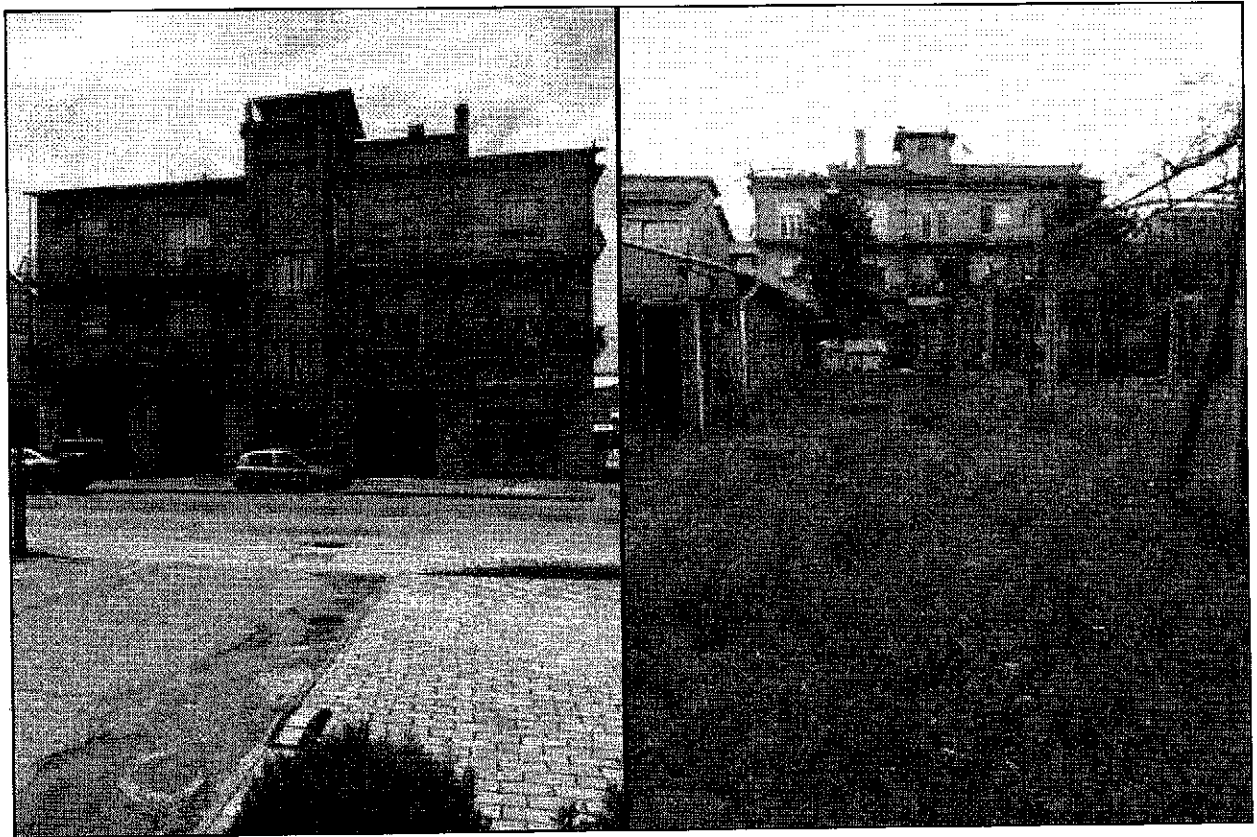


TRIBUNALE DI SPOLETO
Sezione Civile
Esecuzione Immobiliare R.G.E. [165/2018]
GIUDICE ESECUTIVO DOTT. SIMONE SALCERINI

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

IMMOBILI SITI IN TODI



RELAZIONE ESTIMATIVA

PROMOSSA DA:	LUCARONI Marcello
CONTRO:	[REDACTED]
CONSULENTE:	FIORILLO Ing. Gaetano

Spoleto, Luglio 2019

Firmato Da: FIORILLO GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237fcbaf19891d9e4a86807ab669db2

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	7
3. RISPOSTA AI QUESITI	9
3.1 Risposta al quesito n. 1.....	11
3.2 Risposta al quesito n. 2.....	11
3.3 Risposta al quesito n. 3.....	14
3.4 Risposta al quesito n. 4.....	16
3.5 Risposta al quesito n. 5.....	16
3.6 Risposta al quesito n. 6.....	16
3.7 Risposta al quesito n. 7.....	16
3.8 Risposta al quesito n. 8.....	23
3.9 Risposta al quesito n. 9.....	23
3.10 Risposta al quesito n. 10.....	24
3.11 Risposta al quesito n. 11.....	24
3.12 Risposta al quesito n. 12.....	25
3.13 Risposta al quesito n. 13.....	25
3.14 Risposta al quesito n. 14.....	26
3.15 Risposta al quesito n. 15.....	26
3.16 Risposta al quesito n. 16.....	27
3.17 Risposta al quesito n. 17.....	28
3.18 Risposta al quesito n. 18.....	30
3.19 Risposta al quesito n. 19.....	31
3.20 Risposta al quesito n. 20.....	31
4. RIEPILOGO	32



1. PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. [165/2018] promossa da LUCARONI Marcello [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] nel corso dell'udienza del 21 Febbraio 2019 conferiva al sottoscritto Fiorillo Ing. Gaetano nato a Salerno il 09.08.1970, con studio in Spoleto (PG), Loc. Collicelli n. 56, l'incarico di rispondere ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati.

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e

millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di



convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

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

esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'analisi della documentazione acquisita attraverso il portale telematico giudiziario.

In data 15.04.2019, alla presenza del Sig. [REDACTED] ho effettuato il primo accesso presso i beni oggetto del pignoramento (**Allegato B.1**). Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico degli immobili, sia interno che esterno, al fine di accertare le caratteristiche estrinseche (posizione, ambiente, accessibilità) ed intrinseche (stato conservativo, finiture, impianti) dei beni pignorati.

Il sottoscritto esaminati gli atti ed i documenti del procedimento, sulla scorta degli accertamenti, dei rilievi e delle operazioni catastali eseguite sui beni oggetti di pignoramento; acquisite tutte le informazioni utili per rispondere ai quesiti formulati dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

2. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Allegati A – Documentazione acquisita.

Allegato A.1: Certificato ipotecario n. PG163859 del 17.09.2018 attestante le risultanze dei registri immobiliari.

Allegato A.2: Bene 1 – C.F. Fg. 60, Part. 160, Sub. 15 (appartamento e soffitta), Sub. 8-9 (negozi), Sub. 11-12 (garage) e Part. 1093 (corte esterna):

Estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali.

Bene 2 – C.F. Fg. 60, Part. 164, Sub. 2 (garage), Sub. 3 (magazzino), Sub. 1 BCNC (corte esterna esclusiva):

Estratto di mappa e planimetrie catastali.

Bene 3 – C.T. Fg. 60, Part. 518 (porzione di strada privata utilizzata ad uso pubblico)

Allegato A.3: Documentazione urbanistico-edilizia dei beni pignorati.

Bene 1

Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n. 57 del 07.07.1961.

Autorizzazioni di Abitabilità del 30.03.1966.

Concessione Edilizia in sanatoria n. 166 del 18.06.1992 (realizzazione di n. 2 garages in adiacenza sul retro e tamponatura terrazzo piano secondo).

Concessione Edilizia n. 258 del 06.08.1992 (modifica di fondellature interne e di finestre al piano secondo e tinteggiatura esterna).

Concessione Edilizia in sanatoria n. 53 del 21.02.2000 (realizzazione di n. 2 garages in adiacenza sul retro e tamponatura terrazzo al piano secondo).

Concessione Edilizia in sanatoria n. 57 del 22.02.2000 (sopraelevazione soffitta al piano terzo).

Bene 2

Concessione Edilizia in sanatoria n. 275 del 13.09.1996 (costruzione di un garage, una voliera e una serra).

Allegato A.4: Titoli di provenienza dei beni pignorati.

Nota di trascrizione del 13.06.2019 relativa alla Successione n. 10 Vol. 890 del 14.01.1997.

Divisione a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari Rep. 59342/12345 del 10.03.2000.

Donazione e Divisione a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari Rep. 59343/12346 del 10.03.2000.

Divisione a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari Rep. 59344/12347 del
10.03.2000.

Allegato A.5: Visure storiche catastali dei beni pignorati.

Allegato A.6: Certificato cumulativo (Stato Civile, Residenza e Famiglia) di [REDACTED]

Allegato A.7: Visura camerale della società [REDACTED]

Allegato A.8: Ispezioni ipotecarie del 13.06.2019.

Allegati B – Documentazione prodotta.

Allegato B.1 Verbale di accesso peritale.

Allegato B.2 Documentazione fotografica.

Allegato B.3 Schema grafico definizione LOTTI e difformità edilizio-urbanistiche-catastali.

3. RISPOSTA AI QUESITI

Il compendio pignorato si compone di tre beni mobiliari siti nel comune in Todi, tutti ubicati in Loc. Ponte Rio, Via Tiberina n. 58 ed individuati al C.T. del Comune di Todi al Foglio 60: il primo alle Part. 160 e 1093, il secondo alla Part. 164 ed il terzo alla Part. 518.

Il primo bene immobiliare consiste in un appartamento occupante l'intero piano secondo, terzo (soffitta e lastrico solare) e copertura (torretta e lastrico solare) di una palazzina indipendente di complessivi tre piani fuori terra, posta lungo la Via Tiberina (C.F. Fg. 60, Part. 160, Sub. 15 e diritto sui BCNC Sub 7 e 16 rispettivamente vano scala e corte esterna); il bene si compone inoltre di due locali commerciali al piano terra (Sub. 8 e 9), due garages (Sub. 11 e 12) e un'altra corte esterna (Part. 1093) posti sul retro dell'edificio.

Il secondo bene immobiliare consiste in un unico fabbricato al piano terra, destinato in parte a garage ed in parte a magazzini (C.F. Fg. 60, Part. 164, Sub. 2 e 3), con annessa corte esterna di pertinenza (Sub. 1 BCNC), confinante con entrambe le Part. 160 e 1093 sopra dette.

Il terzo bene immobiliare (C.T. Fg. 60, Part. 518) consiste nella metà sede stradale di una strada privata, attualmente destinata a servitù di passaggio ad uso pubblico, confinante a sud con entrambi i beni 1 e 2 sopra detti; l'altra metà della sede stradale è costituita dalla Part. 519, appartenente ad altre proprietà.

Considerato che attualmente la società [REDACTED] in capo al proprietario esecutato occupa tutti i locali di proprietà ubicati al piano terra della Part. 160 (Sub. 8-9-11-12) e l'intera corte esterna Part. 1093; vista la sostanziale indipendenza (anche impiantistica) dei suddetti locali al piano terra destinati all'attività commerciale, rispetto all'appartamento ubicato ai piani secondo, terzo e copertura (Sub. 15); vista inoltre la sostanziale indipendenza del bene individuato alla Part. 164 (Sub. 1 BCNC, 2 e 3) rispetto ai beni individuati alla Part. 160 sopra detti (appartamento ai piani secondo, terzo, copertura e attività commerciale al piano terra con corte esterna (Part. 1093), si ritiene possibile individuare tre distinti lotti immobiliari vendibili separatamente (**Allegato B.3a**); la fascia di terreno (Part. 518) corrispondente al terzo bene immobiliare (metà della sede stradale della strada privata ad uso pubblico che delimita il confine sud delle Part. 160-1093 e 164), diventerebbe invece BCNC ai tre lotti.

Bene 1 – C.F. Fg. 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12 e Part. 1093

PIENA PROPRIETA': [REDACTED] per l'intero (eccetto Sub. 15 per la NUDA PROPRIETA')

DATI CATASTALI:

Denominazione	Catasto	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
Appartamento	F	60	160	15	A/3	4	12 vani	€ 836,66

Negozio	F	60	160	8	C/1	8	97 mq	€ 1.132,18
Negozio	F	60	160	9	C/1	8	46 mq	€ 536,91
Garage	F	60	160	11	C/6	2	13 mq	€ 14,10
Garage	F	60	160	12	C/6	2	13 mq	€ 14,10
Corte esterna	F	60	1093		Area Urbana		180 mq	

Il bene è costituito da più unità immobiliari appartenenti ad una medesima palazzina indipendente di complessivi tre piani fuori terra, individuata al C.F. Foglio 60, Part. 160: un appartamento di 12 vani con soffitta e lastrico solare occupante l'intero piano secondo e terzo (Sub. 15), due locali commerciali posti al piano terra (Sub. 8 e 9) e due garages annessi sul retro (Sub. 11 e 12), tutti aventi diritto, con le restanti unità immobiliari appartenenti ad altre proprietà, sulla corte esterna comune (Sub. 16 BCNC). Al bene sopra detto è stata aggiunta in questa sede anche la corte esterna individuata al C.F. Foglio 60, Part. 1093 posta sul retro dell'edificio, appartenente interamente all'esecutato per la piena proprietà, che non risulta espressamente indicata nell'Atto di pignoramento e che rimarrebbe altresì interclusa tra le Part. 160, 164 e 518 costituenti il compendio pignorato.

Bene 2 – C.F. Fg. 60, Part. 164, Sub. 1 (BCNC), 2 e 3

PIENA PROPRIETA': [REDACTED] per l'intero.

DATI CATASTALI:

Denominazione	Catasto	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
BCNC	F	60	164	1	Area Urbana			
Garage	F	60	164	2	C/6	5	36 mq	€ 66,93
Magazzini	F	60	164	3	C/2	1	46 mq	€ 47,51

Il bene è costituito da un'area urbana identificata al C.F. Foglio 60, Part. 164 sulla quale è stato edificato un fabbricato di solo piano terra destinato a garage (Sub. 2) e magazzini (Sub. 3); la restante superficie costituisce la corte esterna esclusiva (Sub. 1 BCNC).

Bene 3 – C.T. Fg. 60, Part. 518

PIENA PROPRIETA': [REDACTED] per l'intero.

DATI CATASTALI:

Denominazione	Catasto	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
Porzione di strada	T	60	518		Semin. Arbor.	1	76 mq	Dom. € 0,53

Il bene corrisponde a metà della sede stradale della strada privata destinata a servitù di passaggio ad uso pubblico che delimita il confine sud delle Part. 160, 164 e 1093; pertanto ai fini della stima

del valore del compendio pignorato, tale bene immobiliare verrà sostanzialmente trascurato. L'altra metà della sede stradale è costituita dalla Part. 519, appartenente ad altre proprietà.

3.1 Risposta al quesito n. 1

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta la completezza solo delle risultanze dei registri immobiliari riportate nel Certificato ipotecario n. PG 163859 del 17.09.2018 (**Allegato A.1**). Il sottoscritto ha quindi provveduto a completare la documentazione con le risultanze delle ispezioni ipotecarie del 13.06.2019 (**Allegato A.8**) per i soggetti [REDACTED] e [REDACTED] e le risultanze delle visure catastali (**Allegato A.5**), riscontrando la chiara individuazione dei beni pignorati e la loro piena appartenenza all'esecutato.

La Part. 1093 (area urbana) deriva catastalmente da VARIAZIONE del 11.11.1999 in atti dal 11.11.1999 per FRAZIONAMENTO CORTE (N. B03079.1/1999). Si ritiene opportuno estendere il pignoramento anche a tale area di proprietà dell'esecutato, non espressamente indicata nell'atto di pignoramento, la quale altrimenti rimarrebbe interclusa tra le aree pignorate (**Allegato B.3**).

3.2 Risposta al quesito n. 2

2) Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

Bene 1 – C.F. Fg. 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12 e Part. 1093

Si allegano l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le relative planimetrie catastali (**Allegato A.2**). Si allegano le planimetrie dei progetti finora presentati ed autorizzati dal Comune di Todi (**Allegato A.3**).

Bene 2 – C.F. Fg. 60, Part. 164, Sub. 1 (BCNC), 2 e 3

Si allega l'estratto di mappa e le relative planimetrie catastali (**Allegato A.2**). Si allega la planimetria dell'ultimo progetto presentato al Comune di Todi, relativo alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 275 del 13.09.1996 (**Allegato A.3**).

Bene 3 – C.T. Fg. 60, Part. 518

Si allega l'estratto di mappa (**Allegato A.2**).

Titoli di provenienza dei beni (**Allegato A.4**):

Con denuncia di SUCCESSIONE n. 10 Vol. 890 del 14.01.1997 per decesso del Sig. [REDACTED] avvenuto a Todi il 17.07.1996, trascritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Perugia ai nn. 2130/2836 di formalità, i Sig.ri [REDACTED] (figli del deccduto), per la quota di 1/4 ciascuno, acquisivano il diritto di proprietà dei beni immobiliari catastalmente individuati al C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15 (appartamento), Sub. 8-9 (negozio), Sub. 11-12 (garages), al C.T. Foglio 60, Part. 518 (metà sede stradale).

C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12 C.T. Foglio 60, Part. 518 Contro: [REDACTED] per 1/2	C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12 C.T. Foglio 60, Part. 518 A favore: [REDACTED] [REDACTED]
--	--

L'unità immobiliare corrispondente all'appartamento (C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15) viene gravata del diritto di abitazione (usufrutto) a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a Todi (PG) il 18.09.1929.

Il terreno corrispondente alla Part. 160, è stato acquistato dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, con Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Papi Rep. 2266 del 04.02.1961, trascritto a Perugia il 06.03.1961 al n. 1536 di formalità.

Con Atto di DIVISIONE a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari Rep. 59342/12345 del 10.03.2000, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12.04.2000 ai nn. 8290/5593 di formalità, il Sig. [REDACTED] acquisiva un'ulteriore quota di 1/4 dei beni immobiliari catastalmente individuati al C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15 (appartamento), Sub. 8-9 (negozio), Sub. 11-12 (garages), Part. 1093 (corte esterna), al C.T. Foglio 60, Part. 518 (metà sede stradale), e quindi la quota di 1/2 della proprietà, dalla Sig.ra [REDACTED]. La Part. 1093 (area urbana) deriva catastalmente da VARIAZIONE del 11.11.1999 in atti dal 11.11.1999 per FRAZIONAMENTO CORTE (N. B03079.1/1999) (**Allegato A.5**).

C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12 C.F. Foglio 60, Part. 1093 C.T. Foglio 60, Part. 518 Contro: [REDACTED]	C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12 C.F. Foglio 60, Part. 1093 C.T. Foglio 60, Part. 518 A favore: [REDACTED]
--	--

Sull'unità immobiliare corrispondente all'appartamento (C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15) grava il diritto di abitazione (usufrutto) a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a Todi (PG) il 18.09.1929.

Con Atto di DONAZIONE a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari Rep. 59343/12346 del 10.03.2000, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12.04.2000 ai nn. 8291/5594 di formalità, i Sig.ri [REDACTED] acquisivano i diritti di proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, dei beni immobiliari catastalmente individuati al C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15 (appartamento), Sub. 8-9 (negozi), Sub. 11-12 (garages), Part. 1093 (corte esterna, area urbana), al C.T. Foglio 60, Part. 518 (metà sede stradale); ed i diritti di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dei beni immobiliari catastalmente individuati al C.F. Foglio 60, Part. 164, Sub. 1 (BCNC), 2 (garage) e 3 (magazzini), dalla Sig.ra [REDACTED]

C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12 C.F. Foglio 60, Part. 1093 C.T. Foglio 60, Part. 518 Contro: [REDACTED]	C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12 C.F. Foglio 60, Part. 1093 C.T. Foglio 60, Part. 518 A favore: [REDACTED] [REDACTED]
C.F. Foglio 60, Part. 164, Sub. 1-2-3 Contro: [REDACTED]	C.F. Foglio 60, Part. 164, Sub. 1-2-3 A favore: [REDACTED] [REDACTED]

Sull'unità immobiliare corrispondente all'appartamento (C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15) grava il diritto di abitazione (usufrutto) a favore della [REDACTED] nata a Todi (PG) il 18.09.1929.

Dall'atto di donazione si evince che alla Sig.ra [REDACTED] i beni sopra detti sono così pervenuti:

L'immobile corrispondente alla Part. 160 (e indirettamente anche la Part. 1093), è stato acquistato con Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Papi Rep. 2266 del 04.02.1961, trascritto a Perugia il 06.03.1961 al n. 1536 di formalità;

L'immobile corrispondente alla Part. 518 è stato acquistato per la quota di 1/2 con Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Eveno Clementi Rep. 97863/7279 del 24.11.1994, trascritto a Perugia il 19.12.1994 al n. 16423 fi formalità;

L'immobile corrispondente alla Part. 164 è stato acquistato con Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Papi Rep. 3210 del 09.12.1961, trascritto a Perugia il 04.01.1962 al n. 72 di formalità.

Con Atto di DIVISIONE a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari Rep. 59343/12346 del 10.03.2000, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12.04.2000 ai nn. 8293/5596 di formalità, il Sig. [REDACTED] già possessore del diritto di proprietà per 3/4 dei beni immobiliari catastalmente individuati al C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15 (appartamento), Sub. 8-9 (negozi), Sub. 11-12 (garages); Part. 1093 (corte esterna, area urbana); al C.T. Foglio 60, Part. 518 (metà sede stradale), ha acquisito un'ulteriore quota di 1/4 della proprietà dei beni sopra detti, e quindi la proprietà per l'intero, dalla Sig.ra [REDACTED]

C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12	C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12
C.F. Foglio 60, Part. 1093	C.F. Foglio 60, Part. 1093
C.T. Foglio 60, Part. 518	C.T. Foglio 60, Part. 518
Contro: [REDACTED]	A favore: [REDACTED]

Sull'unità immobiliare corrispondente all'appartamento (C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15) grava il diritto di abitazione (usufrutto) a favore della [REDACTED] nata a Todi (PG) il 18.09.1929.

Con Atto di DIVISIONE a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari Rep. 59344/12347 del 10.03.2000, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12.04.2000 ai nn. 8294/5597 di formalità, il Sig. [REDACTED] già possessore del diritto di proprietà per 1/2 dei beni immobiliari catastalmente individuati al C.F. Foglio 60, Part. 164, Sub. 1 (BCNC), 2 (garage) e 3 (magazzini), ha acquisito un'ulteriore quota di 1/2 della proprietà dei beni sopra detti, e quindi la proprietà per l'intero, dalla Sig.ra [REDACTED]

C.F. Foglio 60, Part. 164, Sub. 1-2-3	C.F. Foglio 60, Part. 164, Sub. 1-2-3
Contro: [REDACTED]	A favore: [REDACTED]

3.3 Risposta al quesito n. 3

3) *Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.).*

TRASCRIZIONE a favore del 14.02.1998. Registro Particolare 2130 Registro generale 2836. Atto per causa di morte. Certificato di denunciata SUCCESSIONE di immobili siti in Todi (riguarda i Beni 1 e 3). L'unità immobiliare corrispondente all'appartamento (C.F. Foglio 60, Part.

160, Sub. 15) viene gravata del diritto di abitazione (usufrutto) a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a Todi (PG) il 18.09.1929.

TRASCRIZIONE a favore e contro del 12.04.2000. Registro Particolare 5593 Registro generale 8290. Atto di DIVISIONE a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari Rep. 59342/12345 del 10.03.2000 di immobili siti in Todi (riguarda i Beni 1 e 3).

TRASCRIZIONE a favore del 12.04.2000. Registro Particolare 5594 Registro generale 8291. Atto di DONAZIONE ACCETTATA a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari Rep. 59343/12346 del 10.03.2000 di immobili siti in Todi (riguarda i Beni 1, 2 e 3).

TRASCRIZIONE a favore e contro del 12.04.2000. Registro Particolare 5596 Registro generale 8293. Atto di DIVISIONE a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari Rep. 59343/12346 del 10.03.2000 di immobili siti in Todi (riguarda i Beni 1 e 3).

TRASCRIZIONE a favore e contro del 12.04.2000. Registro Particolare 5597 Registro generale 8294. Atto di DIVISIONE a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari Rep. 59344/12347 del 10.03.2000 di immobili siti in Todi (riguarda solo il Bene 2).

ISCRIZIONE contro del 06.07.2016. Ipoteca volontaria Registro Particolare 2561 Registro generale 16359 a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari Rep. 78076/23910 del 29.06.2016, per concessione a garanzia di mutuo di euro 80.382,40 a favore della BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A., contro [REDACTED] L'ipoteca grava solo sugli immobili individuati al C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 8 e 9 (negoziò al piano terra - Bene 1).

TRASCRIZIONE contro del 02.08.2018. Verbale di pignoramento immobili Registro Particolare 13706 Registro generale 19644 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto del 26.07.2018 repertorio n. 379.

Dalle visure ipotecarie effettuate nel corso delle operazioni peritali non risultano ulteriori formalità gravanti sui beni immobiliari successive al pignoramento (**Allegato A.8**).

3.4 Risposta al quesito n. 4

4) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.).*

Non si riscontrano spese di natura condominiale. Tuttavia si evidenzia che la luce del vano scala comune della palazzina edificata sulla Part. 160 (Sub. 7) risulta allacciata al contatore dell'appartamento identificato al Sub. 15 (Lotto 1).

3.5 Risposta al quesito n. 5

5) *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Non si riscontra l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Tuttavia si evidenzia che la Part. 518 corrisponde a metà della sede stradale della strada privata che delimita il confine sud delle Part. 160, 1093 e 164, comunemente utilizzata ad uso pubblico; l'altra metà della sede stradale è costituita dalla Part. 519, appartenente ad altre proprietà.

3.6 Risposta al quesito n. 6

6) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari.*

ISCRIZIONE contro del 06.07.2016. Ipoteca volontaria Registro Particolare 2561 Registro generale 16359 a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari Rep. 78076/23910 del 29.06.2016, per concessione a garanzia di mutuo di euro 80.382,40 a favore della BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A., contro [REDACTED] L'ipoteca grava solo sugli immobili individuati al C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 8 e 9 (negoziato al piano terra – Bene I).

TRASCRIZIONE contro del 02.08.2018. Verbale di pignoramento immobili Registro Particolare 13706 Registro generale 19644 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto del 26.07.2018 repertorio n. 379.

3.7 Risposta al quesito n. 7

7) *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di*

manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.).

Il compendio pignorato si compone di tre beni mobiliari siti nel comune in Todi, tutti ubicati in Loc. Ponte Rio, Via Tiberina n. 58 ed individuati al C.T. del Comune di Todi al Foglio 60: il primo alle Part. 160 e 1093, il secondo alla Part. 164 ed il terzo alla Part. 518.

La zona è posta in una zona pianeggiante a nord di Todi, vicino allo svincolo stradale della E45; nelle vicinanze sono presenti, uffici, scuole e servizi pubblici. Ai fini dell'attività commerciale, il fabbricato è ottimamente posizionato lungo la Via Tiberina.



Come rappresentato graficamente nell'immagine successiva, il primo bene immobiliare (area in ROSSO) consiste in un appartamento occupante l'intero piano secondo, terzo (soffitta e lastrico solare) e copertura (torretta e lastrico solare) di una palazzina indipendente di complessivi tre piani fuori terra, posta lungo la Via Tiberina al civico n. 58 (C.F. Fg. 60, Part. 160, Sub. 15); l'appartamento ha inoltre diritto sui BCNC individuati al Sub. 7 (vano scala interno) e Sub. 16 (corte esterna); il bene si compone inoltre di due commerciali al piano terra (Sub. 8 e 9), due garages (Sub. 11 e 12) e un'altra corte esterna (Part. 1093) posti sul retro dell'edificio. Sulla Part. 1093 si riscontra la presenza di un altro magazzino adiacente all'esistente garage Sub. 12 della Part. 160, realizzato senza titolo abilitativo; l'abuso si ritiene tuttavia sanabile (area in BLU).

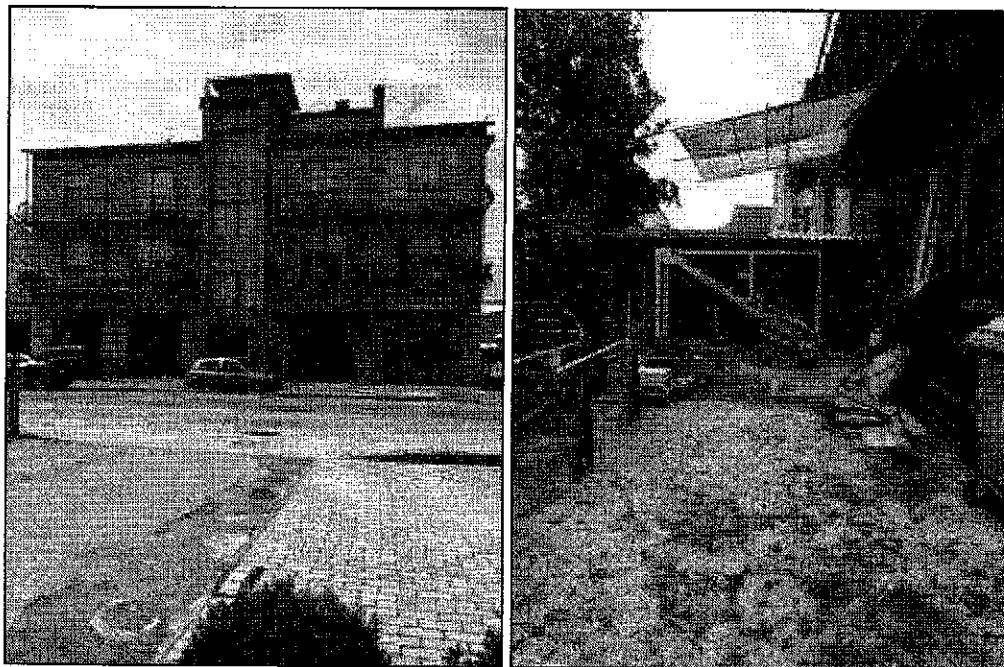
Il secondo bene immobiliare consiste in un fabbricato costituito da solo piano terra, destinato in parte a garage ed in parte a magazzini (C.F. Fg. 60, Part. 164, Sub. 2 e 3), con annessa corte esterna di pertinenza (Sub. 1 BCNC), confinante con entrambe le Part. 160 e 1093 sopra dette (area in VERDE).

Il terzo bene immobiliare (C.T. Fg. 60, Part. 518) costituisce metà della sede stradale di una strada privata destinata a servitù di passaggio ad uso pubblico, confinante a sud con entrambi i beni 1 e 2 sopra detti (area in GIALLO); l'altra metà della sede stradale è costituita dalla Part. 519, appartenente ad altre proprietà.

All'interno dell'edificio sono presenti altre unità immobiliari appartenenti ad altre proprietà e non facenti parte del compendio pignorato: due appartamenti al piano primo (Sub. 13 e 14) ed una lavanderia al piano terra (Sub. 17).



Bene 1 – C.F. Fg. 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12 e Part. 1093



L'edificio è caratterizzato da una struttura portante in muratura, realizzata in blocchi di cemento e tufo; gli orizzontamenti sono costituiti da solai in laterocemento. La copertura è a doppia falda in travi varesi e tavelloni e manto di copertura in tegole; sono presenti due lastre solari, una al piano terzo ed una in copertura accessibili rispettivamente dalla soffitta e dalla torretta dell'appartamento al piano secondo (Sub. 15); non si riscontrano problematiche di tipo strutturale. Esternamente, il piano terra è rivestito in pietra i restanti piani sono intonacati. Gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio con tapparelle avvolgibili in plastica. L'accesso ai vari piani avviene attraverso un atrio e una scala interna, comuni fino al piano secondo; il piano terzo e copertura appartengono e sono quindi raggiungibili esclusivamente dall'appartamento al piano secondo (Sub. 15); non è presente l'ascensore. Lo stato conservativo dell'edificio risulta in buone condizioni.

Appartamento (Sub. 15)

L'appartamento si compone di 12 vani ed occupa l'intero piano secondo, terzo e copertura della palazzina. Al piano secondo è costituito da un ingresso, tre disimpegni, un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, sei camere, tre bagni e tre balconi; attraverso una scala interna esclusiva (prolungamento del vano scala comune) si accede al piano terzo, costituito da tre soffitte e un lastrico solare; dal pianerottolo della soffitta si accede tramite una scala in ferro alla torretta ed al lastrico solare presenti in copertura.

Originariamente l'appartamento al piano secondo era composto solo da quattro camere e due bagni. A seguito di recenti lavori di redistribuzione degli spazi interni, nel locale originariamente destinato a salone sono state ricavate altre due camere, un altro bagno ed un altro disimpegno, senza comunque apportare modifiche alle aperture esterne. Si riscontra tuttavia una difformità catastale in quanto la planimetria del piano secondo non è stata aggiornata con tali modifiche (Allegato B.3b).

Con riferimento alla documentazione fotografica prodotta (Allegato B.2), si descrivono sinteticamente le principali caratteristiche intrinseche del bene pignorato. L'appartamento presenta una buona luminosità ed esposizione; le pareti interne sono tinteggiate ed in buono stato conservativo, quelle dei bagni sono rivestite con mattonelle di ceramica. I pavimenti sono di tipologia diversa a seconda degli ambienti: parquet, marmo scuro e chiaro, ceramica e cotto; lo stato conservativo è molto buono. La porta d'ingresso è in legno massello, le porte interne in legno tamburato; lo stato conservativo è molto buono. Gli infissi sono prevalentemente in alluminio ed in parte in legno con doppio vetro isolante (zona ingresso, soggiorno ed ex salone); lo stato conservativo è buono. Gli impianti elettrico, idrico e termosanitario sono autonomi, funzionanti e in buono stato conservativo. L'impianto termosanitario funziona a gas metano con caldaia posta nella soffitta al piano terzo. I contatori del gas metano e dell'acqua sono posti in due distinti armadietti all'esterno alla palazzina; il contatore elettrico è posto nel vano sottoscala comune. Sono inoltre

presenti l'impianto citofonico, telefonico e televisivo. L'appartamento non è provvisto di certificazione energetica APE.

Negozi (Sub. 8 e 9)

Il negozio è sostanzialmente costituito da due ambienti posti al piano terra della palazzina, tra loro comunicanti sulla parte posteriore dell'edificio, accessibile anche dal vano scala interno comune (ex retro bottega); in tale ambiente è inoltre presente anche un piccolo bagno di servizio.

Originariamente, i Sub. 8 e 9 costituivano due negozi distinti, tra loro non comunicanti. A seguito di recenti lavori di redistribuzione degli spazi interni, sono stati demoliti i fondelli che separavano gli ambienti precedenti, con la creazione di un unico ambiente, senza comunque apportare modifiche alle aperture esterne; sono stati demoliti anche i fondelli interni al Sub. 8 con conseguente eliminazione del retro bottega. Relativamente al Sub. 9, si rileva la chiusura dell'apertura che originariamente comunicava con l'adiacente Sub. 17 (oggi destinato ad attività di lavanderia appartenente ad altra proprietà) e la realizzazione di una nuova apertura sul muro perimetrale di collegamento con l'adiacente garage Sub. 11 sul retro dell'edificio. Si riscontrano tuttavia alcune difformità catastali in quanto le planimetrie non sono state aggiornate con tali modifiche (Allegato B.3c).

Con riferimento alla documentazione fotografica prodotta (Allegato B.2), si descrivono sinteticamente le principali caratteristiche intrinseche del bene pignorato. Il negozio presenta molte aperture e quindi una buona luminosità ed esposizione; le pareti interne sono tinteggiate ed in buono stato conservativo; quelle del bagno di servizio sono rivestite in mattonelle di ceramica. Il pavimento è in graniglia di marmo; lo stato conservativo è buono. Gli infissi sono in alluminio provvisti di serrande in ferro; lo stato conservativo è buono. Gli impianti elettrico ed idrico sono funzionanti e in buono stato conservativo; quello idrico è allacciato al contatore dell'appartamento (Sub. 15), quello elettrico è indipendente con contatore posto nel vano sottoscala comune; è assente l'impianto termico. Il negozio non è provvisto di certificazione energetica APE.

Garages (Sub. 11 e 12)

I due garages sono attualmente utilizzati come locali di servizio del negozio (Sub. 8 e 9). In particolare il Sub. 11 è stato trasformato in un locale ufficio, mediante la realizzazione di una controsoffittatura e di pareti interne in cartongesso; tali modifiche hanno comunque comportato la realizzazione di una nuova apertura sul muro perimetrale per il collegamento con il negozio adiacente (Sub. 9), la chiusura dell'apertura (saracinesca) comunicante verso la corte esterna Sub. 16 e la chiusura dell'apertura verso la corte esterna Part. 1093 mediante la realizzazione di una nuova parete in mattoni finestrata. Si riscontra tuttavia una difformità catastale in quanto la planimetria non è stata aggiornata con tali modifiche (Allegato B.3c).



Con riferimento alla documentazione fotografica prodotta (**Allegato B.2**), si descrivono sinteticamente le principali caratteristiche intrinseche del bene pignorato. La copertura e le pareti dei garages sono in lamiera; quelle del Sub. 11 sono internamente rivestite e tinteggiate (controsoffittatura, pareti in cartongesso e nuova parete in mattoni); lo stato conservativo è discreto. Il sub 12, diversamente dal Sub. 11 non è pavimentato. E' presente solo l'impianto elettrico allacciato al contatore del negozio adiacente (Sub. 8 e 9). Il locale destinato ad ufficio rappresentato dal Sub. 11 risulta scarsamente illuminato.

Corte esterna (Part. 1093)

La corte non risulta espressamente indicata nella documentazione relativa al pignoramento. Tuttavia, considerato che appartiene interamente all'esecutato per la piena proprietà e risulta interclusa tra le Part. 160, 164 e 518 costituenti appunto il compendio pignorato, si ritiene opportuno in questa sede estendere il pignoramento anche a tale Part. 1093 attualmente utilizzata come pertinenza del negozio e comunicante con tutti i locali del piano terra (Sub. 8-9-11 e 12). La corte è provvista di illuminazione esterna.

Sulla corte si riscontra inoltre la realizzazione di un terzo garage senza il necessario titolo abilitativo, che attualmente è utilizzato come magazzino a servizio del negozio; la difformità edilizia (e anche catastale) si ritiene comunque sanabile.

Bene 2 – C.F. Fg. 60, Part. 164, Sub. 1 (BCNC), 2 e 3

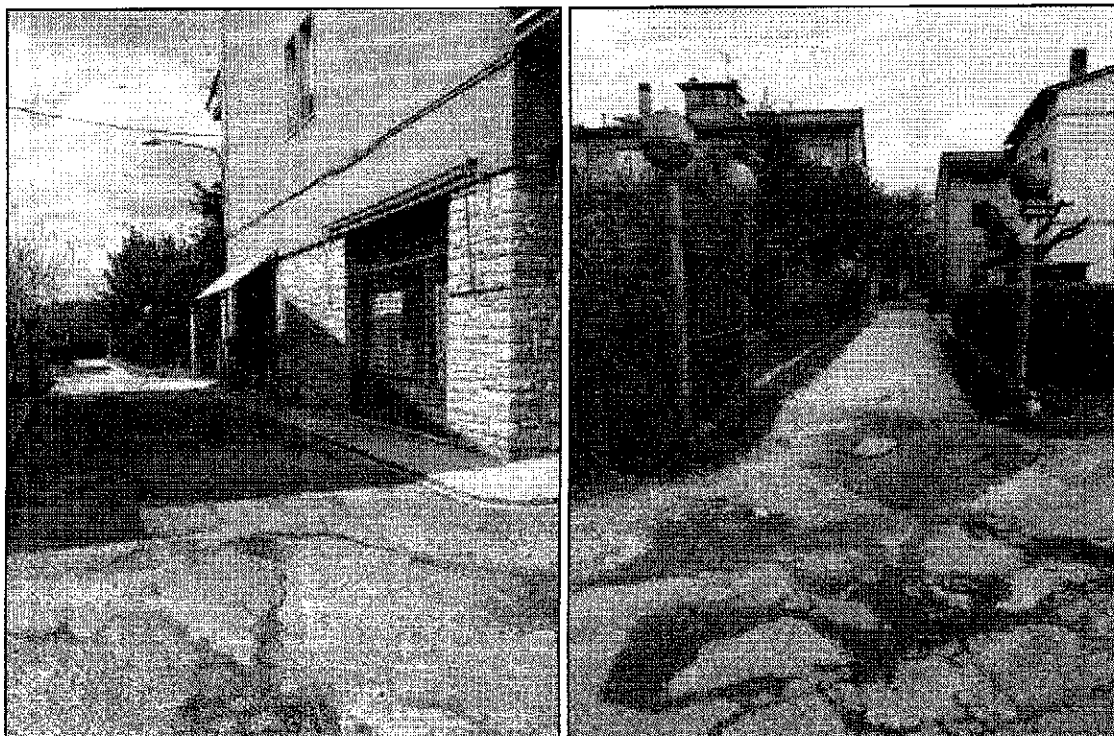


Il bene immobiliare si compone di in un unico fabbricato al piano terra, destinato in parte a garage ed in parte a magazzini, con annessa corte esterna di pertinenza (C.F. Fg. 60, Part. 164, Sub. 1 BCNC, 2 e 3). Attualmente, il garage (Sub. 2) ha accesso carrabile attraverso la Part. 160, munito

di apertura con chiusura a serranda; nel locale è presente anche un piccolo bagno di servizio accessibile da un'apertura posta in adiacenza a quella carrabile avente anch'essa chiusura a serranda. Sulla parete opposta, il garage comunica con la restante parte dell'edificio destinata a magazzini (Sub. 3). Più in particolare, i magazzini consistono in un fondo, una serra e una voliera, privi di reali chiusure ed aventi in generale uno stato conservativo piuttosto fatiscente.

Con riferimento alla documentazione fotografica prodotta (**Allegato B.2**), si descrivono sinteticamente le principali caratteristiche intrinseche del bene pignorato. La struttura principale è in muratura di mattoni con copertura in putrelle d'acciaio e tavelloni (garage e fondo) e metallica (serra); la voliera è parzialmente priva di copertura. Internamente le pareti non sono tinteggiate ed il pavimento è assente. Nel garage è presente sia l'impianto elettrico che idrico (nel bagno di servizio), nel fondo e nella serra solo l'impianto elettrico. L'impianto elettrico è allacciato al contatore del negozio, mentre l'impianto idrico è allacciato a quello dell'appartamento corrispondente al bene immobiliare 1 (Part. 160, Sub. 15). La corte esclusiva (Sub. 1 BCNC), destinata prevalentemente a giardino, è provvista di illuminazione sterna.

Bene 3 – C.T. Fg. 60, Part. 160, Part. 518



L'immobiliare costituisce metà sede stradale di una strada privata destinata a servitù di passaggio ad uso pubblico, confinante a sud con entrambi i beni 1 e 2 sopra detti; l'altra metà della sede stradale è costituita dalla Part. 519, appartenente ad altre proprietà. Si suggerisce la variazione del bene in BCNC per le Part. 160, 1093 e 164. La sede stradale è priva di illuminazione.

3.8 Risposta al quesito n. 8

8) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente il compendio pignorato.

3.9 Risposta al quesito n. 9

9) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.*

Bene 1 – C.F. Fg. 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12 e Part. 1093

Originariamente l'appartamento al piano secondo era composto solo da quattro camere e due bagni. A seguito di recenti lavori di redistribuzione interna degli spazi, nel locale originariamente destinato a salone sono state ricavate altre due camere, un altro bagno ed un altro disimpegno, senza comunque apportare modifiche alle aperture esterne. Si riscontra una difformità catastale in quanto le planimetrie non risultano essere state aggiornate con tali modifiche interne (**Allegato B.3b**); difformità sanabile con un costo presunto pari ad € 1.000,00.

Con riferimento all'elaborato grafico dell'**Allegato B.3c**, relativamente al Sub. 9 si rileva la chiusura dell'apertura che originariamente comunicava con l'adiacente Sub. 17 (oggi destinato ad attività di lavanderia appartenente ad altra proprietà) e la realizzazione di una nuova apertura sul muro perimetrale di collegamento con l'adiacente garage Sub. 11 posto sul retro dell'edificio; inoltre l'accesso dalla corte esterna Part. 1093 al Sub. 11 è stato chiuso con una parete di mattoni finestrata. La difformità catastale si ritiene sanabile con un costo presunto pari ad € 1.000,00.

Con riferimento all'elaborato grafico dell'**Allegato B.3a**, sulla Part. 1093 è stato edificato un terzo garage adiacente all'esistente garage Sub. 12 sulla Part. 160, senza titolo abilitativo. Considerata comunque sanabile la difformità edilizia, la corrispondente difformità catastale della planimetria si ritiene sanabile con un costo presunto pari ad € 1.500,00.

Bene 2 – C.F. Fg. 60, Part. 164, Sub. 1 (BCNC), 2 e 3

Non si riscontrano difformità catastali.

Bene 3 – C.T. Fg. 60, Part. 518

Non si riscontrano difformità catastali. Tuttavia, come meglio descritto nel seguito, vista la possibilità di individuare tre lotti distinti sulle Part. 160, 164 e 1093 (**Allegato B.3a**); considerato che la fascia di terreno corrispondente alla Part. 518 rappresenta di fatto il confine sud comune ai tre lotti, si suggerisce la variazione catastale della Part. 518 dal C.T. al C.F. come area urbana, BCNC alle Part. 160, 164 e 1093. La variazione si ritiene effettuabile con un costo presunto pari ad € 1.500,00.

3.10 Risposta al quesito n. 10

10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

Foglio n. 60, Part. 160, 1093 e 518 (Beni 1 e 3)

TESSUTI RECENTI A PREVALENTE MANTENIMENTO PER RESIDENZA – A MEDIO-ALTA DENSITÀ 0,70 MQ/MQ (zona omogenea B) di cui agli artt. 16 e 18 delle N.T.A. parte operativa.

Foglio n. 60, Part. 164 (Bene 2)

TESSUTI RECENTI A PREVALENTE MANTENIMENTO PER RESIDENZA – A MEDIO-BASSA DENSITÀ 0,50 MQ/MQ (zona omogenea B) di cui agli artt. 16 e 18 delle N.T.A. parte operativa.

3.11 Risposta al quesito n. 11

11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti.

Dagli accertamenti effettuati, i beni immobiliari costituenti il compendio pignorato risultano conformi alle autorizzazioni amministrative rilasciate in ambito edilizio ed urbanistico dal Comune di Todi (**Allegato A.3**).



Con riferimento all'elaborato grafico dell'Allegato **B.3a**, sulla Part. 1093 è stato edificato senza titolo abilitativo un terzo garage adiacente all'esistente garage Sub. 12 della Part. 160. La difformità edilizia si ritiene comunque sanabile con un costo presunto pari ad € 1.000,00.

3.12 Risposta al quesito n. 12

12) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

Bene 1 – C.F. Fg. 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12 e Part. 1093

Appartamento (Sub. 15)

L'appartamento risulta attualmente occupato dal proprietario esecutato e dalla madre [REDACTED] nata a Todi il 18.09.1929, proprietaria del diritto di usufrutto per l'intero.

Negozio (Sub. 8-9-11-12 e Part. 1093)

Il negozio risulta attualmente utilizzato dalla società [REDACTED] (Allegato A.7).

Bene 2 – C.F. Fg. 60, Part. 164, Sub. 1 (BCNC), 2 e 3

Il bene risulta attualmente utilizzato dal proprietario esecutato; la corte esterna esclusiva (Sub. 1 BCNC) è destinata prevalentemente a giardino.

Bene 3 – C.T. Fg. 60, Part. 518

Il bene risulta attualmente destinato a servitù di passaggio ad uso pubblico, confinante a sud con entrambi i beni 1 e 2 sopra detti; l'altra metà della sede stradale è costituita dalla Part. 519, appartenente ad altre proprietà. Si suggerisce la variazione catastale della Part. 518 dal C.T. al C.F., come area urbana BCNC alle Part. 160, 164 e 1093.

3.13 Risposta al quesito n. 13

13) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo



sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Si allega il Certificato cumulativo (Stato Civile, Residenza e Famiglia) di [REDACTED] (Allegato A.6).

Si allega inoltre la Visura camerale della società [REDACTED] (Allegato A.7).

3.14 Risposta al quesito n. 14

14) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario).

Bene 1 – C.F. Fg. 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12 e Part. 1093

Appartamento (Sub. 15)

L'appartamento risulta attualmente occupato dal proprietario esecutato e dalla madre [REDACTED] nata a Todi il 18.091929, proprietaria del diritto di usufrutto per l'intero.

Negozio (Sub. 8-9-11-12 e Part. 1093)

Il negozio risulta attualmente utilizzato dalla società [REDACTED] (Allegato A.7).

Bene 2 – C.F. Fg. 60, Part. 164, Sub. 1 (BCNC), 2 e 3

Il bene risulta attualmente utilizzato dal proprietario esecutato; la corte esterna esclusiva (Sub. 1 BCNC) è destinata prevalentemente a giardino.

Bene 3 – C.T. Fg. 60, Part. 518

Il bene risulta attualmente destinato a servitù di passaggio ad uso pubblico, confinante a sud con entrambi i beni 1 e 2 sopra detti; l'altra metà della sede stradale è costituita dalla Part. 519, appartenente ad altre proprietà. Si suggerisce la variazione catastale della Part. 518 dal C.T. al C.F., come area urbana BCNC alle Part. 160, 164 e 1093.

3.15 Risposta al quesito n. 15

15) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Non è stato possibile reperire la documentazione relativa alla certificazione degli impianti, i quali comunque risultano funzionanti e conformi alla normativa vigente.



Bene 1 – C.F. Fg. 60, Part. 160, Sub. 15-8-9-11-12 e Part. 1093

Appartamento (Sub. 15)

Gli impianti elettrico, idrico e termosanitario sono autonomi, funzionanti e in buono stato conservativo. L'impianto termosanitario funziona a gas metano con caldaia posta nella soffitta al piano terzo. I contatori del gas metano e dell'acqua sono posti in due distinti armadietti all'esterno alla palazzina; il contatore elettrico è posto nel vano sottoscala comune. Sono inoltre presenti l'impianto citofonico, telefonico e televisivo. L'appartamento non è provvisto di certificazione energetica APE.

Negozi (Sub. 8-9-11-12 e Part. 1093)

Sub. 8 e 9: gli impianti elettrico ed idrico sono funzionanti ed in buono stato conservativo; quello idrico è allacciato al contatore dell'appartamento (Sub. 15), quello elettrico è indipendente con contatore posto nel vano sottoscala comune; è assente l'impianto termico.

Sub. 11 e 12: è presente solo l'impianto elettrico allacciato al contatore comune ai Sub. 8 e 9. Il negozio non è provvisto di certificazione energetica APE.

La Part. 1093 è provvista di illuminazione esterna allacciata al contatore comune ai Sub. 8 e 9.

Bene 2 – C.F. Fg. 60, Part. 164, Sub. 1 (BCNC), 2 e 3

Nel garage (Sub. 2) è presente sia l'impianto elettrico che idrico (bagno di servizio) Nel fondo e nella serra (Sub. 3) solo l'impianto elettrico. L'impianto elettrico è allacciato al contatore del negozio, mentre l'impianto idrico è allacciato a quello dell'appartamento corrispondente al bene immobiliare 1 (Part. 160, Sub. 15). La corte esclusiva (Sub. 1 BCNC), destinata prevalentemente a giardino, è provvista di illuminazione sterna.

Bene 3 – C.T. Fg. 60, Part. 518

La sede stradale è priva di illuminazione.

3.16 Risposta al quesito n. 16

16) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti,

verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.

Il compendio è vendibile in tre lotti immobiliari distinti (**Allegato B.3a**).

LOTTO 1: C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 15 (appartamento ai piani secondo, terzo e copertura)

LOTTO 2: C.F. Foglio 60, Part. 160, Sub. 8-9-11-12 e Part. 1093 (negoziato al piano terra e corte)

LOTTO 3: C.F. Foglio 60, Part. 164, Sub. 1 (BCNC)-2-3 (fabbricato su area edificabile)

Non si ravvisano particolari criticità nella creazione dei lotti sopra detti in quanto strutturalmente indipendenti e le poche interconnessioni impiantistiche sono separabili.

Attualmente, l'accesso al garage individuato al Sub. 2 della Part. 164 (Lotto 3) avviene attraverso il passaggio sulla corte BCNC della Part. 160, destinata a metà sede stradale che la separa a nord dalla confinante Part. 161 (appartenente ad altra proprietà e non oggetto del pignoramento); la strada funge da accesso anche agli ex garages individuati ai Sub. 11 e 12 della Part. 160 (Lotto 2). Non si ravvisano a riguardo particolari motivi ostativi affinché tale servitù di passaggio venga garantita anche in seguito alla divisione in lotti proposta.

Si suggerisce la variazione catastale dell'area censita al C.T. Foglio 60, Part. 518 (corrispondente a metà della sede stradale che delimita il confine sud delle Part. 160, 164 e 1093), in BCNC lotti sopra individuati. Ai fini della stima immobiliare, il suo valore commerciale è stato trascurato. La variazione si ritiene effettuabile con un costo presunto pari ad € 1.500,00.

3.17 Risposta al quesito n. 17

17) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nella zona in cui sono posti gli immobili, al fine di reperire valori attendibili ed utilizzati nel corso di compravendite aventi ad oggetto beni con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di pignoramento. Il parametro tecnico utilizzato è il metro quadrato di superficie. Il valore unitario applicato deriva

dall'interpolazione dei comparables individuati. Fonti di informazioni: Agenzia del Territorio, Camera di Commercio, Borsino immobiliare.

LOTTO 1: C.F. Fg. 60, Part. 160, Sub. 15

TABELLA SUPERFICI PER DESTINAZIONE D'USO E VALUTAZIONI DI MERCATO

Piano	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Incidenza parametro commerciale (%)	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
2	Ingresso	5,91	100%	5,91		
2	Disimpegno 1	9,04	100%	9,04		
2	Disimpegno 2	8,24	100%	8,24		
2	Soggiorno	34,16	100%	34,16		
2	Sala da pranzo	20,75	100%	20,75		
2	Cucina	9,57	100%	9,57		
2	Camera 1	20,41	100%	20,41		
2	Camera 2	21,33	100%	21,33		
2	Camera 3	17,60	100%	17,60		
2	Camera 4	16,89	100%	16,89		
2	Bagno 1	5,12	100%	5,12		
2	Bagno 2	3,51	100%	3,51		
2	Disimpegno 3 (ex (Salone)	4,22	100%	4,22		
2	Camera 5 (ex Salone)	16,57	100%	16,57		
2	Camera 6 (ex Salone)	11,94	100%	11,94		
2	Bagno 3 (ex Salone)	5,54	100%	5,54		
2	Balconi 1-2-3	41,01	25%	10,25		
2-3-4	Vano scala interno	13,48	100%	13,48		
3	Pianerottolo	4,34	70%	3,04		
3	Soffitta 1	16,95	70%	11,87		
3	Soffitta 2	56,68	35%	19,84		
3	Soffitta 3	69,27	10%	6,93		
3	Terrazzo (lastrico solare)	53,46	25%	13,37		
4	Torretta	13,41	25%	3,35		
4	Lastrico solare	12,28	25%	3,07		
TOTALE LOTTO 1				296,00	750,00	222.000,00

Il più probabile valore di mercato da attribuire al LOTTO 1 è pari ad € 222.000,00 che ribassato del 15% circa, come richiesto dal quesito, risulta pari ad € 188.700,00.

LOTTO 2: C.F. Fg. 60, Part. 160, Sub. 8-9-11-12 e Part. 1093

TABELLA SUPERFICI PER DESTINAZIONE D'USO E VALUTAZIONI DI MERCATO

Piano	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Incidenza parametro commerciale (%)	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
T	Negozio (Sub. 8)	109,58	100%	109,58		
T	Negozio (Sub. 9)	46,00	100%	46,00		
T	Ufficio (Sub. 11)	16,01	100%	16,01		
T	Magazzino (Sub. 12)	13,17	100%	13,17		
T	Corte esterna (Part. 1093)	180,00	2%	3,60		
TOTALE LOTTO 2				188,36	800,00	150.688,00

Il più probabile valore di mercato da attribuire al LOTTO 2 è pari ad € 150.688,00 che ribassato del 15% circa, come richiesto dal quesito, risulta pari ad € **128.000,00**.

LOTTO 3: C.F. Foglio 60, Part. 164, Sub. 1 BCNC-2-3

Vista la scarsa qualità strutturale e lo stato conservativo piuttosto fatiscente del fabbricato; considerato che l'area corrispondente alla Part. 164 è comunque edificabile per circa metà superficie, si ritiene più corretto stimare il lotto come area edificabile anziché come fabbricato e corte esterna esclusiva. Il valore unitario considerato per la stima tiene conto degli eventuali costi necessari per la demolizione del fabbricato esistente.

TABELLA SUPERFICI PER DESTINAZIONE D'USO E VALUTAZIONI DI MERCATO

Piano	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Incidenza parametro commerciale (%)	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
T	Area urbana edificabile	840,00	100%	840,00	90,00	75.600,00
TOTALE LOTTO 3						75.600,00

Il più probabile valore di mercato da attribuire al LOTTO 3 è pari ad € 75.600,00 che ribassato del 15% circa, come richiesto dal quesito, risulta pari ad € **64.000,00**.

3.18 Risposta al quesito n. 18

18) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota: - dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi

debitamente approvati dall'Ufficio competente; - proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Il compendio pignorato è vendibile in tre lotti immobiliari distinti (**Allegato B.3a**).

Il LOTTO 1 è pignorato per l'intero, per la NUDA PROPRIETA'.

Il LOTTO 2 è pignorato per l'intero, per la PIENA PROPRIETA'.

Il LOTTO 3 è pignorato per l'intero, per la PIENA PROPRIETA'.

3.19 Risposta al quesito n. 19

19) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

Il compendio pignorato è vendibile in tre lotti immobiliari distinti (**Allegato B.3a**).

Il LOTTO 1 è pignorato per l'intero, per la NUDA PROPRIETA'. Considerato che l'usufruttuaria [REDACTED] è nata a Todi il 18.09.1929 (quasi 90 anni), il valore del diritto pignorato si ritiene pari ad € **160.000,00** (85% circa del valore di mercato ribassato).

Il LOTTO 2 è pignorato per l'intero, per la PIENA PROPRIETA'.

Il LOTTO 3 è pignorato per l'intero, per la PIENA PROPRIETA'.

3.20 Risposta al quesito n. 20

20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

I beni immobiliari costituenti il compendio pignorato non risultano abusivi.

Con riferimento all'elaborato grafico dell'**Allegato B.3a**, sulla Part. 1093 è stato edificato un terzo garage adiacente all'esistente garage Sub. 12 sulla Part. 160, senza titolo abilitativo. La difformità edilizia si ritiene comunque sanabile con un costo presunto pari ad € 1.000,00.



4. RIEPILOGO

Il compendio pignorato è vendibile in tre lotti immobiliari distinti.

Si suggerisce la variazione catastale dell'area censita al C.T. Foglio 60, Part. 518 (corrispondente a metà della sede stradale che delimita il confine sud delle Part. 160, 164 e 1093), in BCNC ai tre lotti individuati. La variazione catastale si ritiene effettuabile con un costo presunto pari ad € 1.500,00. Ai fini della stima del compendio pignorato, tale bene immobiliare verrà sostanzialmente trascurato.

4.1 LOTTO 1

Il lotto è costituito da un appartamento di 12 vani ed occupa l'intero piano secondo, terzo e copertura di una palazzina indipendente posta nel Comune di Todi, Loc. Ponte Rio, lungo la Via Tiberina. Il piano secondo si compone di un ingresso, tre disimpegni, un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, sei camere, tre bagni e tre balconi; attraverso una scala interna esclusiva (prolungamento del vano scala comune della palazzina) si accede al piano terzo, costituito da tre soffitte ed un lastrico solare; dal pianerottolo della soffitta si accede tramite una scala in ferro alla torretta ed al lastrico solare presenti in copertura; l'appartamento ha inoltre diritto sui BCNC della Part. 160 individuati al Sub. 7 (vano scala interno) e Sub. 16 (corte esterna).

4.1.1 Proprietà

NUDA PROPRIETA' [REDACTED] per l'intero.

4.1.2 Dati catastali

Denominazione	Catasto	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
Appartamento	F	60	160	15	A/3	4	12 vani	€ 836,66

4.1.3 Iscrizioni e trascrizioni non opponibili

TRASCRIZIONE contro del 02.08.2018. Verbale di pignoramento immobili.

4.1.4 Vincoli, pesi e limitazioni d'uso

L'unità immobiliare è gravata del diritto di abitazione (usufrutto) a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a Todi (PG) il 18.09.1929.

4.1.5 Stato di occupazione

Il bene risulta attualmente occupato dal proprietario esecutato e dalla madre [REDACTED]
[REDACTED] L'esecutato risulta di Stato Libero.

4.1.6 Regolarità urbanistico-edilizia



Non si riscontrano irregolarità.

4.1.7 Regolarità catastale

Si riscontra una difformità catastale in quanto la planimetria del piano secondo non risulta aggiornata con i lavori di divisione interna del locale ex salone, nel quale sono state ricavate altre due camere, un altro bagno ed un altro disimpegno; la difformità si ritiene sanabile con un costo presunto pari ad € 1.000,00.

4.1.8 Stima del valore di vendita

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE DI VENDITA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Piano	Destinazione d'uso	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)	Valore - 15% (€)
2-3-4	Appartamento (Sub. 15)	296,00	750,00	222.000,00	188.700,00
TOTALE LOTTO 1				222.000,00	188.700,00

Valore complessivo LOTTO 1:

Euro 188.700,00 (centottantottomilasettecento/00)

4.1.9 Valore del diritto pignorato (nuda proprietà per l'intero)

Il valore del diritto pignorato si ritiene pari ad € 160.000,00 (85% circa del valore di mercato ribassato).

4.2 LOTTO 2

Il lotto è costituito da un negozio composto da due ambienti ubicati al piano terra di una palazzina indipendente posta nel Comune di Todi, Loc. Ponte Rio, lungo la Via Tiberina. Gli ambienti sono tra loro comunicanti sulla parte posteriore dell'edificio (ex retro bottega), ed accessibili anche dal vano scala comune interno; il negozio è dotato anche di un piccolo bagno di servizio. Il lotto comprende anche una corte esterna posta sul retro della palazzina, attualmente utilizzata come pertinenza del negozio, comunicante con tutti i locali; il negozio ha inoltre diritto sui BCNC della Part. 160 individuati al Sub. 7 (vano scala interno) e Sub. 16 (corte esterna).

4.2.1 Proprietà

PIENA PROPRIETA': [REDACTED] per l'intero.

4.2.2 Dati catastali

Denominazione	Catasto	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
---------------	---------	--------	-------	------	-----------	--------	----------	---------

Negozio	F	60	160	8	C/1	8	97 mq	€ 1.132,18
Negozio	F	60	160	9	C/1	8	46 mq	€ 536,91
Garage	F	60	160	11	C/6	2	13 mq	€ 14,10
Garage	F	60	160	12	C/6	2	13 mq	€ 14,10
Corte esterna	F	60	1093		Area Urbana		180 mq	

4.2.3 Iscrizioni e trascrizioni non opponibili

ISCRIZIONE contro del 06.07.2016. Ipoteca volontaria sulle u.i. Sub. 8 e 9.

TRASCRIZIONE contro del 02.08.2018. Verbale di pignoramento immobili.

4.2.4 Vincoli, pesi e limitazioni d'uso

Non si riscontrano vincoli, pesi e limitazioni d'uso.

4.2.5 Stato di occupazione

Il negozio risulta attualmente utilizzato dalla società XXXXXXXXXX

4.2.6 Regolarità urbanistico-edilizia

Sulla Part. 1093 è stato edificato senza titolo abilitativo un terzo garage adiacente all'esistente garage Sub. 12 della Part. 160. La difformità edilizia si ritiene comunque sanabile con un costo presunto pari ad € 1.000,00.

4.2.7 Regolarità catastale

Relativamente alla u.i. individuata al Sub. 9 si rileva la chiusura dell'apertura che originariamente comunicava con l'adiacente Sub. 17 (oggi destinato ad attività di lavanderia appartenente ad altra proprietà) e la realizzazione di una nuova apertura sul muro perimetrale di collegamento con l'adiacente garage Sub. 11 posto sul retro dell'edificio; inoltre l'accesso dalla corte esterna Part. 1093 al Sub. 11 è stato chiuso con una parete di mattoni finestrata. La difformità catastale si ritiene sanabile con un costo presunto pari ad € 1.000,00.

Sulla Part. 1093 è stato edificato senza titolo abilitativo un terzo garage adiacente all'esistente garage Sub. 12 della Part. 160. La difformità catastale si ritiene sanabile con un costo presunto pari ad € 1.500,00.

4.2.8 Stima del valore di vendita

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE DI VENDITA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Piano	Destinazione d'uso	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)	Valore - 15% (€)
T	Negozio (Sub. 8-9-11-12 e Part. 1093)	188,36	800,00	150.688,00	128.000,00

TOTALE LOTTO 2	150.688,00	128.000,00
-----------------------	-------------------	-------------------

Valore complessivo LOTTO 2:

Euro 128.000,00 (centoventottomila/00)

4.3 LOTTO 3

Il lotto è costituito da un unico fabbricato al piano terra, destinato in parte a garage ed in parte a magazzini (fondo, serra e voliera), tra loro comunicanti, con annessa corte esterna di pertinenza; nel garage è presente anche un piccolo bagno di servizio accessibile da un'apertura posta in adiacenza a quella carrabile. Tuttavia, Vista la scarsa qualità strutturale e lo stato conservativo piuttosto fatiscente del fabbricato; considerato che l'area è comunque ulteriormente edificabile fino al 50% della superficie complessiva, si ritiene più corretto stimare il lotto come area edificabile anziché come fabbricato e corte esterna esclusiva; il valore unitario considerato per la stima tiene conto degli eventuali costi necessari per la demolizione del fabbricato esistente.

4.3.1 Proprietà

PIENA PROPRIETA': ██████████ per l'intero.

4.3.2 Dati catastali

Denominazione	Catasto	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
BCNC	F	60	164	1	Area Urbana			
Garage	F	60	164	2	C/6	5	36 mq	€ 66,93
Magazzini	F	60	164	3	C/2	1	46 mq	€ 47,51

4.3.3 Iscrizioni e trascrizioni non opponibili

TRASCRIZIONE contro del 02.08.2018. Verbale di pignoramento immobili.

4.3.4 Vincoli, pesi e limitazioni d'uso

Non si riscontrano vincoli, pesi e limitazioni d'uso.

4.3.5 Stato di occupazione

Il lotto risulta attualmente utilizzato dal proprietario esecutato.

4.3.6 Regolarità urbanistico-edilizia

Non si riscontrano irregolarità.

4.3.7 Regolarità catastale

Non si riscontrano irregolarità.

4.3.8 Stima del valore di vendita

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE DI VENDITA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Piano	Destinazione d'uso	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)	Valore + 15% (€)
T	Area urbana edificabile	840,00	90,00	75.600,00	64.000,00
TOTALE LOTTO 3				75.600,00	64.000,00

Valore complessivo LOTTO 3:

Euro 64.000,00 (sessantaquattromila/00)

Avendo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto rassegna la presente perizia di stima, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Con osservanza

IL C.T.U.
(FIORILLO Ing. Gaetano)

