistica delle varie unità: € 8.500,00
- Sanzioni amministrative, da computare a cura del Comune di Todì ai sensi della L.R. 1/2015

**PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 16.026,05
(oltre alle sanzioni amministrative)**

LOTTO B

Nel lotto B sono compresi dei terreni in parte classificati come edificabili dal PRG Parte Operativa. Tuttavia, a causa delle modeste dimensioni e della dislocazione di dette particelle, si ritiene di applicare un valore unitario analogo a quello dei terreni agricoli, ancorché leggermente maggiorato in virtù della posizione limitrofa all'agglomerato edilizio.

LOTTO B		Superficie lorda mq	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale mq	Valore Unitario	Valore totale	quota di proprietà	Valore quota
F. 58 Part. 543 sub. 6	FORNO	10	50%	5	€ 500,00	€ 2.500,00	25%	€ 625,00
SUPERFICIE TOTALE fabbricati		10	PONDERATA	5		€ 2.500,00		€ 625,00
F. 58 art. 560	Semin. Arbor.	35	100%	35	€ 25,00	€ 875,00	50%	€ 437,50
F. 58 part. 545	Area rurale	96	100%	96		€ 2.400,00	50%	€ 1.200,00
F. 58 Part. 551	Semin. Arbor.	42	100%	42		€ 1.050,00	25%	€ 262,50
F. 58 Part. 552	Semin. Arbor.	25	100%	25		€ 625,00	25%	€ 156,25
SUPERFICIE TOTALE terreni		198	PONDERATA	198		€ 4.950,00		€ 2.056,25
						INTERO		QUOTA
VALORE TOTALE LOTTO B						€ 7.450,00		€ 2.681,25

Sul valore di mercato della quota così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (pari ad € 402,19), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

Valore di mercato della quota pignorata del Lotto B = € 2.279,06 - arrotondato a € 2.300,00

(euro Duemilatrecento/00).

A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario. Poiché i beni sono in comproprietà con i sigg. sopra generalizzati, le spese andranno suddivise con i



comproprietari, ad eccezione della spesa per la cancellazione/restrizione delle formalità, che riguarda solo la quota di proprietà dell'esecutato e quindi sarà solo a carico dell'assegnatario.

- Costo per la revisione degli impianti e rilascio delle Dichiarazioni di Conformità degli stessi della part. 543 sub 6 (quota del 25% su € 500,00) pari ad € **125,00**
- Costo vivo per la cancellazione delle formalità (che si applica per intero solo nel caso in cui le formalità non siano già state cancellate/ristrette in seguito alla vendita degli altri lotti) = € **3.526,05**
- Costo per la regolarizzazione urbanistica delle partt. 560 e 545 (quota del 50% su € 500,00) pari ad € **700,00**
- Sanzioni amministrative, da computare a cura del Comune di Todi ai sensi della L.R. 1/2015

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 4.351,05

(oltre alle sanzioni amministrative)

LOTTO C

Il valore del **Lotto C** (fabbricato in costruzione) viene valutato secondo il metodo del *Valore di Trasformazione*. In questo caso il Valore di Trasformazione è pari alla differenza tra il Valore di mercato attribuibile all'edificio ultimato e il costo per completare i lavori. I due valori vengono individuati con procedimento sintetico, utilizzando come parametro la superficie lorda. Inoltre si aggiunge il valore della corte libera, pari a mq 2.250.

Supponendo di attuare il progetto approvato, si avrà un edificio con un piano interrato (da completare) di mq 232 e un piano terra di mq 190 oltre a mq 42 di portico. Il Valore unitario dell'edificio finito, nuovo, si ipotizza pari a € 1.500,00/mq. Il costo per il completamento dei lavori si stima pari ad € 250,00/mq per la parte già realizzata, € 1.000,00 per il piano fuori terra ed € 400,00/mq per il portico, ancora da iniziare. Pertanto il valore di mercato dell'abitazione finita sarà:

Costo per completare i lavori: $(mq232 \times € 500,00) + (mq190 \times € 1.000,00) + (mq42 \times € 400,00) = € 322.800,00$

Valore edificio ultimato: $mq (232 \times 50\% + 190 + 42 \times 25\%) \times € 1.500,00 = € 474.750,00$

Valore di acquisto del terreno (odierna corte): $(mq 2.250 \times € 10,00) = € 22.500,00$

Spese Tecniche: Costo per la ripresa dei lavori e regolarizzazione urbanistica (rinnovo del permesso di costruire, Direzione Lavori, acquisizione del Certificato di Agibilità con relativi allegati, accatastamento) il tutto stimato pari al 10% del valore di trasformazione = € 15.000,00

Spese Amministrative per rinnovo: € 1.000,00

Valore di Trasformazione: $€ (474.750,00 + 22.500,00) - (322.800,00 + 15.000,00 + 1.000,00) = 158.450,00$

Sul Valore di mercato così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 5% (*pari ad € 7.922,50*), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

Valore di mercato Lotto C = € 150.527,50 - arrotondato a € 150.500,00

(euro Centocinquantamilacinquecento/00).



A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

Costo vivo per la cancellazione delle formalità (che si applica per intero solo nel caso in cui le formalità non siano già state cancellate/ristrette in seguito alla vendita degli altri lotti) = € 3.526,05

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 3.526,05

18)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota

Il Lotto B è pignorato solo pro quota, come specificato nella descrizione del lotto. Lo scrivente ritiene che, per la natura e consistenza dei beni che costituiscono il lotto, gli stessi non siano ulteriormente divisibili per dar conto della quota specifica.

19)- Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)

Il caso non si pone per la presente perizia.

20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Si faccia riferimento al paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal G.E.;

Allegato n. 2 – Comunicazione di sopralluogo immobili;

Allegato n. 3 – Attestazione Agenzia delle Entrate in riferimento all'assenza dei contratti locativi;

Allegato n. 4 – Titoli di provenienza (Ante-Ventennio);

Allegato n. 5A – integrazione della documentazione catastale per il Lotto 5A;

Allegato n. 5B – integrazione della documentazione catastale per il Lotto 5B;

Allegato n. 5C – integrazione della documentazione catastale per il Lotto 5C;

Allegato n. 6 – Certificato di stato civile di ;

Allegato n. 7 - integrazione documentazione CC.RR.II.;

Allegato n. 8 – Stralcio documentazione urbanistica riferita ai titoli rilasciati per il fabbricato pignorato;

Allegato n. 9 – Ispezioni per soggetto e Pregiudizievoli

Allegato n. 10 - Documentazione fotografica Lotto A

Allegato n. 11 – Documentazione fotografica Lotto B

Allegato n. 12 – Documentazione fotografica Lotto C

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto,



con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da: 31 pagine oltre a 12 allegati e n. 3 predisposizione del bando di vendita (3 Lotti di vendita) presenti da pagina 32 a pagina 41, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.

Spoletto li, 15 Settembre 2017

L'ESPERTO

Geom. Diego MARCHI



- LOTTO DI VENDITA A -**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 114/2016****PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU IMMOBILI E FABBRICATI SITI IN TODI, VOC. TORRIOLA, LOC. PIAN DI SAN MARTINO:****Fabbricato** distinto al C.F. f. 58 part. 543 sub. 4

Porzione di tettoia in ferro e lamiera grecata, indivisa, aperta su due lati. Superficie lorda circa mq 10. Superficie Commerciale Vendibile mq 2. Diritti pro quota sul bene comune non censibile part. 543 sub. 1. L'immobile dovrà essere soggetto ad Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. Umbria 1/2015.

Fabbricato distinto al C.F. f. 58 part. 543 sub. 10

Autorimessa con piccolo ripostiglio. Superficie netta dei due locali mq 19,6 e mq 3,7. Superficie lorda nel complesso mq 27 circa. SCV mq 14. Diritti pro quota sul bene comune non censibile part. 543 sub. 1. L'immobile dovrà essere soggetto ad Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. Umbria 1/2015.

Fabbricato distinto al C.F. f. 58 part. 569

Piccolo magazzino su due piani, da demolire in quanto abusivo. Area di sedime mq 14,5 circa. SCV mq 7.

Fabbricato distinto al C.F. f. 58 part. 54 sub. 8 graffata con la part. 57 sub. 2

Porzione di cantina, sita al piano parzialmente interrato, indivisa rispetto ai 2 subalterni confinanti, con i quali condivide l'accesso. Superficie netta mq 12, 7. Superficie lorda mq 16. SCV mq 4. L'immobile dovrà essere soggetto ad Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. Umbria 1/2015.

Fabbricato distinto al C.F. f. 58 part. 54 sub. 10 graffata con le part. 57 sub. 7 e 58 sub. 15.

Piccolo appartamento sito al piano quarto, mansardato, composto da ingresso/disimpegno, camera da letto, cucina soggiorno, bagno e soffitta (con altezza utile inferiore a m 1,5). Tra l'ingresso dell'appartamento e la soffitta si trova una porzione non oggetto del presente pignoramento, attualmente utilizzata come seconda piccola camera da letto a servizio dell'appartamento pignorato; nel predetto vano vi è anche l'unico possibile accesso alla soffitta. Superficie netta complessiva mq 42 oltre la soffitta (ESCLUSA LA PORZIONE DI ALTRA PROPRIETA'). Superficie lorda mq 56 circa, oltre la soffitta di mq 36 circa. SCV mq 56. L'immobile dovrà essere soggetto ad Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. Umbria 1/2015.

Terreno distinti al C.T. f. 58 part. 546

Piccolo tratto di strada interpoderale, bianca, priva di qualsiasi opera o impianto. Sup. catastale=SCV mq 42.

Terreno distinti al C.T. f. 58 part. 554

Piccolo tratto di strada interpoderale, bianca, priva di qualsiasi opera o impianto. Sup. catastale=SCV mq 36.

Terreno distinto al C.T. f. 58 part. 564

Piccolo lotto rettangolare ineditato, privo di colture e parzialmente recintato. Sup. catastale=SCV mq 95.

Terreno distinto al C.T. f. 58 part. 566

Lotto di forma molto irregolare: porzione di strada interpoderale pianeggiante larga circa 3 m., tratto in ripida discesa largo 4/6 m., lungo trapezio e di dimensioni m 20x48 circa. Tutta la particella è attualmente ineditata, parzialmente recintata e parzialmente delimitata da piante ad alto fusto. Sussiste una Servitù di accesso e transito regolarmente trascritta a favore delle part. 562 e 563 del foglio 58. Superficie catastale complessiva mq 1.572. SCV mq 1.100.

Terreno distinto al C.T. f. 40 part. 74

Terreno pianeggiante, di forma allungata e irregolare che contiene in sé anche parte della strada interpoderale di accesso ai fondi limitrofi, confina a sud con il fosso di S. Antonio. Il terreno non è coltivato e in parte boschivo. Superficie catastale mq 1.080. SCV mq 918.

Terreno distinto al C.T. f. 40 part. 502

Terreno pianeggiante, di forma allungata e irregolare che contiene in sé anche parte della strada interpoderale



di accesso ai fondi limitrofi, confina a sud con il fosso di S. Antonio. Il terreno non è coltivato e in parte boschivo. Superficie catastale mq 2.200. SCV1.870.

Terreno distinto al C.T. f. 40 part. 59

Terreno leggermente acclive, di forma allungata e irregolare, attualmente coltivato ad erba medica, privo di recinzioni ma parzialmente delimitato da piante a medio ed alto fusto. Superficie catastale=SCV mq 15.440.

Superficie Commerciale vendibile totale dei Fabbricati mq 76

Superficie Commerciale vendibile totale dei Terreni mq 19.525

VALORE LOTTO A allo stato attuale = € 66.600,00 (€ Sessantaseimilaseicento/00)

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare* : € 16.026,05 (€ Sedecimilazerosei/05)**

(*) nella valutazione dell'obbligo di fare non sono state valutate le obbligazioni spettanti per le sanatoria urbanistico-edilizia, oneri da computare a cura del dirigente responsabile del Comune di TODI

Confini:

Si veda paragrafo 7 della CTU, salvo altri.

Estremi catastali:

Catasto Terreni del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D. €	R.A. €
58	543	//	Ente Urbano	//	431 mq	//	//
58	546	//	Area Rurale	//	42 mq	//	//
58	554	//	Seminativo Arborato	3	36 mq	0,16	0,16
58	564	//	Seminativo Arborato	3	95 mq	0,42	0,42
58	566 AA AB	//	Seminativo	3	1.100 mq	4,83	5,11
			Seminativo Arborato	3	472 mq	2,07	2,07
40	59	//	Seminativo	3	15.410 mq	67,78	71,77
40	74	//	Pascolo Arborato	1	1.080 mq	1,39	0,73
40	502		Pascolo Arborato	1	2.200 mq	2,84	1,48

Catasto Fabbricati del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita	
58	543	1	Bene Comune non censibile					
58	543	4	C/7	U	11 mq	Totale: 12 mq	€ 4,32	
58	543	10	C/6	4	28 mq	Totale: 29 mq	€ 43,38	
58	569	//	C/2	4	10 mq	Totale: 14 mq	€ 17,56	
58	54	8	C/2	4	11 mq	Totale: 15 mq	€ 19,32	
	57	2						
58	54	10	A/3	4	3 vani	Totale: 52 mq Tot. escl. aree scoperte 52mq	€ 209,17	
	57	7						
	58	15						



Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Il fabbricato individuato al C.F. foglio 58 part. 543 è stato realizzato in virtù del seguente titolo abilitativo:

Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
Concessione Edilizia n.9200094	910075 80000	02/04/92	Demolizione di un piccolo annesso e ricostruzione di un altro maggiore di dimensioni ad uso rimessa attrezzi, forno e magazzino. Rilasciata ai sigg

Relativamente al fabbricato individuato al C.F. al foglio 58 partt. 57 sub. 7 e 54 sub. 8 è presente il seguente titolo abilitativo:

Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
D.I.A. n. 016223	803/ 2000	19/09/00	Opere di Manutenzione Straordinaria Rilasciata alla sig.ra

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE:

Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 15/03/2016 al n. 902 di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia n. 3501/2013 del 22/02/2016 rep. 430/2016. *Capitale di € 81.982,32 Totale € 122.973,00.* **A favore:** CREDITO COOPERATIVO UMBRO BBC DI MANTIGNANA Soc. Coop. (c.f.: 00189260540), con sede in Perugia, per il diritto di proprietà in quote variabili a seconda dell'unità negoziale: per l'u.n. 1 quota 1/1; per l'u.n. 2 quota 1/2; per l'u.n. 3 quota 1/4; per l'u.n. 4 quota 1/2. **Contro:**

(Esecutato per il presente pignoramento), per le uu.nn. 1, 2, 3 e 4 (*quest'ultima non è oggetto del pignoramento*); nato a Perugia il _____, per le uu.nn. 5 e 6; I _____ nato a Todi il _____ per l'unità negoziale 7. **Immobili:** oltre maggiore consistenza di proprietà degli altri soggetti contro, l'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 (Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 40 partt. 59, 74 e 502; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. Al foglio 58 part. 543 sub. 4 e sub. 10 e part. 569; Terreni siti in Todi e censiti al C.T. Al foglio 58 part. 546, 554, 564, 550, 556; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. al foglio 58 part. 54 sub. 8 graff. con part. 57 sub. 2, part. 54 sub. 10 graffata con 57 sub. 7 e 58 sub. 15 *) unità negoziale 2 per la quota di 1/2 (Terreni siti in Todi e censiti al C.F. foglio 58 partt. 545 e 560) unità negoziale 3 per la quota di 1/4 (Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 58 partt. 551, 552; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. Foglio 58 part. 543 sub. 6).

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 12/05/2016 al n. 8140 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 27/04/2016 rep. 470/2016.

A favore: CREDITO COOPERATIVO UMBRO BBC DI MANTIGNANA Soc. Coop., per il diritto di proprietà di 1/1 per l'unità negoziale 1; per il diritto di proprietà di 1/2 per l'unità negoziale 2 e per il diritto di proprietà di 1/4 per l'unità negoziale 3. **Contro:** _____, sopra generalizzato, per il diritto di proprietà di 1/1 per l'unità negoziale 1; per il diritto di proprietà di 1/2 per l'unità negoziale 2 e per il diritto di proprietà di 1/4 per l'unità negoziale 3. **Immobili:** Unità Negoziale 1: Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 40 partt. 59, 74, 502; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. Al foglio 58 part. 543 sub. 4 e sub. 10 e part. 569; Terreni siti in Todi e censiti al C.T. Al foglio 58 part. 546, 550, 554, 556, 564; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. al foglio 58 part. 54 sub. 8 graff. con part. 57 sub. 2, part. 54 sub. 10 graffata con 57 sub. 7, part. 58 sub. 15). Unità Negoziale 2: Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 58 partt. 545 e 560. Unità Negoziale 3: Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 58 partt. 551, 552; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. foglio 58 part. 543 sub. 6.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:

Costituzione di Vincolo trascritta A Perugia il 08/06/2007 al n. 10957 di formalità, a rogito del Notaio



Fabio ARRIVI di Todi, rep. 28174/8122 del 29/05/2007. **A favore:** Comune di Todi. **Contro:**)
sopra generalizzato. **Oggetto:** il sig. , comproprietario con l'Esecutato delle
partt. 551 e 560 del foglio 58, ha costituito sulla propria quota di proprietà di dette particelle un Vincolo di
Inedificabilità nei confronti del Comune di Todi e a favore della proprietà del terreno confinante, censito al
C.T. al foglio 58 part. 550, anch'esso oggetto del presente pignoramento ed attualmente di piena ed esclusiva
proprietà dell'Esecutato

Si precisa che:

L'ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 30/12/2016 al n. 4867 di formalità derivante da Decreto
Ingiuntivo del Tribunale di Terni del 25/11/2016 rep. 1163. *Capitale di € 526.828,54 Totale € 150.000,00.*

VENIVA ISCRITTA SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO ragione per cui si
rimanda al G.E. la validità o meno dell'iscrizione e quindi se la stessa deve essere cancellata o meno.

N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI
PARAGRAFI.

Spoletto li, 15 Settembre 2017

L'ESPERTO
Geom. Diego MARCHI



- LOTTO DI VENDITA B -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 114/2016

**IMMOBILI E FABBRICATI SITI IN TODI, VOC. TORRIOLA, LOC. PIAN DI SAN MARTINO
PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2**

Terreno distinto al C.T. f. 58 part. 560

Piccolo lotto rettangolare, attestato sulla strada ed accessibile dalla stessa. Vi insiste una tettoia in ferro e lamiera (da sostituire con teli ombreggianti o piante rampicanti), aperta su 4 lati.
Superficie catastale=Superficie Commerciale Vendibile mq 35.

Terreno distinto al C.T. f. 58 part. 545

Lotto rettangolare, incolto, non recintato né delimitato rispetto alla particella confinante. Vi sono stati realizzati una tettoia in ferro e un box in lamiera, da demolire in quanto abusivi e di scarso valore e in stato di conservazione scadente. Superficie catastale=SCV mq 96.

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/4

Terreno distinto al C.T. f. 58 part. 551

Lotto rettangolare lungo e stretto, incolto ed ineditato. Superficie catastale=SCV mq 42.

Terreno distinto al C.T. f. 58 part. 552

Piccolo lotto di forma trapezoidale, posto all'incrocio della Strada Vicinale con la stradainterpodereale. Ineditata, vi insistono piante ed arbusti, le condizioni sono buone. Superficie catastale=SCV mq 25.

Fabbricato distinto al C.F. f. 58 part. 543 sub. 6

Piccola costruzione che ospita un focolare ed un forno. Superficie utile interna mq 7,8. Superficie lorda mq 10. SCV mq 5. Diritti pro quota sul bene comune non censibile part. 543 sub. 1.

Superficie Commerciale Vendibile totale dei Fabbricati mq 5

Superficie Commerciale Vendibile totale dei Terreni mq 198

Valore dell'intero lotto B allo stato attuale = € 7.450,00 (diconsi euro Settemilaquattrocentocinquanta/00)

**VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DEL LOTTO B = € 2.300,00
(€ Duemilatrecento/00)**

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare* : € 4.351,05 (€ Quattromilatrecento/05)**

() nella valutazione dell'obbligo di fare non sono state valutate le obbligazioni spettanti per le sanatoria urbanistico-edilizia, oneri da computare a cura del dirigente responsabile del Comune di TODI. Il costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità è applicato per intero, mentre quello relativo alla revisione di impianti e regolarizzazione urbanistica è applicato solo in quota parte, proporzionalmente alla quota di proprietà dei beni, come specificato nella relazione par. 17.*

Confini:

Si veda paragrafo 7 della CTU, salvo altri.

Estremi catastali:

Catasto Terreni del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA)



Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D. €	R.A. €
58	545	//	Area Rurale	//	96 mq	//	//
58	551	//	Seminativo Arborato	3	42 mq	0,18	0,18
58	552	//	Seminativo Arborato	3	25 mq	0,11	0,11
58	560	//	Seminativo Arborato	3	35 mq	0,15	0,15

Catasto Fabbricati del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita	
58	543	1	Bene Comune non censibile					
58	543	6	C/2	4	6 mq	Totale: 11 mq	€ 10,54	

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Il fabbricato individuato al C.F. foglio 58 part. 543 è stato realizzato in virtù del seguente titolo abilitativo:

Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
Concessione Edilizia n.9200094	910075 80000	02/04/92	Demolizione di un piccolo annesso e ricostruzione di un altro maggiore di dimensioni ad uso rimessa attrezzi, forno e magazzino. Rilasciata ai sigg.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE:

Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 15/03/2016 al n. 902 di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia n. 3501/2013 del 22/02/2016 rep. 430/2016. *Capitale di € 81.982,32 Totale € 122.973,00. A favore:* CREDITO COOPERATIVO UMBRO BBC DI MANTIGNANA Soc. Coop. (c.f.: 00189260540), con sede in Perugia, per il diritto di proprietà in quote variabili a seconda dell'unità negoziale: per l'u.n. 1 quota 1/1; per l'u.n. 2 quota 1/2; per l'u.n. 3 quota 1/4; per l'u.n. 4 quota 1/2. **Contro:** [redacted] (Esecutato per il presente pignoramento), per le uu.nn. 1, 2, 3 e 4 (quest'ultima non è oggetto del pignoramento); [redacted] nato a Perugia il [redacted], per le uu.nn. 5 e 6; [redacted] nato a Todi il [redacted], per l'unità negoziale 7. **Immobili:** oltre maggiore consistenza di proprietà degli altri soggetti contro, l'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 (Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 40 partt. 59, 74 e 502; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. Al foglio 58 part. 543 sub. 4 e sub. 10 e part. 569; Terreni siti in Todi e censiti al C.T. Al foglio 58 part. 546, 554, 564, 550, 556; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. al foglio 58 part. 54 sub. 8 graff. con part. 57 sub. 2, part. 54 sub. 10 graffata con 57 sub. 7 e 58 sub. 15*) unità negoziale 2 per la quota di 1/2 (Terreni siti in Todi e censiti al C.F. foglio 58 partt. 545 e 560) unità negoziale 3 per la quota di 1/4 (Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 58 partt. 551, 552; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. Foglio 58 part. 543 sub. 6).

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 12/05/2016 al n. 8140 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 27/04/2016 rep. 470/2016.

A favore: CREDITO COOPERATIVO UMBRO BBC DI MANTIGNANA Soc. Coop., per il diritto di proprietà di 1/1 per l'unità negoziale 1; per il diritto di proprietà di 1/2 per l'unità negoziale 2 e per il diritto di proprietà di 1/4 per l'unità negoziale 3. **Contro:** [redacted] sopra generalizzato, per il diritto di proprietà di 1/1 per l'unità negoziale 1; per il diritto di proprietà di 1/2 per l'unità negoziale 2 e per il diritto di proprietà di 1/4 per l'unità negoziale 3. **Immobili:** Unità Negoziale 1: Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 40 partt. 59, 74, 502; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. Al foglio 58 part. 543 sub. 4 e sub. 10 e part. 569; Terreni siti in Todi e censiti al C.T. Al foglio 58 part. 546, 550, 554, 556, 564; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. al foglio 58 part. 54 sub. 8 graff. con part. 57 sub. 2, part. 54 sub. 10 graffata con 57



sub. 7, part. 58 sub. 15). Unità Negoziabile 2: Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 58 partt. 545 e 560. Unità Negoziabile 3: Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 58 partt. 551, 552; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. foglio 58 part. 543 sub. 6.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:

Costituzione di Vincolo trascritta A Perugia il 08/06/2007 al n. 10957 di formalità, a rogito del Notaio Fabio ARRIVI di Todi, rep. 28174/8122 del 29/05/2007. **A favore:** Comune di Todi. **Contro:** sopra generalizzato. **Oggetto:** il sig. _____, comproprietario con l'Esecutato delle partt. 551 e 560 del foglio 58, ha costituito sulla propria quota di proprietà di dette particelle un Vincolo di Inedificabilità nei confronti del Comune di Todi e a favore della proprietà del terreno confinante, censito al C.T. al foglio 58 part. 550, anch'esso oggetto del presente pignoramento ed attualmente di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato l. _____

Si precisa che:

L'ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 30/12/2016 al n. 4867 di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Terni del 25/11/2016 rep. 1163. *Capitale di € 526.828,54 Totale € 150.000,00.*

VENIVA ISCRITTA SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO ragione per cui si rimanda al G.E. la validità o meno dell'iscrizione e quindi se la stessa deve essere cancellata o meno.

N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.

Spoletto lì, 15 Settembre 2017

L'ESPERTO

Geom. Diego MARCHI



- LOTTO DI VENDITA C -**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 114/2016****PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 IMMOBILE E FABBRICATO SITO IN TODI, VOC. TORRIOLA, LOC. PIAN DI SAN MARTINO****Terreno distinto al C.T. f. 58 part. 550**

Ampio lotto di forma irregolare, pianeggiante e rialzato rispetto alla Strada Vicinale confinante su due lati. Vi insiste un edificio residenziale ancora in costruzione, per ora allo stato grezzo e realizzato solo per quanto riguarda il piano seminterrato. Tale edificio occupa circa mq 230 mq del totale di mq 2481. Sull'area insiste inoltre una serra a tunnel in ferro e plastica. Il terreno è solo parzialmente recintato con rete metallica e siepe, del tutto incolto e solo parzialmente urbanizzato.

Superficie Commerciale Vendibile totale del Fabbricato allo stato attuale mq 116**Superficie Commerciale Vendibile totale del Terreno mq 2.250****Valore dell'intero lotto C allo stato attuale = € 150.500,00 (euro***Centocinquantamilacinquecento/00)*

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare : € 3.526,05 (€ Tremilacinquecentoventisei/05)**

Confini: Si veda paragrafo 7 della CTU, salvo altri.**Estremi catastali:****Catasto Terreni** del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D. €	R.A. €
58	550 AA	//	Seminativo	3	2.000 mq	8,78	9,30
	BB		Seminativo Arborato	3	481 mq	2,11	2,11

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Il fabbricato individuato in costruzione nell'area distinta al C.F. foglio 58 **part. 550** è stato realizzato in virtù del seguente titolo abilitativo:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	D.I.A. n. 016224	804/ 2000	19/09/00	Recinzione Rilasciata al sig.
2	D.I.A. n. 013508	318/ 2004	21/04/04	Escavazione pozzo Rilasciata al sig.
3	Permesso di Costruire n. 84		30/08/07	Realizzazione di fabbricato abitativo fraz. Pian di San Martino Rilasciato al sig.
4	Autorizzazione prot. n. 46632	1075/ 2006	11/11/11	Proroga di 2 anni al P.di C. 284/2007 Rilasciata al sig.



QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE:

Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 15/03/2016 al n. 902 di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia n. 3501/2013 del 22/02/2016 rep. 430/2016. *Capitale di € 81.982,32 Totale € 122.973,00.* **A favore:** CREDITO COOPERATIVO UMBRO BBC DI MANTIGNANA Soc. Coop. (c.f.: 00189260540), con sede in Perugia, per il diritto di proprietà in quote variabili a seconda dell'unità negoziale: per l'u.n. 1 quota 1/1; per l'u.n. 2 quota 1/2; per l'u.n. 3 quota 1/4; per l'u.n. 4 quota 1/2. **Contro:** (Esecutato per il presente pignoramento), per le uu.nn. 1, 2, 3 e 4 (quest'ultima non è oggetto del pignoramento); , nato a Perugia il , per le uu.nn. 5 e 6; nato a Todi il , per l'unità negoziale 7. **Immobilì:** oltre maggiore consistenza di proprietà degli altri soggetti contro, **l'unità negoziale 1 per la quota di 1/1** (Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 40 partt. 59, 74 e 502; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. Al foglio 58 part. 543 sub. 4 e sub. 10 e part. 569; Terreni siti in Todi e censiti al C.T. Al foglio 58 part. 546, 554, 564, 550, 556; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. al foglio 58 part. 54 sub. 8 graff. con part. 57 sub. 2, part. 54 sub. 10 graffata con 57 sub. 7 e 58 sub. 15*) **unità negoziale 2 per la quota di 1/2** (Terreni siti in Todi e censiti al C.F. foglio 58 partt. 545 e 560) **unità negoziale 3 per la quota di 1/4** (Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 58 partt. 551, 552; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. Foglio 58 part. 543 sub. 6).

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 12/05/2016 al n. 8140 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 27/04/2016 rep. 470/2016.

A favore: CREDITO COOPERATIVO UMBRO BBC DI MANTIGNANA Soc. Coop., per il diritto di proprietà di 1/1 per l'unità negoziale 1; per il diritto di proprietà di 1/2 per l'unità negoziale 2 e per il diritto di proprietà di 1/4 per l'unità negoziale 3. **Contro:** , sopra generalizzato, per il diritto di proprietà di 1/1 per l'unità negoziale 1; per il diritto di proprietà di 1/2 per l'unità negoziale 2 e per il diritto di proprietà di 1/4 per l'unità negoziale 3. **Immobilì:** Unità Negoziale 1: Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 40 partt. 59, 74, 502; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. Al foglio 58 part. 543 sub. 4 e sub. 10 e part. 569; Terreni siti in Todi e censiti al C.T. Al foglio 58 part. 546, 550, 554, 556, 564; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. al foglio 58 part. 54 sub. 8 graff. con part. 57 sub. 2, part. 54 sub. 10 graffata con 57 sub. 7, part. 58 sub. 15). Unità Negoziale 2: Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 58 partt. 545 e 560. Unità Negoziale 3: Terreni siti in Todi e censiti al C.T. al foglio 58 partt. 551, 552; Fabbricati siti in Todi e censiti al C.F. foglio 58 part. 543 sub. 6.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:

Costituzione di Vincolo trascritta A Perugia il 08/06/2007 al n. 10957 di formalità, a rogito del Notaio Fabio ARRIVI di Todi, rep. 28174/8122 del 29/05/2007. **A favore:** Comune di Todi. **Contro:** , sopra generalizzato. **Oggetto:** il sig. , comproprietario con l'Esecutato delle partt. 551 e 560 del foglio 58, ha costituito sulla propria quota di proprietà di dette particelle un **Vincolo di Inedificabilità nei confronti del Comune di Todi** e a favore della proprietà del terreno confinante, censito al C.T. al foglio 58 part. 550, anch'esso oggetto del presente pignoramento ed attualmente di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato.

Si precisa che:

L'ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 30/12/2016 al n. 4867 di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Terni del 25/11/2016 rep. 1163. *Capitale di € 526.828,54 Totale € 150.000,00.*

VENIVA ISCRITTA SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO ragione per cui si rimanda al G.E. la validità o meno dell'iscrizione e quindi se la stessa deve essere cancellata o meno.

N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI



PARAGRAFI.

Spoletto li, 15 Settembre 2017

L'ESPERTO

Geom. Diego MARCHI



