

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 48-2020

promossa da

JULIET S.p.a.

in rappresentanza della SIENA NPL 2018 S.r.l.

(Creditore Procedente)

contro

(Debitori/Esecutati)

Creditori intervenuti:

Agenzia delle entrate Riscossione

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Erika MARIANI

Procuratore Legale del creditore procedente:

Avv. Paolo FANTUSATI con studio in Via Centova n. 6 – 06128 Perugia

PEC: paolo.fantusati@avvocatiperugiapec.it

Referente del primo intervenuto

Sig. Stefano TRABALZA

PEC: umb.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it

Procuratore Legale degli esecutati:

DATE:

Nomina: 5 novembre 2020

Giuramento: 2 dicembre 2021

Udienza di comparizione delle parti: 11 Luglio 2022



Indice generale

A - PREMESSE.....	2
B – QUESITI.....	3
1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.....	3
2)- Integrazione della documentazione mancante.....	3
3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.....	4
4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.....	5
5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.....	5
6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.....	5
7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.....	5
7.1 Dati ubicativi generali dei beni.....	5
7.2 Individuazione catastale, attuale, dei singoli beni.....	5
7.3 Caratteristiche Generali dei beni.....	6
7.4 Determinazione della superficie commerciale.....	9
8)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....	10
9)- Aggiornamenti catastali.....	10
10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	10
11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato.....	11
11.1 Accesso agli atti detenuti dall'Ente comunale.....	11
11.2 Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati.....	11
11.3 Sanabilità degli abusi rilevati e costi.....	11
12)- Stato di possesso.....	12
13)- Altre informazioni utili.....	14
14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato.....	14
15)- Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento).....	14
16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita.....	14
17)- Stima del lotto.....	15
17.1 Determinazione del valore unitario.....	15
17.2 Determinazione del valore a base d'asta del LOTTO UNICO.....	15
18)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota.....	16
19)- Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione).....	16
20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili.....	16
21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio.....	16
Fascicolo 1.....	18

A - PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 5 novembre 2022 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperta per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 64-2020 di R.G.E. la sottoscritta geom. Erika MARIANI, iscritta al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero



4912 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 da SIENA NPL 2018 S.r.l., rappresentata da **JULIET S.p.a.** (in qualità di *creditore procedente*), contro i signori *(debitori/esecutati)*, per i **beni immobili ubicati nel Comune di Todi (PG), loc. Mossa Alta n. 190/N, censiti al NCEU al foglio n. 141 part. 503 sub. 11 (graffata con part. 504 e 506) , part. 503 sub. 10, part. 501 sub. 1 e part. 505, part. 503 sub. 8 e 9.**

Prestando il rituale giuramento mediante trasmissione telematica in data 2 dicembre 2022, la sottoscritta 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 13/05/2022 veniva effettuata la comunicazione di rito agli esecutati, fissando per la data del 07/06/2022 alle ore 10,00 l'inizio delle operazioni tecniche con contestuale sopralluogo presso i beni pignorati (**all. 2**, comunicazioni).

Il giorno del sopralluogo, alla presenza di una collaboratrice e dell'Esecutata si procedeva all'accesso e ai rilievi (metrici e fotografici) degli immobili pignorati; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo (**all. 3**, Verbali).

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

B – QUESITI

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

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 16 Giugno 2020 a firma della dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone.

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 e Agenzia delle Entrate:** acquisendo l'Attestazione relativa all'esistenza di eventuali contratti di locazione sui beni immobili pignorati e l'integrazione della documentazione catastale (si precisa che la part. 501 sub. 1 non è presente in catasto).
- **Ufficio della CC.RR.II. di Perugia:** per l'aggiornamento ipotecario.
- **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 sull'immobile.

Al ventennio le seguenti formalità (cfr. All. 4):

1. Ipoteca volontaria per da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Perugia il 04/02/2008 al n. di R.P. a rogito notaio Fabio ARRIVI di Todi del 31/01/2008 rep.

Capitale € 800.000,00 Totale € 1.600.000,00

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.. Con sede in Siena e c.f. 00884060526, per il diritto di proprietà di 1/1 di tutte le unità negoziali.

Contro: _____ per la proprietà dell'intero come terzo datore.
per le unità negoziali 1 e 2, e come debitore non datore di ipoteca;
_____ per la proprietà dell'intero come terzo datore, per le unità negoziali 2 e 3.

Immobili: Immobili siti in Todi loc. Mossa Alta n. 190/N, censiti al NCEU foglio 141:

Unità negoziale 1: Abitazione al piano terra di 9,5 vani, part. 503 sub. 11 graffata con part. 504 e 506; garage al piano S1 di mq 129 part. 503 sub. 10.

Unità negoziale 2: Enti comuni, part. 501 sub. E part. 505.

Unità negoziale 3: Abitazione al piano 1° di 8 vani, part. 503 sub. 8; garage di mq 115, part. 503 sub. 9.

2. Ipoteca derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Perugia il 16/12/2016 al _____ atto del Tribunale di Terni del 22/11/2016

Capitale € 185.484,47 Totale € 270.000,00

A favore: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA. Con sede in Verona e c.f. 03700430238, per il diritto di proprietà di 1/1 di tutte le unità negoziali, per l'u.n. 3 in regime di comunione *de residuo*.

Contro: Vittorio DE SANTIS (sopra generalizzato) per la proprietà dell'intero dell'unità negoziale 2 e in regime di comunione *de residuo* per l'u.n. 3; _____ per la proprietà dell'intero dell'unità negoziale 1.

_____ e _____ per altri immobili estranei al pignoramento.

Immobili: Oltre maggiore consistenza estranea al pignoramento (Unità negoziali 3, 4 e 5), immobili siti in Todi, voc. Torresquadrata, censiti al NCEU foglio 141:

Unità negoziale 1: Abitazione al piano 1° e 2° di 8 vani, part. 503 sub. 8; garage piano S1 di mq 115, part. 503 sub. 9.

Unità negoziale 2: Abitazione al piano terra di 9,5 vani, part. 503 sub. 11 graffata con part. 504 e 506; garage al piano S1 di mq 129 part. 503 sub. 10.

N.B. la sopra descritta ipoteca _____ è stata cancellata successivamente alla data del Pignoramento e della certificazione notarile, come risulta dalla annotazione trascritta il 23/12/2021 al n. _____ li R.P.

3. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 22/05/2020 al n. _____ di R.P., emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 17/03/2020 rep.

A favore: SIENA N.P.L 2018 s.r.l., con sede in Siena, c.f, 14535321005, per il diritto di proprietà di 1/1 su tutte le unità negoziali.

Contro: _____ per la proprietà dell'intero delle unità negoziali 1 e 2;
_____ (s.g.), per la proprietà dell'intero delle unità negoziali 2 e 3.

Immobili: siti in Todi loc. Mossa Alta n. 190/N, censiti al NCEU foglio 141:

Unità negoziale 1: Abitazione di 9,5 vani, part. 503 sub. 11 graffata con part. 504 e 506; garage di mq 129 part. 503 sub. 10.

Unità negoziale 2: Enti comuni, part. 501 sub. 1 e part. 505.

Unità negoziale 3: Abitazione al piano 1° di 8 vani, part. 503 sub. 8; garage part. 503 sub. 9.

Osservazioni: Si precisa che l'edificio in oggetto è stato realizzato nell'ambito della lottizzazione



denominata "La Neve", a seguito di una convenzione edilizia stipulata fra il Comune di Todi e l'impresa costruttrice. La convenzione riguardava la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ad oggi è scaduta.

1. Convenzione edilizia trascritta a Perugia il 13/03/2008 al n. 13003 di R.P. per atto Notaio Carlo Giubbini Ferroni di Todi, rep. 26878 del 12/07/1989.

A favore: Comune di Todi, c.f. 00316740547.

Contro: Edilizia Tiberina S.r.l. con sede in Todi, c.f. 01640650543.

Immobili: Terreni siti in Todi, loc. Madonna della Neve, censiti al NCT al foglio 141 part. 1 e 107 e al foglio 123 part. 89.

La ditta Edilizia Tiberina si obbliga per sé e aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione primaria conformemente agli elaborati progettuali approvati e ad edificare i lotti 4, 6, 7, 8, 9, 15 e 16.

2. Convenzione edilizia trascritta a Perugia il 08/04/2008 al n. 10475 di R.P. per atto Notaio Carlo Giubbini Ferroni di Todi, rep. 26878 del 19/06/1990.

A favore: Comune di Todi, c.f. 00316740547.

Contro: Edilizia Tiberina S.r.l. con sede in Todi, c.f. 01640650543.

Immobili: Terreni siti in Todi, loc. Madonna della Neve, censiti al NCT al foglio 141 part. 1 e 107 e al foglio 123 part. 89.

La ditta Edilizia Tiberina è autorizzata ad eseguire l'intera lottizzazione e si obbliga a realizzare l'impianto di depurazione dei liquami e la relativa strada di accesso e anche le opere di urbanizzazione secondaria.

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

Il caso non si pone per la presente perizia, in quanto gli immobili pignorati non costituiscono un condominio.

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

Non risultano servitù trascritte a carico degli immobili pignorati.

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

Ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 04/02/2008 al n. di R.P.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 22/05/2020 al n. di R.P.

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

Totale spese di cancellazione: € 329,00

7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Todi (PG) loc. Mossa Alta n. 190/N

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI

Parti Comuni:



Catasto Fabbricati del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA) in voc. Torresquadrata.

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Piano	Superficie Catastale mq	Rendita
141	503	1			Bene comune non censibile (vano scala e centrale termica)			
141	505	-			Bene comune non censibile (rampa garage)			

Catasto Terreni del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Consistenza	Rendita
141	505		-	Ente Urbano	202 mq	-

Immobili catastalmente intestati a _____ per la piena proprietà dell'intero:

Catasto Fabbricati del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA) in voc. Torresquadrata.

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Piano	Superficie Catastale mq	Rendita
141	503	8	A/2	2	8 vani	1-2	Totale mq 154. Escluse aree scoperte me 145	€ 743,70
141	503	9	C/6	1	115 mq	S1	Totale mq 128	€ 106,91

Immobili catastalmente intestati a _____ per la piena proprietà dell'intero:

Catasto Fabbricati del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA) in voc. Torresquadrata.

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Piano	Superficie Catastale mq	Rendita
141	504 503 506	11	A/2	4	9,5 vani	T	Totale mq 216. Escluse aree scoperte me 206	€ 883,14
141	503	10	C/6	1	129 mq	S1	Totale mq 147	€ 119,92

Catasto Terreni del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Consistenza	Rendita
141	504		-	Ente Urbano	395 mq	-
141	506		-	Ente Urbano	763 mq	-

Si precisa che la part. 503 sub. 1 non è rappresentata graficamente con una planimetria catastale, ma è indicata a margine delle planimetrie catastali degli adiacenti subalterni 8, 9, 10 e 11, cui è bene comune.

Si precisa inoltre che l'immobile part. 501 sub. 1 citato nell'atto di pignoramento tra quelli pignorati, e altresì citato come "vano scala e centrale termica" nell'atto di compravendita con cui gli esecutati hanno acquistato i beni, non risulta in Catasto. E' possibile che la part. 501 sub. 1 sia citata nell'atto di pignoramento, e prima ancora nell'atto di compravendita, per errore, intendendosi invece la part. 503 sub. 1 (bene comune non censibile, vano scala).

7.3 Caratteristiche Generali dei beni

I beni pignorati costituiscono nell'insieme una villetta bifamiliare con garage e giardino.

La villetta si trova ai margini del centro abitato della frazione di Mossa Alta, che sorge a circa 5 km a sud



di Todi, lungo la Strada Provinciale 382. Si tratta di un'area prevalentemente agricola, collinare, ben soleggiata e molto panoramica, provvista di alcuni esercizi commerciali. In particolare la villetta sorge lungo la strada provinciale ma è accessibile anche da una strada residenziale, parallela alla provinciale, su cui si affacciano una serie di villette con giardino analoghe a quella pignorata.

L'edificio è circondato da una corte completamente recintata con un muretto e sovrastante recinzione metallica. La corte è accessibile mediante un cancello carrabile lungo la S.P. 382 e due cancelli pedonali, uno sulla S.P. 382 e uno sulla strada interna.

La corte (corrispondente alle part. 504 e 506, per una superficie catastale complessiva di mq 1.158) presenta una sagoma trapezoidale, è trattata a giardino con prato, alberi e arbusti ornamentali, vialetti pavimentati e delimitati da muretti. La part. 505 (mq catastali 202) costituisce la rampa carrabile di accesso ai garage con relativo spazio di manovra antistante. Il dislivello tra la quota di accesso al garage e il giardino che circonda l'edificio è superato da due scale esterne in cemento armato.

L'edificio presenta una pianta dalla sagoma molto articolata, assimilabile ad un rettangolo. La struttura portante è in telaio di pilastri e travi di calcestruzzo armato, con tamponature esterne in muratura a doppia parete costituita da blocchi portanti, intercapedine coibentata e muratura di laterizi forati, rivestite esternamente in parte con intonaco tinteggiato e in parte con elementi a faccia-vista. I solai di piano e di copertura sono in laterocemento. Il manto di copertura è in coppi e sottocoppi. Gli infissi delle finestre sono in legno naturale, anche con riquadrature metalliche all'inglese. Anche gli sportelloni a protezione delle finestre e i portoncini sono in legno.

I primi tre piani dell'edificio (Seminterrato, Terra e Primo) sono collegati fra loro internamente tramite una **scala comune** a doppia rampa (part. 503 sub. 1), con accesso diretto dall'esterno e comunicante con le due abitazioni e con il solo garage sub. 10, oltre che con un terrazzino al piano primo. Il piano secondo (soffitta) è collegato solo internamente al piano primo, tramite una scala esclusiva.

La superficie utile complessiva del vano scala è pari a circa mq 35, mentre la superficie lorda complessiva è pari a mq 45 circa, oltre a mq 4,4 del terrazzino.

La superficie utile della Centrale Termica è pari a mq oltre a mq 7,3, mentre la superficie lorda è pari a mq 10 circa.

Part. 503 sub. 10 – Garage

Accessibile dall'attiguo garage part. 503 sub. 10 tramite una grande porta a vetri e dal vano scala comune (sub. 1), è costituito da un grande locale dalla forma articolata, adibito a "taverna" con un camino ed un angolo cucina (mq 106), oltre ad un bagno (mq 5,9) con antibagno (mq 3,7). Gli ambienti sono illuminati da diverse finestre alte a bocca di lupo con infissi in legno e doppi vetri. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Si sottolinea che per accedere con un veicolo al sub. 10 occorre necessariamente passare dal sub. 9, tramite la grande porta a vetri di comunicazione fra i due.

Altezza interna ml 2,32.

La superficie utile è pari a circa mq 116, mentre la superficie lorda è pari a mq 125 circa.

Part. 503 sub. 9 – Garage



Accessibile dal portone verso la part. 505 tramite porta avvolgibile in alluminio, dall'attiguo garage part. 503 sub. 9 tramite una grande porta a vetri, è costituito da un unico ambiente rettangolare con all'interno due pilastri, illuminato da due finestre alte a bocca di lupo con infissi in legno e doppi vetri.

Il locale è pavimentato con piastrelle di ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati.

Altezza interna ml 2,70.

La superficie utile è pari a circa mq 112, mentre la superficie lorda è pari a mq 124 circa.

Part. 503 sub. 11 – Abitazione Piano T.

Accessibile dalla scala comune (part. 503 sub. 1) e dal portoncino di ingresso posto sul lato ovest ed è così composta: ingresso lato portico (mq 10,8), ingresso lato scale (mq 7,9), disimpegno (mq 6,3), soggiorno (mq 29,2), disimpegno (mq 2,4), due camere da letto (mq 15 e mq 13,6), bagno (mq 5) cucina (mq 6), tinello (mq 22,6), corridoio (mq 5,6), bagno (mq 10,5), due camere da letto (mq 19,8 e mq 18,1), portico (mq 52,6).

Gli infissi delle porte sono in legno naturale di disegno classico, con cornici riportate, e in parte a vetri. I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di monocottura, mentre la zona notte e la soffitta sono pavimentati a parquet. I rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica, anche con pezzi speciali e decorati. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I balconi sono protetti da parapetti pieni in muratura con copertine in pietra, pavimentati con piastre in monocottura.

Altezza interna ml 2,70.

Superficie calpestabile mq 173 circa. Superficie lorda mq 200 oltre a portico mq 53 circa.

Part. 503 sub. 8 – Abitazione Piano 1-2.

Accessibile dalla scala comune (part. 503 sub. 1) e così composta: al piano primo soggiorno e scala (mq 33), cucina (mq 16,5), disimpegno (mq 2,4), due bagni (mq 5,1 e mq 8,6), studio (mq 7,9), corridoio (mq 3,1), due camere da letto (mq 15 e mq 14,7), tre terrazzi (lato nord mq 4, lato est mq 4,9, lato ovest mq 14,6); al piano secondo e sottotetto tre locali soffitta, utilizzati come soggiorno, camera e bagno (rispettivamente mq 24 mq 13,4 e mq 6,5) oltre a due terrazzi di mq 4 e 4,4.

Gli infissi delle porte sono in legno naturale di disegno classico, con cornici riportate, e in parte a vetri. I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di monocottura, mentre la zona notte e la soffitta sono pavimentati a parquet. I rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica, anche con pezzi speciali e decorati. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I balconi sono protetti da parapetti pieni in muratura con copertine in pietra e da ringhiere in ferro battuto, pavimentati con piastrelle in monocottura. I due livelli sono fra loro collegati mediante una scala in legno "a giorno".

Altezza interna piano Primo ml 2,70. piano Secondo sottotetto ml da 1,3 a 2,70.

Piano Secondo: Superficie calpestabile mq 106,3. Superficie lorda mq 143, oltre a terrazzi mq 23,6.

Piano sottotetto: Superficie calpestabile mq 44. Superficie lorda mq 62, oltre a terrazzi mq 9.

Entrambe le abitazioni presentano ambienti ampi e luminosi, una distribuzione razionale e finiture di discreta qualità. I due garage sono altresì ampi e provvisti di numerose finestre a bocca di lupo. Si segnala però che l'edificio in generale presenta vari e diffusi problemi di umidità derivanti dai terrazzi e da infiltrazioni di acqua



provenienti dal sistema fognario e dalla cisterna di raccolta delle acque meteoriche.

Non si riporta il rilievo geometrico degli immobili in quanto sostanzialmente congruente con le planimetrie allegate ai progetti approvati (C.E. 303 del 1996 per i piani primo e sottotetto e DIA 506 del 2000 per i piani terra e seminterrato), dalle quali gli immobili allo stato reale si discostano solo per leggere differenze nella posizione dei tramezzi, nell'ordine di pochi centimetri, delle quali si è comunque tenuto conto nella quantificazione delle superfici utili dei locali.

Le ulteriori incongruenze tra lo stato attuale degli immobili e i progetti approvati sono descritte nel par. 11 sulla conformità edilizia dei beni e riguardano la presenza di un pilastro al piano seminterrato, la realizzazione di un solo portone carrabile centrale al piano seminterrato invece dei due previsti, e il differente utilizzo di alcuni ambienti: al piano seminterrato il garage sub. 9 è di fatto utilizzato come taverna; i locali soffitta sono utilizzati come soggiorno, camera e bagno.

7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie commerciale è stata determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori, con alcune decurtazioni dovute alla incompletezza dei fabbricati o alla loro scarsa accessibilità, e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili;

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm;

50% delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore max. di 25 cm.

Gli spazi accessori vengono inoltre parzialmente decurtati come segue:

30% superficie di terrazzi e portici comunicanti con l'unità immobiliare principale, fino a 25 mq e **10%** per la parte eccedente i 25 mq

15% superficie terrazzi e portici non comunicanti con l'unità principale

50% per i garage

50% per la soffitta

10% della superficie della corte esclusiva fino al concorrimento della superficie lorda dell'unità principale, e **2%** per la parte eccedente.

Le superfici delle parti comuni (rampa garage, centrale termica e vano scala) non vengono conteggiate e il loro valore è intrinseco nel valore unitario applicato alla Superficie Commerciale delle altre unità immobiliari.

PARTICELLA	destinazione	piano	Superficie Lorda	coeff.	S.C.V.
503 SUB. 11	abitazione	T	200	100%	200
	portico	T	52,6	30%+10%	10,26
503 SUB. 10	garage	S1	125	50%	63
504 E 506	corte esclusiva		1158	10% e 2%	39
503 SUB. 8	abitazione	1	143	100%	143
	terrazzo	1	23,6	30%	7,08
	soffitta	2	62	50%	31
	terrazzo	2	9	30%	2,7
503 SUB. 9	garage	S1	124	50%	62
TOTALE					557,7



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

La descrizione attuale dei beni corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento ad eccezione del bene pignorato indicato come "particella 501 sub. 1 cat. E". Quest'ultimo infatti non trova corrispondenza nella individuazione catastale dei beni, probabilmente perché erroneamente riportata in luogo della part. 501 sub. 1, che individua il vano scala e la centrale termica del fabbricato. Questa imprecisione non pregiudica l'univoca individuazione dei beni in quanto trattandosi di bene comune non censibile, la part. 501 sub. 1 è comunque indissolubilmente legata ai beni principali cui è comune, regolarmente individuati nell'atto di pignoramento (part. 503 sub. 8, 9 , 10 e 11). D'altro canto la part. 501 sub. 1 non risulta al Catasto.

9)- Aggiornamenti catastali

Occorre aggiornare le planimetrie catastali dei due garage (part. 503 sub. 9 e sub. 10, cfr. all. 6) dove è raffigurata una divisione interna tra i due, ancorché non chiaramente rappresentata (non è evidente si tratti solo di una partizione virtuale); tale partizione non esiste e non è rappresentata neanche nel progetto autorizzato, essa va ad interferire con l'attuale accesso ai garage, costituito da un'unica porta centrale.

Si ritiene opportuna una precisazione in merito all'accesso ai garage: attualmente si accede direttamente dalla rampa esterna solo al garage sub. 9, mentre per accedere al sub. 10 occorre passare dal sub. 9, senza che questa circostanza sia regolata da una servitù di accesso e transito.

Per regolarizzare la situazione il futuro aggiudicatario degli immobili potrà:

a) lasciare invariata la situazione, ma aggiornare le planimetrie catastali trasferendo la porzione di garage sub. 10, adiacente all'accesso, al garage sub. 9;

b) istituire mediante un atto notarile trascritto una servitù di accesso e transito a carico del garage part. 503 sub. 9 e a favore del garage part. 503 sub. 10. Anche in questo occorre aggiornare le planimetrie catastali trasferendo la porzione di garage sub. 10, adiacente all'accesso, al garage sub. 9;

c) presentare una pratica edilizia per frazionare il garage sub. 9 creando uno spazio comune di distribuzione ai due garage, separato da questi ultimi anche solo da un confine virtuale (frazionamento senza opere edilizia). Tale spazio assumerà la categoria catastale di bene comune non censibile, comune ai due garage. Anche in questo occorre aggiornare le planimetrie catastali trasformando una porzione del garage sub. 10, adiacente all'accesso al garage, in bene comune non censibile;

In ogni caso occorre predisporre l'elaborato planimetrico, per cui si prevede un costo complessivo per gli aggiornamenti catastali di € 2.000,00.

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Non pertinente.



11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Todi è risultato che l'edificio è stato edificato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (cfr. **all. 8**):

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n. 305	256/93	06/10/93	Costruzione di fabbricato abitativo bifamiliare, lotto 12 della lottizzazione La Neve Rilasciata a Angela D'ABBRACCIO
2	Concessione Edilizia 303	256/93	01/10/96	Variante alla C.E. 305/93 Rilasciata a Angela D'ABBRACCIO
3	D.I.A. prot. 528		1998	Tinteggiatura esterna presentata da Angela D'ABBRACCIO
4	D.I.A. 506		13/06/00	Opere interne ai piani interrato e terra presentata da Angela D'ABBRACCIO

Si precisa che non è stato fornito in visione alla scrivente il Certificato di Agibilità né la relativa Richiesta. Non è altresì presente nella pratica edilizia il collaudo statico dell'edificio.

A seguito dell'accesso agli atti presso la Regione Umbria – Genio Civile è risultato che è stato effettuato il deposito del progetto strutturale relativo alla prima Concessione Edilizia (prot. 15884 del 21/12/1993), mentre non risulta alcun deposito successivo, neanche relativamente alla DIA del 2000.

11.2 RISPONDEZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Gli immobili risultano in generale conformi ai progetti approvati, salvo che:

part. 503 sub. 9 e sub. 10 (Garage): si rileva che il Garage (sub. 10) viene utilizzato come taverna con cucina, in conseguenza della realizzazione di un angolo cottura e del relativo arredo. Si rileva che le due porte di accesso carrabile ai garage non sono state realizzate, ma ne è stata aperta solo una al centro. Si rileva che l'altezza utile interna del Garage (sub. 10) è pari a circa ml 2,30 inferiore quindi ai ml 2,40 indicati nel progetto approvato. Si rileva infine la presenza di un pilastro nel locale sub. 10 non rappresentato nel progetto approvato, si presume per mero errore materiale in quanto risulta invece nel deposito strutturale.

Part. 503 sub. 8 (abitazione) al piano 2° si rileva l'uso dei locali soffitta come soggiorno, camera e bagno.

11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI E COSTI

Si premette che gli esecutati hanno dichiarato nel corso del sopralluogo (come risulta dal Verbale all. 3) di non avere mai effettuato opere edilizie sugli immobili, pertanto lo stato attuale dei luoghi è invariato dal settembre 2000, data di acquisto dei beni pignorati da parte degli esecutati.

part. 503 sub. 9 e 10 (Garage). Per regolarizzare la modifica alla porta di accesso carrabile è necessario presentare una SCIA in accertamento di conformità, con l'occasione sarà anche rappresentato il pilastro mancante negli elaborati architettonici della DIA del 2000.



Qualora l'aggiudicatario, in merito alla questione dell'accesso al garage sub. 10 meglio descritta al paragrafo 9, optasse per la soluzione C), nella SCIA in accertamento di conformità potrà essere inserito anche l'intervento di frazionamento (con o senza opere) del garage sub. 9 al fine di creare uno spazio comune di disimpegno fra i due garage sub. 9 e sub. 10.

Si rende inoltre necessaria la rimozione della cucina a gas dal garage sub. 10 in quanto incompatibile con la destinazione d'uso a garage autorizzata. Si prevede un costo di € 700,00.

Part. 503 sub. 8 (abitazione) la trasformazione dei locali soffitta in camera, soggiorno e bagno non è sanabile in quanto non sussiste la doppia conformità dell'intervento, ossia la conformità sia alla normativa attuale che alla normativa vigente all'epoca della sua realizzazione (1993/1996). Se infatti l'intervento oggi sarebbe possibile (ai sensi dell'art. 156 della L.R. 1/2015), all'epoca della realizzazione dell'edificio, e comunque al momento dell'acquisto del bene da parte degli esecutati, non lo era, in quanto la facoltà di trasformare in abitabili i locali sottotetto è stata resa possibile solo dalla L.R.1/2004. Si precisa inoltre che il cambio d'uso da soffitta a camera non sarebbe comunque possibile per la mancanza di finestre.

Pertanto occorre smantellare il bagno con una spesa stimabile in € 2.000,00

Alla chiusura della pratica edilizia farà seguito la richiesta di certificato di Agibilità, di cui l'intero edificio è attualmente sprovvisto.

Si prevede un costo per spese tecniche pari:

- € 3.000,00 per la pratica in sanatoria oltre ad € 75,00 per diritti di segreteria;
- € 3.500,00 per il collaudo statico dell'edificio;
- € 2.500,00 per l'Agibilità, oltre ad € 100,00 per diritti di segreteria (€ 25,00 per ciascuna u.i.);

Sono esclusi i costi per l'aggiornamento catastale e le dichiarazioni di conformità degli impianti, valutate a parte nei paragrafi specifici, ed escluse le sanzioni che saranno calcolate dal dirigente al momento della presentazione della pratica edilizia in ragione dell'entità degli abusi.

12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, l'appartamento al piano primo (part. 503 sub. 8) è occupato dagli esecutati (entrambi invalidi come da dichiarazione resa in sede di sopralluogo), oltre al _____ e allietto, e dal figlio degli esecutati _____

L'appartamento al piano terra (part. 503 sub. 11) è occupato dall'altro figlio degli esecutati _____, come pure i due garage al piano interrato (part. 503 sub. 9 e 10).

La scrivente ha comunque provveduto ad esperire anche una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: l'ufficio territoriale di Perugia ha inviato alla scrivente due contratti locativi in essere, registrati (oltre a un contratto di comodato, superato dal contratto di locazione successivo):

- Contratto di locazione registrato il 16/12/2019 con cui la _____ concede in _____



locazione al figlio (sopra generalizzato) l'abitazione al piano primo con la soffitta (part. 503 sub. 8) e il garage (part. 503 sub. 9), con diritto agli enti comuni (part. 501 sub. 1* e 505). La locazione termina il 31/10/2028 ed il canone è fissato in € 300,00 mensili (€ 3.600,00 annuali). Si precisa che l'importo del canone viene fissato "in considerazione dello stato di vetustà in cui versano gli immobili".

- Contratto di locazione registrato il 16/12/2019 con cui il sig. concede in locazione al figlio (sopra generalizzato) l'abitazione al piano terra (part. 503 sub. 11 graff. Con part. 504 e 506) e il garage (part. 503 sub. 10), con diritto agli enti comuni (part. 501 sub. 1* e 505). La locazione termina il 31/10/2028 ed il canone è fissato in € 435,00 mensili (€ 5.200,00 annuali). Si precisa che l'importo del canone viene fissato "in considerazione dello stato di vetustà in cui versano gli immobili". Per tali immobili risulta registrato anche un contratto di comodato gratuito, precedente al contratto di locazione, che risulta quindi superato da quest'ultimo.

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati

Dall'esame della certificazione notarile in atti, e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che gli immobili censiti al foglio 141 part. 503 sub. 11 graffata con part. 504 e 506 (abitazione piano T), e part. 503 sub. 10 (garage piano S1) sono di proprietà del sig. oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni (part. 501 sub. 1 e 505); gli immobili censiti al foglio 141 part. 503 sub. 8 (abitazione piani 1° e 2°), e part. 503 sub. 9 (garage piano S1) sono di proprietà della signora oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni (part. 501 sub. 1 e 505). Tutti gli immobili sopra descritti sono stati acquisiti mediante atto di compravendita del 2000 dalla signora

La signora aveva precedentemente acquisito il terreno su cui poi i fabbricati sono stati realizzati per atto di compravendita nel 1992.

Di seguito si riporta la sintesi del suddetto atto (all. 7):

1. Compravendita del 29/09/2000 trascritta a Perugia il 06/10/2000 ai nn. di R.P. (per le unità negoziali 1 e 2) e al n. (per le unità negoziali 2 e 3), a rogito del Notaio Eveno CLEMENTI di Todi rep.

A favore: (s.g.) per la proprietà, come bene personale, dell'intero delle unità negoziali 1 e 2; (s.g.), per la proprietà, come bene personale, dell'intero delle unità negoziali 2 e 3.

Contro: (Piedimonte Matese CE, il 03/05/1962) per il diritto di proprietà di ½ in comunione legale; (Piedimonte Matese CE, il 10/09/1957) per il diritto di proprietà di ½ in comunione legale.

Oggetto: Porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato cielo terra con annessa corte pertinenziale di sup. Complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1595, posto in Todi loc. Torresquadrata *:

Unità negoziale 1: Appartamento al piano terreno composto da soggiorno, tinello, cucina, quattro camere, due bagni, tre corridoi e un disimpegno, con annessi portico e corte. Distinto al NCEU al foglio 141 part. 503 sub. 11 graffata con part. 504 (corte) e 506 (corte), cat. A/2 cl. 4, di vani 9,5.

Locale ad uso garage al piano primo sottostrada con annessi cisterna per la raccolta delle acque, anti wc e wc. Distinto al NCEU al foglio 141 part. 503 sub. 10, cat. C/6 cl. 1, di mq 129.

Il tutto a confine con strada provinciale, strada di lottizzazione, Edilizia Tiberina srl, Atanasi, s.a.



Unità negoziale 2: enti non censibili, distinti al NCEU foglio 141 part. 501 sub. 1 (scala e centrale termica) comune alla part. 503 sub. 8, 9, 10 e 11; part. 505 (rampa garage) comune alle part. 504 e 506

Unità negoziale 3: Appartamento al piano primo composto da soggiorno, cucina, due camere, due wc, studio, tre balconi, due terrazzi a livello due disimpegni; al piano secondo soffitta con annessi balcone e terrazzo a livello. Distinto al NCEU al foglio 141 part. 503 sub. 8, cat. A/2 cl. 4, di vani 8.

Locale ad uso garage al piano primo sottostrada. Distinto al NCEU al foglio 141 part. 503 sub. 9, cat. C/6 cl. 1, di mq 115.

Il tutto a confine con corti, vano scale e rampa di accesso al garage.

La parte venditrice dichiara che i beni sono liberi da pesi, vincoli, oneri e privilegi, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

13)- Altre informazioni utili

Come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (all. 10) gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 22/05/1977 in regime di comunione dei beni. I beni pignorati risultano comunque beni personali di ciascuno dei dure, come riportato nell'atto di compravendita (all. 7).

14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

15)- Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)

IMPIANTO ELETTRICO. Realizzato sottotraccia con i punti luce, presa e comando di normale installazione. Per quanto visibile appare a norma rispetto alla sua epoca di realizzazione.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO. Le due abitazioni presentano impianti di riscaldamento autonomi, ciascuno con propria caldaia alimentata a gas metano, entrambe poste nel locale centrale termica. Gli impianti sono realizzati sottotraccia, i terminali radianti sono in alluminio. E' inoltre presente uno split per il condizionamento estivo posto nella camera da letto al piano soffitta. Per quanto visibile appare a norma rispetto alla sua epoca di realizzazione.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO. Realizzato sottotraccia e allacciato alla pubblica fognatura. Per quanto visibile appare a norma rispetto alla sua epoca di realizzazione.

IMPIANTO GAS: Realizzato sottotraccia, sprovvisto del necessario rubinetto di arresto esterno a vista. Per il resto per quanto visibile appare a norma rispetto alla sua epoca di realizzazione.

E' necessario, anche ai fini dell'Agibilità, acquisire i certificati di rispondenza di tutti gli impianti, per cui si stima un costo complessivo di € 1.850,00.

16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

Vista la natura e consistenza dei beni pignorati e la loro connessione in particolare al piano interrato, la presenza di parti comuni, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso costituire UN SOLO LOTTO DI VENDITA così composto:

LOTTO UNICO: beni immobili ubicati nel Comune di Todi (PG), loc. Mossa Alta n. 190/N.

Abitazione sita al piano terreno, Abitazione sita al piano primo e soffitta al piano sottotetto, due garage siti al piano interrato, scala comune, centrale termica, corte e rampa di accesso al garage, il



tutto censito al NCEU al foglio n. 141 part. 503 sub. 11 (graffata con part. 504 e 506) , part. 503 sub. 10, part. 501 sub. 1 e part. 505, part. 503 sub. 8 e 9.

17)- Stima del lotto

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 lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto la 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 produttivo del Comune di Todi e del territorio circostante, 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 dalla 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 vendibile (paragrafo 7.4).

LOTTO UNICO: S.C.V. mq 558

17.1 Determinazione del valore unitario

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio pignorato, dei vari e diffusi problemi di umidità riscontrati nel fabbricato, della dimensione complessiva del lotto. Non ultimo il fatto che tutto il compendio pignorato risulta locato in base a contratti di affitto regolarmente registrati precedentemente al pignoramento, e che i canoni di locazione fissati in entrambi i contratti risultano piuttosto bassi rispetto al mercato corrente e quindi poco vantaggiosi. Per giustificare l'esiguo importo dei canoni di affitto in entrambi i contratti è richiamato "lo stato di vetustà in cui versa l'immobile", vetustà che però la scrivente non riconosce così significativa da spiegare un tale importo.

Tutto ciò premesso dallo studio emerge che il prezzo di vendita adottabile come valore unitario al mq è pari a: **Vu: €/mq 700,00**

17.2 Determinazione del valore a base d'asta del LOTTO UNICO

Valore di Mercato: S.C.V. mq 558 x €/mq 700,00 = € 390.600,00

Sul valore di mercato così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 58.590,00*, 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 € 332.010,00 che ARROTONDATO è pari a:



Valore a base d'asta del Lotto Unico = € 332.000,00

(euro trecentotrentaduemila/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 = € **329,00**
- Smantellamento del bagno al piano secondo e della cucina a gas all'interrato = € **2.700,00**
- Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica = € **3.000,00**
- Diritti di segreteria = € **75,00**
- Aggiornamento catastale = € **2.000,00**
- Collaudo statico = € **3.000,00**
- Dichiarazione di rispondenza degli impianti = € **1.500,00**
- Spese tecniche per Agibilità = € **2.500,00**
- Diritti di segreteria per Agibilità = € **100,00**

TOTALE delle SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario) da intendersi come obblighi di fare : € 15.204,00 *(euro quindicimiladuecentoquattro/00)*

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

Il caso non si pone.

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

Non presenti.

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

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

Allegato n. 2 – Comunicazioni;

Allegato n. 3 – Verbali;

Allegato n. 4 – Integrazione ipocatastale;

Allegato n. 5 – Contratti di locazione registrati;

Allegato n. 6 – Integrazione della documentazione catastale;

Allegato n. 7 – Copia integrale dei titoli di provenienza;

Allegato n. 8 – Stralcio documentazione urbanistica;



Allegato n. 9 - Documentazione fotografica;

Allegato n. 10 – Estratto per riassunto atto di matrimonio;

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: **17 pagine oltre a 10 allegati e n. 1 predisposizione del bando di vendita presente da pagina 18 a pagina 19**, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.*

Spoletto lì, 4 luglio 2022

L'ESPERTO

Geom. Erika MARIANI



- LOTTO DI VENDITA UNICO -**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 64/2020****PIENA PROPRIETÀ' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:**

Beni immobili ubicati nel Comune di Todi (PG), loc. Mossa Alta n. 190/N.

Abitazione sita al piano terreno, Abitazione sita al piano primo e soffitta al piano sottotetto, due garage siti al piano interrato, scala comune, centrale termica, corte e rampa di accesso al garage.

I beni pignorati costituiscono nell'insieme una villetta bifamiliare con garage e giardino, disposta su 4 piani (interrato, terra, primo e sottotetto).

La corte (part. 504 e 506, per un totale di mq catastali 1158) è trattata a giardino con prato, alberi e arbusti ornamentali, vialetti pavimentati e delimitati da muretti, scale, oltre alla rampa carrabile che scende ai garage interrati (part. 505 mq 202).

L'edificio presenta una pianta dalla sagoma articolata, i piani interrato, terra e primo sono collegati fra loro da una scala comune con accesso diretto dall'esterno e comunicante con le due abitazioni e con un garage. Il piano secondo (sottotetto) è collegato solo internamente al piano primo, tramite una scala esclusiva.

Garage (part. 503 sub. 10) Accessibile dall'attiguo garage part. 503 sub. 9 e dal vano scala comune (sub. 1), è costituito da un grande locale adibito a "taverna" con camino e un bagno con antibagno. Gli ambienti sono illuminati da finestre alte a bocca di lupo.

Altezza interna ml 2,32. Superficie calpestabile circa mq 116. Superficie lorda mq 125 circa.

Garage (prt. 503 sub. 9) Accessibile dalla corte part. 505 e dall'attiguo garage part. 503 sub. 9, è costituito da un unico ambiente illuminato da finestrea bocca di lupo

Altezza interna ml 2,70. Superficie calpestabile circa mq 112. Superficie lorda mq 124 circa.

Abitazione Piano T (Part. 503 sub. 11) Accessibile dalla scala comune (part. 503 sub. 1) e dalla corte esclusiva, è così composta: due ingressi, disimpegno, soggiorno, disimpegno, quattro camere da letto, due bagni, cucina, tinello, corridoio, portico.

Altezza interna ml 2,70. Superficie calpestabile mq 173 circa. Superficie lorda mq 200 oltre a portico mq 53 circa.

Abitazione Piano 1-2 (part. 503 sub. 8) Accessibile dalla scala comune (part. 503 sub. 1) e così composta: al piano primo soggiorno e scala, cucina, disimpegno, due bagni, studio, corridoio, due camere da letto, tre terrazzi; al piano secondo e sottotetto tre locali soffitta e due terrazzi.

Piano Primo Altezza interna ml 2,70. Sup. calpestabile mq 106. Sup. lorda mq 143, oltre a terrazzi mq 23,6.

Piano sottotetto: Altezza ml da 1,3 a 2,70. Sup. calpestabile mq 44. Sup.e lorda mq 62, oltre a terrazzi mq 9.

Superficie commerciale vendibile complessiva S.C.V. mq 558

Valore a base d'asta del Lotto Unico = € 332.000,00

(euro trecentotrentaduemila/00)

Spese a carico della procedura, ovvero dell'assegnatario:

€ 15.204,00 *(euro quindicimiladuecentoquattro/00)*



Estremi catastali:**Catasto Fabbricati** del Comune di Todi (Provincia di PERUGIA) in voc. Torresquadrata.

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Piano	Superficie Catastale mq	Rendita
141	503	8	A/2	2	8 vani	1-2	Totale mq 154. Escluse aree scoperte me 145	€ 743,70
141	503	9	C/6	1	115 mq	S1	Totale mq 128	€ 106,91
141	504 503 506	11	A/2	4	9,5 vani	T	Totale mq 216. Escluse aree scoperte me 206	€ 883,14
141	503	10	C/6	1	129 mq	S1	Totale mq 147	€ 119,92

Catasto Terreni del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Consistenza	Rendita
141	504		-	Ente Urbano	395 mq	-
141	506		-	Ente Urbano	763 mq	-

Parti Comuni:**Catasto Fabbricati**

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Piano	Superficie Catastale mq	Rendita
141	503	1	Bene comune non censibile (vano scala e centrale termica)					
141	505	-	Bene comune non censibile (rampa garage)					

Catasto Terreni del Comune di TODI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Consistenza	Rendita
141	505		-	Ente Urbano	202 mq	-

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n. 305	256/93	06/10/93	Costruzione di fabbricato abitativo bifamiliare, lotto 12 della lottizzazione La Neve Rilasciata a Angela D'ABBRACCIO
2	Concessione Edilizia 303	256/93	01/10/96	Variante alla C.E. 305/93 Rilasciata a Angela D'ABBRACCIO
3	D.I.A. prot. 528		1998	Tinteggiatura esterna presentata da Angela D'ABBRACCIO
4	D.I.A. 506		13/06/00	Opere interne ai piani interrato e terra presentata da Angela D'ABBRACCIO



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

Ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 04/02/2008 al n. di R.P.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 22/05/2020 al n. di R.P.

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI
CHE NON SI POSSONO CANCELLARE AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA
PROPRIETÀ' IMMOBILIARE:**

Convenzione edilizia trascritta a Perugia il 13/03/2008 al n. di R.P.

Convenzione edilizia trascritta a Perugia il 08/04/2008 al n. di R.P.

Altre informazioni utili:

Gli immobili sono occupati dagli esecutati (entrambi invalidi come da dichiarazione resa in sede di sopralluogo) e dai loro familiari, comprendenti un anziano allettato.

Gli immobili sono locati con contratti di affitto regolarmente registrati e validi fino al 31/10/2028.

E' necessario acquisire le certificazioni di conformità degli impianti ovvero le dichiarazioni di rispondenza.

E' necessario eseguire un aggiornamento catastale.

E' necessario presentare un titolo edilizio in accertamento di conformità per regolarizzare delle difformità e il certificato di Agibilità.

E' necessario smantellare un bagno al piano sottotetto e una cucina a gas in un garage.

Si sottolinea che per accedere con un veicolo al garage sub. 10 occorre necessariamente passare dal sub. 9, tramite la porta di comunicazione fra i due.

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

Spoletto li, 4 luglio 2022

L'ESPERTO

Geom. Erika MARIANI

