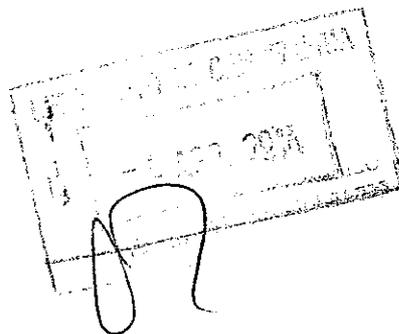


STUDIO TECNICO

Dott. Agr. Alessandra Catterini

Via B. Fortebraccio, 1 06053 Deruta (Perugia) Tel./Fax. 0759711113



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n. 60/2010
riunita con
Esecuzione Immobiliare n. 208/2011

promossa da

contro

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Dott. Umberto RANA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 60/2010 R.G.

promossa da

contro

riunita con

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 208/2011 R.G.

promossa da

contro

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

La sottoscritta Dott. Agr. Alessandra CATTERINI, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n. 567, nell'udienza del 11 gennaio 2011, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe rubricata al n. 60/2010.

Il Giudice, nel contempo, affidava alla sottoscritta, previo giuramento di rito, il seguente incarico:

"Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività, a:

- a) verificare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 - comma 2 c.p.c.;
- b) comunicare alle parti, a mezzo posta oppure e-mail o fax, l'inizio delle operazioni peritali.

Provveda, inoltre, l'esperto:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici Registri Immobiliari e degli atti catastali dell'immobile indicando tutti gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, delle caratteristiche della zona, dei servizi da essa offerti e le eventuali pertinenze degli immobili;
- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà;
- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato e con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ovvero la sussistenza di eventuali controversie pendenti;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente o che saranno cancellati ivi

- compresi i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;
- 6) a fornire informazioni per l'acquirente concernenti l'importo annuo delle spese ordinarie condominiali e quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, le eventuali spese condominiali già deliberate e le eventuali cause in corso;
 - 7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando gli estremi dell'atto di acquisto;
 - 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e i relativi costi;
 - 9) ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti ed in caso affermativo procedere alla formazione dei lotti provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario alla realizzazione del frazionamento approvato dall'U.T.E.;
 - 10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa;
 - 11) ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima utilizzato anche in relazione alle condizioni espresse in precedenza esponendo, altresì, gli adeguamenti e le correzioni alla stima. Tali adeguamenti potranno riguardare anche la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi prefigurando le tre diverse ipotesi in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica siano assunti dalla procedura in modo parziale oppure totale o siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
 - 12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola

quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita oltre ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene;

- 13) ad allegare a ciascuna Relazione di Stima almeno due fotografie esterne del bene e due fotografie interne, nonché la planimetria e la restante documentazione richiesta dal Giudice;
- 14) ad inviare - contestualmente al deposito della perizia in Cancelleria - comunque quarantacinque giorni prima dell'udienza copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti allegando all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 15) a sospendere le operazioni peritali in caso d'impossibilità di accedere all'immobile e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina del Custode Giudiziario;
- 16) a riferire al Giudice circa ogni richiesta di sospensione in corso delle operazioni peritali informando la parte che la procedura verrà sospesa solo con provvedimento del Giudice;
- 17) a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito provvedendo alla notifica alle parti.

Il Giudice concedeva al Tecnico quindici giorni per verificare la documentazione ed in caso di completezza posticipava il deposito della perizia in Tribunale nei termini previsti con rinvio all'udienza del 6 luglio 2011.

Dal controllo della documentazione, si riscontrava che nella relazione notarile allegata al fascicolo della documentazione tecnica (*Esecuzione Immobiliare n. 60/2010*) le particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Todi al Foglio venivano riportate nel pignoramento come mappali censiti al Foglio

Il C.T.U., con istanza depositata il 24 febbraio 2011, segnalava tale anomalia al G.E. previo contatto con il creditore precedente che, tramite l'Avv. _____, si attivava per l'eventuale restrizione del pignoramento; nell'udienza del 6 luglio 2011 il G.E. Dott. Umberto RANA si riservava di esaminare la documentazione in atti sciogliendo la riserva con provvedimento del 25 luglio 2011. La procedura veniva estinta limitatamente ad alcune particelle di terreno ed il C.T.U., come disposto dal Giudice, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21 dicembre 2011 presso il proprio Studio; la relativa comunicazione veniva inoltrata, a mezzo fax, al creditore precedente rappresentato e difeso dall'Avv. _____ mentre si informava l'esecutata tramite lettera raccomandata inviata al recapito in _____ (Allegato n. 1).

La lettera, dopo la compiuta giacenza, veniva recapitata alla scrivente che inoltrava istanza per l'ausilio della Forza Pubblica che il Giudice Dott. Umberto RANA autorizzava. Le operazioni peritali proseguivano con la richiesta della documentazione al Comune di Todi e nell'udienza già fissata per il 1 febbraio 2012 veniva rinviata la procedura al 7 novembre 2012. Nel contempo il C.T.U. contattava i Carabinieri della Stazione di Todi che riuscivano a fornire alla Sig.ra _____ il recapito telefonico della scrivente per poter concordare il sopralluogo. L'accesso si svolgeva in data 15 ottobre 2012 e dalla verifica delle planimetrie con lo stato dei luoghi, si constatava una difformità per la realizzazione di un manufatto, destinato a rustico, sulle particelle oggetto di pignoramento (part. _____ e part. _____).

All'udienza del 7 novembre 2012, il G.E. autorizzava la proroga richiesta dal C.T.U. invitando lo stesso ad acquisire informazioni dal Comune di Todi in relazione al manufatto collocato sul terreno

pignorato già foto-indicato dall'Agencia del Territorio. La procedura veniva rinviata al 3 luglio 2013.

In data 12 febbraio 2013, il G.E. Dott. Umberto RANA disponeva la riunione della procedura 208/2011 promossa dalla
[redacted] (difesa e rappresentata dall'Avv.
[redacted]) contro [redacted] e [redacted] con quella
rubricata al n. 60/2010 promossa dallo stesso creditore [redacted]
[redacted] contro [redacted].

Il C.T.U. ritirava il fascicolo della documentazione tecnica e dopo averne effettuato il controllo, fissava le operazioni peritali per il giorno 10 aprile 2013 presso il proprio Studio; la relativa comunicazione veniva inoltrata, a mezzo fax, al creditore procedente rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted] mentre si informavano gli esecutati tramite lettere raccomandate inviate ai rispettivi recapiti in Todi - Loc. Ponte Naia (Allegato n. 2).

All'udienza del 3 luglio 2013, la scrivente non avendo ancora ricevuto informazioni in merito al manufatto foto-indicato richiedeva al Giudice la proroga nel deposito ed in sede d'udienza la procedura veniva rinviata al 2 aprile 2014.

Nell'accesso effettuato nel 2012 alla presenza della Sig.ra [redacted], il C.T.U. aveva verificato lo stato dei luoghi con l'ausilio delle planimetrie in atti e con la documentazione fotografica che si produce nella presente consulenza sia per:

- gli immobili ubicati in Todi Loc. Ponte Naia di Todi - Voc. Palombaro n. 29 intestati a [redacted] (per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno);
- i beni in Loc. Ponte Naia di Todi - Voc. Petrarca intestati a [redacted] (per la quota di $\frac{3}{9}$ dell'intero).

Il Tecnico, dopo aver visionato gli immobili (nel sopralluogo del 15 ottobre 2012 alla presenza del Sig.ra ed averne accertato la complementarità delle differenti porzioni immobiliari, procede alla valutazione in funzione dei diritti di proprietà alienandole in due lotti che vengono così individuati:

LOTTO N. 1 Diritti di piena proprietà (spettanti a) e in ragione di ½ cadauno) su beni censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Todi al Foglio part. sub. e sub. e diritti di piena proprietà (spettanti a) su rata di terreno adiacente al fabbricato. Gli immobili, rappresentati catastalmente da un garage (part. sub.) e da una civile abitazione (part. sub.), nello stato dei luoghi, si identificano come un'unità abitativa ricompresa in un fabbricato di maggiore consistenza, articolata su più livelli, senza garage e con annesso cortile esterno (part. sub.). In adiacenza ai beni è posizionata una rata di terreno di mq censita al Catasto Terreni del Comune di Todi al Foglio con la part. .

LOTTO N. 2 Diritti di proprietà in ragione di 3/9 (spettanti a) su beni censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Todi al Foglio part. e . Le porzioni immobiliari sono rappresentate da annessi agricoli e risultano destinate a garage e magazzino.

Dopo aver effettuato le visure presso l'Agenzia Entrate della Provincia di Perugia - Ufficio Territorio Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare - l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Todi, si riepilogano le informazioni rilevate e si procede alla redazione della stima per i diversi lotti.

LOTTO N. 1

- ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE	PAG. 9
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA'	" 10
- DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'	" 12
- POSIZIONE AMMINISTRATIVA DEI BENI	
a) Concessioni edilizie e permessi di costruire	" 15
b) Certificato di destinazione urbanistica	" 15
c) Attestato Ufficio Edilizia e Ambiente	" 16
- CRITERI DI STIMA E STIMA DELLA PROPRIETA'	" 17
- GRAVAMI SULLA PROPRIETA'	" 20
- DOCUMENTAZIONE VARIA	
a) Certificato storico di residenza	" 21
- ELENCO ALLEGATI	" 22

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione sono rappresentate dalla part. sub. e (la part. sub. è identificata catastalmente da un garage e la part. sub. è un fabbricato di civile abitazione articolato su più livelli) e risultano inserite in un fabbricato di maggiore consistenza censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio

L'immobile di proprietà nato a il / / (per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà) e nata a il / / (per i diritti $\frac{1}{2}$ di piena proprietà) è pervenuto agli stessi - ante ventennio - per la quota di da nata a il / / e deceduta il / / come meglio precisato nell'atto per causa di morte del Notaio Dott. Fabio ARRIVI di Todi del 07/04/2006 trascritto al n. di formalità. Gli stessi immobili sono pervenuti all'attuale proprietario per la quota di piena proprietà - in comunione legale con - da nato a il

... / ... con decreto di trasferimento del Tribunale di Perugia
Sezione Fallimentare - trascritto al n. ... di formalità.

In precedenza, le porzioni immobiliari intestate a
nato a ... il ... / ... / ... erano state alienate da ...
nato a ... il ... / ... / ... e ... nato a ... il ...
... / ... con rogito Dott. Marco CARBONARI del 21/11/1989
trascritto nello stesso anno al n. ... di formalità.

La part. ... censita al Foglio ... è pervenuta all'attuale
proprietaria da ... nato a ... il ... / ... / ... (in
regime di comunione legale con ... nata a ... il ...
... / ...) con atto di compravendita per scrittura privata del
Dott. Marco CARBONARI datato 28/12/1996 e trascritto al n. ... di
formalità; in precedenza il Sig. ... aveva acquistato
- nel 1991 - la rata di terreno da ... nato a ... il ...
... /

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETÀ

L'immobile, rappresentato dalla **part.** ... è raffigurato nella
planimetria prodotta in copia (Allegato n. 3) e risulta inserito
in un edificio di maggiore consistenza; il fabbricato è delimitato
da una corte su più lati e dalla part. ... di cui verrà
illustrato lo stato di fatto nei paragrafi successivi. I beni
risultano così indicati nella visura prodotta in copia:

Visura per soggetto (Allegato n. 4)

Catasto dei Fabbricati

Comune di Todi

Intestati:

... nato a ... il ... / ... / ...
prop. per 1/1 in regime di comunione dei beni

<i>fogl.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
			C/6	4	20 m ²	€ 30,99
			A/2	4	9,0 vani	€ 836,66

Altre informazioni

Vocabolo Ponte Naia - piano 1S (sub. 5)
variazione di toponomastica

Vocabolo Ponte Naia - piano 1S - T - 1 (sub. 6)
variazione di toponomastica

TOTALE RENDITA € 867,65

L'intestazione catastale non risulta regolare in quanto non è stata effettuata oppure non è stata inserita la voltura in seguito al decesso di _____ nata a _____ il ____/____/____ e deceduta il ____/____/____; come già indicato a pag. 9 della presente.

Per quanto riguarda la part. _____ censita al Catasto Terreni del Comune di Todi al Foglio n. _____, il mappale risulta così censito:

Catasto dei Terreni

Comune di Todi

Visura per soggetto (Allegato n. 5)

Intestati:

nata a _____ i il ____/____/____

<i>Fogl.</i>	<i>Part.</i>	<i>Qualità/Classe</i>	<i>Superficie in ha</i>
		FU D ACCERT.	0.00.86

Altre informazioni

Variazione d'ufficio del 02/03/2012 n. 1206 prot. PG0060913

L'intestazione catastale risulta regolare.

➤ Si precisa che tale variazione d'ufficio è stata effettuata in seguito all'edificazione di un manufatto destinato a rustico che risulta foto indicato dall'Agenzia Entrate con relativa attribuzione di rendita presunta. Il G.E. Dott. Umberto RANA ha invitato il C.T.U. a reperire informazioni al Comune di Todi che in data 21 marzo 2014 ha comunicato l'assenza dei titoli abilitativi per il manufatto sopra citato.

Al manufatto è stata attribuita la particella . sub. e la part. sub. - nel prosieguo della consulenza, il manufatto sopra citato non si prenderà in considerazione né dal punto di vista tecnico, né per l'aspetto estimativo in quanto dovrà essere rimosso se non potrà essere regolarizzato.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

L'edificio censito con la part. , è rappresentato da un fabbricato cielo-terra, di maggiore consistenza, che si articola su più livelli. I beni sono ubicati in Todi - Loc. Ponte Naia Voc. Palombaro n. 29. Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione sono collocate in una zona facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione ed in un contesto limitrofo (circa qualche chilometro) al centro storico della città. L'area urbana in esame è ben collegata ai servizi ed alle infrastrutture di Todi.

Il fabbricato, edificato negli anni '80, è stato realizzato in muratura mista (elementi in laterizio e calcestruzzo armato) per l'elevazione e la tamponatura delle pareti. Il manto di copertura è in laterizio, il canale di gronda ed i pluviali in rame. L'immobile risulta confinante con un'altra porzione immobiliare analoga per consistenza a quella oggetto di valutazione (Elaborato

planimetrico ed elenco Subalterni - Allegato n. 6).

All'unità abitativa rappresentata dalla **part.** **sub.** - (Allegato n. 7) si accede dalla corte destinata a giardino, in parte pavimentata e ricoperta di essenze arboree ed arbustive ben disposte su più lati. Al piano sottostrada della porzione immobiliare è collocato un portico (di circa mq 35) delimitato da vetri, pavimentato, ben rifinito e collegato alla cucina (indicata in planimetria come sgombero); in adiacenza al lato Est del fabbricato è collocato un vano di circa mq 5 destinato a centrale termica. Dal livello descritto si accede, tramite un vano scala interno, al piano terra della porzione immobiliare che risulta composta da un ingresso, un ampio salone con caminetto, un soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio ed un bagno (fornito degli usuali servizi e di piatto doccia). Al piano primo sono posizionate tre camere da letto (di cui una è stata realizzata utilizzando una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria) ed un bagno (fornito degli usuali servizi e di vasca). Il piano primo è collegato ad una cosiddetta "loggia" utilizzata come studio (di circa mq 15).

L'accesso al secondo piano si realizza attraverso una scala retrattile in metallo; in questo livello la zona calpestabile è di modesta entità e le altezze sono ridotte tanto da considerare l'intero piano come volume tecnico. I balconi, distribuiti sui diversi livelli, occupano complessivamente circa 20 mq.

Dall'esterno dell'edificio, l'accesso al piano terra della part. sub. si realizza tramite un vano scala con ringhiera metallica, mentre l'area destinata a corte è delimitata da una siepe di essenze arbustive a confine con la Strada che collega Ponte Naia a Todi. Il locale al piano sottostrada, di consistenza pari a circa mq 20 (superficie calpestabile) non è destinato a garage, ma risulta parte integrante del livello seminterrato.

per la porzione immobiliare censita con la part. **sub.** - non è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso ed è graficamente rappresentata nell'Allegato n. 8); il vano pavimentato, intonacato, tinteggiato ed utilizzato come camera non presenta accesso dall'esterno, ma solo dal piano a cui è collegato.

Per quanto riguarda le rifiniture, i pavimenti sono in cotto e monocottura, gli impianti sotto traccia, gli infissi interni ed esterni in legno ad eccezione di alcuni infissi in profilato metallico. Le finestre sono fornite di doppi vetri. Il riscaldamento è alimentato con gas metano da rete. Il grado di rifiniture dell'intera porzione immobiliare può essere definito discreto. L'unità abitativa, provvista di acqua, luce ed impianto telefonico, occupa una superficie pari a circa:

- mq 85 al piano sottostrada (di cui mq 35 occupati dal portico ed ulteriori mq 50 utilizzati per la cucina e la camera) - si escludono dal conteggio i mq della centrale termica;
- mq 85 a piano terra;
- mq 90 al primo piano (di cui mq 15 occupati dalla loggia);
- mq 20 complessivi per terrazzi e balconi.

Lo stato dei luoghi viene documentato con Foto dal n. 1 al n. 12.

POSIZIONE AMMINISTRATIVA DEI BENI

In seguito alla richiesta inviata al Comune di Todi nel 2012 ed integrata con successive comunicazioni, nel corso del mese di marzo 2014 veniva ritirata la documentazione riferita agli immobili, mentre in data 21 marzo 2014 (a mezzo e-mail), al C.T.U. veniva recapitata la comunicazione del Comune di Todi al fine di completare la documentazione che si riepiloga di seguito:

a) Concessioni edilizie e permessi di costruire (Allegato n. 9):

- Concessione edilizia n. 203 del 1982 per la costruzione di un nuovo fabbricato di civile abitazione in Loc. Ponte Naia sull'area identificata al foglio part. rilasciata a nome di e
- concessione edilizia n. 20 del 1987 per il completamento della costruzione di un nuovo fabbricato di civile abitazione di cui alla concessione n. 203 del 1982 - in Loc. Ponte Naia sull'area identificata al foglio part. rilasciata a nome di
- variante per opere in corso (modifiche delle distribuzioni interne e delle finestre esterne) di cui alla concessione edilizia n. 20 del 1987 e con riferimento alla concessione n. 203 del 1982 - in Loc. Ponte Naia sull'area identificata al foglio part. rilasciata a nome di e
**Agli atti del Comune di Todi, a nome di
e o degli ex-proprietari, non
risulta rilasciata autorizzazione di agibilità/abitabilità.**

b) Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 10)

Dallo strumento urbanistico vigente e P.R.G. approvato in data 14/07/2005 - Parte Operativa, Macroaree, la particella indicata al Foglio con il mappale è compresa nella zona "Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza - a medio bassa densità di 0,50 mq/mq (Zona omogenea B) di cui agli art. 16 e 18 delle N.T.A. - Parte Operativa. L'area in cui è inserito il mappale risulta ricompresa nelle Aree a pianificazione sovraordinata ricadente all'interno del Parco regionale del fiume Tevere di cui alla L.R. 9/1995 ed all'art. 53 delle N.T.A. - Parte Strutturale.

Si riportano, brevemente, le indicazioni contenute nello strumento urbanistico:

Gli art. 16 e 18 delle N.T.A. - Parte Operativa del P.R.G. del Comune di Todi riportano quanto segue con riferimento all'art. 16 in cui - i tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza sono inseriti nelle componenti della Città e sono soggetti ad attuazione diretta condizionata con applicazione dell'art. 18. Tali tessuti si articolano con mantenimento per residenza a bassa, medio-bassa, medio alta ed alta densità come meglio indicato nella tabella prodotta in allegato all'art. 18.

L'art. 53 delle N.T.A. - Parte Strutturale del P.R.G. del Comune di Todi individua la disciplina relativa al "Parco del Colle" e una parte del Parco del Fiume Tevere ove vige la disciplina per un complesso sistematico di opere di consolidamento e bonifica di movimenti franosi. Gli interventi ammessi sulla base di detta disciplina sono approvati su parere conforme della Commissione Edilizia Integrata. In tali aree sono consentiti solo interventi che non alterino l'equilibrio dell'ambiente naturale esistente purchè gli stessi vengano autorizzati ai sensi dell'art. 39 comma 2 L.R. 31/97.

c) Attestato Ufficio Edilizia e Ambiente

Su richiesta del C.T.U. già trasmessa al Comune di Todi in data 08/02/2012 ed integrata con lettera del 14 dicembre 2012, il Responsabile del Servizio Edilizia e Ambiente ha comunicato che agli atti d'Ufficio, in relazione al manufatto foto-indicato al quale sono stati attribuiti alla particella il sub. ed alla particella il sub. non risultano rilasciati titoli abilitativi e che non è stata prodotta alcuna richiesta di regolarizzazione (Allegato n. 11).

Dall'esame del suddetto documento, il C.T.U. precisa che la valutazione della part. ; trattandosi, peraltro, di superficie

esigua (pari a mq 86) in cui sia la forma allungata del mappale, sia l'edificabilità sopra citata ed i vincoli non permettono la realizzazione di una cubatura consistente, si procede nella stima considerando il mappale come corte destinata a giardino. Il manufatto non essendo provvisto di titoli abilitativi non viene preso in considerazione e l'aggiudicatario dovrà provvedere all'eventuale sanabilità dell'opera oppure alla rimozione della stessa.

CRITERI DI STIMA E STIMA DELLA PROPRIETÀ

Il Tecnico, per la stima della proprietà, ha ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo che si è articolato nelle seguenti fasi:

- si sono eseguite le misurazioni degli immobili urbani confrontandole con le planimetrie catastali ed i grafici di progetto;
- si è stabilito il prezzo unitario in base al prezzo medio pagato nella zona per beni con caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione;
- si sono eseguiti i conteggi estimativi.

Si precisa, inoltre, che:

- per la valutazione il Tecnico ha adottato il parametro del "metro quadrato";
- le superfici indicate per le porzioni immobiliari includono i muri perimetrali esterni (al 100%) e comprendono la quota dei muri divisorii in comproprietà (al 50%);
- la superficie relativa al vano scala, a servizio dell'unità abitativa oggetto di valutazione, si intende ricompresa nella stima della porzione immobiliare a cui è collegata;
- nei valori assegnati ai diversi beni si comprende anche la quota proporzionale sugli spazi (part. sub. ed impianti di proprietà comuni (centrale termica) all'intero edificio indicato con la part. . . ;

- la valutazione dell'immobile comprende anche il piano secondo che non viene stimato separatamente in quanto trattasi di volume tecnico;
- il terrazzo ed i balconi (di superficie complessiva pari a circa mq 20) vengono stimati separatamente con una valutazione unitaria pari a circa a 1/3 di quella attribuita all'unità abitativa;
- la quotazione unitaria del portico ed della cosiddetta "loggia" può essere assimilata ad un valore di circa ½ rispetto a quello delle unità inserite nel livello di piano in quanto trattasi di vani utilizzabili perché protetti da vetri e da coperture in materiale plastico;
- per la porzione immobiliare censita con la part. sub. e catastalmente indicata come garage in cui non è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso, si procede con la valutazione dello stato di fatto del vano ovvero come camera inserita al piano sottostrada;
- le quotazioni unitarie tengono conto dell'ubicazione della proprietà, della tipologia costruttiva e di tutte le caratteristiche descritte in precedenza;
- i beni sono ubicati in una zona facilmente raggiungibile dalla principali vie di comunicazione e dai servizi. La valutazione unitaria risulta influenzata anche dalla vicinanza al centro turistico di Todi in cui il mercato immobiliare risulta discretamente attivo per quanto riguarda la compravendita e/o la locazione.

Ai fini estimativi, si riepilogano le superfici oggetto di valutazione:

- Piano sottostrada	PS1	50	mq
- Portico al piano sottostrada	PS1	35	mq
- Piano terra	PT	85	mq
- Piano primo	P1	75	mq
- Loggia al piano	P1	15	mq
- Balconi	PT - P1	20	mq

LOTTO N. 1

Part. . . sub. . . e (Porzione immobiliare di civile abitazione) e
part. . . (terreno)

IMMOBILI	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
- Piano sottostrada	mq 50	€ 900,00	€ 45.000,00
- Portico al PS1	mq 35	€ 400,00	€ 14.000,00
- Piano terra	mq 85	€ 1.100,00	€ 93.500,00
- Piano primo	mq 75	€ 1.100,00	€ 82.500,00
- Loggia al P1	mq 15	€ 500,00	€ 7.500,00
- Balconi	mq 20	€ 300,00	€ <u>6.000,00</u>
VALORE DELLA PROPRIETA'			€ 248.500,00

Il valore della piena proprietà (spettante a . . . e
in ragione di $\frac{1}{2}$ cadauno) è pari a €
248.500,00 (dicasi euro duecentoquarantottomilacinquecento).

A tale valore di stima si somma quello riferito alla rata di
terreno (per la piena proprietà) di . . .

IMMOBILI	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
- Part.	mq 86	€ 20,00	€ 1.720,00

Il valore del presente lotto risulta pari a € 250.220,00, valore
che si arrotonda a € 250.000,00 (dicasi euro
duecentocinquantamila).

Confini: . . . salvo altri.

GRAVAMI SULLA PROPRIETA'

Gravano al 25 marzo 2014

le seguenti trascrizioni ed iscrizioni a nome di ()
nato a () il () / () / () e () nata a () il () / () / () (Allegato n. 12):

n. 3760 del 9 marzo 2010 verbale di pignoramento immobili a favore di () contro ()
per la somma di € 16.563,12 come indicato nel precetto oltre agli interessi ed altri oneri successivi fino al saldo - con annotazione a trascrizione per restrizione dei beni identificati nella formalità n. 1266 del 29/03/2013;

n. 9684 del 31 maggio 2011 verbale di pignoramento immobili a favore di () contro ()
e () , per la somma di € 69.297,27 come indicato nel precetto oltre agli interessi ed altri oneri successivi fino al saldo;

n. 4489 del 22 giugno 2004 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della () contro ()
(deceduta nel 2006), ipoteca iscritta per la somma di € 230.000,00; (su part. sub. - e

n. 3069 del 29 aprile 2004 per ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di () con sede in Foligno contro ()
ipoteca iscritta per la somma di € 4.219,00 (su part. ;

n. 7223 del 7 agosto 2007 per ipoteca giudiziale a favore di () di () e ()
() con sede in () () contro ()
ipoteca iscritta per la somma di € 30.000,00 (su part. ;

n. 2357 del 3 aprile 2008 per ipoteca legale art. 77 DPR 62/73 e D.Lgs 46/99 a favore di I . contro .
ipoteca iscritta per la somma di € 62.149,42 (su part.);

n. 2623 del 5 maggio 2009 per ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di . contro .
, ipoteca iscritta per la somma di € 34.094,72.

Si precisa che nelle relazioni notarili allegate ai fascicoli della documentazione tecnica (Esecuzione Immobiliare n. 60/2010 e 208/2011) sono stati inseriti dei gravami riferiti alla proprietà intestata a . nato a . il /0 /1 . Da un controllo effettuato dalla scrivente, in data 2 aprile 2014, con ispezione telematica per particella - Comune di Todi - Foglio part. sub. - e . si desume che ancora gravano sulle suddette porzioni immobiliari le seguenti formalità (Allegato n. 12 a):

- ipoteca volontaria iscritta al n. 3202 in data 09/12/1992;
- pignoramento immobiliare trascritto in data 01/12/1994 al n. 15689 che non è stato ancora cancellato nonostante i beni siano stati alienati a . (in comunione legale con .) già dal 2003 con formalità n. 16446.

DOCUMENTAZIONE VARIA

a) Certificato storico di residenza

I Sig.ri . e . sono entrambi residenti in ., ma non occupano gli immobili secondo quanto indicato nel certificato di residenza. Le porzioni immobiliari in oggetto sono utilizzate dal nucleo familiare della Sig.ra (.) e dalla stessa in modo non continuativo.

si allegano i documenti rilasciati dal Servizio Demografico del suddetto Comune (Allegato n. 13).

ELENCO ALLEGATI

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali - dicembre 2011.
- 2) Comunicazione inizio operazioni peritali - marzo 2013.
- 3) Planimetria catastale in scala 1:2000.
- 4) Visure per soggetto.
- 5) Visure per soggetto.
- 6) Elenco subalterni.
- 7) Planimetria part. sub.
- 8) Planimetria part. sub.
- 9) Documentazione rilasciata dal Comune di Todi.
- 10) Certificato di destinazione urbanistica
- 11) Attestato Ufficio Edilizia e Ambiente Comune di Todi.
- 12). Visure presso Servizio Pubblicità Immobiliare di Perugia - Agenzia Entrate.
- 12.a) Ispezione telematica ipotecaria su part.
- 13) Certificati di residenza e documenti rilasciati dal Servizio Demografico del Comune di Todi.

*****\

LOTTO N. 2

- ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE	PAG.	23
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA'	"	23
- DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'	"	24
- POSIZIONE AMMINISTRATIVA DEI BENI	"	25
- CRITERI DI STIMA E STIMA DELLA PROPRIETA'	"	26
- GRAVAMI SULLA PROPRIETA'	"	28
- DOCUMENTAZIONE VARIA	"	29
- ELENCO ALLEGATI	"	29

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione (part. 7 e 8, di costruzione ante 1967, sono inserite in un contesto rurale in adiacenza ad un casolare di campagna nelle vicinanze di Todi - Loc. Ponte Naia - Voc. Petrarca n. 24. I beni, rappresentati da annessi di natura agricola, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio .

Gli immobili - nel ventennio - sono stati edificati nel terreno di proprietà [redacted] e con atto di donazione del Dott. Fabio ARRIVI rep. 4874/1092 trascritto al n. 16948 di formalità nel 1997 sono diventati di proprietà [redacted] nata a [redacted] l' / / , nato a [redacted] il / / e [redacted] nata a [redacted] il / / .

A seguito del decesso di [redacted], per successione ereditaria nel 2005 i beni sono diventati di proprietà (per la quota di 1/9 cadauno) degli eredi del de cuius [redacted] nata a [redacted] il / / (coniuge), [redacted] nata a [redacted] il / / (figlia) e [redacted] nata a [redacted] il / / (figlia). Le particelle n. [redacted] e [redacted] risultano attualmente intestate per la proprietà - in ragione di 3/9 cadauno - a [redacted] e [redacted] - e' per la proprietà di 1/9 cadauno a [redacted], [redacted] e [redacted].

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA'

Le porzioni immobiliari, rappresentate dalle **part.** [redacted] e [redacted] sono raffigurate nella planimetria prodotta in copia (Allegato n. 14) e risultano così indicate nella visura:

Visura per soggetto (Allegato n. 15)

Catasto dei Fabbricati
Comune di Todi

Intestati:

nata a il / / prop. per 1/9
nata a il / / prop. per 1/9
nata a il / / prop. per 3/9
nata a il / / prop. per 3/9
nata a il / / prop. per 1/9

Fogl.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
		-	C/6	6	74 m ²	€ 164,34
		-	C/6	6	122 m ²	€ 270,93

Altre informazioni

Vocabolo Ponte Naia - piano T - 1 (part.)
Vocabolo Ponte Naia - piano T (part.)

TOTALE RENDITA € 435,27

L'intestazione catastale risulta regolare.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

L'edificio censito con la **part.** , di remota costruzione, edificato in tufo è rappresentato da un fabbricato cielo-terra che si articola su due livelli. I beni sono ubicati in Todi - Loc. Ponte Naia - Voc. Petrarca e risultano adiacenti ad un fabbricato di civile abitazione censito con il mappale n. al Foglio n.

L'area in esame è discretamente collegata ai servizi ed alle infrastrutture di Todi, ma trattasi di una zona di campagna con annessi colonici limitrofi ai fabbricati di civile abitazione e delimitati da corte. L'intero piano terra della **part.** (Allegato n. 16) che occupa, su due livelli, circa mq 74 (area calpestabile) è destinato a magazzino e viene utilizzato anche per il ricovero di animali da cortile; nel passato le aree indicate con la denominazione "stalla" comprendevano una corsia all'esterno

ormai in disuso. Al piano primo l'accesso è assicurato da una scala esterna saltuariamente utilizzata che si apre su un vano ove vengono svolti alcuni lavori connessi all'agricoltura; la restante area è rappresentata da un fienile per il deposito dei prodotti agricoli. I materiali di costruzione sono rappresentati, principalmente, da tufo e laterizio.

La superficie occupata dal piano terra e dal piano primo è complessivamente pari a mq 74. In aderenza al lato Est del fabbricato descritto è posizionato un manufatto in laterizio non raffigurato in mappa.

Il mappale censito con la **part.** e rappresentato nell'allegata planimetria (Allegato n. 17) si identifica, nello stato dei luoghi, con una rimessa attrezzi in muratura provvista di tettoia in aderenza su un livello di altezza differente. I materiali utilizzati per la tettoia sono rappresentati da eternit per la copertura e metallo per la struttura; le pareti sono tamponate con laterizio e cemento. I manufatti sono collegati con una corte di modesta entità e forma triangolare. La superficie occupata è pari a mq (area calpestabile). Entrambe le porzioni immobiliari sono fornite di impianto elettrico, ma sono assenti le rifiniture.

Lo stato dei luoghi viene documentato con Foto dal n. 13 al n. 16.

POSIZIONE AMMINISTRATIVA DEI BENI

In seguito alla richiesta inviata al Comune di Todi, nel marzo 2014, l'Ufficio Tecnico preposto rilasciava alla scrivente la seguente documentazione:

- i manufatti sono stati realizzati ante 1967 e sull'area distinta al Foglio particelle e ed è stata presentata una domanda di condono nel 1986 a cui è seguito il rilascio della concessione

in sanatoria rubricata al n. 400 in data 10/11/1997 (Allegato n. 18).

CRITERI DI STIMA E STIMA DELLA PROPRIETÀ

Il Tecnico, per la stima della proprietà, ha ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo che si è articolato nelle seguenti fasi:

- si sono eseguite le misurazioni degli immobili urbani confrontandole con le planimetrie catastali ed i grafici di progetto;
- si è stabilito il prezzo unitario in base al prezzo medio pagato nella zona per beni con caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione;
- si sono eseguiti i conteggi estimativi.

Si precisa, inoltre, che:

- per la valutazione il Tecnico ha adottato il parametro del "metro quadrato";
- le superfici indicate per le porzioni immobiliari sono riferite all'area calpestabile già indicata catastalmente;
- nei valori assegnati ai diversi beni si comprende anche la quota relativa all'area di sedime e la corte a cui in manufatti sono collegati come nel caso della part. ;
- la quotazione unitaria assegnata prende in considerazione la stima dei diritti di 3/9;
la valutazione è influenzata anche dallo stato fatiscente della struttura identificata con la part. ;
- le quotazioni unitarie tengono conto dell'ubicazione della proprietà, della tipologia costruttiva e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte in precedenza;

- i beni, ubicati in Todi, risultano collocati in una zona agricola facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione e dai servizi.

si precisa, inoltre, che:

➤ in relazione alla conformazione dei beni, il C.T.U. ha accertato che gli immobili, per la quota di pertinenza dell'esecutata, non risultano essere facilmente divisibili.

Ai fini estimativi, si riepilogano le superfici oggetto di valutazione:

- Part.	PT- 1	mq	74
- Part.	PT	mq	122

LOTTO N. 2

Part. 564 e Part. 565

IMMOBILI	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
- Part.	mq 74	€ 300,00	€ 22.200,00
- Part.	mq 122	€ 300,00	€ <u>36.600,00</u>
VALORE DELLA PROPRIETA'			€ 58.800,00

Il valore della piena proprietà è pari a € 58.800,00 da cui si calcolano di diritti di 3/9 pari a € 19.599,99 (spettante a _____), valore che si arrotonda a € 20.000,00 (dicasi euro ventimila).

Confini: _____, salvo altri.

GRAVAMI SULLA PROPRIETA'

Gravano al 25 marzo 2014

le seguenti trascrizioni ed iscrizioni a nome ()
nata a Todi il 11/02/1962 (Allegato n. 12):

n. 3760 del 9 marzo 2010 verbale di pignoramento immobili a favore di () contro ()
per la somma di € 16.563,12 come indicato nel precetto oltre agli interessi ed altri oneri successivi fino al saldo - con annotazione a trascrizione per restrizione dei beni identificati nella formalità n. 1266 del 29/03/2013;

n. 3069 del 29 aprile 2004 per ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di () con sede in () contro ()
ipoteca iscritta per la somma di € 4.219,00
(grava anche sulla part. ());

n. 7223 del 7 agosto 2007 per ipoteca giudiziale a favore di ()
di () e ()
con sede in () () contro ()
ipoteca iscritta per la somma di € 30.000,00 (grava anche sulla part. ());

n. 2357 del 3 aprile 2008 per ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore di () contro ()
() , ipoteca iscritta per la somma di € 62.149,42 (grava anche sulla part. ());

n. 2623 del 5 maggio 2009 per ipoteca legale art. 77 D.Lgs 46/99 a favore di ()
() A. contro ()
ipoteca iscritta per la somma di € 34.094,72 (grava anche sulla part. () sub. () - sub. () e part. ());

DOCUMENTAZIONE VARIA

a) Certificato storico di residenza

I Sig.ri _____ e _____ sono entrambi residenti in Todi, ma non occupano gli immobili in quanto trattasi di porzioni immobiliari destinate ad uso agricolo.

ELENCO ALLEGATI

- 14) Planimetria in scala 1:2000.
- 15) Visure per soggetto.
- 16) Planimetria part.
- 17) Planimetria part.
- 18) Documentazione rilasciata dal Comune di Todi.

CONCLUSIONI

Nella presente Relazione Tecnica di Stima, si provvede a valutare i beni colpiti in entrambi i pignoramenti relativi alle Esecuzioni Immobiliari n. 60/2010 e 208/2011.

I beni inseriti nel LOTTO N.1 sono intestati a _____ e _____ (per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno di piena proprietà) e sono attualmente identificati nel Comune di Todi al Catasto dei Fabbricati al Foglio _____ part. _____ sub. _____ (garage) e sub. _____ (abitazione su più livelli); entrambe le porzioni immobiliari, nello stato dei luoghi, risultano destinate a civile abitazione e sono collocate in Loc. Ponte Naia - Voc Palombaro n. 29. L'alienazione comprende anche una rata di terreno individuata con il mappale _____ della superficie di mq 86 e censita al Foglio _____ del Catasto Terreni di Todi - di piena proprietà della Sig.ra _____

Il compendio immobiliare inserito nel presente lotto viene alienato con un valore di stima pari a € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila). Le porzioni immobiliari risultano occupate.

Le porzioni immobiliari, inserite nel LOTTO N. 2 intestate a
(per la quota di 3/9 dell'intero) ed
identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio
part. e (annessi di natura agricola assimilabili
catastalmente alla Categoria C/6 garage), vengono alienate con un
valore pari a € 20.000,00 (euro ventimila).

Il C.T.U., in riferimento all'incarico ricevuto dal Giudice delle
Esecuzioni Immobiliari, si impegna ad inviare contestualmente al
deposito della perizia una copia della presente al:

- creditore procedente --
domiciliato in Perugia - presso lo Studio dell'Avv. Antonio
COACCIOLI - Piazza Alfani n. 4 e presso lo Studio dell'Avv.
Graziella TOSSI - Piazza IV Novembre n. 36;
- Sig. con copia inviata presso il domicilio
in Loc. Ponte Naia, Voc. Petrarca n. 24 - 06059 Todi
(Perugia);
- Sig.ra a con copia inviata presso il
domicilio in Loc. Ponte Naia - Voc. Palombaro n. 29 - 06059
Todi (Perugia).

Ai creditori procedenti ed intervenuti verrà inviata, a mezzo e-
mail, copia della presente perizia.

Si elencano i Legali con i recapiti di posta elettronica:

- Avv. Antonio COACCIOLI - coaccioli@studiocoaccioli.it;
- Avv. Graziella TOSSI - studio.tossi@perusia.it;

- Avv. Nicola CALDARULO domiciliato dall'Avv. Lino CIACCIO
linociaccio@yahoo.it;
- Avv. Paola MARGIACCHI - paolamargiacchi@yahoo.it.

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.

Deruta, 4 aprile 2014

Il C.T.U.

Dott. Agr. Alessandra CATTERINI



Documentazione fotografica

Allegati



Foto n. 3 Part. sub. - ingresso al piano terra

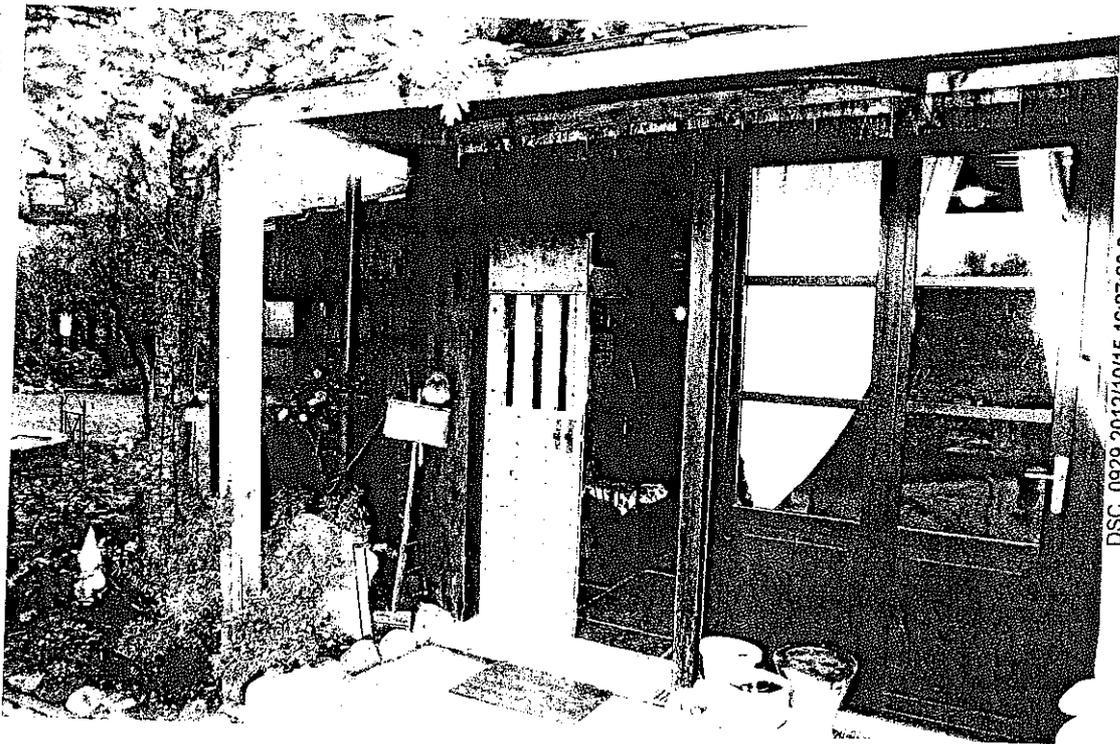
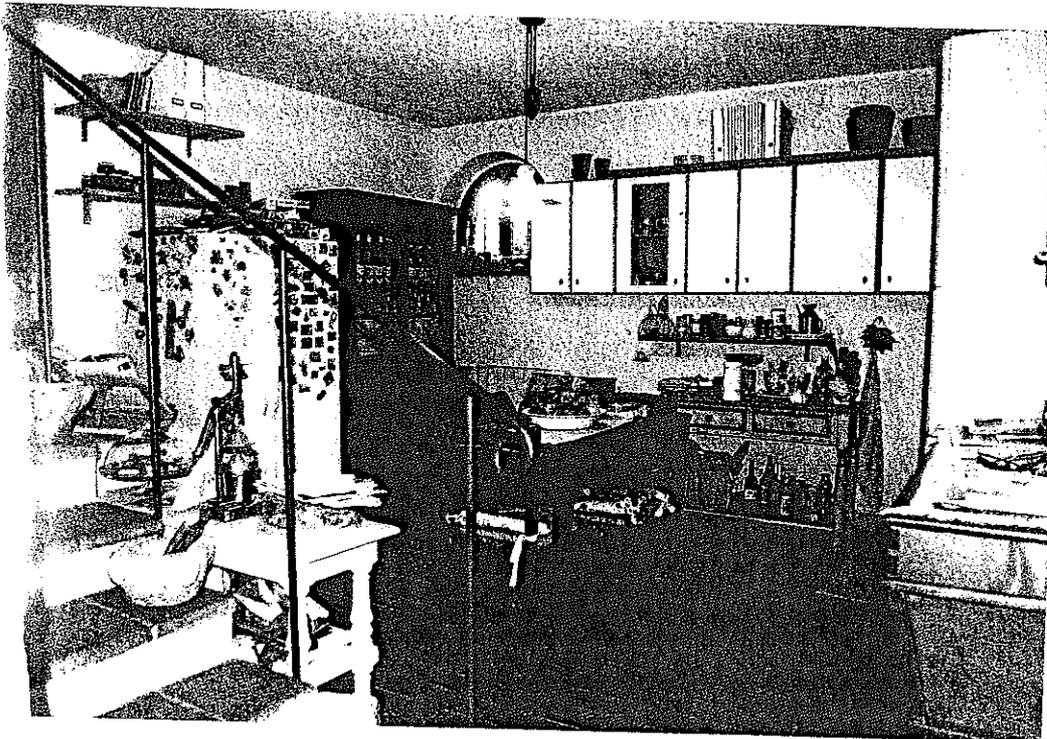


Foto n. 4 Manufatto foto-indicato su particelle e



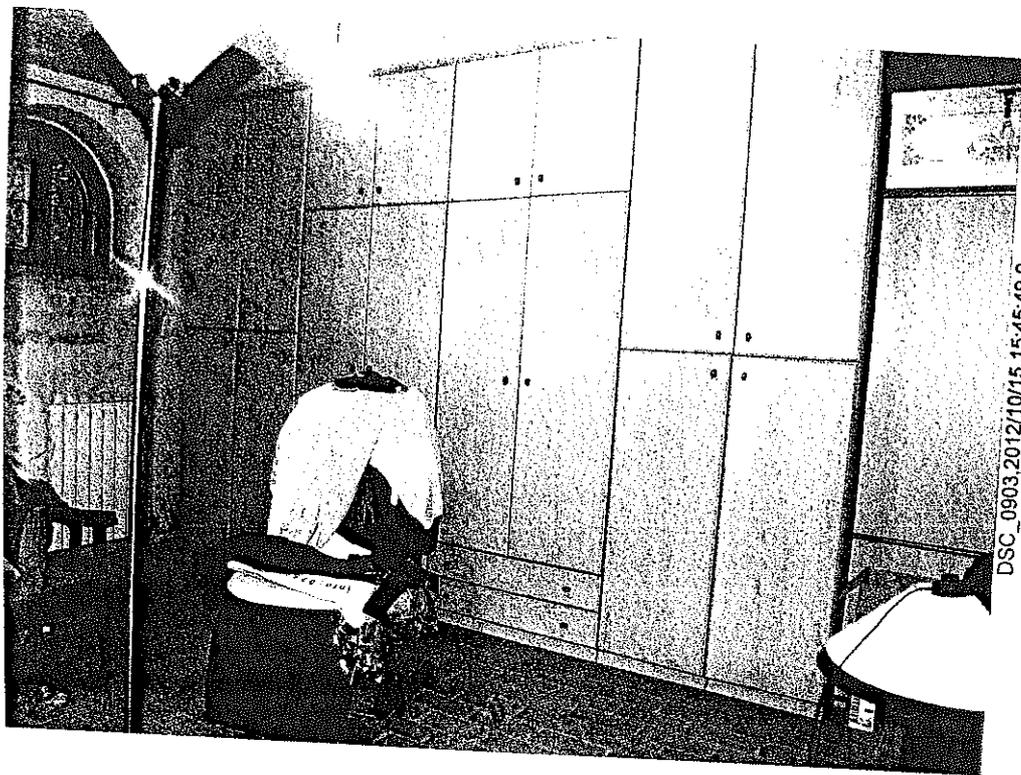
DSC_0902,2012/10/15 15:43:07.2

Foto n. 5 Part. sub. - soggiorno al piano sottostrada



DSC_0905,2012/10/15 15:48:47.7

Foto n. 6 Part. sub. - cucina al piano sottostrada



DSC_0903,2012/10/15 15:45:49.9

Foto n. 7 Part. sub. - (garage) camera nello stato dei luoghi



DSC_0907,2012/10/15 15:51:30.1

Foto n. 8 Part. terra sub. - ingresso e soggiorno al piano



Foto n. 9 Part. 1 sub. - camera da letto al piano primo

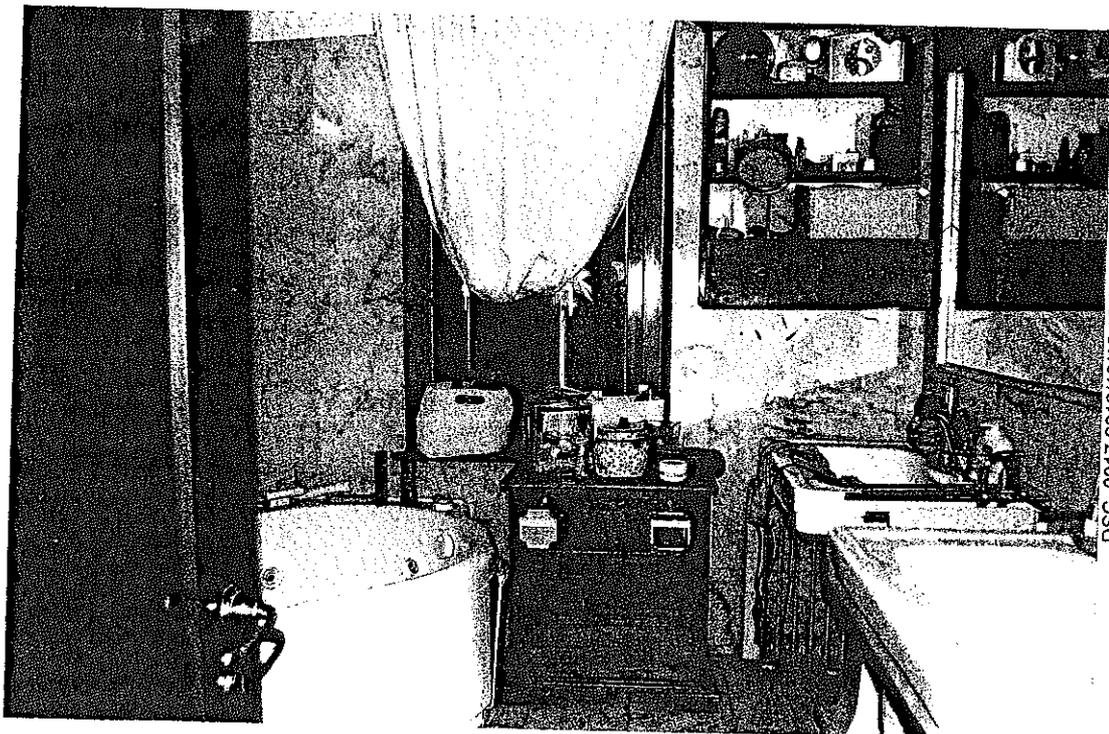
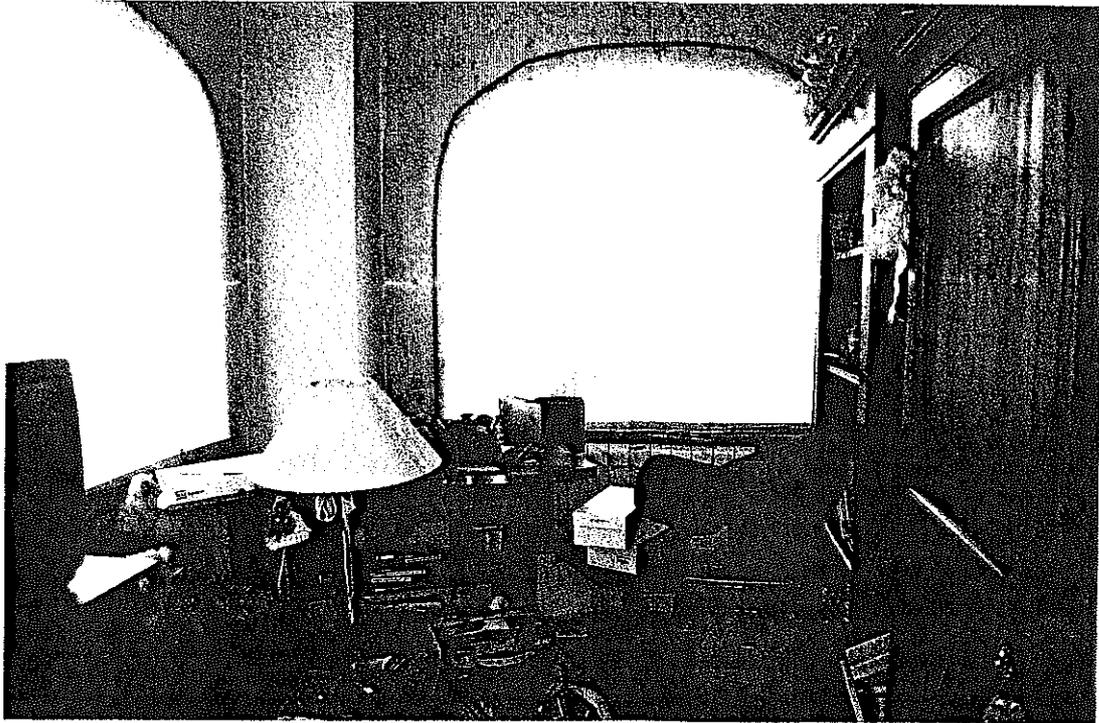
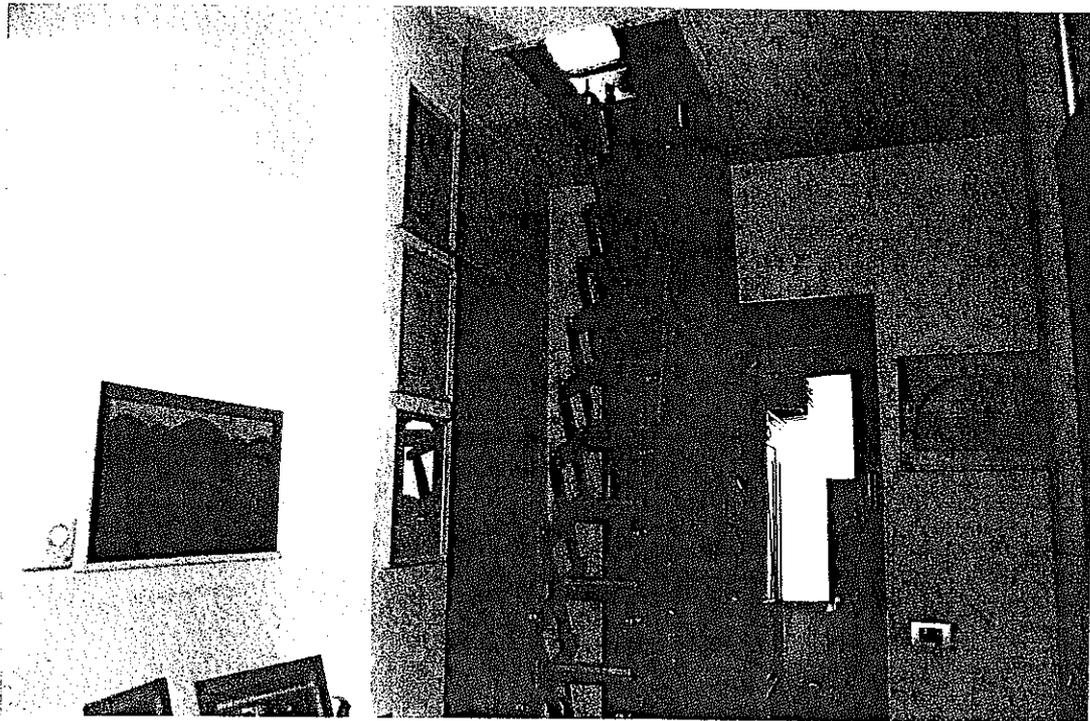


Foto n. 10 Part. 1 sub. - bagno al piano primo



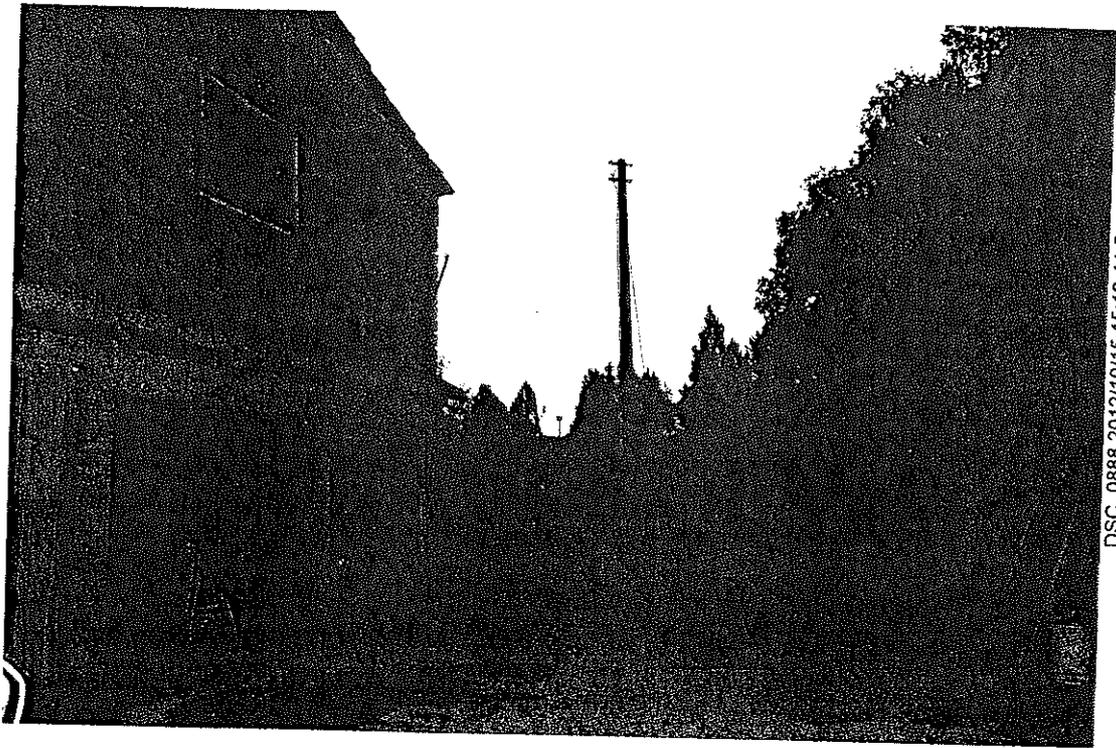
DSC_0920,2012/10/15 16:04:02.6

Foto n. 11 Part. sub. - loggia al piano primo



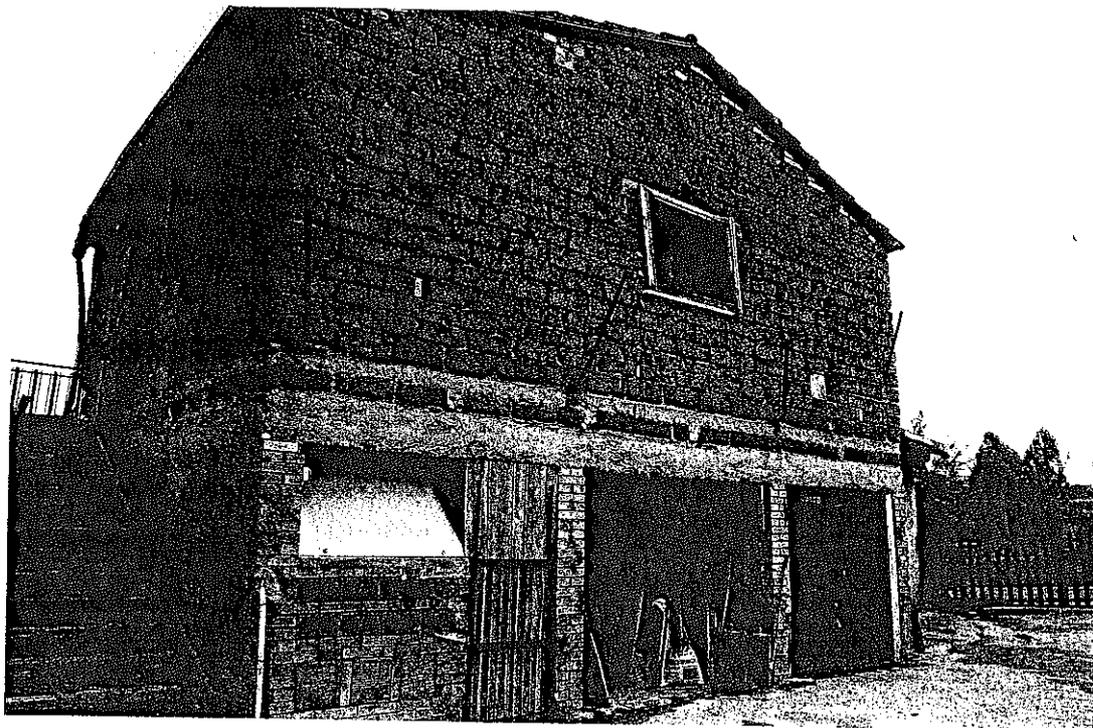
DSC_0924,2012/10/15 16:06:36.9

Foto n. 12 Part. sub. - scala di accesso al piano secondo



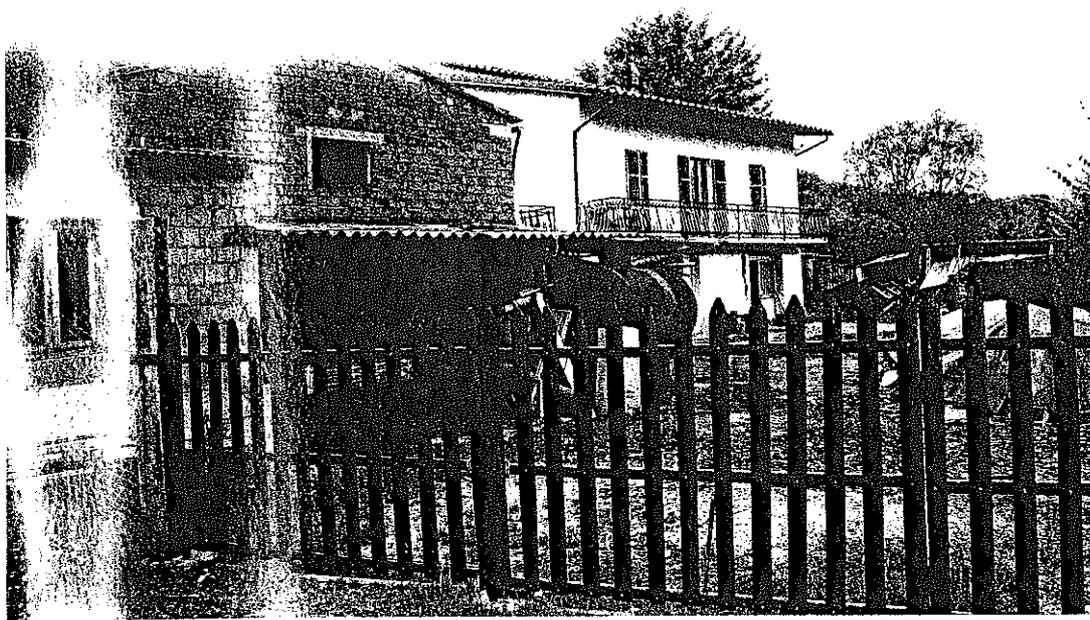
DSC_0888,2012/10/15 15:12:44.5

Foto n. 13 Part. (edificio a sinistra) e part. (edificio a destra) - in Loc. Ponte Naia di Todi



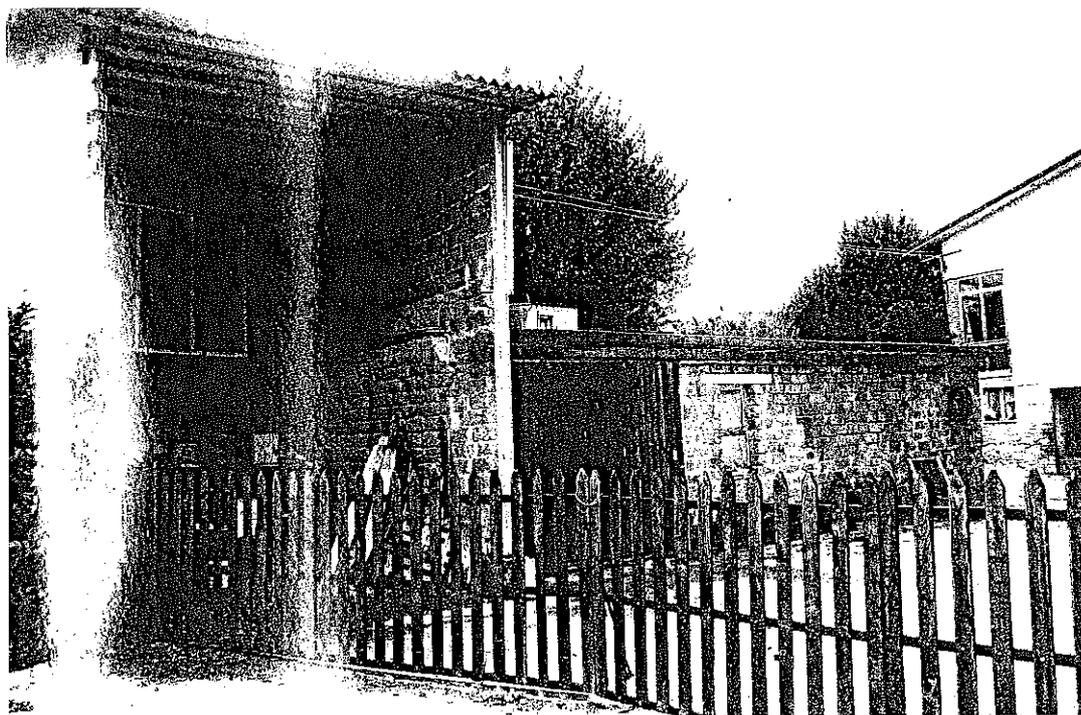
DSC_0889,2012/10/15 15:15:38.2

Foto n. 14 Part. - lato Sud del fabbricato



DSC_0897,2012/10/15 15:24:58.1

Foto n. 15 Part. - lato Nord del fabbricato



DSC_0894,2012/10/15 15:24:00

Foto n. 16 Part. - lato Nord del fabbricato