

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione immobiliare numero 136/2021 R.G.E.

Promossa da

[REDACTED]

Creditore procedente

Contro

[REDACTED]

Debitori eseguiti

Giudice dell'Esecuzione: dott. **Alberto Cappellini**

CTU: arch. **Patrizia Trivisonno**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Avvocato **Marco Pesenti** Pec: marco.pesenti@milano.pecavvocati.it
procuratore legale del creditore procedente:

CRONOLOGIA

Nomina CTU: 06.03.2023

Giuramento CTU: 08.03.2023

Invio per deposito: 14.06.2023

Udienza: 28.09.2023

CTU

Arch. Patrizia Trivisonno

Pec: patrizia.trivisonno@archiworldpec.it



INDICE

Elenco	Argomenti	Pagina
	Documentazione acquisita	3
	Documentazione allegata	4
	Cronologia operazioni peritali	5, 6
	Premesse	6, 7
	Quesiti	8
1	Verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	9
2	Integrazione della documentazione mancante	9,10
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	10, 11, 12
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 co. 2° c.c.)	12
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	12
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente con indicazione dei costi	12, 13
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	13
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	13
7.2	Individuazione catastale del bene	13
7.3	Caratteristiche del bene	14
7.4	Determinazione delle superfici commerciali	15 - 18
8	Libera accessibilità	18
9	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento	18
10	Aggiornamenti catastali	19, 20
11	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	20
12	Conformità alle autorizzazioni amministrative	21
12.1	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	21
12.2	Sanabilità degli abusi rilevati	22
12.3	Costi di sanatoria	23
12.4	Ripristino dello status <i>quo-ante</i>	23, 24
13	Stato di possesso	24
13.1	Occupazione dei beni pignorati	25
13.2	Verifica esistenza contratti locativi	25
13.3	Provenienza beni pignorati	25
14	Informazioni Stato civile	25, 26
15	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	26
16	Caratteristiche degli impianti	26
17	Divisibilità dei beni pignorati e individuazione dei lotti di vendita	27
18	Stima dei lotti	27
18.1	Determinazione del Valore Unitario	28
18.2	Determinazione del Valore di Mercato	29
19	Immobile pignorato solo pro-quota	30
20	Immobile pignorato per la sola nuda proprietà, per il solo diritto di usufrutto o per il diritto di abitazione	31
21	Immobili abusivi e non sanabili	31

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

1. Nota di trattazione a firma dell'avv. Marco Pesenti del 10.02.2023.
2. Comunicazione rinuncia CTU del 07.02.2023 a firma del dott. David Fongoli.
3. Nota di deposito della documentazione ipo-catastale del 29.11.2021 a firma dell'avv. Marco Pesenti.
4. Estratto di mappa Ufficio provinciale di Perugia.
5. Iscrizione ipoteca giudiziale n. 1359/120 del 19.01.2016.
6. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L.n. 302/1998.
7. Nota di accompagnamento per l'iscrizione al ruolo di una procedura di espropriazione immobiliare a firma dell'avv. Pesenti in data 25.10.2021.
8. Atto di pignoramento immobiliare 11.10.2021.
9. Titolo esecutivo Decreto ingiuntivo a firma dell'avv. Pesenti.
10. Atto di Precetto a firma dell'avv. Pesenti del 26.07.2021.
11. Nota di deposito della nota di trascrizione a firma dell'avv. Pesenti del 29.11.2021.
12. Nota di Trascrizione Reg. generale n. 31343 Reg. part. n. 23010 Presentazione del 18.11.2021.
13. Giuramento del CTU dott. David Fongoli del 17.02.2022.
14. Richiesta di proroga da parte del CTU dott. David Fongoli del 18.07.2022.
15. Istanza di nuova udienza del 08.09.2022.
16. Modello di giuramento del CTU.
17. Nota di deposito della documentazione ipo-catastale e integrazione del certificato notarile art. 567 comma 2 c.p.c.
18. Integrazione del certificato notarile art. 567 comma 2 c.p.c..
19. Istanza di vendita a dell'avv. Pesenti.
20. Verbale di udienza del 23.02.2023.
21. Note di trattazione scritta per l'udienza del 08.09.2022.
22. Verbale udienza accettazione incarico CTU del 24.02.2022.
23. Decreto di trattazione scritta del 21.12.2022.
24. Quesiti e Nomina CTU arch. Patrizia Trivisonno del 06.03.2023.
25. Dichiarazione di giuramento CTU arch. Patrizia Trivisonno del 08.03.2023



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Verbale di Giuramento CTU e comunicazione inizio operazioni peritali e processo verbale di inizio operazioni peritali.
2. Comunicazione sopralluogo ai beni pignorati; pec del 19.04.2023 raccomandata A/R n. 15330400247-8 e Processo verbale.
3. Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio.
4. Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione.
5. Aggiornamento ipotecario.
6. Planimetrie catastali e visure.
7. Titoli abilitativi.
8. CDU Certificato di destinazione urbanistica.
9. Atto di provenienza.
10. Fondo patrimoniale.
11. Computo eliminazione opere abusive.
12. Documentazione fotografica.



CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

La scrivente ha compiuto le seguenti operazioni:

1. In data 08.03.2023 inviava Verbale di giuramento e convocazione inizio operazioni peritali stabilite per il giorno 24.03.2023.
2. In data 24.03.2023 dava inizio alle operazioni peritali; Processo verbale di inizio operazioni peritali.
3. In data 30.03.2023 inviava istanza di accesso agli atti presso il Comune di Todi (Pg) al fine di verificare la documentazione urbanistica, edilizia, verifiche post. sisma 2016-2017 per i beni oggetto di esecuzione.
4. In data 30.03.2023 inviava richiesta al Comune di Todi (Pg) per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni oggetto di esecuzione.
5. In data 30.03.2023 inviava richiesta al Comune di Todi (Pg) per il rilascio dell'estratto per riassunto atto di matrimonio.
6. In data 30.03.2023 inviava richiesta all'Agenzia delle entrate di Perugia per la verifica esistenza contratti locativi beni oggetto di esecuzione.
7. In data 19.04.2023 si recava presso l'Agenzia delle entrate di Spoleto per aggiornamento documentazione catastale.
8. In data 19.04.2023 inviava comunicazione sopralluogo beni oggetto di procedura alle parti stabilito per il giorno 19.05.2023 alle ore 11:00.
9. In data 04.05.2023 si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto per aggiornamento documentazione ipotecaria.
10. In data 19.05.2023 eseguiva il sopralluogo ai beni oggetto di procedura; stesura Processo verbale.
11. In data 14.06.2023 inviava la relazione di consulenza tecnica estimativa con i relativi allegati.



PREMESSE

Con ordinanza del 03.03.2023 il Giudice delle Esecuzioni, Dr. Alberto Cappellini, nominava quale esperto per l'Esecuzione Immobiliare, rubricata al n. 136/2021 di R.G.E. Tribunale di Spoleto, la sottoscritta architetto Patrizia Trivisonno, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n° 788 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Spoleto, al fine di poter redigere una relazione tecnico-estimativa per i beni immobiliari oggetto della predetta esecuzione, promossa da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitori eseguiti):

- In data 08.03.2023, prestando rituale giuramento, la sottoscritta si impegnava a rispondere ai quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel verbale di Giuramento (all.1).
- Dopo aver verificato attentamente la documentazione agli atti ai sensi dell'art.567 c.p.c., il giorno 08.03.2023 inviava la comunicazione di rito alle parti, fissando la data del 24.03.2023 ore 11:00, presso lo studio del tecnico, l'inizio delle operazioni peritali (all. 1).

A tale data non partecipavano le parti; si redigeva quindi il Processo verbale dichiarando di fatto l'inizio delle stesse (all. 1).

Si eseguivano di conseguenza tutti gli accertamenti e le verifiche del caso:

- Conservatoria dei RR.II. di Perugia e Ufficio Tecnico Erariale, per l'aggiornamento ipocatastale;
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Todi per l'acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore;
- Ufficio Tecnico del Comune di Todi per reperimento di tutta la documentazione edilizia, urbanistica, accertamenti post-sisma 2016 e successivi, relativa all'immobile oggetto di esecuzione;
- Agenzia delle Entrate territorio di riferimento Perugia per verifica esistenza contratti locativi;



- In data 19.04.2023 inviava la comunicazione di rito alle parti per il sopralluogo ai beni immobili, stabilito per il giorno 19.05.2023 ore 11:00 presso i luoghi oggetto di esecuzione (all. 2);

Al sopralluogo predetto partecipava il sig. [REDACTED] in qualità di debitore esecutato. In tale circostanza si procedeva all'accesso, ai rilievi metrici e fotografici e alla verifica dello stato dei luoghi. A conclusione si redigeva il Processo verbale (all. 2).

Verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, la sottoscritta esperta compilava la relazione di consulenza tecnica estimativa con i relativi allegati.



QUESITI

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;

È stata verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare, la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 18.11.2021 a firma del dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (Pa).

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;

Nel corso degli accertamenti condotti si è proceduto ad integrare la documentazione mancante presso gli Uffici competenti:

- Documentazione catastale: il 19.04.2023 veniva integrata la documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie dei beni pignorati, depositate presso l'Agenzia delle Entrate (all. 6).
- Documentazione ipotecaria: il 04.05.2023 si procedeva all'aggiornamento ipotecario presso la CC.RR.II. di Perugia (all. 5).
- Documentazione urbanistica: con istruttoria di accesso agli atti del 29.03.2023 inviata all'ufficio tecnico del Comune di Todi al fine di visionare i titoli abilitativi riguardanti l'immobile in oggetto e CDU Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 7);

- Documentazione relativa allo stato civile: presso gli Uffici dello Stato Civile del Comune di Toti si è provveduto a richiedere l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in data (all. 3).
 - Verifica esistenza contratti locativi: con mail pec del 30.03.2023 si richiedevano all'Agenzia delle Entrate di Perugia informazioni circa l'esistenza di contratti locativi a carico degli esecutati; con risposta del 02.05.2023 l'Agenzia delle Entrate attestava che non risultano contratti di locazione per gli immobili oggetto dell'esecuzione (all.4).
 - Acquisizione del Titolo di Provenienza: con mail del 02.05.2023 inviata al Notaio dott. Arrivi di Toti si chiedeva copia dell'atto di provenienza degli immobili e costituzione del fondo patrimoniale (all. 9 e 10).
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.);**

Al ventennio le seguenti formalità:

1. Decreto ingiuntivo

n. 2158/2015 del 15.10.2015 R.G. 24870 R.P. 3878 Repert. 3492/2015 Emesso dal Tribunale di Ancona ad istanza della [redacted] che ha ingiunto ai sigg. [redacted] nonché nella loro qualità di fideiussori ai signori [redacted] di pagare alla parte ricorrente la somma di € 40.739,14 quale importo per residuo capitale ed interessi dovuto a fronte del prestito finanziario n. 1852/1023319 di originari 45.000,00 €. Si aggiungono €



1.305,00 spese di procedura per onorari e 268,00 € per esborsi oltre il 12,5 % per spese generali.

2. Ipoteca Giudiziale nn 1359/120 del 19.01.2016

A Favore

Contro

Capitale € 40.739,14 Totale € 50.000,00

Gravante su Todi F. 117 p. 579 sub. 2, p. 579 sub. 3, p. 579 sub. 1, p. 584.

Todi Foglio 117, p. 580, 581, 582.

3. Trascrizione R.G. 3114 R.P. 2162 Domanda giudiziale del 07.12.2016 Revoca atti soggetti a trascrizione

Domanda giudiziale nascente da Revoca atti soggetti a trascrizione del 07.12.2016

Numero di repertorio 8216 emesso da Tribunale di Spoleto (Pg).

A Favore

Contro

Immobili: Foglio 117 p.la 579 sub 2, p.la 579 sub 3, p.la 579 sub 1, p.la 584, 580, 581 e 582.

Si chiede di revocare l'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto in data 28.11.2013 al n. 18703. Con Annotazione a favore e contro del 08.06.2021 Reg. Part. 2142 e Reg gen 15325 Tribunale di Spoleto Rep. 357 del 08.05.2018 Annotazione inefficacia parziale della Trascrizione n. 19703 del 2013. Si allega fondo patrimoniale (all. 10).

4. Annotazione a favore e contro del 08.06.2021 R.P. 2142 E R.G. 15325 Tribunale di Spoleto Rep. 357 del 08.05.2018. Annotazione e trascrizione - Inefficacia parziale. Trascrizione di riferimento n. 18703 del 2013.

5. Verbale di pignoramento immobili del 15.10.2021 numero di repertorio 1105 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Spoleto trascrizione nn. 31343/23010.

A Favore di [REDACTED]
Contro di [REDACTED]
[REDACTED] Per la quota
di ½ di proprietà relativa agli immobili:

Immobili: Foglio 117 p.lla 579 sub 2, p.lla 579 sub 3, p.lla 579 sub 1, p.lla 584, 580,
581 e 582.

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.);

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

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 rilevano diritti demaniali o altre servitù.

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;

DA VERIFICARE I COSTI

- Costi vivi per cancellazione dell'**Ipoteca giudiziale** nn. 1359/120/2016.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

€ 59,00 per bolli

€ 250,00 per imposta ipotecaria

€ 344,00 Totale



- Costi vivi per cancellazione del **Pignoramento** immobiliare del 15.10.2021 numero di repertorio 1105 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Spoleto trascrizione nn. 31343/23010.

di cui € 200 Imposta, € 59 Bolli, € 35 Tassa = **294 €**

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; 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 pignorato, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

7.1 Dati ubicativi degli immobili

	Provincia	Comune	Via	Numero	Coordinate
Terreni	Perugia	Todi	Vocabolo Case nuove di Fiore	8/A	42,75783° N 12,38445° E
Immobili	Perugia	Todi	Vocabolo Case nuove di Fiore	8/A	42,75783° N 12,38445° E

7.2 Individuazione catastale attuale degli immobili

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Catasto fabbricati
1	117	584		C/6	4	21 mq	29 mq	32,54 €	
2	117	579	2	A/7	2	6,5 vani	190 mq	704,96	
3	117	579	3	C/6	5	71 mq	81 mq	132,01	
4		579	1	E			1327 mq		
Terreno	Foglio	Particella	Partita	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale e €	Reddito agrario €	Catasto terreni
5	117	580		Semin arbor	3	1.110	4,87	4,87	
6	117	581		Semin arbor	3	70	0,31	0,31	
7	117	582		Semin	3	1.621	7,12	7,53	

7.3 Caratteristiche generali dei beni

Vocabolo Case nuove di Fiore è una delle tante frazioni del comune di Todi raggiungibile in circa 10 minuti dal centro della cittadina percorrendo la SP 380. E', una zona agricola, attraversata dalla strada provinciale che attraversa le colline.

Il compendio dei beni è ben definito nei confini; si tratta di un lungo appezzamento di forma regolare, che confina con la SP 380 a ovest, il Fosso di Santa Caterina a est, con proprietà [REDACTED] nord e con proprietà [REDACTED] e sud.

Si compone di una villetta, residenziale al piano rialzato con tavernetta e garage nel seminterrato.

Nella parte estrema, verso il torrente, vi è un magazzino e altri annessi agricoli.

7.4 Abitazione tipo Villetta

L'abitazione è stata costruita a fine anni Novanta con regolare titolo edilizio. Risulta di aspetto gradevole e ben tenuta. Ha una struttura portante in cemento armato al piano terra e muratura nel piano fuori terra. Il tetto è a doppia falda con copertura di tegole. L'accesso avviene dal lato strada e l'ingresso è caratterizzato da un loggiato coperto.

L'interno è composto da una cucina, un soggiorno, tre camere e due bagni. Una scala interna consente il collegamento con il piano sottostante dove di fatto vi è una cucina, un locale da sgombro e un bagno. Una porta laterale consente l'accesso al garage - magazzino dal quale si può anche accedere da due porte esterne per l'ingresso delle macchine.

Nell'intercapedine laterale del seminterrato sono state aperte due porte e due finestre e sono stati realizzati due ambienti di cui, uno studiolo e un rimessaggio.

Gli infissi sono in alluminio così come le persiane, e di colore verde, i pavimenti sono in ceramica, le porte in legno, i bagni hanno i rivestimenti in ceramica e sono provvisti di wc, bidet, lavabo e doccia.

Ci sono due camini; uno al piano terra nel soggiorno e l'altro nella tavernetta del piano seminterrato.

La casa dispone di una fossa Imhoff posizionata lateralmente, per la chiarificazione dei liquami di tipo biologici. L'alimentazione dei radiatori avviene con GPL.



7.5 Magazzino

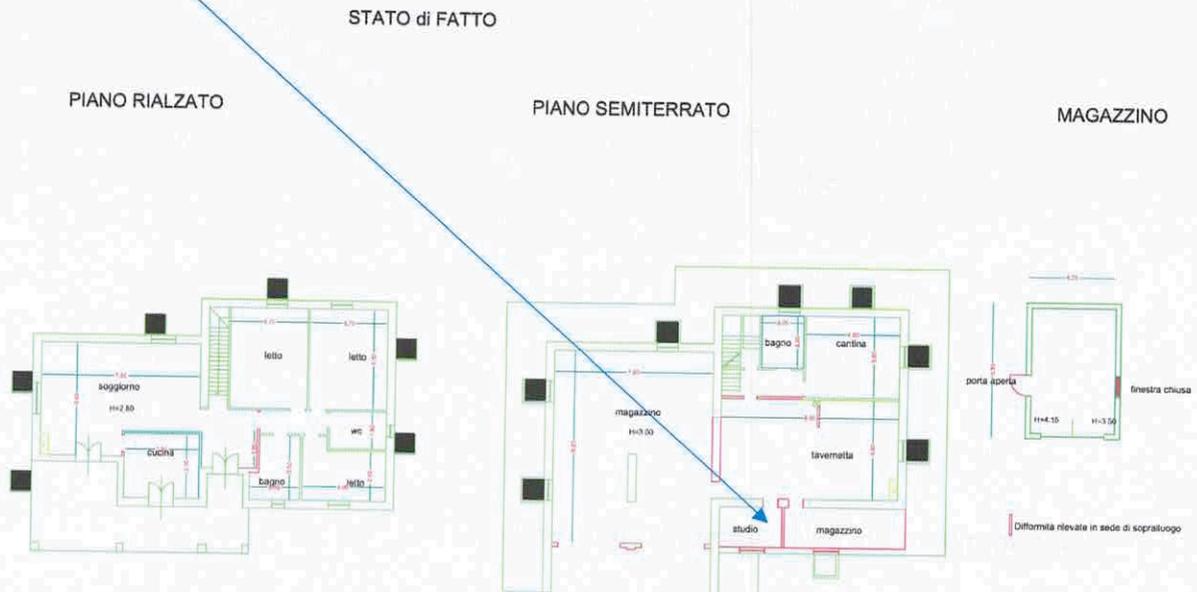
Si tratta di un unico ambiente posizionato a valle in prossimità del fiume, utilizzato come rimessaggio di attrezzi. Ha una porta basculante di accesso dall'area antistante e una porta laterale di accesso ad un capanno.

7.6 Calcolo delle superfici

			Superficie calpestabile rilevata mq	Altezza rilevata m
Piano fuori terra	Soggiorno		36,81	2,80
	Cucina		11,16	2,80
	Disimpegno		11,76	2,80
	Camera da letto		17,64	2,80
	Camera da letto		17,76	2,80
	Camera da letto		10,44	2,80
	Bagno		6,61	2,80
	Bagno		4,86	2,80
			117,04	
Piano terra	Porticato		34,21	2,8
	Tavernetta		49,80	2,8
	Cantina		17,55	2,8
	Bagno		5,0	2,8
	Disimpegno		3,9	2,8
			76,25	
	Totale		193,29	
Piano terra	Garage	-	69,92	3,0
	Magazzino		69,92	
Piano terra	Magazzino		24	4,15
				3,50

Piano terra	Pertinenza	1.327	
-------------	------------	-------	--

Non sono state riportate le dimensioni dei due locali ricavati all'interno dell'intercapedine ventilata, studio e magazzino, poiché valutati abusivi e non sanabili.



7.7 Terreni

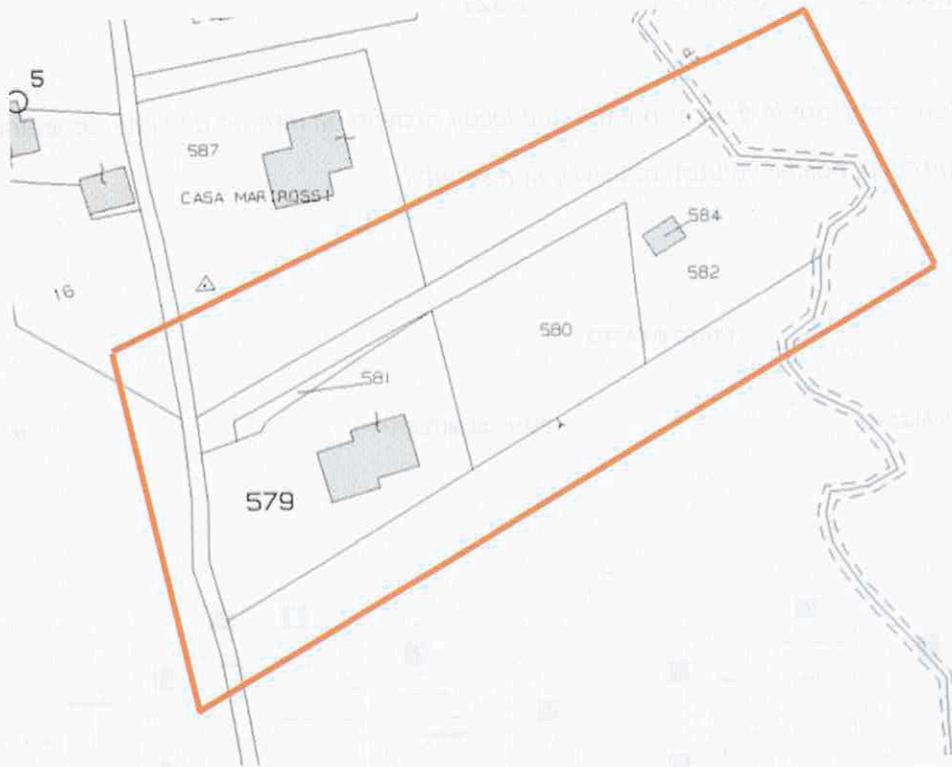
Terreno	Foglio	Particella	Partita	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominical e €	Reddito agrario €	Catasto terreni
5	117	580		Semin arbor	3	1.110	4,87	4,87	
6	117	581		Semin arbor	3	70	0,31	0,31	
7	117	582		Semin	3	1.621	7,12	7,53	

La particella 580 è collocata al centro del lotto, leggermente in pendenza rispetto alla casa e risulta coltivata.

La particella 851 è una piccola striscia, una stradina, per l'accesso al magazzino in fondo e al garage.

La particella 582 è localizzata in fondo al compendio, confina con il fosso di Santa Caterina e presenta un'alberatura.





7.8 Determinazione della superficie commerciale

La Superficie Commerciale (S.C.) è stata determinata valutando le superfici al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Il calcolo è stato adeguato alle direttive europee del settore che individuano la S.C. nella Superficie Esterna Lorda (SEL):

- 100% delle superfici calpestabili;
- 25% della superficie destinata a portico;
- 50% della superficie destinata a magazzino.
- 10% della superficie area esterna di pertinenza.

Si riporta di seguito il calcolo della (SCV) **Superficie Convenzionale di Vendita** o **Superficie Commerciale** distinguendo le singole unità.

Unità Immobiliare	Tipologia	Superficie lorda rilevabile mq	Coefficiente di correzione	di Superficie Convenzionale di Vendita mq
1	Abitazione	117,04	100 %	117,04
2	Portico	34,21	25 %	8,55
3	Magazzino - Garage	69,92	50 %	34,96
4	Magazzino	24	50 %	12
5	Pertinenza	1.327	10 %	132,7
Totale				305,25

8. Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

Gli immobili e i terreni oggetto di pignoramento formano un lotto unico e ben definito nei margini e risultano liberamente accessibili dalla strada denominata SP 380.

9. 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:
- Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - 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;

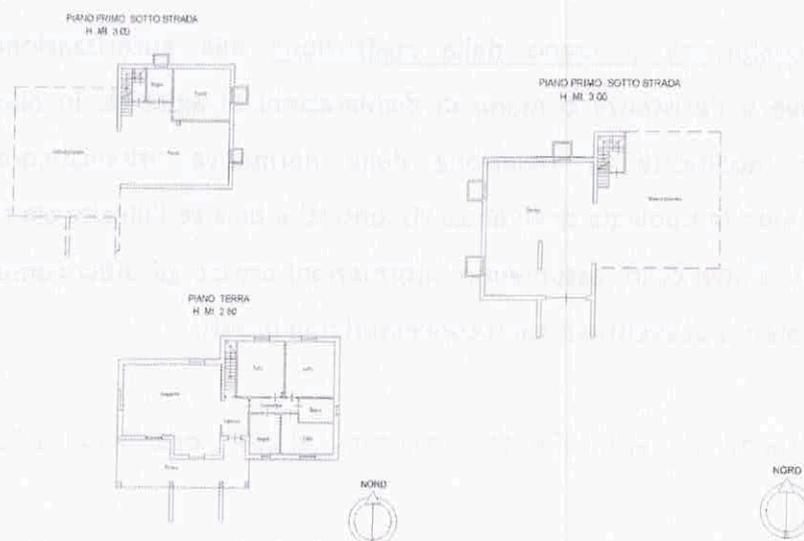
Si accerta che l'Atto di pignoramento immobiliare identifica esattamente i beni.

10. 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'accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;



F. 117 p.lla 584 Cat. C/6

Quadro d'insieme



F. 115 p.Illa 579 Cat. A/7.

F. 117 p.Illa 579 Cat. C/6

I beni risultano correttamente accatastati tuttavia si renderà necessario un aggiornamento a seguito della procedura di sanatoria.

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

Si riportano di seguito gli estremi del CDU rilasciato dal Comune di Todi in data 19.05.2023:

- P.R.G. Comune di Todi approvato con D.C.C. n. 110 del 14.07.2005 e successive varianti:
Foglio n. 117 p.Ille n. 581-582 parte 579_1_2_3-584-580
Zona Agricola (zona omogenea E)
- VINCOLO IDROGEOLOGICO R.D. 3267/1923
Tutta l'area
- TUTELA D.LGS 42/2004 Codice dei Beni culturali e del paesaggio ai sensi della Legge 137/02 relativamente all'art. 142 comma 1 lettera G (zone boscate).
Foglio n. 117, p.Illa 582 parte



12. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

La costruzione denominata "villetta" è stata realizzata nel 1997, legittimata da Concessione edilizia n. 185 del 1997.

Successivamente è stata richiesta la variante n. 790 del 1999 che ha autorizzato alcune modifiche.

12.1 Descrizione degli abusi rilevati

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto ai suddetti titoli abilitativi evidenziate in rosso nella planimetria elaborata e che si riassumono di seguito:

- **Piano rialzato**
 - Apertura di una porta in cucina lato opposto
 - Spostamento tramezzo ingresso-bagno
- **Piano seminterrato**
 - Cambio di destinazione d'uso da magazzino a tavernetta
 - Realizzazione di due volumi funzionali nell'intercapedine ventilata, aperture di porte e finestre su muratura portante.
 - Diversa tramezzatura interna
 - Apertura porta esterna di accesso al garage.
- **Magazzino**
 - Chiusura di una finestra laterale
 - Apertura di una porta laterale al posto della finestra

STATO LEGITTIMATO



STATO di FATTO



12.2 Sanabilità degli abusi

In virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.



Nello specifico:

Per quanto concerne il **cambio di destinazione d'uso** al piano seminterrato da magazzino a tavernetta si rimanda al D.P.R. 380 del 2001 Art. 23 e LR 1 del 2015 Art. 76 e 91 comma 10 pertanto tale modifica si configura come un **Abuso Sanabile**.

Risulta pertanto possibile inoltrare una S.C.I.A. Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 al Comune di Todi verificando preventivamente la doppia conformità ai sensi del D.P.R. 380/2021 Art. 36.

- SCIA in sanatoria
- Aggiornamento catastale
- Attestazione di agibilità

12.3 Costi di sanatoria

Stima delle SPESE AMMINISTRATIVE (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.) e SPESE TECNICHE (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.) per la pratica edilizia. Nell'importo non sono compresi eventuali oneri per la certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 ed eventuali adeguamenti necessari per la certificazione.

- Spese amministrative € 1.200
- Spese tecniche 1.100 €
- **IMPORTO totale 2.300 euro**

12.4 Ripristino dello *status quo ante*

Per tutte le altre difformità si rimanda al D.P.R. 380 del 2001 Art. 32 comma 3 e Art. 33 L.

Si rammenta inoltre che:

CDU rilasciato dal Comune di Todi in data 19.05.2023

P.R.G. Comune di Todi approvato con D.C.C. n. 110 del 14.07.2005 e successive varianti:

Foglio n. 117 p.lle n. 581-582 parte 579_1_2_3-584-580

Zona Agricola (zona omogenea E)



VINCOLO IDROGEOLOGICO R.D. 3267/1923

Tutta l'area

Foglio n. 117, p.lla 582 parte

TUTELA D.LGS 42/2004 Codice dei Beni culturali e del paesaggio ai sensi della Legge 137/02 relativamente all'art. 142 comma 1 lettera G (zone boscate).

Per quanto sopra detto le modifiche rilevate in sede di sopralluogo sono considerate sostanziali ed eseguite in difformità rispetto al progetto autorizzato si configurano pertanto quali **Abusi non sanabili**.

Si dovrà procedere al ripristino dell'organismo strutturale e architettonico legittimato da titolo edilizio.

Si allega computo metrico con stima dei lavori da eseguirsi (all. 11).

13. 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;

13.1 Occupazione dei beni pignorati

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo e in base alla dichiarazione resa spontaneamente dal sig. [REDACTED] i beni sono occupati dalla famiglia [REDACTED]



13.2 Verifica esistenza contratti locativi

La scrivente aveva inoltre preliminarmente provveduto ad esperire un'istanza all'Agenzia delle Entrate di competenza, per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione pendenti sui beni. Il capo team dell'Ufficio Provinciale di Perugia con nota del 02.05.2023 recapitata a mezzo pec comunicava l'assenza di contratti locativi registrati per i beni oggetto di procedimento (all. 4).

13.3 Provenienza dei beni pignorati

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia mutato, si riferisce che gli immobili sopra individuati sono dei sigg.

[REDACTED] per i diritti di 50 % di piena proprietà.

In forza dei seguenti atti traslativi:

- Trascrizione atto di compravendita: a firma del notaio dott. Fabio Arrivi Rep. 2394 Raccolta n. 444 del 11 maggio 1996.

I sigg. [REDACTED] comprano dalla sig. [REDACTED] un appezzamento di terreno in un unico corpo della superficie catastale di Ha 0,43,25 confinante con [REDACTED] e [REDACTED] censito al NCT del Comune di Todi alla partita 5974 al foglio 117 p.lle 22-149 (all. 9).

14. 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;

Nel corso degli accertamenti condotti si è proceduto ad integrare la documentazione mancante presso gli Uffici competenti. E' stata inviata richiesta al Comune di Todi, servizi demografici, per ricevere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Il giorno 05.04.2008 i sigg. [REDACTED]
[REDACTED] hanno contratto matrimonio in Todi (Pg). Con dichiarazione resa nell'atto hanno scelto il regime della separazione dei beni (all. 3).

Con atto in data 19.11.2013 a rogito del Notaio Dott. Fabio Arrivi gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale. Annotazione effettuata in data 04.12.2013 (all. 10).

15. 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);

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

16. 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;

16.1 Impianto elettrico; realizzato sottotraccia con presenza di punti luce e punti di comando di normale installazione. L'intero impianto appare a norma. Il contatore è all'esterno.

16.2 Impianto idrico-sanitario; realizzato sottotraccia e allacciato all'acquedotto comunale dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria. Il contatore è all'esterno.

16.3 Impianto di riscaldamento; autonomo, alimentato da una caldaia a GPL. Vi sono normali radiatori in alluminio in ogni ambiente.

16.4 Fossa biologica; nei pressi dell'abitazione è stata posizionata una fossa Imhoff per la chiarificazione dei liquami.

17. 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;

Date le caratteristiche dei beni esecutati, si ritiene opportuno formare **UN UNICO LOTTO DI VENDITA** che comprenderà tutte le unità immobiliari pignorate:

Unità Immobiliare	Tipologia	Superficie lorda rilevabile mq	Coefficiente di correzione	Superficie Convenzionale di Vendita mq
1	Abitazione	117,04	100 %	117,04
2	Portico	34,21	25 %	8,55
3	Magazzino-Garage	69,92	50 %	34,96
4	Magazzino	24	50 %	12
5	Pertinenza	1.327	10%	132,7
Totale				305,25

18. 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;

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

Si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione il metodo sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive. Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Todì, 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 (Todì), sia 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 Convenzionale di vendita (pag. 18).

Per quanto riguarda i terreni sono stati valutati considerando i Valori Agricoli Medi della Provincia di Perugia, Regione agraria n. 10 comune di Todì.

Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) che potranno essere imputate a correzione della stima, a carico della procedura ovvero del futuro assegnatario, poiché da intendersi come obblighi di fare.

18.1 Determinazione del valore unitario

In base agli studi di mercato condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento si è tenuto conto tra le altre: della posizione, delle caratteristiche del compendio e della vetustà del compendio pignorato.

Da tali analisi emerge che il prezzo di vendita al mq adattabile come valore unitario è:



€/mq 850

18.2 Determinazione del valore di mercato

Immobili

Unità Immobiliare	Tipologia	Superficie lorda rilevabile mq	Coefficiente di correzione	Superficie Convenzionale di Vendita mq	Valore unitario €
1	Abitazione	117,04	100 %	117,04	850
2	Portico	34,21	25 %	8,55	
3	Magazzino-Garage	69,92	50 %	34,96	
4	Magazzino	24	50 %	12	
5	Pertinenza	1.327	10 %	132,37	
Totale				305,25	259.462,50

Terreni

PROSPETTO DI VALUTAZIONE TERRENI ubicati in agro di Todì																	
Corpo	Descrizione	Dati derivanti da informazioni catastali				Corpo	Dati derivanti da sopralluogo										
		Fg.	P.lta	Sup. ha	Qualità		Uso suolo	Sup. ha	VAM unitario (€)	Valore €/ha	C1	C2	C3	C4	Cbosco	C.tot	Valore complessivo (€)
Unico	Lotto unico di forma rettangolare	117	580	0,1110	Seminativo	Unico	Seminativo irriguo	0,1110	24.000	2.664,00	1,1	1,2	1	0	0,8250	2.197,80	
			581	0,0070	Seminativo		Seminativo	0,0070	17.000	119,00	1,1	1,2	1	0	0,8250	98,18	
			582	0,1621	Seminativo		Seminativo	0,1621	17.000	2.755,70	1,1	1,2	1	0	0,825	2.273,45	
Totale corpo unico				0,2801			0,2801		5.538,70						4.569,43		

VALORI DI RIFERIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE Regione Agraria n. 10 Comune di Todì

C1: coefficiente di pendenza - (0-5 % = 1,1) - (5-12% = 1) - (13-20% = 0,9) - (21-35% = 0,7)

C2: coefficiente di dimensione, forma e ubicazione - (valore del coefficiente compreso tra 0,8 e 1,2)

C3: coefficiente di esposizione prevalente - (Nord = 0,85) - (Est/ovest = 1) - (Sud = 1,15)

C4: coefficiente legato a condizioni particolari (vicinanza al centro abitato, suscettività ad altri usi, assenza o vivacità di scambi di mercato, ecc.)

Cbosco: coefficiente legato alla quantità di massa legnosa presente - (variabile da 0,5 se utilizzato di recente - 0,75 se a metà turno - fino a 1 se prossimo al taglio di utilizzazione)

Coefficiente totale: si ottiene dalla media dei coefficienti

Immobili € 259.462,25 + Terreni € 4.569,43 = € 264.031,93

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% pari a (€ 39.604,78), riferita all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari si base catastale reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

€ 224.427,14

(diconsi euro duecentoventiquattroquattrocentoventisette/14)

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

1. Costo vivo per la cancellazione delle formalità	€ 638,00
2. Spese amministrative e spese tecniche sanatoria	€ 2.300,00
3. Computo lavori per ripristino <i>status quo ante</i>	€ 11.396,70
TOTALE	€ 14.334,70

19. 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;

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

- 20. 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;

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

- 21. Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Verbale di Giuramento CTU e comunicazione inizio operazioni peritali e processo verbale di inizio operazioni peritali.
2. Comunicazione sopralluogo ai beni pignorati; pec del 19.04.2023 raccomandata A/R n. 15330400247-8 e Processo verbale.
3. Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio.
4. Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione.
5. Aggiornamento ipotecario.
6. Planimetrie catastali e visure.
7. Titoli abilitativi.
8. CDU Certificato di destinazione urbanistica
9. Atto di provenienza.
10. Fondo patrimoniale.
11. Computo eliminazione opere abusive.
12. Documentazione fotografica.

~

Con la sottoscrizione della presente Relazione Tecnica e di stima, la nominata Esperta 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 di 31 pagine oltre 12 allegati.

Spoletto lì 14. 06.2023

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Architetto *Patrizia Trivisonno*

