

**STUDIO TECNICO**  
**Geometra Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto via Nursina n. 19  
PEC - stefano.lattanzi@geopec.it

## **TRIBUNALE DI SPOLETO**

(procedimenti riuniti R.G.E n. 120 e 124/2022)

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Cappellini Alberto**

\*\*\*\*\*

Udienza di rinvio: **27.06.2024**

### **RELAZIONE GENERALE**

Nominato consulente d'ufficio all'udienza del 20.11.2023, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ho dato inizio alle operazioni peritali preliminari studiando ed acquisendo copia di quanto d'interesse contenuto nei fascicoli telematici.

Dopo aver controllato la documentazione agli stessi allegata, ho predisposto i successivi necessari controlli e conseguenti accessi.

Con comunicazione telematica PEC datata 29.11.2023, chiedevo ai competenti uffici del Comune di Todi accesso alla documentazione amministrativa riguardante l'immobile d'interesse, accesso che veniva effettuato alla presenza del preposto personale in data 05.12.2023.

Nel frattempo si provvedeva ad acquisire la documentazione catastale d'interesse aggiornata, con le conseguenti planimetrie dei vari subalterni interessati.

Con lettera raccomandata datata 06.12.2023 (e tramite PEC per gli indirizzi indicati per conoscenza) si comunicava alle varie figure interessate sia debentriche che creditriche, che in data 10.01.2024 alle ore 09.20 a.m., si sarebbe proceduto all'accesso sulle porzioni immobiliari d'interesse, per effettuare le necessarie verifiche amministrative e catastali, oltre che procedere alle misurazioni d'interesse.

La comunicazione è stata recapitata all'indirizzo conosciuto, e la ricevuta di ritorno è stata debitamente riconsegnata al mittente firmata.

Si è provveduto inoltre a consultare i registri immobiliari per singolo subalterno per vedere la situazione aggiornata delle note di iscrizione e trascrizione che riguardano gli immobili citati nell'atto di pignoramento.

Sono stati poi effettuati vari separati accessi alle varie porzioni immobiliari, sia dal solo C.T.U. sia alla presenza del personale dell'IVG, (verbali IVG allegati) sopralluoghi in cui si è provveduto alla verifica dello stato attuale, lo stato di occupazione/conduzione, verifica dimensionale, foto delle varie porzioni immobiliari, la conformità degli immobili rispetto alla documentazione amministrativa e catastale reperita, presso i vari competenti uffici.

Lo studio della documentazione e i riscontri in loco, hanno portato il C.T.U. a richiedere ai competenti uffici del Comune di Todi vari appuntamenti per la valutazione delle varie difformità riscontrate, la loro sanabilità e i costi derivanti.

Le risultanze di detta attività, verranno elaborate all'interno del capitolo riguardante la parte amministrativa, sia nella presente relazione generale dell'edificio, sia dei singoli lotti, per la loro eventuale parte amministrativa di esclusivo interesse.

Vista la consistenza immobiliare oggetto della presente, che è composta da diverse porzioni immobiliari, ho provveduto a formare vari distinti lotti di vendita, lotti caratterizzati da una propria valenza economica e consistenza funzionale, così come di seguito brevemente specificato:

- **Lotto A** - Porzione immobiliare commerciale (negozi) posto al piano terreno, sito in Todi fraz. Piano di porto, Voc. Campette, censito al C.F. al Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 5 - Cat. C/1 classe 11 mq. 82 rendita catastale €. 1.507,64.
- **Lotto B** - Porzione immobiliare commerciale (negozi) posto al piano terreno, sito in Todi fraz. Piano di porto, Voc. Campette, censito al C.F. al Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 7 - Cat. C/1 classe 11 mq. 82 rendita catastale €. 1.507,64.
- **Lotto C** - Porzione immobiliare commerciale (negozi) posto al piano terreno, sito in Todi fraz. Piano di porto, Voc. Campette, censito al C.F. al Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 8 - Cat. C/1 classe 11 mq. 79 rendita catastale €. 1.452,48.
- **Lotto D** - Porzione immobiliare albergo, posto ai piani terreno e primo, sito in Todi fraz. Piano di porto, Voc. Campette, censito al C.F. al Foglio n. 43 particella n. 81 subalterni n.ri 19 - Cat. D/2 classe - mq./vani - rendita catastale €. 6.672,62, porzione immobiliare albergo, posto ai piani terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sito in Todi fraz. Piano di porto, Voc. Campette, censito al C.F. al Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 20 - Cat. D/2 classe - mq./vani - rendita catastale €. 50.066,00 porzione immobiliare accessoria (magazzino / locale di deposito) posto al piano primo sottostrada, sito in Todi fraz. Piano di porto, Voc. Campette, censito al C.F. al Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 21 - Cat. C/2, classe 1<sup>^</sup> - mq. 153 - rendita catastale €. 158,04, oltre ad area di terreno utilizzata come corte comune a tutti i vari subalterni del complesso immobiliare, censito al C.F. al Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 25 Cat. F/1 classe/mq./vani - che è parte della particella censita al catasto terreni del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.lla 81 (ente urbano) avente una superficie catastale originaria pari a mq. 8.168.
- **Lotto E** - Porzione immobiliare commerciale (negozi) posto al piano terreno, sito in Todi fraz. Piano di porto, Voc. Campette, censito al C.F. al Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 35 - Cat. C/1 classe 11 mq. 75 rendita catastale €. 1.378,94.
- **Lotto F** - Porzione immobiliare commerciale (negozi) posto al piano terreno, sito in Todi fraz. Piano di porto, Voc. Campette, censito al C.F. al Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 36 - Cat. C/1 classe 10 mq. 213 rendita catastale €. 3.366,16.

#### Quesiti posti dal Giudice

- 1) Verifichi, prima di ogni 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; superficiale 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) Verifichi in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie d'accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 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 difformità:
  - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) Se i dati indicati nel 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;
- 10) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie valutazioni 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;
- 11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) 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;  
verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 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 d'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;

- 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;
- 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 trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 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;
- 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 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 risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla vendita 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, 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;
- 19) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
- a) 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, proporre 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;
- b) 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;
- 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;
- 21) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

**Descrizione generale del compendio immobiliare** ove sono posizionate le varie porzioni immobiliari oggetto della presente



L'immobile nel suo complesso è un edificio su più livelli di piano, con ampia corte esterna, utilizzata per la sosta e la manovra degli autoveicoli, oltre che come verde/aiole di ingentilimento, su cui sono operanti più attività di vario genere, dalla struttura ricettiva (oggetto della presente) a varie attività di servizi e commerciali, alcune delle quali operanti, o hanno operato all'interno delle superfici interessate dalla presente procedura.

L'edificio nel complesso, edificato nei primi anni '90', è costituito da uno spiccatissimo su più livelli, tutti fuori terra, (ad eccezione del vano tecnico) con un piano terreno, ove, oltre a degli spazi in uso all'attività ricettiva, vi sono varie attività di servizi e commerciali. (in parte interessate dalla presente procedura)

Al piano primo, vi sono altre superfici in uso all'attività ricettiva, oltre ad altri spazi ad uso uffici. (estranei alla presente procedura)

I restanti piani, secondo, terzo e quarto, sono in uso all'attività ricettiva.

Il quinto livello (catastale) è la copertura in piano dell'edificio, accessibile, sia dalla centrale "torre" scala/ascensori che collega tutti i piani dell'albergo, sia dalle due scale d'emergenza poste alle estremità dei lati della "L" che caratterizza il disegno (simmetrico) dell'albergo, e che servono tutti i livelli di piano dell'edificio, a i fini della sicurezza.

Su detto livello si segnala la presenza di un Porticato che collega la torre centrale di arrivo della scala e degli ascensori, con le due scale di sicurezza poste alle estremità dei due lati, per "proteggere" le persone in caso di evacuazione.

Nel complesso, l'edificio realizzato con una intelaiatura in cemento armato e tamponatura, risulta rifinito sia esternamente che internamente con intonaco e soprastanti tinteggiate.

L'impiantistica civile, risulta realizzata e funzionante, anche se risalente come componenti alla tecnologia e materiali risalenti per la maggior parte all'epoca di costruzione dell'edificio.

Tutte le porzioni immobiliari oggetto della presente, sono risultate operative ad eccezione di una, il subalterno n. 35, che era una parte di una pizzeria, (usata in forza di un contratto di affitto stipulato con la Piramide s.r.l., oggi disdetto e non più efficace) porzione che si è presentata libera da cose e/o arredi, così come da documentazione fotografica che si allegherà a corredo del lotto che interesserà detta porzione immobiliare.

#### **Stato d'uso attuale dell'immobile, per parti condominiali**

Attualmente, a vista, e come documentato nell'allegata documentazione fotografica generale dell'edificio, (allegato "A") per quanto attiene le parti d'interesse condominiale esse presentano alcuni punti che risultano deteriorati, e nel particolare alcuni segmenti del cemento armato a vista delle scale di sicurezza, del lungo porticato del piano copertura dell'albergo, ed altro, che risultano privi del cemento copriferro, che giustamente per motivi di sicurezza sono stati rimossi per impedire l'accidentale caduta degli stessi che avrebbe potuto coinvolgere passanti o mezzi.

Risulta "saltato" qualche elemento dei battiscopa e/o pavimentazione, oltre che qualche "pezza" di intonaco esterno di finitura.

Alcune delle pedate costituite da lastre di pietra naturale (travertino) della scala esterna risultano fessurate.

La copertura dell'edificio, in parte costituita dalla copertura piana del quinto livello, ed in parte dalla copertura piana del primo livello, si presentano nella loro differente tipologia, una guaina impermeabilizzante al quinto livello, e una pavimentazione utilizzabile in elementi di gres a protezione della copertura piana del primo livello, risultano efficaci, (non sono state riscontrate infiltrazioni nei livelli sottostanti) ma bisognose di manutenzione e/o sostituzione degli elementi rotti o che hanno perso efficacia.

Nei capitoli successivi, di descrizione delle porzioni costituenti i singoli lotti da porre in vendita, si descriverà lo stato interno e relative eventuali problematiche.

#### **Acquisizione della proprietà – titolo di proprietà**

**Ricostruzione della parte amministrativa riguardante l'immobile nella sua interezza,**

Visto il posizionamento e le caratteristiche di ogni singola porzione immobiliare interessata dalla presente, (divise per subalterno) procederò come sopra illustrato per singolo lotto identificato, alla descrizione e valutazione dei vari compendi così come precedentemente elencato:

Alla luce della documentazione allegata alla presente, e sulla base di quanto acquisito direttamente presso gli uffici catastali, confrontando il tutto con gli atti di acquisto della proprietà, ad oggi l'identificazione catastale della proprietà generale è la seguente:

Porzioni Immobiliari citate nel pignoramento:

**Diritti di proprietà pari ad 1/1.**

Porzioni di fabbricato, poste in un edificio polifunzionale ed accessorie, censite al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.lla n.ro 81 subalterni n.ri 5 - 7 - 8 - 19 - 20 - 21 - 25 - 35 - 36 di varia categoria, classe e consistenza.

#### **Provenienza**

#### **Imprecisioni catastali nell'atto di pignoramento**

Non sono state riscontrate imprecisioni nell'atto di pignoramento, relativamente alle porzioni oggetto della presente, sulla base degli atti, confrontando il tutto con quanto visionato e dalle risultanze catastali.

#### **Situazione Condominiale**

Da un punto di vista di amministrazione condominiale, pur avendo trovato nella documentazione anche un regolamento di condominio, alla data odierna mi viene dichiarato che effettivamente non c'è un amministratore dello stesso.

La documentazione reperita viene allegata sotto la lettera "H".

#### **Stato attuale di occupazione delle varie porzioni immobiliari**

Attualmente tutte le porzioni immobiliari risultano affidate e condotte da altri soggetti, in forza di contratti d'affitto, ad esclusione del subalterno n. 35 trattato nel lotto E, che risulta libero a causa della cessazione del contratto d'affitto con il quale precedentemente era condotto come locale pizzeria.

I contratti e le varie situazioni verranno trattate specificatamente per ogni singolo lotto da porre in vendita creato.

#### **Conformità urbanistica degli immobili**

#### **Attuale destinazione urbanistica dell'area ove insiste il fabbricato e vincoli ad essa correlati, come da schede di P.R.G. vigente**

Nel vigente PRG del Comune di Todi l'immobile e l'area di pertinenza ricadono in zona "ciclaminò (R)" cioè in area identificata come "Tessuti Recenti a prevalente mantenimento per residenza e attività compatibili" di cui all'articolo 18 delle N.T.A.

Si segnala come per conteggi visionati e sulla base della destinazione di piano non è possibile modificare da un punto di vista della superficie e dei volumi quanto oggi realizzato.

Dalla consultazione della tavola di piano regolatore si evince come l'edificio e l'area circostante siano inseriti in un'area esondabile di fascia B.

Quanto sopra richiamato viene allegato alla presente sotto la lettera "M".

#### **Situazione catastale**

A livello catastale l'immobile risulta correttamente rappresentato e suddiviso, così come illustrato dall'elaborato planimetrico, mentre alcune delle planimetrie necessitano di specifici atti di aggiornamento, che verranno segnalati all'interno dei singoli lotti creati.

Si allegano alla presente le visure catastali, l'elaborato planimetrico, e le relative planimetrie oggi agli atti, delle varie porzioni immobiliari interessate dalla presente sotto l'allegato lettera "B".

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Alla luce della suddivisione in lotti del compendio in esame, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare al momento del trasferimento della proprietà, vista anche la differente attribuzione gravante sui vari subalterni, esso verrà esaminato e attribuito ad ogni singolo lotto creato, nella specifica relazione e identificazione.

### **Relazione di Stima**

Per la stima delle varie porzioni immobiliari oggetto della presente, vista la loro composizione, validità commerciale, e caratteristiche, si è scelto di creare dei lotti separati, rimandando pertanto alle considerazioni e valutazioni dei singoli separati lotti identificati.

### **Documentazione di carattere generale allegata alla presente**

**Allegato "A"** – Documentazione fotografica generale dell'edificio

**Allegato "B"** – Copia della documentazione catastale, elaborato planimetrico e relative planimetrie dei subalterni interessati dalla presente procedura.

**Allegato "C"** - Copia del titolo di proprietà - nota di trascrizione

**Allegato "D"** - Copia delle visure della conservatoria aggiornate

**Allegato "E"** – Copia del pignoramento – nota di trascrizione

**Allegato "F"** – Copia relazione notarile

**Allegato "G"** – Estratti della Documentazione amministrativa

**Allegato "H"** – Regolamento di condominio e tabella millesimale

**Allegato "I"** – Parte impianti di cui al progetto depositato dell'edificio

**Allegato "L"** – Verbali accesso con I.V.G.

**Allegato "M"** – Estratti tavola di P.R.G. e della N.T.A. del Comune di Todi



**IL C.T.U.**

**Geometra Stefano Lattanzi**

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "B"**  
**della relazione generale**  
**( R.G.E. n. 120-124/2022)**

**Elaborato planimetrico e relative planimetrie**

**Il C.T.U.**  
**Geom. Stefano Lattanzi**



## Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/11/2023

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di TODI (L188) provincia PERUGIA



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati di proprietà: Dal 22/12/1993 al 14/07/1995 Proprietà'

Dati identificativi: Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 43 Particella 81 Subalterno 3

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati di proprietà: Dal 22/12/1993 al 27/07/1995 Proprietà'

Dati identificativi: Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 43 Particella 81 Subalterno 4

Indirizzo: VOCABOLO PONTERIO Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.765,04. Categoria C/1<sup>al</sup>. Classe 11, Consistenza 96 m<sup>2</sup>

Dati di superficie: Totale: 95 m<sup>2</sup>

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TODI (L188) (PG) Foglio 43 Particella 81



Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati di proprietà: Dal 22/12/1993 Proprietà'

Dati identificativi: Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 43 Particella 81 Subalterno 5

Indirizzo: VOCABOLO PONTERIO Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.507,64. Categoria C/1<sup>al</sup>. Classe 11, Consistenza 82 m<sup>2</sup>

Direzione Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



**Immobile di catasto fabbricati - n.7**

---

**Dati di proprietà:** Dal 22/12/1993 al 14/07/1995 **Proprieta'**

**Dati identificativi:** Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **43** Particella **81** Subalterno **9**

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

---



**Immobile di catasto fabbricati - n.8**

---

**Dati di proprietà:** Dal 22/12/1993 al 12/10/1995 **Proprieta'**

**Dati identificativi:** Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **43** Particella **81** Subalterno **10**

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

---



**Immobile di catasto fabbricati - n.9**

---

**Dati di proprietà:** Dal 22/12/1993 al 12/10/1995 **Proprieta'**

**Dati identificativi:** Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **43** Particella **81** Subalterno **11**

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

---



**Immobile di catasto fabbricati - n.10**

---

**Dati di proprietà:** Dal 22/12/1993 al 20/07/2012 **Proprieta'**

**Dati identificativi:** Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **43** Particella **81** Subalterno **12**

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Direzione Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



#### Immobile di catasto fabbricati - n.14

**Dati di proprietà:** Dal 22/12/1993 al 18/10/1994 **Proprietà'**  
**Dati identificativi:** Comune di TODI (L188) (PG)  
Foglio 43 Particella 81 Subalterno 16  
**Indirizzo:** VOCABOLO PONTERIO Piano 1  
**Dati di classamento:** Rendita: Euro 325,37, Categoria A/10<sup>bi</sup>, Classe 3, Consistenza 1,5 vani  
**Dati di superficie:** Totale: 42 m<sup>2</sup>  
**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TODI (L188) (PG) Foglio 43 Particella 81



#### Immobile di catasto fabbricati - n.15

**Dati di proprietà:** Dal 22/12/1993 al 30/11/1995 **Proprietà'**  
**Dati identificativi:** Comune di TODI (L188) (PG)  
Foglio 43 Particella 81 Subalterno 17  
**Indirizzo:** VOCABOLO PONTERIO Piano 1  
**Dati di classamento:** Rendita: Euro 1.301,47, Categoria A/10<sup>bi</sup>, Classe 2, Consistenza 7,0 vani  
**Dati di superficie:** Totale: 126 m<sup>2</sup>  
**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TODI (L188) (PG) Foglio 43 Particella 81



#### Immobile di catasto fabbricati - n.16

**Dati di proprietà:** Dal 22/12/1993 al 28/12/1995 **Proprietà'**  
**Dati identificativi:** Comune di TODI (L188) (PG)  
Foglio 43 Particella 81 Subalterno 18  
**Indirizzo:** VOCABOLO PONTERIO Piano 1  
**Dati di classamento:** Rendita: Euro 542,28, Categoria A/10<sup>bi</sup>, Classe 3, Consistenza 2,5 vani  
**Dati di superficie:** Totale: 42 m<sup>2</sup>  
**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TODI (L188) (PG) Foglio 43 Particella 81

Direzione Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



**Immobile di catasto fabbricati - n.20**

**Dati di proprietà:** Dal 25/02/1994 Proprieta'  
**Dati identificativi:** Comune di TODI (L188) (PG)  
Foglio 43 Particella 81 Subalterno 22  
**Indirizzo:** LOCALITA' PONTERIO Piano T  
**Dati di classamento:** Categoria F/1<sup>ni</sup>  
**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TODI (L188) (PG) Foglio 43 Particella 81  
Partita: 5316



**Immobile di catasto fabbricati - n.21**

**Dati di proprietà:** Dal 25/02/1994 Proprieta'  
**Dati identificativi:** Comune di TODI (L188) (PG)  
Foglio 43 Particella 81 Subalterno 23  
**Indirizzo:** LOCALITA' PONTERIO Piano T  
**Dati di classamento:** Categoria F/1<sup>ni</sup>  
**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TODI (L188) (PG) Foglio 43 Particella 81  
Partita: 5316



**Immobile di catasto fabbricati - n.22**

**Dati di proprietà:** Dal 25/02/1994 Proprieta'  
**Dati identificativi:** Comune di TODI (L188) (PG)  
Foglio 43 Particella 81 Subalterno 24  
**Indirizzo:** LOCALITA' PONTERIO Piano T  
**Dati di classamento:** Categoria F/1<sup>ni</sup>  
**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TODI (L188) (PG) Foglio 43 Particella 81  
Partita: 5316

**Immobile di catasto fabbricati - n.26**

**Dati di proprietà:** Dal 20/07/2012 Proprieta'

**Dati identificativi:** Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 43 Particella 81 Subalterno 35

**Indirizzo:** LOCALITA' PONTERIO Piano T

**Dati di classamento:** Rendita Euro 1.378,94, Categoria C/1<sup>01</sup>, Classe 11, Consistenza 75 m<sup>2</sup>

**Dati di superficie:** Totale: 81 m<sup>2</sup>

Classamento e rendita validati

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TODI (L188) (PG) Foglio 43 Particella 81

**Immobile di catasto fabbricati - n.27**

**Dati di proprietà:** Dal 20/07/2012 Proprieta'

**Dati identificativi:** Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 43 Particella 81 Subalterno 36

**Indirizzo:** VOCABOLO CAMPETTE n. 144/11 -144/13 Piano T

**Dati di classamento:** Rendita Euro 3.366,16, Categoria C/1<sup>01</sup>, Classe 10, Consistenza 213 m<sup>2</sup>

**Dati di superficie:** Totale: 229 m<sup>2</sup>

Classamento e rendita validati

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TODI (L188) (PG) Foglio 43 Particella 81

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 2,70*

**Legenda**

- a) C/1: Negozi e botteghe
- b) A/10: Uffici e studi privati
- c) D/2: Alberghi e pensioni
- d) C/2: Magazzini e locali di deposito
- e) F/1: Area urbana

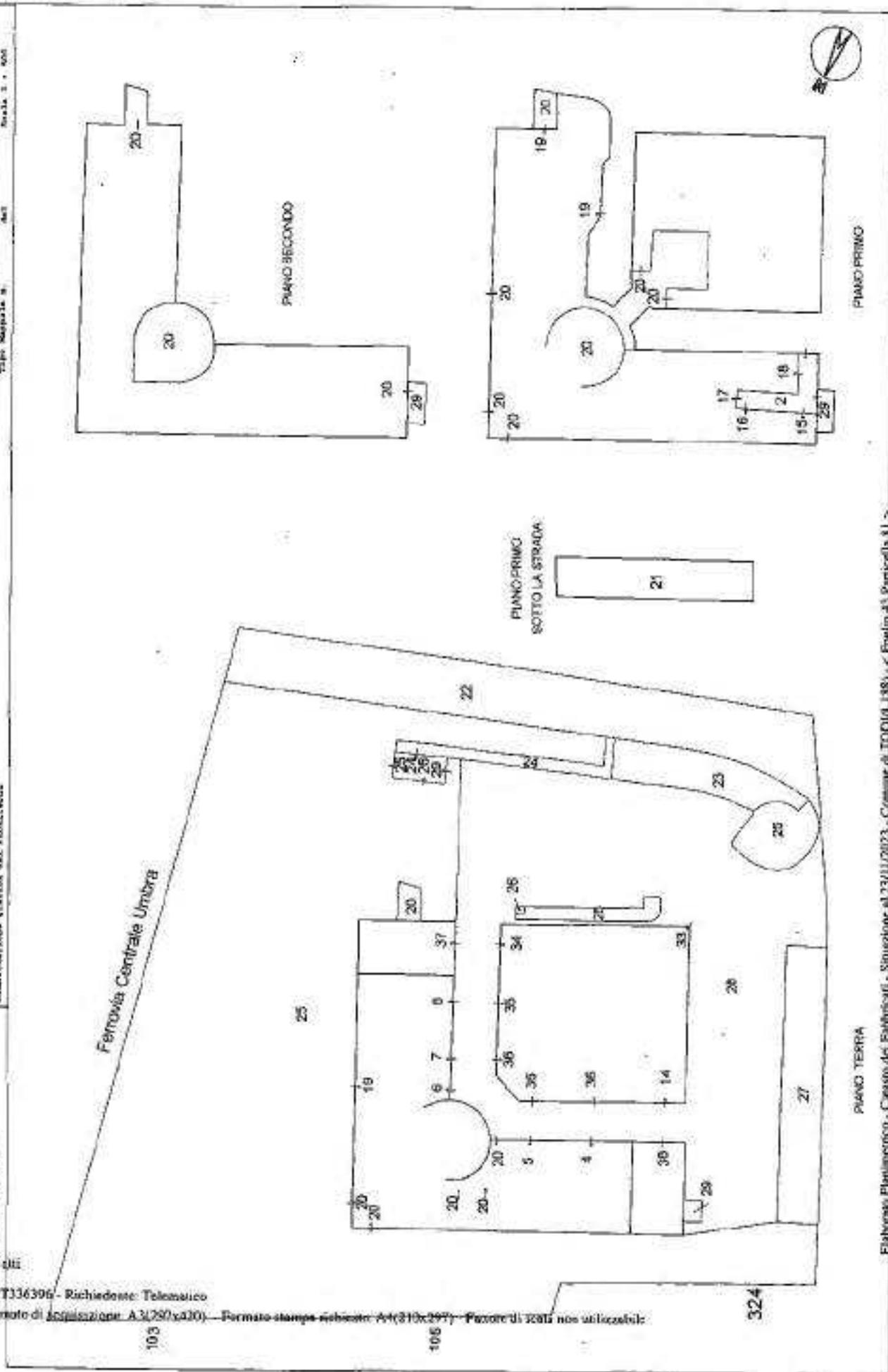
ELABORATO PLANIMETRICO	Comitato di. Ordinanza. Osservata	Istituto all. alla. Osservata	Prov. Perugia	K. 4326
Campio di. Totale	Intervento	Foglio: 42	Prodotto: 01	Impegno: dal
Dimensione grafica del. abilitato				
Tipo. Mappa: 9				
Data: 1. 1. 2000				

Uff. Genzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di Perugia

Ultima planimetria

Data: 23/11/2023 - n. T336396 - Richiedente: Telemaco

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di stampa non utilizzabile:



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2023 - Comune di TODIGLIANO (PG) - c. Foglio 41 Particella 411

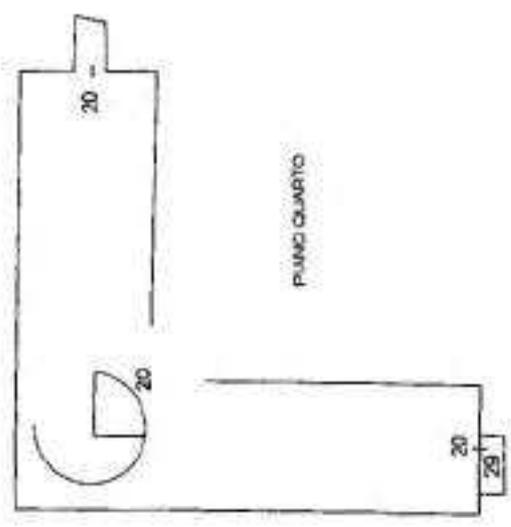
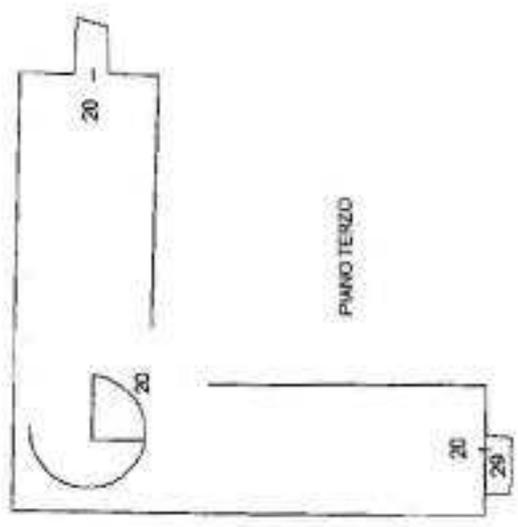
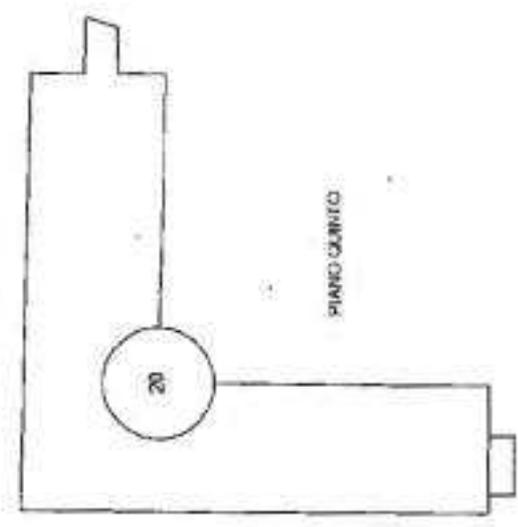
<b>ELABORAZIONE PIANIMETRICO</b>	Completato da: IRONCONIA FABRILE	Scritto all'aba: GEMELLI	Prov. Disegna	M. 8876
Coma di Teol	Sistema: Foglio: 43	Particella: E1	Proprietario: n. 100/1383	dat.
Dimenticazioni grafiche del subaltare				Scala: 2 : 500

agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 PRA per il Comune di Perugia

Ultima planimetria (aggiornata)

Data: 23/11/2023 - n. T336396 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Elaborato Planimetrico - Comune di Perugia - Simulazione al 23/11/2023 - Comune di Perugia (L. 188) - c. Foglio 43 Particella 81 s.

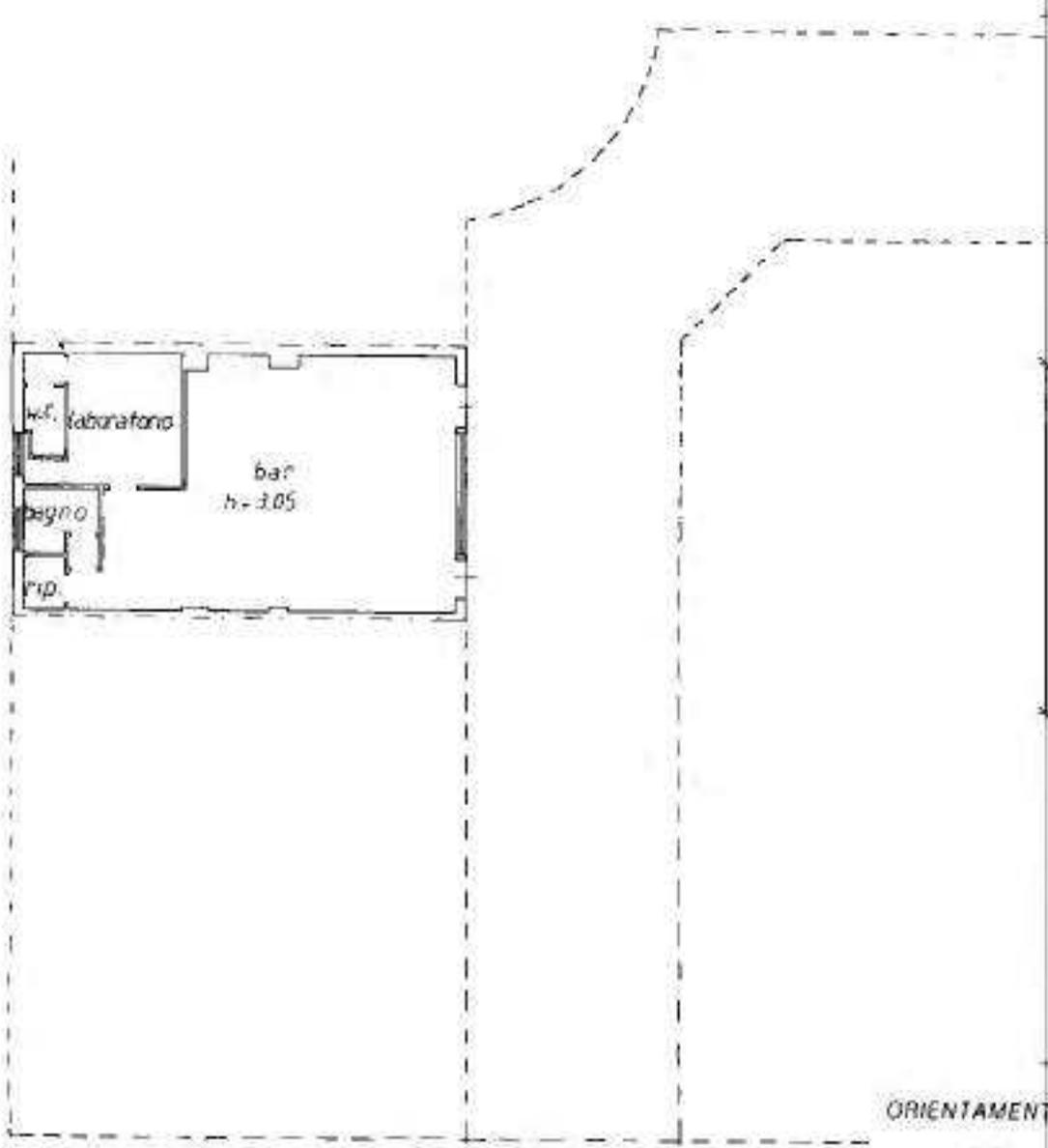




**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD 13-4-1938 n. 652)

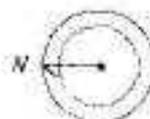
1:500  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TODI via PONTERIO civ. ....



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
 Annullata di variazione

Completata dal GEOM. CAPPELLONI MARA  
(Titolo: ingegnere e architetto)  
 Iscritta all'albo dei GEOMETRI  
 della provincia di PERUGIA  
 data 04-07-94 Firma Mara



RESERVATO A II

Identificativo catastale: F. 63  
 U.I.U. planimetria (art. 5)

Data presentazione: 04/07/1994 - Data: 23/11/2023 - n. T44271 - Richiedente: LITSPN68H04  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Redditi - Situazione al 23/11/2023 - Comune di TODI (L188) - c. Foglio 43 - Particella 81 - Subalterno 5 -  
 VOCABOLO PONTERIO Piano T

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0043797 del 28/04/2023

Comune di Todi

Vocabolo Campette (pian Di Porto)

cat. SNC

Identificativi Catastali:

Serione:  
Foglio: 43  
Particella: 81  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Baccaroli Rino

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

N. 4122

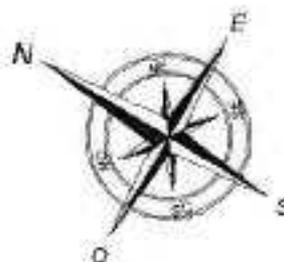
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**



Una planimetria in atti

Data: 23/11/2023 - n. T344273 - Richiedente: LPTSPN68H04B21F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2023 - Comune di TODI (IL188) - c. Foglio 43 - Particella 81 - Subalterno 7 - VOCABOLO CAMPETTE n. SNC Piano T

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Perugia

Dichiarazione prototipo n. PG01589R2 del 12/12/2018

Comune di Todi

Vocabolo Campette (pian Di Porto)

n. 144/1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 43

Particella: 81

Subalterno: 5

Compilata da:

Ciani Luigi

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

N. 3486

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 23/11/2023 - n. T344274 - Richiedente: LTTSPN68H04921F

Tutte le schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO  
F. n. 497

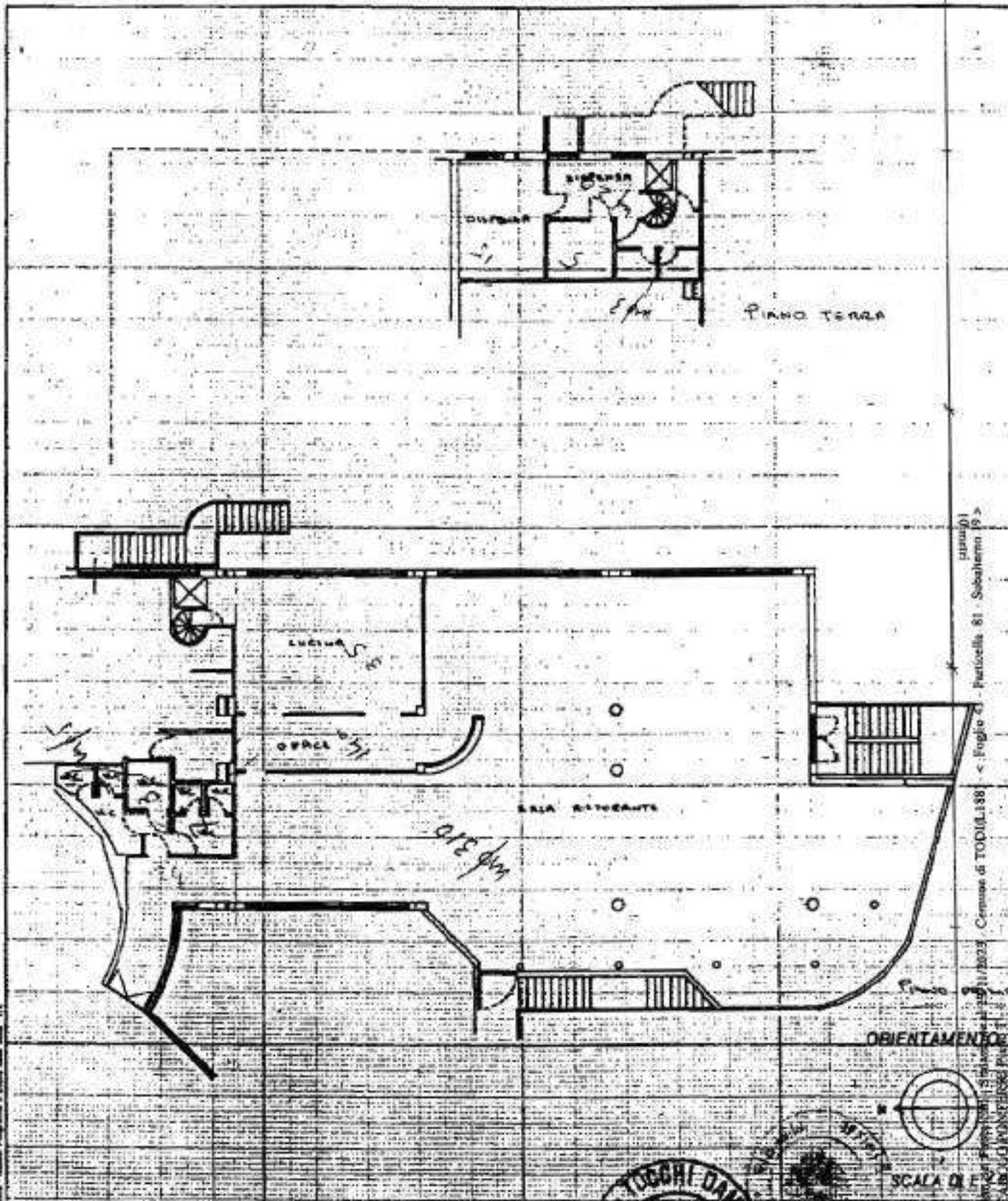


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MGB. BM / CE

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TODI via PONTERO DIV.



part. 01  
C. 81 - Subalterno (9 >  
< Foglio 3)  
Comune di TODI (L. 138  
11/2003  
Catasto Edilizio Urbano  
MGB. BM / CE

ORIENTAMENTO

SCALA DI F. 1:500

RISERVATO ALL'UFFICIO



22 DIC. 1993  
32562/93

Dichiarazione di N.C.   
Dichiarazione di variazione

Compilate dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
TOCCHI DAMIANO  
n. 1155  
della provincia di PERUGIA  
data 23/12/93 Firma DAMIANO

Ultima data di presentazione: 22/12/1993 - Data: 23/11/2001  
Totale sheet: 49  
n. 53 sub 49

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Foggia

Amministrazione provinciale di PORTOFINO del 14/04/2010  
 PIANIFICAZIONE di s.t.c. in Comune di Foggia  
 Località: SAN GI. PORTO  
 cap. 34013

DESCRIZIONE CATASTALI  
 Destinazione:  
 Particella: 81  
 Subalterno: 20

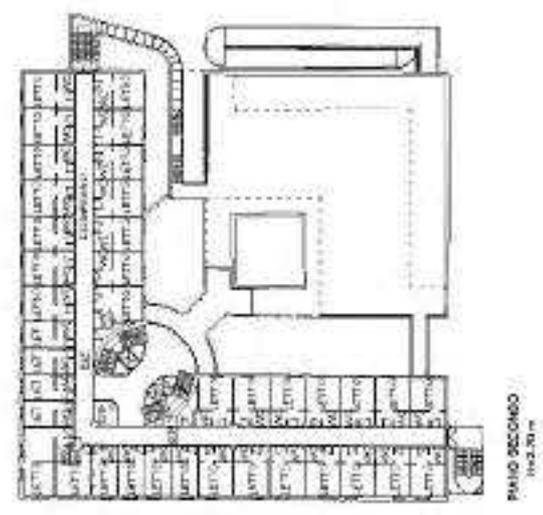
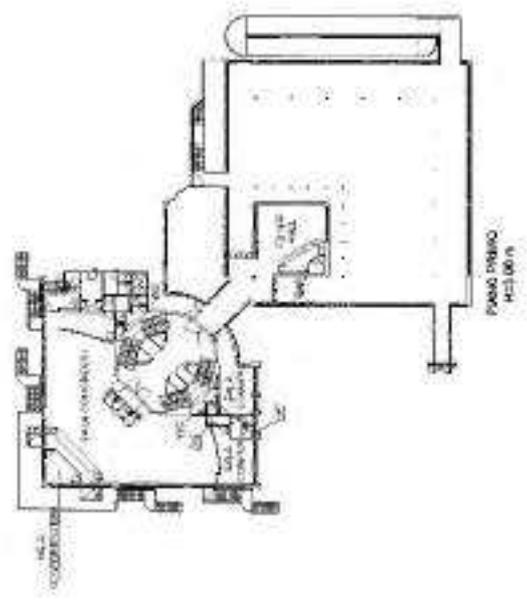
Comitato di:  
 FABRILE M200  
 Territorio all'edilizia  
 Architetto:  
 Enzo Petrucci  
 N. 3137

PROVA  
 scala 1:100

Ultime planimetrie di:

Data: 23/11/2023 a. T344276 - Richiedente: LTTSPN68H04921F

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: ASI2976420 - Formato stampa richiesto: A4(10x297)



Agencia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Perugia

Inchiesta presentata n. 00811355 del 18/04/2005  
Pianificazione di A.S. n. 0000000000  
Località: Piano di Nello

Completata da:  
Claudio Meoni  
Invece all'atto  
redigente:  
Zona: Perugia

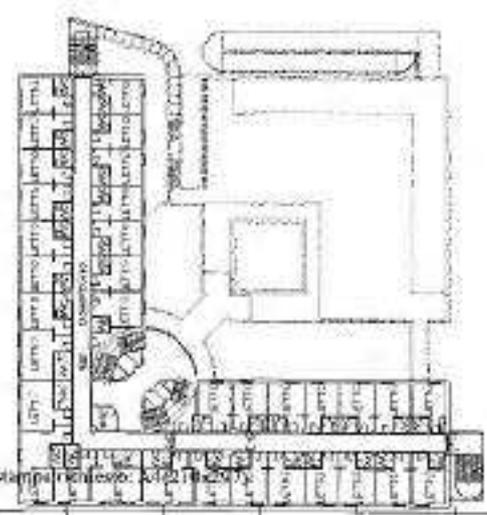
Scala 1:500

M. 2117

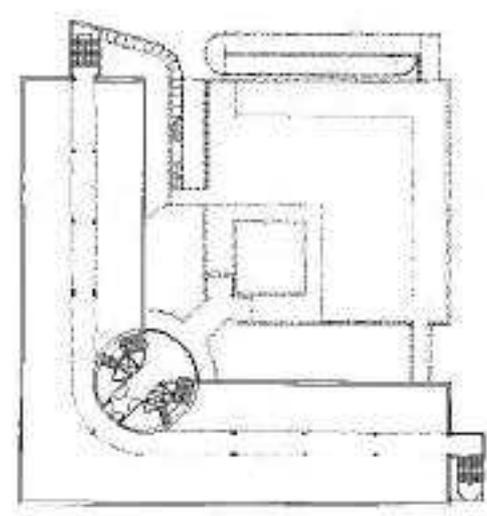
Ultima planimetria di

Data: 23/11/2023 - n. T344276 - Richiedente: LTTSPN68H04021F

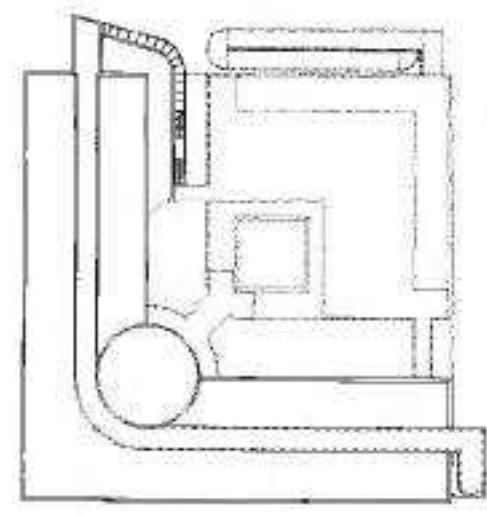
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampato: A3(297x420)



PRIMO PIANO  
M. 1:500



PRIMO QUARTO



PRIMO QUARTO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/11/2023 - Comune di TODDIA 1881 - c. Puglia 43 - Particella 81 - Subalterno 303 -  
LOCALITA' PIANO DI PORTO n. 134/1 Piano T.1 - 2.3 - 4.5

# CATASTO DILIZIO URBANO

500

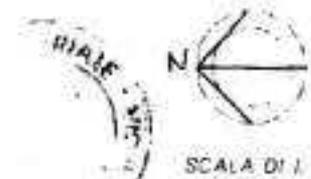
Planimetria di attuazione in Comune di TODI

via LOC. POSTERIO



PiANO INTERIORSO

ORIENTAMENTO



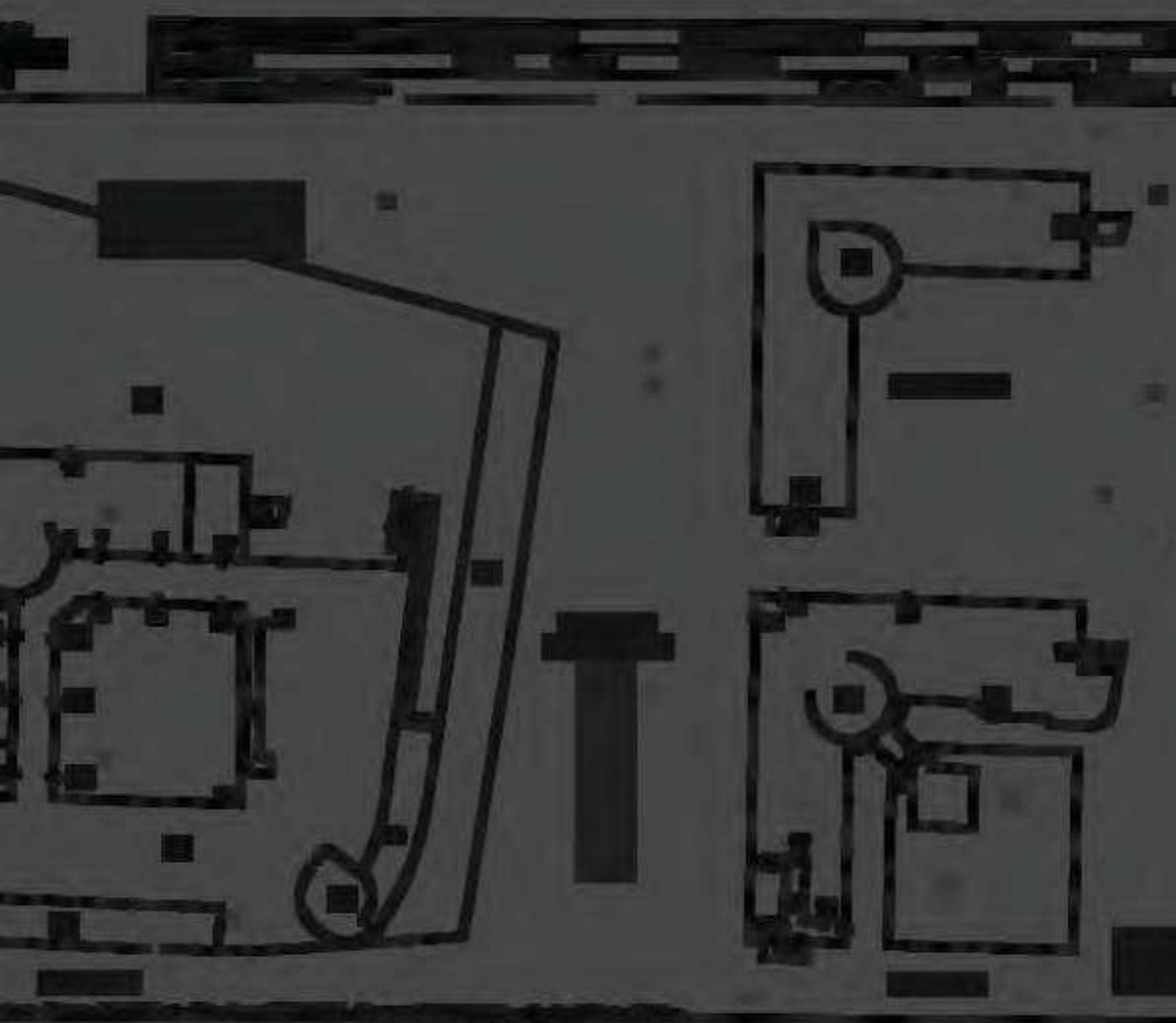
Identificativo F.A.  
 Denominazione dell'operazione  
 Identificativo catastale  
 63  
 81  
 21  
 Ultima planimetria in atti

Completata dal **GEOMETRA**  
**TOCCHI DAMIANO**  
 iscritto all'albo dei **GEOMETRI**  
 della provincia di **PERUGIA**  
 data **23/2/94** Firma **S. Tocchi**

RESERVATO ALL'UFFICIO

77/94

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2023 - Comune di TODI (1807) - Foglio 43 - Particella 81 - Subalterno 21 -  
 LOCALITA' POSTERIO Piano IS



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0018692 del 20/09/2012

Planimetria di v.s.u. in Comune di Todi

Localita' Ponte Rio

civ.

Identificativi Catastali:

Serione:  
 Foglio: 43  
 Particella: 91  
 Subalterno: 35

Compilata da:  
 Ombelli Rovado

Iscritto all'albo:  
 Geometri

Prov. Perugia

N. 2712

Scheda n. 1

Scala 1:100



NEGOZIO

SALA  
 SOMMINISTRAZIONE  
 H=3,00 m

DIS.

MAGAZZINO  
 H=3,00 m

BAGNO

SPOGL.

PIANO TERRA

Ultima planimetria in dati

Dati: 23/11/2023 - n. T327812 - Richiedente: LITSPN68H04921F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2023 - Comune di TODI(LI88) - c. Foglio 43 - Particella 91 - Subalterno 35 ->  
 LOCALITA' PONTERIO Piano T

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0069371 del 14/10/2020

Comune di Todi

Vocabolo Campette (pian Di Porto)

civ. 144/11-144

Identificativi Catastali:

Sezione:  
 Foglio: 43  
 Particella: 81  
 Subalterno: 36

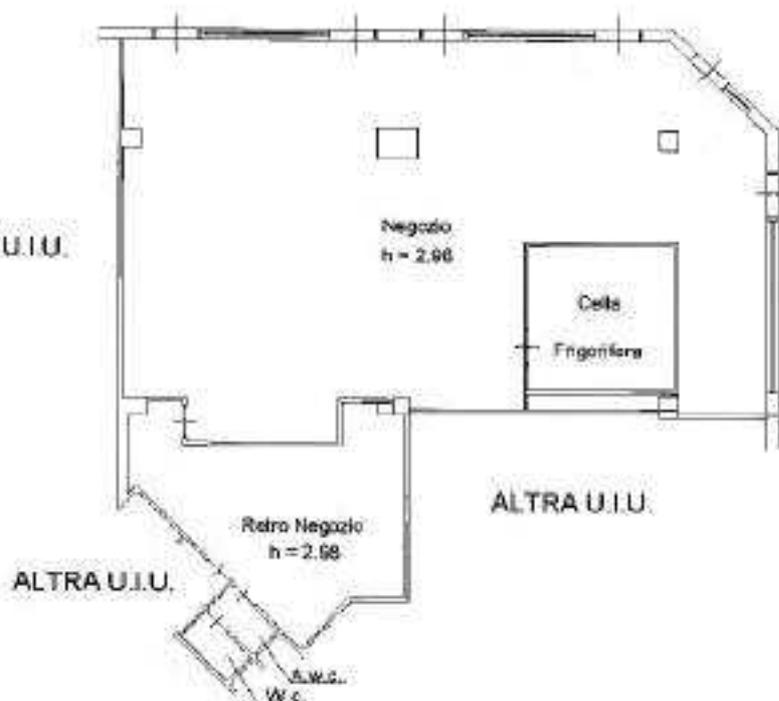
Compilata da:

Baronelli Rino  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Perugia N. 4122

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 23/11/2023 - n. T327813 - Richiedente: LTTSPN68H04921F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2023 - Comune di TODI(L188) - c. Foglio 43 - Particella 81 - Subalterno 36 >  
 VOCABOLO CAMPETTE n. 144/11-144/13 Piano T

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "A"**  
**della relazione generale**  
**( R.G.E. n. 120-124/2022)**

## "DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA"

**Generale dell'edificio ove sono inserite le porzioni immobiliari  
interessate dalla presente procedura immobiliare**









GEOMETRA  
P. 3342  
S. POLETO



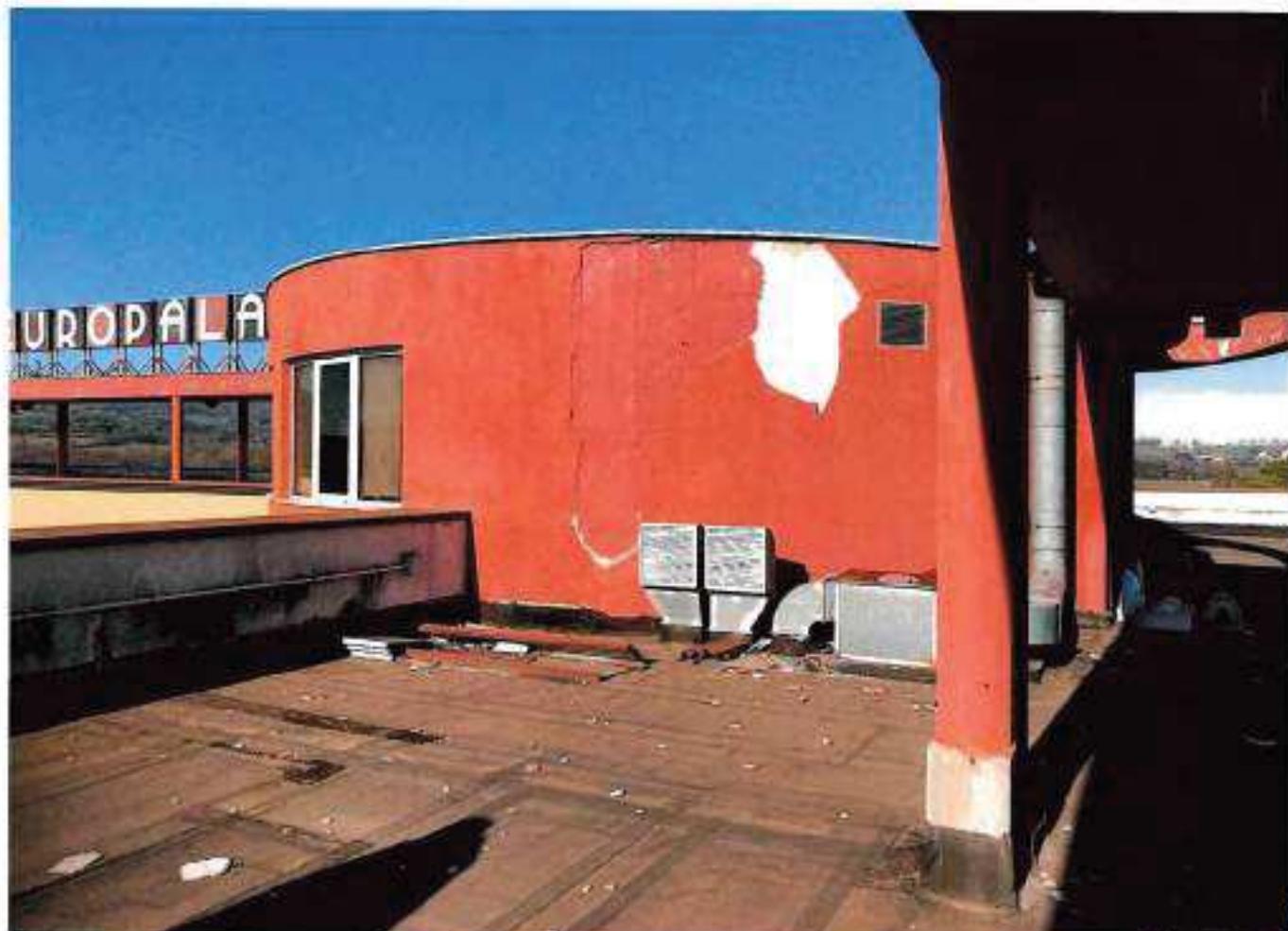


ALDO  
GEOMETRA  
P. 3842  
SPOLETO  
STEFANO

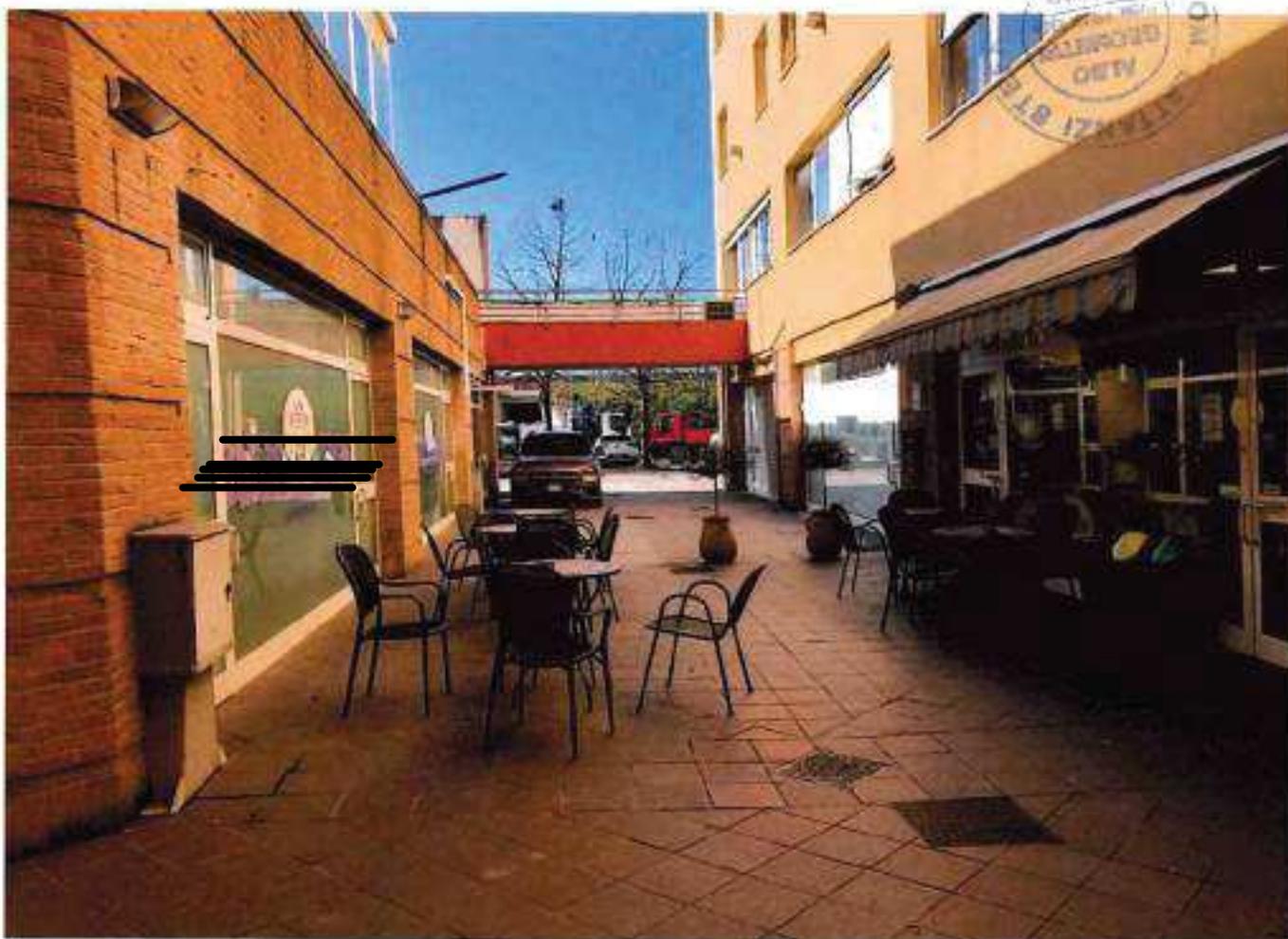


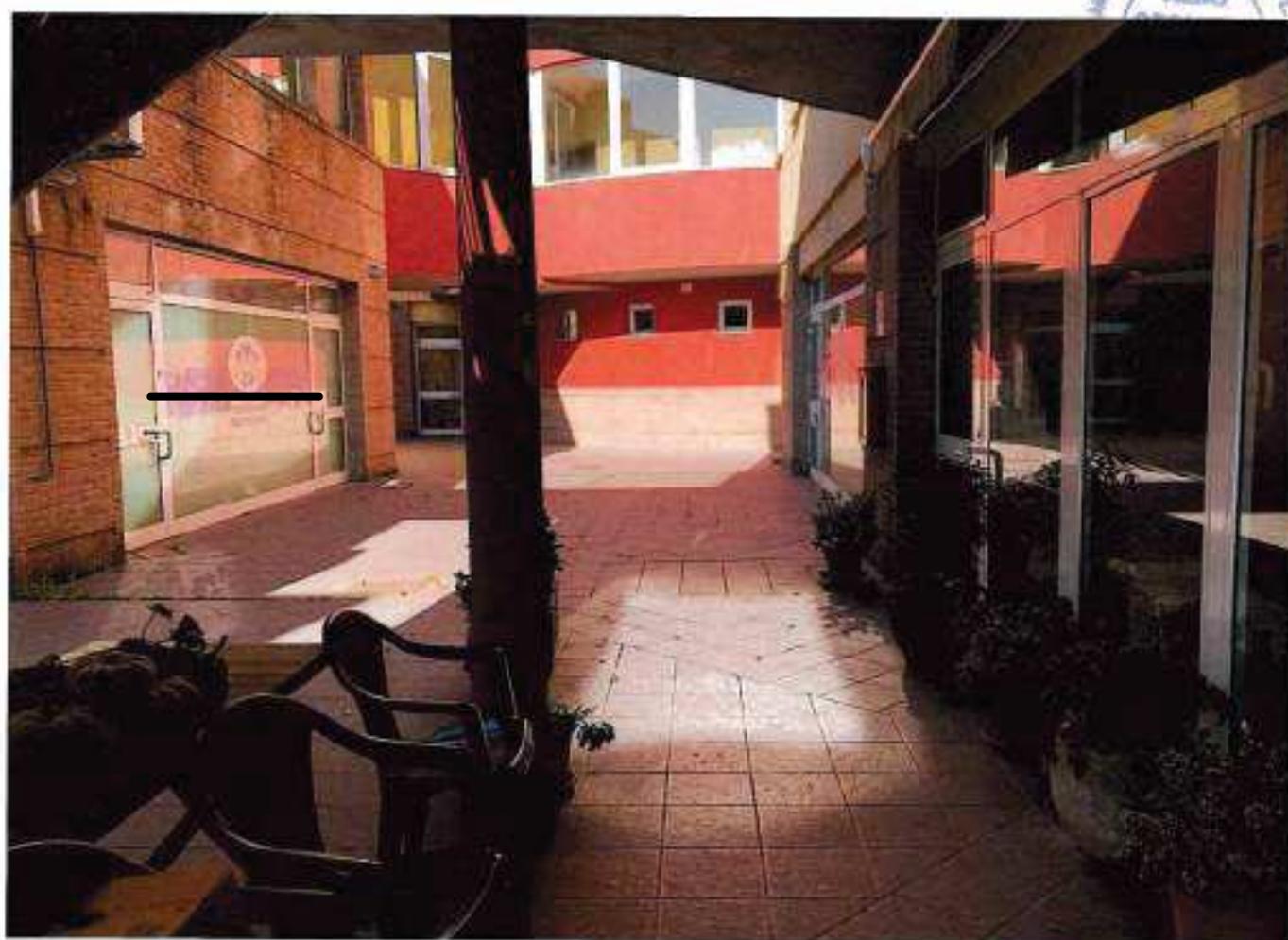












**FSTUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "M"**  
**della relazione generale**  
**( R.G.E. n. 120-124/2022)**

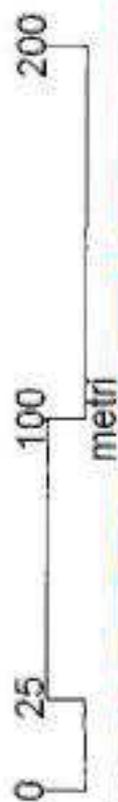
**“Tavola di P.R.G. con estratto delle N.T.A.  
del Comune di Todi per l’area d’interesse”**

**H.C.T.U.**  
**Geom. Stefano Lattanzi**



# Elaborato P.O.3

rapporto 1:2.000



Comune di Todi  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
Macroarea Urbana - PIAN DI PORTO, PONTERIO

Elaborato P.O.3

rapporto 1:2.000

20m

0 25 50 100



VARIANTE

PIAN DI PORTO, PONTERIO 06

# SPAZIO URBANO

DE E DEI SERVIZI PUBBLICI,  
INFRASTRUTTURE  
DELLE ATTREZZATURE  
pubbliche

Città esistente

Tessuti storici

a prevalente mantenimento

Tessuti recenti a prevalente mantenimento

per residenza a bassa densità

per piani attuativi scaduti  
(tabella art. 18 nota 13 - NTA)

per residenza a medio-bassa densità

per residenza a medio-alta densità

per residenza ad alta densità

per attività a medio-bassa densità

per attività a medio-alta densità

R residenza ed attività compatibili

area senza incremento di SU/L

Are

per il riordino urbano

urbano e territoriale

di progetto (scheda)

scale

di progetto

urbano e territoriale

di progetto

aree per l'istruzione secondaria

aree sanitarie e/o assistenziali

aree amministrative pubbliche

aree di ordine pubblico, sicurezza e militari

scale

di progetto

dell'obbligo

aree di interesse comune

Città di nuovo impianto

Ambiti (art. ind.)

ambiti prevalentemente residenziali

ambiti per attività culturali, sportive e del tempo libero

ambiti prevalentemente per attività

attività commerciale oltre i 2500 mq

attività non compatibile con la residenza

Componenti di struttura degli ambiti

aree di concentrazione dei diritti edificatori

elementi di continuità delle reti infrastrutturali

elementi di continuità delle reti ecologiche

Elementi di qualità ambientale e culturale

verde di caratterizzazione ambientale, ecologico-paesaggistico dell'insediamento

morfologie tipologiche di interesse culturale e relativa area di pertinenza

aree di interesse comune

# COMPONENTI SISTEMICHE

SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	SISTEMA DELLA MOBILITA'	SISTEMA DEL VERDE E DEI SISTEMI IMPIANTI E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE E DELLE ATTIVITA'
Rete ecologica	Viabilità carrabile	Aree a verde e servizi pubblici
componenti primarie (alta naturalità)	strada extraurbana principale	verde pubblico
componenti di complemento (media naturalità)	strada extraurbana secondaria	di livello urbano e terziario
componenti secondarie	altre strade	di progetto
aree libere con particolare funzione ecologico-ambientale	da adeguare	di livello locale
elementi di discontinuità della rete ecologica	di progetto	di progetto
reticolo idrografico	Parcheggi e mobilità alternativa	servizi pubblici
aree di interesse naturalistico	parcheggi di uso pubblico	di livello urbano e terziario
aree di elevatissimo interesse naturalistico	parcheggi pubblici	di progetto
aree di elevato interesse naturalistico	P di progetto	attrezzature per l'istruzione
aree sensibili	percorsi meccanizzati	attrezzature sanitarie
aree esondabili	Linea ferroviaria e stazioni	attrezzature sanitarie
fascia A	ferrovia	sedili amministrativi
fascia B	stazioni	attrezzature di ordine
opere di difesa idraulica	Viabilità pedonale e ciclopedonale	di livello locale
aree instabili	piste ciclopedonali	di progetto
aree in frana attiva		istruzione dell'obbligo
aree in frana inattiva o ad instabilità diffusa		attrezzature di interesse

a riformulare la disciplina di PRG-Parte Operativa per le aree ancora inutilizzate. Detta disciplina è formulata definendo le quantità e i parametri per la nuova lottizzazione su valori compresi tra il 50% e il 100% di quelli della lottizzazione originaria.

5.- La lottizzazione decaduta Montelupino sita nella Macroarea urbana di Monte Santo, viene classificata come Tessuto a mantenimento per residenza TMR, di cui al successivo art. 18, confermando i parametri edilizi del Piano di lottizzazione, fatta eccezione per l'altezza massima che viene fissata in ml 6,00 inclusa l'altezza dell'eventuale accesso a piani seminterrati. L'edificazione dei lotti liberi è condizionata alla definitiva presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune, al rispetto di tutte le condizioni previste nella originaria convenzione ed alla predisposizione delle opere per lo smaltimento delle acque bianche. L'attuazione degli interventi nei singoli lotti avverrà nel rispetto dell'Allegato C delle NTA del PRG-Parte Strutturale.

### Art. 17

#### Tessuto storico a prevalente mantenimento

- 1.- Nel *Tessuto storico a prevalente mantenimento* si applica la disciplina del *Tessuto storico T2* di cui all'art. 8, commi 4 e 5.
- 2.- Qualora il *Tessuto storico a prevalente mantenimento* sia ricompreso in un *Ambito di riqualificazione* valgono le disposizioni di cui agli artt.34, 35 e 36 della LR 1 del 18 febbraio 2004 *Norme per l'attività edilizia*, previa redazione di un Piano attuativo.

### Art. 18

#### Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza

- 1.- I Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza, di cui all'art.16, comma 1, lettera a.2), si articolano in:
  - *tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a bassa densità (non compatibile con attività) - TMR.40*
  - *tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a medio-bassa densità (non compatibile con attività) - TMR.50*
  - *tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a medio-alta densità - TMR.70*
  - *tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza ad alta densità - TMR.95*
- 2.- La disciplina dei diversi tessuti a prevalente mantenimento per residenza di cui al comma 1, è contenuta nella Tabella A che segue, le cui componenti sono ad attuazione diretta.
- 3.- Gli eventuali cambiamenti di destinazione d'uso ammessi devono essere comunque accompagnati dal reperimento degli standard di legge.

Tabella A/Art 18 SPAZIO URBANO- DISCIPLINA DEI TESSUTI RECENTI A PREVALENTE MANTENIMENTO PER RESIDENZA (1)

COMPONENTI	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA EF	DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI (7) (8)	DISTANZE MINIME (m)			H MAX (m)	SUPERFICI PERMEABILI	USI AREE PERTINENZA
				DC	DS	DE			
Tessuto recente a prevalente mantenimento per residenza a bassa densità (non compatibile con attività) - TMR.40	MO, MI, MS, RC, RE1, RE2, RE3, RE/AL, RE/S, RE/IS, DR1 (2), NE (3), VU1, VU2, SP1, SP2, SP3, SP4, RU (4)	0,30 (5) 0,40 (6) Edificabilità progressa (13)	Usi esistenti+ A1, A3, SC1, SC7, SC11, TPE1 (7), TPE2 (7), TPE4, TP1 (10), TC1 (7), TR1, AC2, PA1 (7)	5	esist (11)	10	6,5	≥30% nei casi DR1, NE, RU	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6
Tessuto recente a prevalente mantenimento per residenza a medio-bassa densità (non compatibile con attività) - TMR.50		0,50	Usi esistenti+ A1, A3, SC1, SC6, SC7, SC8, SC9, SC11, TPE (9), TP1 (12), TP2, TC1 (9), TR1 (10), AC2, PA1 (9)	5	esist (11)	10	7,5		
Tessuto recente a prevalente mantenimento per residenza a medio-alta densità - TMR.70		0,70	Usi esistenti+ A1, A3, SC1, SC6, SC7, SC8, SC9, SC11, TPE (9), TP1 (12), TP2, TC1 (9), TR1 (10), AC2, PA1 (9)	5	esist (11)	10	9,5		
Tessuto recente a prevalente mantenimento per residenza ad alta densità - TMR.95		0,95	Usi esistenti+ A1, A3, SC1, SC6, SC7, SC8, SC9, SC11, TPE (9), TP1 (12), TP2, TC1 (9), TR1 (10), AC2, PA1 (9)	7	esist (11)	>10 (12)	12,5		

(1) per i Tessuti ricadenti in perimetri ad attuazione diretta condizionata o ad attuazione indiretta favorita tramite Programma Urbanistico valgono le disposizioni di cui all'art.16 comma 2 e 3 delle presenti norme;

(2) al fine di favorire la sostituzione di manufatti incongrui e degradati, è prevista una SUL di ricostruzione pari all'esistente incrementata del 20% a condizione che vengano soddisfatti gli standard, nonché specifiche prestazioni di miglioramento e/o attenuazione dell'impatto ambientale;

(3) nel caso di eventuali lotti interclusi;

(4) nel caso di demolizione e ricostruzione di più di un edificio con obbligo di piano attuativo;

(5) nei Tessuti ricadenti nelle Macroaree frazionali;

(6) nei Tessuti ricadenti nelle Macroaree urbane;

(7) previo reperimento standard di parcheggi e verde all'interno della Superficie Fondiaria;

(8) le destinazioni d'uso non residenziali riportate nella presente Tabella sono ammesse, salvo AC2, per una quantità massima pari al 30% della SUL di ciascuna unità edilizia;

(9)

(9) solo piani terra;

(10) max 50% della SUL;

(11) nel caso di NE e DR, in allineamento con fabbricati esistenti e comunque nel rispetto del Codice della Strada;

(12) in ogni caso non inferiore all'altezza dell'edificio più alto;

(13) Tessuti per residenza per cui, ai sensi dell'art. 16 comma 3, vengono confermati i parametri edizi dei piani attuativi scaduti. Detti tessuti sono segnalati nell'elab. P.O.3 con il seguente simbolo: \*

**ESTUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "H"**  
**della relazione generale**  
**( R.G.E. n. 120-124/2022)**

**“COPIA DEL REGOLAMENTO DI  
CONDOMINIO E TABELLE  
MILLESIMALI”**



**Il C.T.U.**  
**Geom. Stefano Lattanzi**

ALLEGATO "A"  
REP. 98187  
PACC. 7135

## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

del fabbricato situato nel comune di Todi via Tiberina, 144 fraz. Pian di Porto denominato "Centro Europalace".

\*\*\*\*

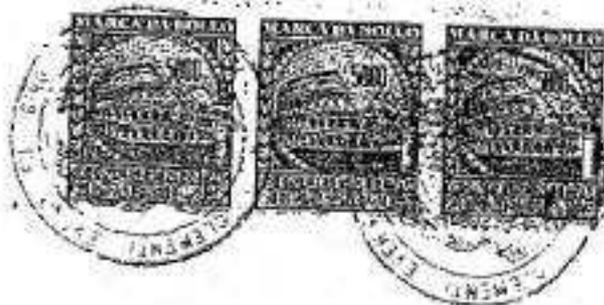
### PARTE GENERALE

Norme circa l'uso delle cose comuni e di uso comune, la tutela del decoro dell'edificio, l'amministrazione e la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie.

#### Art. 1

Costituiscono proprietà comune indivisibile di tutti i condomini dell'edificio citato in premessa, ad eccezione di quanto disposto dall'art. 1 bis :

- il suolo su cui sorge l'edificio, i muri perimetrali maestri e di sostegno, le strutture portanti in cemento armato e le relative fondazioni e gli alloggi per i contatori ;
- le canalizzazioni principali di scarico delle acque bianche e nere, i canali e le calate pluviali , le reti di fognatura, gli impianti idrici , elettrici e del gas fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;
- l'impianto antincendio composto dall'anello perimetrale, dalle colonne verticali ascendenti, dalle cassette con idrante, dalle relative pompe di pressione e dall'uso della cisterna a tale scopo adibita;
- l'impianto di illuminazione della galleria e della parte di piazzale indicata al primo punto, i cui consumi saranno intercettati ed indicati tramite contatore elettronico.



*Stefano Lattanz*

*Stefano Lattanz*  
*Mancini Felice*

Art. 1 bis

La superficie indicata in planimetria catastale part. 81 sub 28 ( facente parte dell' allegato A), costituita da parcheggi, marciapiedi e galleria antistante i negozi al piano terra, viene considerata di proprietà della parte venditrice ( Soc. La Piramide s.r.l. ), e viene concessa in uso per la sosta ed il transito pedonale e carrabile ai relativi subalterni indicati in catasto.

Art. 2

Costituisce proprietà comune indivisibile ed esclusiva dei condomini proprietari degli uffici situati al primo piano dell' edificio citato in premessa come da (allegato B):

- il corridoio antistante gli ingressi degli uffici stessi;
- l' accesso principale dalla scalata esterna e quello per disabili dalla terrazza comunicante con la rampa adibita all' accesso di questi ultimi.

Art. 3

Costituiscono proprietà comune indivisibile ed esclusiva dei condomini proprietari degli uffici situati al primo piano dell' edificio citato in premessa e di quelli proprietari della struttura sovrastante, l' intera rampa di scale, indicata in part. 81 sub. 29 che costituisce in parte l'accesso agli uffici ed in parte la scalinata di emergenza a servizio della parte superiore ( allegato C ).

\* \* \* \* \*

Art. 4

RISERVE ED ESCLUSIONI

La ditta venditrice si riserva:

- di destinare a qualsiasi uso legale i locali di sua proprietà;
- il diritto di eseguire ( purché non attinenti alle porzioni già alienate in proprietà esclusiva ) tutte le opere interne ed esterne innovative e modificative,

*Stefano Lattanz*  
*Manuela Feltri*  
*Stefano Lattanz*



anche con aperture di luci, creazione di nuovi accessi, allacci, scarichi alle reti fognarie e di distribuzione varie esistenti e anche comuni al fabbricato già costruito, ed in breve tutte le opere interne ed esterne che riterrà utili sia per la vendita dei rimanenti locali sia per il completamento della parte di sua proprietà;

- di non corrispondere le quote ed i contributi di condominio, relative ai consumi, per le porzioni di condominio non vendute ed inabitate;

E' altresì riservato ai condomini, l'accesso agli alloggi dei contatori situati nella proprietà della ditta venditrice al fine di consentire le abituali operazioni di lettura e controllo dei consumi energetici.

#### Art. 5

#### QUOTE DEI PARTECIPANTI

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al condominio è espressa in millesimi nella tabella allegata al presente regolamento sotto le lettere "D" ed "E" a seconda delle parti comuni godute in comune.

L'entità delle quote relative alla parte concessa in uso viene ripartita secondo la tabella riportata in allegato sotto la lettera "F".

La determinazione dell'entità delle quote relative alla proprietà comune indicata nell'articolo 2 viene rimessa alla volontà dei soli condomini coinvolti nella specifica parte comune descritta nell'articolo suddetto.

#### Art. 6

#### MODIFICAZIONI ALLE COSE COMUNI

Nessun condomino può eseguire lavori alle cose comuni, sia che si tratti di innovazioni che di semplici modificazioni, senza l'autorizzazione dell'assemblea condominiale.

L'infrazione a tale divieto comporta l'obbligo di rimozione delle opere eseguite e il rimborso dei danni.

Qualora le opere eseguite fossero riconosciute necessarie ed urgenti per l'ordine e la sicurezza del condominio, l'esecutore può richiedere il rimborso delle spese all'assemblea condominiale.

*Stefano Lattanz*  


*Stefano Lattanz*  
*Mancini Felice*

Art. 7

MANUTENZIONE, ISPEZIONE E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Ogni condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà, quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e comprometta la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio. Egli, a richiesta dello Amministratore e previo congruo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire nell'interesse del condominio o dei singoli condomini, salvo il diritto di rivalsa dei danni sofferti.

Art. 8

CONTRIBUTO ALLE SPESE ED AI SERVIZI COMUNI

Le spese comuni saranno ripartite fra i diversi condomini in ragione dei millesimi facenti capo a ciascuno di essi, ed in particolare:

a) quelle di interesse generale quali ad esempio l'assegno all'amministratore, le spese per la fognatura, per le assicurazioni varie, per la manutenzione delle facciate per le riparazioni di scarichi e caditoie di raccolta delle acque pluviali, per la manutenzione e riparazione dell'impianto antincendio, per la pulizia e mantenimento della parte di piazzale comune ecc., saranno ripartite tra tutti i condomini, (all. D);

b) quelle relative alla parte concessa in uso, quali ad esempio le spese di illuminazione, quelle di pulizia e mantenimento in buon ordine delle stesse, saranno ripartite in base alla tabella allegata sotto la lettera "F";

c) quelle di manutenzione, riparazione, illuminazione ecc. delle zone individuate all'art. 2 saranno ripartite tra condomini proprietari degli uffici situati al primo piano dell'edificio citato in premessa in ragione della quota di millesimi da essi posseduti sul totale di quelli relativi agli uffici indicati secondo quanto stabilito all'articolo 5, III capoverso;

d) quelle di manutenzione, riparazione, pulizia ecc. della rampa di scale indicata all'art. 3 saranno ripartite in ragione della quota dei millesimi posseduti

*Stefano Lattanz*

*Manfredi Felice*

*Felice*  
*Stefano*

dai proprietari degli uffici indicati e dai proprietari della struttura soprastante, (all.E).

Art. 9

IMPIANTO ACQUA POTABILE

Le spese per la manutenzione e per le riparazioni dell' impianto idrico, elettrico e del gas, dai contatori in poi, sono per l' intero a carico dei singoli proprietari essendo gli impianti completamente separati ed indipendenti l'uno dall' altro

Art. 10

MANTENIMENTO DEL DECORO E DELLA SICUREZZA DELL' EDIFICIO

Ai fini del mantenimento del decoro dell' edificio tutti i condomini sono tenuti alla partecipazione alle spese di manutenzione e pulizia delle parti di parcheggio e di verde che verranno ceduti in proprietà al Comune di Todi qualora questo non vi provvedesse.

Ai fini di pubblica sicurezza ed a fini assicurativi tutti i condomini sono tenuti inderogabilmente al mantenimento di un livello minimo di illuminazione notturna della galleria e della parte comune di piazzale.

Art. 11

COMPORAMENTO DEI CONDOMINI

Tutti i condomini sono tenuti ad un comportamento corretto, osservando le norme del buon vicinato con reciproca tolleranza e rispetto.

Ai condomini è vietato:

- immettere negli scarichi cose o sostanze che possano provocarne l'otturazione ed il danneggiamento;
- infiggere chiodi, ferri, ganci o cose simili nelle pareti esterne dell' edificio;
- disturbare i vicini con schiamazzi o rumori molesti in genere;
- gettare rifiuti o altri oggetti dalle finestre e balconi.



*Enrico...*



*Maurizio...*

*Chlo...*

Art. 12

ACCESSO DEI DISABILI AGLI UFFICI

Al fine di consentire l'accesso dei disabili agli uffici del primo piano esiste un percorso indicato nell'allegato " G " che attraverso la rampa il terrazzo e la passerella di proprietà esclusiva del subalterno 20, permette, limitatamente ed esclusivamente agli stessi disabili, il raggiungimento degli uffici menzionati.

Art. 13

DESTINAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

E' fatto espresso divieto di destinare i locali e gli uffici ad uso di sanatorio, gabinetto di cura e ambulatorio per malattie infettive e contagiose, scuola di musica o di canto o di ballo, impresa di pompe funebri, discoteca, o in genere a qualsiasi altro uso che sia contrario al decoro, all'igiene ed alla quiete dell'edificio.

Inoltre è vietato occupare anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie gli spazi destinati all'uso condominiale.

Art. 14

REGOLAMENTO INTERNO

L'assemblea dei condomini potrà deliberare norme alle quali tutti i condomini debbono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose e del decoro dell'edificio.

Art. 15

OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

Il condomino deve notificare all' Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà. In caso di trasferimento della proprietà il condomino tenuto :

- a) a comunicare all' Amministratore le generalità del nuovo proprietario;

*Redazione*

*Manenti Felice*

b) a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento della proprietà.

Art. 16

ASSICURAZIONE DELL' EDIFICIO

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine e dello scoppio del gas o di apparecchiature a vapore ed altri incidenti a questi assimilabili. L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere reimpiegata, salvo il disposto dell' art. 1128 c.c., nella ricostruzione. Ove l' indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini dovranno concorrere in ragione dei millesimi posseduti risultanti dalla tabella "D" di cui all' art.5.

Art. 17

ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- a) l' amministratore,
- b) l' assemblea ,
- c) il consiglio dei condomini, se nominato dall' assemblea.

Per quanto riguarda nomina, funzioni, compiti, e poteri di rappresentanza dell' amministratore si rimanda al regolamento interno ed, in assenza, a quanto disposto dagli art. 1129-1139 c.c.

Art. 18

CONSIDERAZIONI FINALI E CONCLUSIVE

Per tutto ciò che non viene espressamente menzionato nel presente regolamento, si attua il generale rinvio a quanto disposto in materia dal Codice Civile.

Questo regolamento non potrà subire variazioni, integrazioni o modifiche se non con l' unanime votazione dell' assemblea dei condomini.

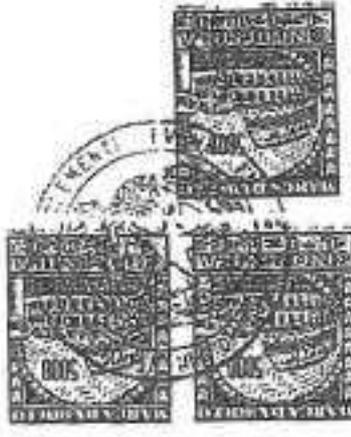
*Tanti*  
*Manoni*  


*Manoni*  
*Manoni*



SUB. 2 = BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 13-16-17-18 (INDAGAZZO)

- SUB. 3 = NEGOZIO P.T.
- SUB. 4 = NEGOZIO P.T.
- SUB. 5 = NEGOZIO P.T.
- SUB. 6 = NEGOZIO P.T.
- SUB. 7 = NEGOZIO P.T.
- SUB. 8 = NEGOZIO P.T.
- SUB. 9 = NEGOZIO P.T.
- SUB. 10 = UFFICIO P.T.
- SUB. 11 = NEGOZIO P.T.
- SUB. 12 = NEGOZIO P.T.
- SUB. 13 = NEGOZIO P.T.
- SUB. 14 = NEGOZIO P.T.
- SUB. 15 = UFFICIO P.T.
- SUB. 16 = UFFICIO P.T.
- SUB. 17 = UFFICIO P.T.
- SUB. 18 = UFFICIO P.T.



SUB. 19 = RISTORANTE AL P.1 CON LOCALI DISPENSA AL P.T.

SUB. 20 = ALBERGO COSTITUITO DA: HALL, RECEPTION, UFFICI, P.T.; SALA CONVEGNI, POWER HALL, BAR, GUARDAROBBA,  
SALA STAMPA, AL P.1; STANDS DA LETTO P.2, 6 P.3.; TERRAZZO AL P.4; PIATTAFORMA ATTERRAGGIO  
EUCOTTERO AL P.5.; VANO SCALA

SUB. 21 = LOCALI DEPOSITO, SEGNIVIO ANTINCENDIO, CENTRALE TERMICA E SCERBATOIO IDRICO AL P.13

SUB. 22 = AREA DESTINATA A STRADA AL P.T.

SUB. 23 = AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO AL P.T.

SUB. 24 = LOCALE CABINA ENEL CON PARCHEGGIO ESCLUSIVO AL P.T.

SUB. 25 = LOCALI GENERATORE, UTENZE E CONTATORI CON CORTE AL P.T.

SUB. 26 = AREA VERDE AL P.T.

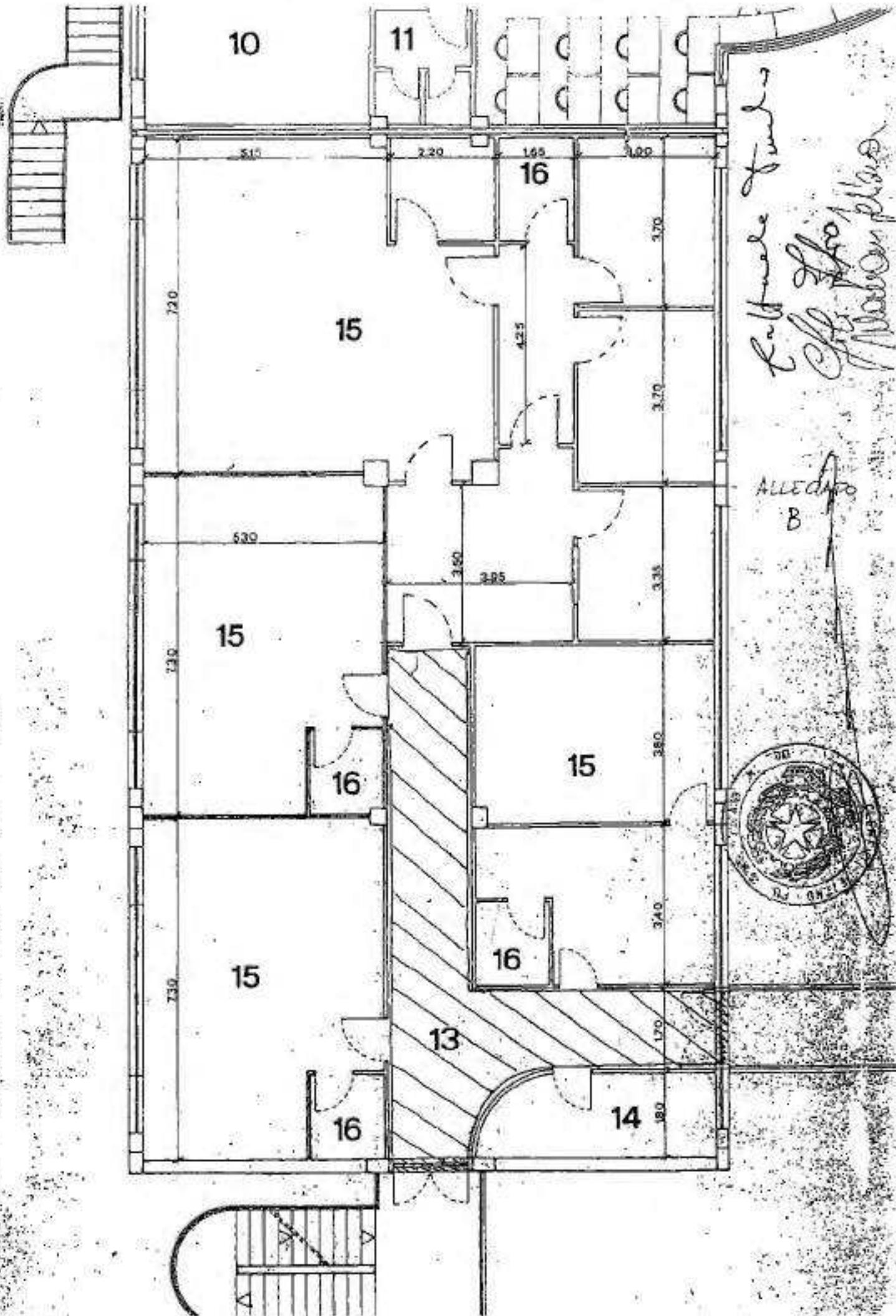
SUB. 27 = AREA DESTINATA A PARCHEGGIO AL P.T.

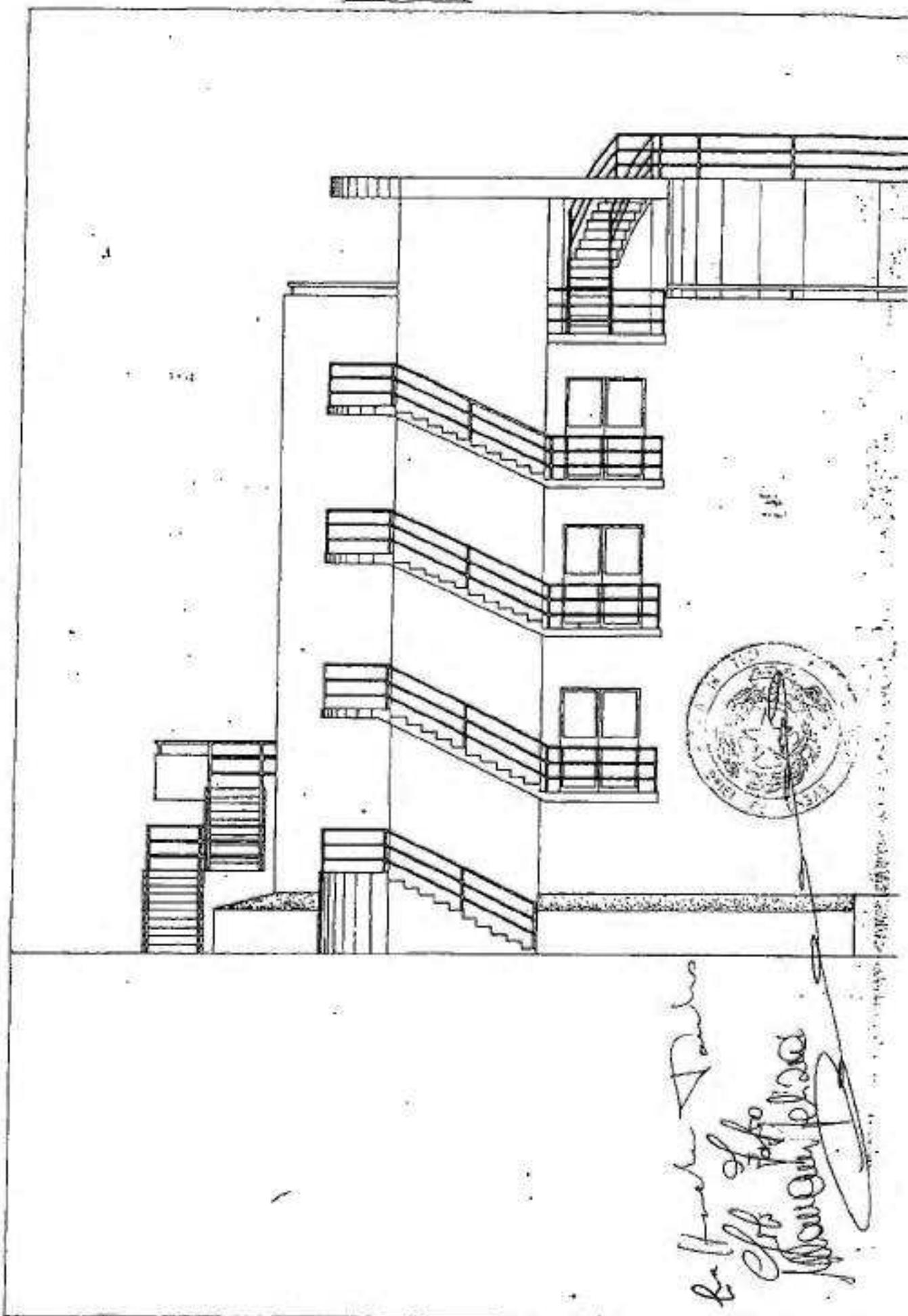
SUB. 28 = BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20

21 - 25 - 26 - 29 (CORTE)

SUB. 29 = BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2-13-16-17-18-20 (VANO SCALA)

*Alfredo*  
*Mancina*  
*Palermo*





PROSPETTO OVEST

*Stefano Lattanz*  
*Architetto*  
*Stefano Lattanz*

ALLEGATO D

Proprietà Generale

Sub. 3	14,190
Sub. 4	14,190
Sub. 5	14,190
Sub. 6	8,095
Sub. 7	14,190
Sub. 8	14,190
Sub. 9	14,190
Sub. 10	14,190
Sub. 11	16,904
Sub. 12	29,243
Sub. 13	20,059
Sub. 14	16,285
Sub. 15	6,424
Sub. 16	6,424
Sub. 17	19,331
Sub. 18	11,019
Sub. 19	98,400
Sub. 20	661,550
Sub. 21	6,249
Sub. 25	0,569
Sub. 26	0,128

TOT 1000,000

*Stefano Lattanz*  
*Stefano Lattanz*  
*Maurizio Ferraro*

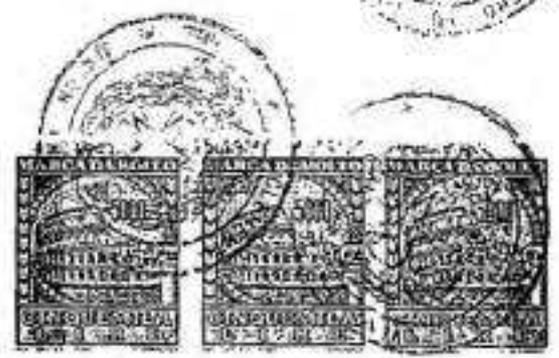
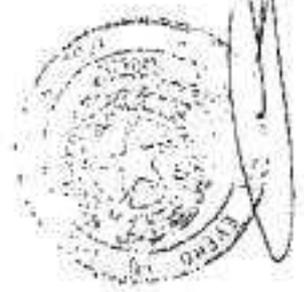


ALLEGATO E

Scale esterne

Sub. 15	15,919
Sub. 16	15,919
Sub. 17	47,907
Sub. 18	27,307
Sub. 20	892,948
	-----
TOT	1000,000

*Stefano Lattanz*  
*ARUBAPEC*  
*Stefano Lattanz*  
*Manuale*



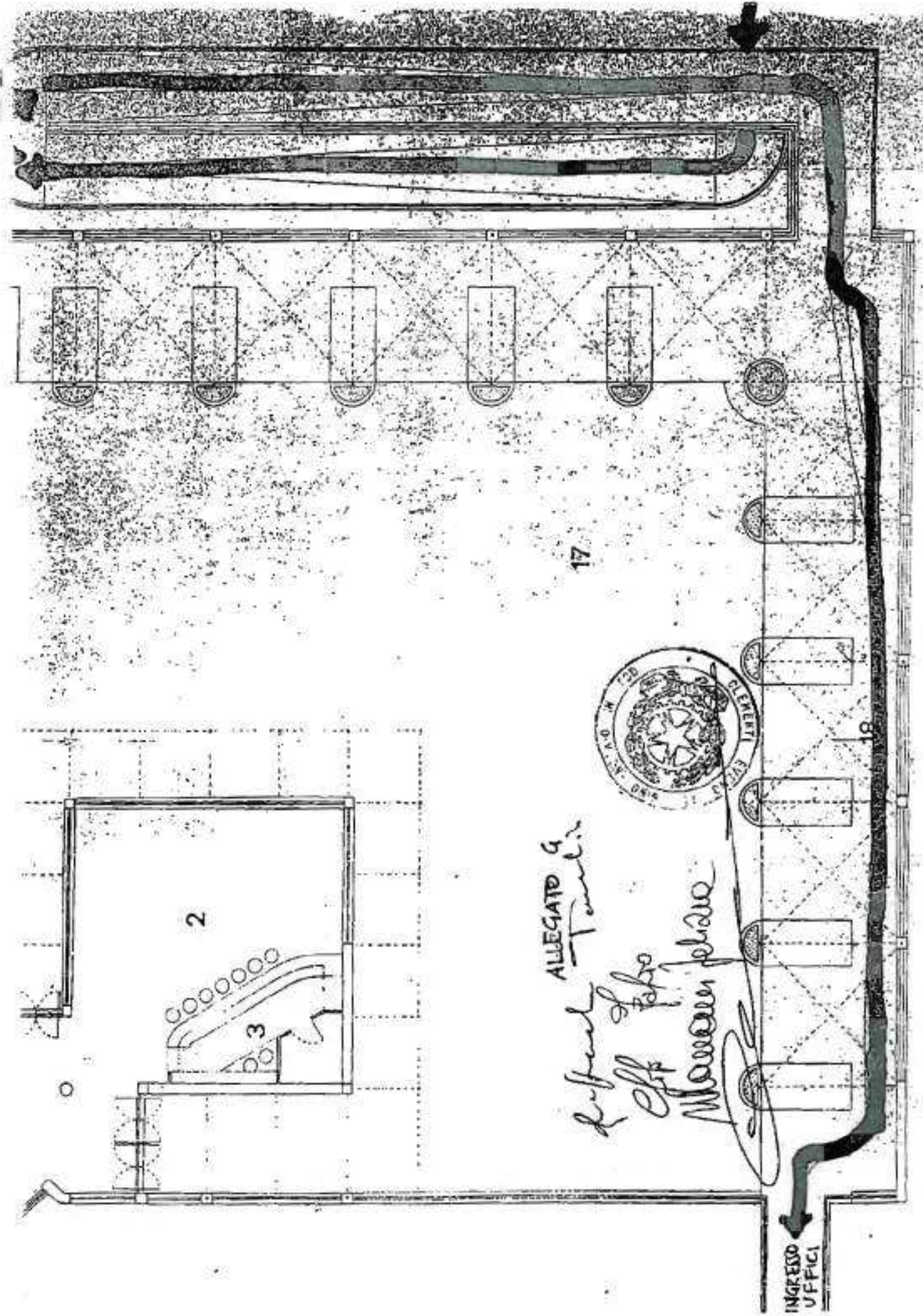
ALLEGATO F

Quote relative alla parte concessa in uso

Sub. 3	13,00
Sub. 4	13,00
Sub. 5	13,00
Sub. 6	7,00
Sub. 7	13,00
Sub. 8	13,00
Sub. 9	13,00
Sub. 10	13,00
Sub. 11	16,00
Sub. 12	27,00
Sub. 13	18,00
Sub. 14	15,00
Sub. 15	5,00
Sub. 16	5,00
Sub. 17	15,00
Sub. 18	10,00
Sub. 26	0,00
Sub. 19,20,21,25	791,00
	-----
TOT	1000,00

*Raffaella Tanti*  
*Stefano Lattanz*  
*Mancini*





17

2

3

18

INGRESSO UFFICI

ALLEGATO 4

*Prof. Fabio  
Mancini*



**STUDIO TECNICO**  
**Geometra Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134  
PEC - stefano.lattanzi@geopec.it

## **TRIBUNALE DI SPOLETO**

(procedimenti riuniti R.G.E n. 120 e 124/2022)

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Cappellini Alberto**

\*\*\*\*\*

Udienza di rinvio: 27.06.2024

Dopo aver descritto l'intero immobile e relativi passaggi della presente procedura, dopo aver creato i lotti di vendita si procederà ad illustrare e valutare i singoli lotti così come di seguito:

### **LOTTO "A"**

Immobile commerciale posto al piano terreno dell'edificio centro commerciale di cui al procedimento in oggetto.

Identificativo catastale citato nell'atto di pignoramento:

- Porzione immobiliare commerciale (BAR) posto al piano terreno, sito in Todi fraz. Piano di porto, Voc. Campette, censito al C.F. al Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 5 - Cat. C/1 classe 11 mq. 82 rendita catastale €. 1.507,64.

### **Quesiti posti dal Giudice**

- 1) Verifichi, prima di ogni 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; superficiale 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) Verifichi in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie d'accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 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 difformità:
  - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) Se i dati indicati nel 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;
- 10) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie valutazioni 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;
- 11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) 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;  
verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 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 d'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;
- 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;
- 15) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificandolo se lo stesso è trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 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;
- 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 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 risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla vendita 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, 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;
- 19) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
- a) 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, propone 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;
- b) 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;
- 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;
- 21) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

#### **Descrizione della porzione immobiliare oggetto del presente lotto di vendita**

La porzione immobiliare oggetto del presente lotto da porre in vendita è una superficie commerciale oggi utilizzata e condotta come BAR.

Esso è al momento l'unico Bar della zona industriale limitrofa al centro commerciale in cui è inserito.

L'accesso allo stesso, avviene direttamente dalla "galleria" che attraversa e divide i vari locali posti al piano terreno, percorribile dai due estremi su due diversi lati dell'edificio, in corrispondenza dei parcheggi e aree di manovra principali, sia fronte pubblica via che lateralmente alla stessa.

#### **Proprietà – titolo di proprietà – titolo per conduzione attività**

Attualmente la superficie è condotta in forza di contratto di affitto per attività commerciale di anni 6 avente decorrenza dal 01.07.2020, rinnovabile senza disdetta di altri anni 6.

Il canone di locazione concordato è pari a €. 600,00 mensili.

Il contratto d'affitto viene allegato in copia alla presente sotto la lettera "B"

#### **Ricostruzione della parte amministrativa riguardante l'immobile nella sua interezza,**

## **Lotto "A"**

**porzione immobiliare commerciale (oggi BAR) sita in Todi**

#### **Lotto A) - (pignoramento) diritti di proprietà pari ad 1/1**

Su porzione di fabbricato a destinazione commerciale (oggi utilizzata come BAR) posto al piano terreno di un edificio "centro commerciale", il tutto censito al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.lla n.ro 81 subalterno n. 5 categoria C/I Classe 11^ consistenza 82 mq, rendita catastale €. 1.507,64.

La porzione immobiliare in esame, è sita all'interno del centro commerciale definito , sito nell'abitato della frazione di Ponte Rio, ai piedi della collina ove è sito il centro storico della città di Todi, in ambito servito e che usufruisce di tutti i servizi che la città offre.

Detto centro commerciale posto nelle immediate vicinanze della S.S. E45 è facilmente raggiungibile attraverso la percorrenza della rete di strade urbane connesse alla specifica uscita di detta arteria.

L'immobile sopra censito, oggetto della presente, è una porzione immobiliare su unico livello di piano a destinazione commerciale, attualmente utilizzato come BAR.

L'accesso a detta porzione commerciale avviene attraverso la percorrenza degli spazi comuni interni al centro commerciale stesso, con la possibilità di fruizione degli spazi esterni allo stesso centro commerciale, che sono parcheggi, aree di manovra, giardini ed aiole, aree comuni a tutto il complesso immobiliare.

Internamente l'attività si presenta rifinita con intonaco al civile e tinteggiatura a tempera, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in elementi di gres, con gli infissi interni costituiti da infissi metallici a grande specchio e vetrate.

Gli impianti sono esistenti e funzionanti anche se riconducibili come materiali e dimensionamenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

Sulla base di quanto sopra visionato e relazionato, così come riscontrabile nell'allegata documentazione fotografica, si è proceduto alla verifica dei vari punti nei quesiti sottoposti e proceduto alla valutazione economica del bene per la formazione del lotto da porre in vendita, ottenendo pertanto il seguente quadro:

**Punto n. 1 del sottoposto elenco dei quesiti**

La documentazione allegata al fascicolo di causa, opportunamente integrata dal sottoscritto è stata considerata sufficiente per l'evasione dell'incarico affidato.

**Punto n. 2 del sottoposto elenco dei quesiti**

Si rimanda alla relazione generale dell'edificio,

**Punto n. 3 del sottoposto elenco dei quesiti**

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre che altri oneri e diritti gravanti.

Elenco allegato sotto la lettera "C"

**Punto n. 4 del sottoposto elenco dei quesiti**

Situazione condominiale

Pur avendo acquisito copia del regolamento di condominio, (allegato alla lettera "H" della relazione generale) alla data odierna non vi è un condominio costituito, né un amministratore, pertanto non vi sono quote o pagamenti giacenti o da fare documentati e/o un quadro economico riguardante somme o spese di qualsiasi genere in progetto o da effettuare.

**Punto n. 5 del sottoposto elenco dei quesiti**

Diritti demaniali e usi civici

**Punto n. 6 del sottoposto elenco dei quesiti**

Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene, da cancellare.

Di seguito quanto d'interesse della presente porzione immobiliare

**Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli da cancellare**

Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 5

- Iscrizione ipotecaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Iscrizione - ipoteca legale
  
- Trascrizione – verbale pignoramento immobili

Visura della conservatoria subalterno n. 5, allegata in copia sotto la lettera "C" della presente

- Si segnala la presenza anche di una "Costituzione di diritti reali a titolo oneroso" di cui alla nota n. del in cui autorizza altra ditta, l'edificazione di fabbricati a distanza legale inferiore a quanto previsto dalle norme.  
Detta nota si allega in copia sempre sotto lettera "C"

**Punto n. 7 del sottoposto elenco dei quesiti**

Descrizione della porzione immobiliare

La porzione immobiliare oggetto del presente lotto da porre in vendita è una superficie commerciale oggi utilizzata e condotta come BAR.

Esso è al momento l'unico Bar della zona industriale limitrofa al centro commerciale in cui è inserito.

L'accesso allo stesso, avviene direttamente dalla "galleria" che attraversa e divide i vari locali posti al piano terreno, avente accesso dai due estremi su due diversi lati dell'edificio, in corrispondenza dei parcheggi e aree di manovra principali, sia fronte pubblica via che lateralmente alla stessa.

**Punto n. 8 del sottoposto elenco dei quesiti**

Descrizione degli accessi alla porzione immobiliare

L'immobile è facilmente accessibile sia dalle pubbliche vie, che dalla galleria interna all'edificio che rende possibile l'accesso diretto alla porta d'accesso del BAR.

Attualmente l'attività è funzionante e pertanto accessibile o in orario di apertura, o tramite appuntamento preventivo con i conduttori dell'attività stessa.

**Punto n. 9 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità tra descrizione attuale del bene immobile e quella contenuta nel pignoramento.

La descrizione catastale della porzione immobiliare, e gli identificativi catastali citati nell'atto di pignoramento sono corretti.

**Punto n. 10 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità della planimetria catastale, ed eventuale suo aggiornamento

Lo stato visionato dei locali, è conforme alla planimetria catastale agli atti che di seguito si allega.

**Punto n. 11 del sottoposto elenco dei quesiti**

Individuazione della zonizzazione di PRG dell'area ove è inserito l'immobile oggetto di valutazione

Si rimanda all'apposito capitolo della relazione generale.

**Punto n. 12 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità urbanistica del bene immobile da porre in vendita

Per quanto attiene la conformità urbanistica della porzione in esame, rispetto al quadro generale dell'edificio nella sua interezza, illustrato e documentato nella relazione generale dell'edificio, per il passaggio da negozio (così come contenuto nei titoli amministrativi principali) a BAR così come

oggi in uso, è stata rilasciata una Concessione in sanatoria

**Punto n. 13 del sottoposto elenco dei quesiti**

Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene è condotto in forza di contratto di affitto che si allega alla presente sotto la lettera "B"

**Punto n. 14 del sottoposto elenco dei quesiti**

**Punto n. 15 del sottoposto elenco dei quesiti**

**Punto n. 16 del sottoposto elenco dei quesiti**

Certificazione / rispondenza impiantistica

L'impiantistica risulta funzionante, anche se datata e risalente all'epoca di costruzione dell'edificio

**Punto n. 17 del sottoposto elenco dei quesiti**

Formazione di un unico lotto o più lotti di vendita

Sono stati formati più lotti di vendita di cui ognuno ha propria esclusiva trattazione e stima

**Punto n. 18 del sottoposto elenco dei quesiti**

Determinazione del valore del lotto esaminato

Si rimanda alla specifica relazione

**Punto n. 19 del sottoposto elenco dei quesiti**

Nel caso di immobile pignorato pro-quota

a) Se sia divisibile

b) Giudizio di indivisibilità e stima del valore pro-quota

Non necessario in quanto si tratta di piena proprietà

**Punto n. 20 del sottoposto elenco dei quesiti**

Determinazione del valore della sola nuda – proprietà

Non necessario in quanto si tratta di piena proprietà

**Punto n. 20 del sottoposto elenco dei quesiti**

Immobili abusivi – determinazione del valore del terreno

Non si segnalano opere difformi dall'ultimo titolo amministrativo, che ha interessato il presente porzione immobiliare Sub. n. 5, titolo che si allega sotto la lettera "D"

**Lotto da porre in vendita**

Alla luce della documentazione allegata alla presente, e sulla base di quanto acquisito direttamente presso gli uffici catastali, confrontando il tutto con gli atti di acquisto della proprietà, ad oggi l'identificazione catastale della proprietà è la seguente:

Immobile citato nel pignoramento:

### **diritti di proprietà pari ad 1/1.**

Su porzione di fabbricato a destinazione commerciale (oggi utilizzata come BAR) posto al piano terreno di un edificio  
il tutto censito al C.F. del Comune di Todi  
al Foglio n. 43 P.IIa n.ro 81 subalterno n. 5 categoria C/1 Classe 11^ consistenza 82 mq, rendita catastale €. 1.507,64.

### **Provenienza**

### **Imprecisioni catastali nell'atto di pignoramento**

Non sono state riscontrate imprecisioni nell'atto di pignoramento, relativamente alla porzione oggetto della presente.

### **Situazione Condominiale**

Alla data odierna pur avendo trovato un regolamento condominiale, che viene allegato alla descrizione generale dell'edificio, non vi è nominato un amministratore, o altra figura equipollente che possa certificare o dare documentazione amministrativa su situazioni debitorie o altra documentazione (delibere) che attestino previsione di spese condominiali o altro.

### **Cronistoria dei passaggi di proprietà**

### **Conformità urbanistica degli immobili**

Per quanto attiene la conformità urbanistica della porzione in esame, rispetto al quadro generale dell'edificio che nella sua interezza viene rimandato all'apposito capitolo della relazione generale,

### **Situazione catastale**

A livello catastale l'immobile risulta correttamente rappresentato, e pertanto non necessita di atti di aggiornamento o altro.

Si allegano alla presente la visura catastale e la relativa planimetria, il tutto sotto la lettera "A".

### **Relazione di Stima**

La porzione immobiliare oggetto della presente, è un locale oggi in uso come bar che si compone di una zona principale, d'ingresso e soggiorno, con il bancone ove si svolge l'attività di somministrazione dei prodotti del Bar, con annessa superficie laboratorio per cottura e preparazione dei prodotti, oltre che un piccolo magazzino e bagno di servizio.

La porzione immobiliare si presenta in normale stato d'uso, con pavimentazioni in elementi di gres, i rivestimenti in elementi ceramici, le pareti perimetrali e i soffitti / controsoffitti, sono tinteggiati con pitture a tempera di colore bianco.

L'impiantistica elettrica, ed idro- termica risulta presente e funzionante anche se risalente all'epoca dell'esecuzione degli ultimi lavori edili di cui alla citata storia amministrativa.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato di detta porzione immobiliare, è quello della superficie utile in uso all'attività commerciale, e pertanto si è utilizzato il valore parametrico a mq. di superficie, ottenendo il seguente quadro economico:

#### **Stima del lotto di vendita A**

Superficie totale utile dei locali sopra indicati mq. 87,00 circa

#### **Valutazione economica**

Totale Superfici commerciali S.U.

mq. 87,00 circa x €/mq 900,00 = €. 78.300,00

Totale della valutazione economica €. 78.300,00

Abbattimento forfettario del 15% di cui al punto n. 18 dei quesiti sottoposti dal G.E.

€. 78.300,00 x - 15% = - €. 11.745,00

Valutazione al netto del deprezzamento forfettario

€. 78.300,00 - 11.745,00 = €. 66.555,00 arrotondato ad €. 66.500,00

"Valore totale della porzione immobiliare commerciale (BAR) allo stato attuale €.  
Sessantaseimilacinquecento/00"

**Valore del lotto per diritti pari ad 1/1 a favore della pari ad €. 66.500,00**

"Diconsi Euro Sessantaseimilacinquecento/00"

#### **Lotto da porre in vendita**

Porzione di fabbricato ad uso commerciale, (BAR) posto al piano terreno di un edificio polivalente "Centro Commerciale", composto da stanza principale ed annesso laboratorio, e superfici di servizio, il tutto censito al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.lla n.ro 81 subalterno n. 5 categoria categoria C/I Classe 11^ consistenza 82 mq, rendita catastale €. 1.507,64.

"Valore totale del lotto per diritti indivisi pari ad 1/1 allo stato attuale €. 66.500,00"

"Diconsi Euro Sessantaseimilacinquecento/00"

Confini: - Parti comuni, residua proprietà della venditrice - Salvo altri.

**Quadro riassuntivo delle Trascrizioni pregiudizievoli e delle Iscrizioni da cancellare al momento del passaggio di proprietà**

**Copia delle visure della conservatoria aggiornate allegato "C"**

Elenco sintetico delle note di trascrizione / iscrizione / annotazioni, rilevate dalla relazione notarile allegata agli atti, aggiornate, allegare sotto la lettera "C" della presente relazione del Sub. 5.

**Iscrizione – Ipoteca volontaria – del 2008**

per diritti di proprietà pari a

1/1 su:

Beni posti nel **Comune di Todi – Catasto Urbano**

**Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 5**

(oltre a diritti su altri beni citati negli altri lotti di vendita)

**Iscrizione – Ipoteca legale – del 02.09.2009 Reg. Part. 5206 e Reg. Gen. 23.859 - nota n. 38** datata 02.09.2009, repertorio n. 61995 del 31.08.2009 – EQUITALIA PERUGIA s.p.a. contro La Piramide s.r.l., per diritti di proprietà pari a 1/1 su:

Beni posti nel **Comune di Todi – Catasto Urbano**

**Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 5**

(oltre a diritti su altri beni, citati negli altri lotti di vendita)

**Trascrizione - Atto Giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 2022**

Beni posti nel **Comune di Todi – Catasto Urbano**

**Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 5**

(oltre a diritti su altri beni, citati negli altri lotti di vendita)

**Documentazione allegata al fascicolo – LOTTO A –**

**Allegato "A"** – Copia della documentazione catastale e relativa planimetria

**Allegato "B"** - Copia del contratto d'affitto

**Allegato "C"** - Copia delle visure della conservatoria aggiornate con note e iscrizioni pregiudizievoli del subalterno n. 5.

**Allegato "D"** – Copia documentazione amministrativa (Specifiche del Sub. 5)

**Allegato "E"** – Documentazione fotografica



**IL C.T.U.**

**Geometra Stefano Lattanzi**

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "A"**  
**( R.G.E. n. 120-124/2022)**

# LOTTO - A

## PLANIMETRIA

**Subalterno n. 5**



**II C.T.U.**

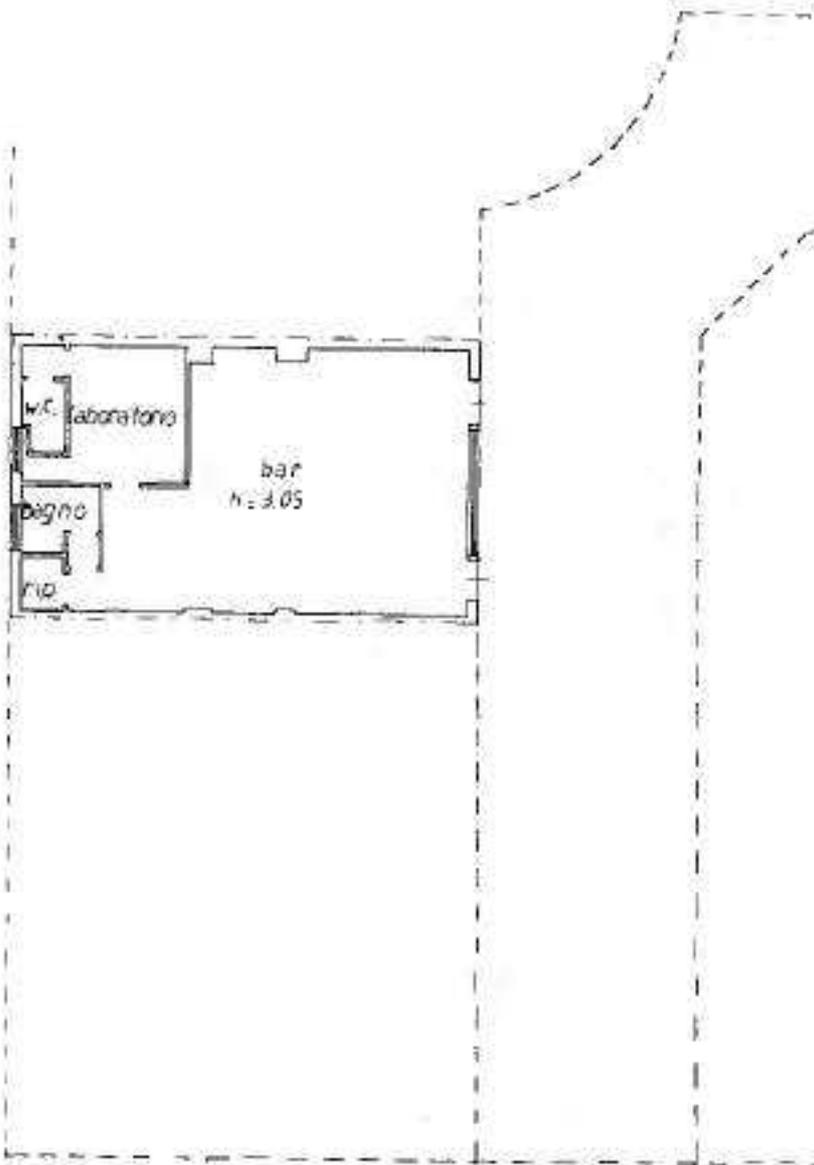
**Geom. Stefano Lattanzi**



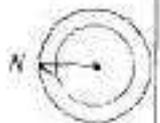
# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TODI via PONTERIO DIV



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

PIANO TERRA

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Completata dal **GEOM. CAPPELLONI MARA**  
Inscritta all'albo dei **GEOMETRI**  
della provincia di **PERUGIA**  
data **04-07-94** Firma *Mara*



RISERVATO AI

Identificativi catastali:  
F. 63  
Cassa planimetria 5

Dato presentazione 04/07/1994 - Dato 20/11/2023 - n. 7394231 - Richiedente: LTTSPN68HO - MF  
Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del territorio - Situazione al 23/11/2023 - Comune di TODI (188) - v. Poggio 43 - Particella 81 - Subalunno 5 - VOCA/BUILD PONTERIO Piano T

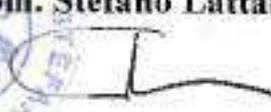
**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "E"**  
**( R.G.E. n. 120-124/2022)**

## **LOTTO - A**

**"DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA"**

**Subalterno n. 5**

**H.C.T.U.**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
  



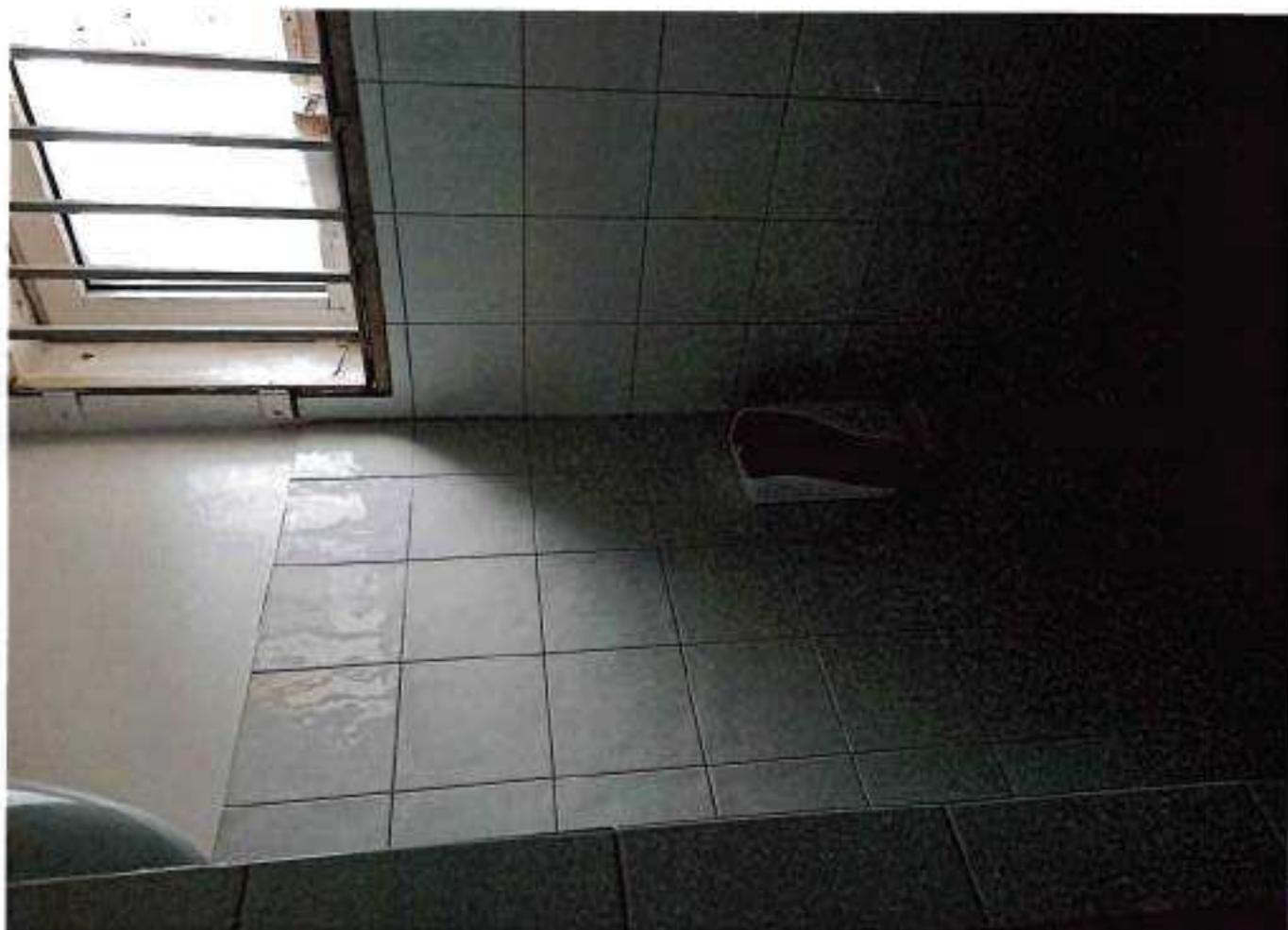



ALBO  
STEFANO  
LATTANZ



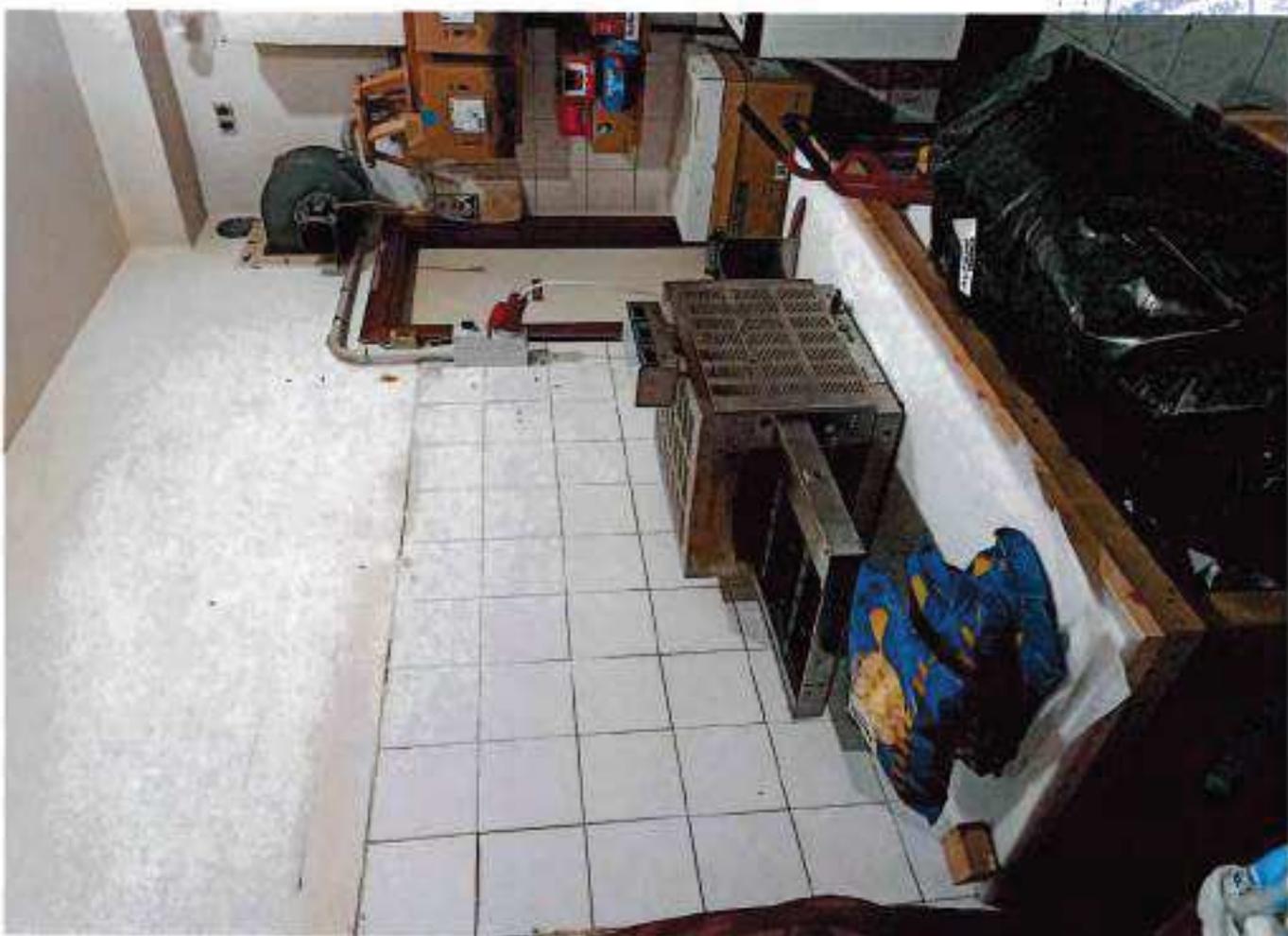






ALBO  
ATTI  
L. 13/03/2004  
12  
S. C.





**STUDIO TECNICO**  
**Geometra Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134  
PEC - stefano.lattanzi@geopec.it

## **TRIBUNALE DI SPOLETO**

(procedimenti riuniti R.G.E n. 120 e 124/2022)

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Cappellini Alberto**

\*\*\*\*\*

Udienza di rinvio: **27.06.2024**

Dopo aver descritto l'intero immobile e relativi passaggi della presente procedura, dopo aver creato i lotti di vendita si procederà ad illustrare e valutare i singoli lotti così come di seguito:

### **LOTTO "B"**

Immobile commerciale posto al piano terreno dell'edificio centro commerciale di cui al procedimento in oggetto.

Identificativo catastale citato nell'atto di pignoramento:

- Porzione immobiliare commerciale (locale per dimostrazione lavorazione formaggi) posto al piano terreno, del centro commerciale sito in Todi fraz. Piano di porto, Voc. Campette, censito al C.F. al Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 7 - Cat. C/1 classe II mq. 82 rendita catastale €. 1.507,64.

### **Quesiti posti dal Giudice**

- 1) Verifichi, prima di ogni 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 precedente 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; superficiale 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) Verifichi in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie d'accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 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 difformità:
  - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) Se i dati indicati nel 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;
- 10) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie valutazioni 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;
- 11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) 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;  
verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 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 d'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;
- 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;
- 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 trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 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;
- 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 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 risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla vendita 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, 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;
- 19) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
- a) 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, propone 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;
- b) 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;
- 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;
- 21) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

#### **Descrizione della porzione immobiliare oggetto del presente lotto di vendita**

La porzione immobiliare oggetto del presente lotto da porre in vendita è una superficie commerciale oggi utilizzata e condotta come sala dimostrativa e didattica per corsi di formazione per insegnanti per fare i formaggi.

L'accesso a detta superficie, avviene direttamente dalla "galleria" che attraversa e divide i vari locali posti al piano terreno, avente accesso dai due estremi su due diversi lati dell'edificio, in corrispondenza dei parcheggi e aree di manovra principali, sia fronte pubblica via che lateralmente alla stessa.

### **Proprietà – titolo di proprietà – titolo per conduzione attività**

Attualmente la superficie è condotta in forza di contratto di affitto

per attività commerciale di anni 6 avente decorrenza dal 01.12.2022, rinnovabile senza disdetta di altri anni 6.

Il canone di locazione concordato è pari a €. 6.000,00 annui (oltre IVA) con mensilità pari a €. 500,00 mensili. (oltre IVA).

Il contratto d'affitto viene allegato in copia alla presente sotto la lettera "B"

**Ricostruzione della parte amministrativa riguardante l'immobile nella sua interezza,**

## **Lotto "B"**

**porzione immobiliare commerciale (oggi sala didattica per corsi di formazione e vendita prodotti caseari) sita in Todi**

**Lotto B) - (pignoramento) diritti di proprietà pari ad 1/1**

Su porzione di fabbricato a destinazione commerciale (oggi utilizzata come sala didattica) posto al piano terreno di un edificio "centro commerciale", il tutto censito al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.IIa n.ro 81 subalterno n. 7 categoria C/1 Classe II<sup>a</sup> consistenza 82 mq, rendita catastale €. 1.507,64.

La porzione immobiliare in esame, è sita all'interno del centro commerciale definito sito nell'abitato della frazione di Ponte Rio, ai piedi della collina ove è sito l'abitato della città di Todi, in ambito servito e che usufruisce di tutti i servizi che la città offre.

Detto centro commerciale posto nelle immediate vicinanze della S.S. E45 è facilmente raggiungibile attraverso la percorrenza della rete di strade urbane connesse alla specifica uscita di detta arteria stradale.

L'immobile sopra censito, oggetto della presente, è una porzione immobiliare su unico livello di piano a destinazione commerciale, attualmente utilizzato come punto vendita e sala didattica per prodotti caseari.

L'accesso a detta porzione commerciale avviene attraverso la percorrenza degli spazi comuni interni al centro commerciale stesso, con la possibilità di fruizione degli spazi esterni allo stesso centro commerciale, che sono parcheggi, aree di manovra e giardini e airole, aree comuni a tutto il complesso.

Internamente l'attività si presenta rifinita con intonaco al civile e tinteggiatura a tempera, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in elementi di gres, con gli infissi interni costituiti da bussole in legno tamburate mentre gli infissi esterni sono metallici a grande specchio e vetrate.

Gli impianti sono esistenti e funzionanti anche se riconducibili come materiali e dimensionamenti all'epoca di costruzione dell'edificio, anche se integrati da elementi più recenti.

Sulla base di quanto sopra visionato e relazionato, così come riscontrabile nell'allegata documentazione fotografica, si è proceduto alla verifica dei vari punti nei quesiti sottoposti e proceduto alla valutazione economica del bene e formazione del lotto da porre in vendita, ottenendo pertanto il seguente quadro:

**Punto n. 1 del sottoposto elenco dei quesiti**

La documentazione allegata al fascicolo di causa, opportunamente integrata dal sottoscritto è stata considerata sufficiente per l'evasione dell'incarico affidato.

**Punto n. 2 del sottoposto elenco dei quesiti**

Si rimanda alla relazione generale dell'edificio,

**Punto n. 3 del sottoposto elenco dei quesiti**

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre che altri oneri e diritti gravanti.

Si rimanda al successivo punto n. 6

**Punto n. 4 del sottoposto elenco dei quesiti**

Situazione condominiale

Pur avendo acquisito copia del regolamento di condominio, (allegato alla lettera "H" della relazione generale) alla data odierna non vi è un condominio costituito ne un amministratore, pertanto non vi sono quote o pagamenti giacenti o da fare documentati e/o un quadro economico riguardanti somme o spese di qualsiasi genere in progetto o da effettuare.

**Punto n. 5 del sottoposto elenco dei quesiti**

Diritti demaniali e usi civici

**Punto n. 6 del sottoposto elenco dei quesiti**

Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene, da cancellare.

Di seguiti quanto d'interesse della presente porzione immobiliare

**Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli da cancellare**

Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 7

- Iscrizione ipotecaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
del 2008

- Iscrizione - ipoteca legale  
2009

del

- Trascrizione – verbale pignoramento immobili  
del 2022

Visura della conservatoria subalterno n. 7, allegata in copia sotto la lettera "C" della presente

- Si segnala la presenza anche di una "Costituzione di diritti reali a titolo oneroso" di cui alla nota n. del 2019 in cui autorizza altra ditta, l'edificazione di fabbricati a distanza legale inferiore a quanto previsto dalle norme.  
Detta nota si allega in copia sempre sotto lettera "C"

**Punto n. 7 del sottoposto elenco dei quesiti**

Descrizione della porzione immobiliare

La porzione immobiliare oggetto del presente lotto da porre in vendita è una superficie commerciale oggi utilizzata e condotta come punto vendita e sala didattica per prodotti caseari.

L'accesso allo stesso, avviene direttamente dalla "galleria" che attraversa e divide i vari locali posti al piano terreno, avente accesso dai due estremi su due diversi lati dell'edificio, in corrispondenza dei parcheggi e aree di manovra principali, sia fronte pubblica via che lateralmente alla stessa.

**Punto n. 8 del sottoposto elenco dei quesiti**

Descrizione degli accessi alla porzione immobiliare

L'immobile è facilmente accessibile sia dalle pubbliche vie, che dalla galleria interna all'edificio che rende possibile l'accesso diretto alla porta d'accesso dei condotti locali.

Attualmente l'attività è funzionante e pertanto accessibile o in orario di apertura, o tramite appuntamento preventivo con i conduttori dell'attività stessa.

**Punto n. 9 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità tra descrizione attuale del bene immobile e quella contenuta nel pignoramento.

La descrizione catastale della porzione immobiliare, e gli identificativi catastali citati nell'atto di pignoramento sono corretti.

**Punto n. 10 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità della planimetria catastale, ed eventuale suo aggiornamento

Lo stato visionato dei locali, è conforme alla planimetria catastale agli atti che di seguito si allega sotto la lettera "A".

**Punto n. 11 del sottoposto elenco dei quesiti**

Individuazione della zonizzazione di PRG dell'area ove è inserito l'immobile oggetto di valutazione, si rimanda allo specifico capitolo e agli allegati contenuti nella relazione generale sotto la lettera "M".

**Punto n. 12 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità urbanistica del bene immobile da porre in vendita

Per quanto attiene la conformità urbanistica della porzione in esame, esso rientra nella storia urbanistica dell'edificio principale, di cui alla ricostruzione dei passaggi amministrativi generali dell'edificio nella sua interezza, illustrati ed elencati nella parte introduttiva della presente.

**Punto n. 13 del sottoposto elenco dei quesiti**

Stato di possesso del bene

Allo stato attuale, il bene è condotto  
contratto di affitto che si allega alla presente sotto la lettera "B"

, in forza di

**Punto n. 14 del sottoposto elenco dei quesiti**

**Punto n. 15 del sottoposto elenco dei quesiti**

**Punto n. 16 del sottoposto elenco dei quesiti**

Certificazione / rispondenza impiantistica

L'impiantistica risulta funzionante, anche se datata e risalente all'epoca di costruzione dell'edificio, integrata con elementi più recenti.

**Punto n. 17 del sottoposto elenco dei quesiti**

Formazione di un unico lotto o più lotti di vendita

Sono stati formati più lotti di vendita di cui ognuno ha propria esclusiva trattazione e stima.

**Punto n. 18 del sottoposto elenco dei quesiti**

Determinazione del valore del lotto esaminato

**Punto n. 19 del sottoposto elenco dei quesiti**

Nel caso di immobile pignorato pro-quota

a) Se sia divisibile

b) Giudizio di indivisibilità e stima del valore pro-quota

Non necessario in quanto si tratta di piena proprietà

**Punto n. 20 del sottoposto elenco dei quesiti**

Determinazione del valore della sola nuda – proprietà

Non necessario in quanto si tratta di piena proprietà

**Punto n. 20 del sottoposto elenco dei quesiti**

Immobili abusivi – determinazione del valore del terreno

Non si segnalano opere difformi dall'ultimo titolo amministrativo, che ha interessato il presente porzione immobiliare Sub. n. 7, il cui certificato di agibilità si allega alla presente sotto la lettera "D"

**Lotto da porre in vendita**

Alla luce della documentazione allegata alla presente, e sulla base di quanto acquisito direttamente presso gli uffici catastali, confrontando il tutto con gli atti di acquisto della proprietà, ad oggi l'identificazione catastale della proprietà è la seguente:

Immobile citato nel pignoramento:

**diritti di proprietà pari ad 1/1.**

Su porzione di fabbricato a destinazione commerciale posta al piano terreno di un edificio "centro commerciale", il tutto censito al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.lla n.ro 81 subalterno n. 7 categoria C/1 Classe 11<sup>^</sup> consistenza 82 mq, rendita catastale €. 1.507,64.

**Provenienza**

### **Imprecisioni catastali nell'atto di pignoramento**

Non sono state riscontrate imprecisioni nell'atto di pignoramento, relativamente alla porzione oggetto della presente.

### **Situazione Condominiale**

Alla data odierna pur avendo trovato un regolamento condominiale, che viene allegato alla descrizione generale dell'edificio, non vi è nominato un amministratore, o altra figura equipollente che possa certificare o dare documentazione amministrativa su situazioni debitorie o altra documentazione (delibere) che attestino previsione di spese condominiali o altro.

### **Cronistoria dei passaggi di proprietà**

### **Conformità urbanistica degli immobili**

Per quanto attiene la conformità urbanistica della porzione in esame, esso rientra nel quadro generale amministrativa dell'edificio nella sua interezza, e non sono state riscontrate difformità.

### **Situazione catastale**

A livello catastale l'immobile risulta correttamente rappresentato, e pertanto non necessita di atti di aggiornamento o altro.

Si allegano alla presente la visura catastale e la relativa planimetria, il tutto sotto la lettera "A".

### **Relazione di Stima**

La porzione immobiliare oggetto della presente, è un locale oggi in uso come sala didattica e commerciale a fini caseari, si compone di una zona principale, d'ingresso e soggiorno, ove si svolge l'attività didattica e di esposizione e vendita dei prodotti, con annessa superficie laboratorio per cottura e preparazione dei prodotti, oltre che un piccolo magazzino, uno spogliatoio, e servizi.

La porzione immobiliare si presenta in buono stato di conservazione generale, con pavimentazioni in elementi di gres, i rivestimenti in elementi ceramici, le pareti perimetrali e i soffitti / controsoffitti, sono tinteggiati con pitture a tempera di colore bianco.

L'impiantistica elettrica, ed idro- termica- sanitaria, risulta presente e funzionante.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato di detta porzione immobiliare, è quello della superficie utile in uso all'attività commerciale, e pertanto si è utilizzato il valore parametrico a mq. di superficie, ottenendo il seguente quadro economico:

#### **Stima del lotto di vendita "B"**

Superficie totale utile dei locali sopra indicati mq. 85,00 circa

#### **Valutazione economica**

Totale Superfici commerciali S.U.

mq. 85,00 x €/mq 900,00 = €. 76.500,00

Totale della valutazione economica €. 76.500,00

"Valore totale della porzione immobiliare commerciale allo stato attuale €.  
Settantaseimilacinquecento,00"

**Valore del lotto per diritti pari ad 1/1 a favore della pari ad €. 76.500,00**

"Diconsi Euro Settantaseimilacinquecento/00"

Abbattimento forfettario del 15% di cui al punto n. 18 dei quesiti sottoposti dal G.F.

€ 76.500,00 x - 15% = - € 11.475,00

Valutazione al netto del deprezzamento forfettario

€ 76.500,00 - 11.475,00 = € 65.025,00 arrotondato ad € 65.000,00

**Valore dell'immobile al netto dell'abbattimento forfettario (arrotondato) € 65.000,00**

#### **Lotto da porre in vendita**

Porzione di fabbricato ad uso commerciale, posta al piano terreno di un edificio polivalente "Centro Commerciale", composto da stanza principale e superfici di servizio, il tutto censito al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.lla n.ro 81 subalterno n. 7 categoria categoria C/1 Classe 11^ consistenza 82 mq, rendita catastale € 1.507,64.

"Valore totale del lotto per diritti indivisi pari ad 1/1 allo stato attuale € 65.000,00"

"Diconsi Euro Sessantacinquemila/00"

Confini: - Parti comuni, residua proprietà della venditrice - Salvo altri.

**Quadro riassuntivo delle Trascrizioni pregiudizievoli e delle Iscrizioni da cancellare al momento del passaggio di proprietà**

**Copia delle visure della conservatoria aggiornate allegato "C"**

**Elenco sintetico delle note di trascrizione / iscrizione / annotazioni, rilevate dalla relazione notarile allegata agli atti, aggiornate, allegate sotto la lettera "C".**

**Iscrizione - Ipoteca volontaria - del 2008**

per diritti di proprietà pari a

1/1 su:

Beni posti nel Comune di Todi - Catasto Urbano

Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 7

(oltre a diritti su altri beni citati negli altri lotti di vendita)

**Iscrizione - Ipoteca legale - del 2009**

per diritti di proprietà pari a 1/1 su:

Beni posti nel Comune di Todi - Catasto Urbano

Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 7

(oltre a diritti su altri beni, citati negli altri lotti di vendita)

**Trascrizione - Atto Giudiziario - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili del 2022**

per diritti di

proprietà pari ad 1/1

Beni posti nel Comune di Todi - Catasto Urbano

Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 7

(oltre a diritti su altri beni, citati negli altri lotti di vendita)

#### **Documentazione allegata al fascicolo - LOTTO B -**

**Allegato "A" - Copia della documentazione catastale e relativa planimetria**

**Allegato "B" - Copia del contratto d'affitto**

**Allegato "C"** - Copia delle visure della conservatoria aggiornate con note e iscrizioni pregiudizievoli

**Allegato "D"** - Copia documentazione amministrativa

**Allegato "E"** - Documentazione fotografica

**IL C.T.U.**  
**Geometra Stefano Lattanzi**



**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "A"**  
**( R.G.E. n. 120-124/2022)**

## **LOTTO - B**

3  
**PLANIMATRIA**

**Subalterno n. 7**



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0043797 del 28/04/2023

Comune di Toti

Vocabolo Campette (pian Di Porto)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 43

Particella: 81

Subalterno: 7

Compilata da:  
Baccaroli Rino

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

N. 4122

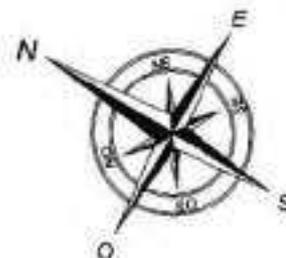
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**



Utens planimetria in atti

Data: 23/11/2023 - n. T344273 - Richiedente: LTTSPN68H04921F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2023 - Comune di TOTI(L.198) - < Foglio 43 - Particella 81 - Subalterno 7 >  
VOCABOLO CAMPETTE n. SNC Piano T

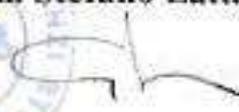
**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "E"**  
**(R.G.E. n. 120-124/2022)**

## **LOTTO - B**

**"DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA"**

**Subalterno n. 7**

**II C.T.U.**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
  








STEFANO LATTANZI  
ARUBAPEC



**STUDIO TECNICO**  
**Geometra Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134  
PEC - stefano.lattanzi@geopec.it

## **TRIBUNALE DI SPOLETO**

(procedimenti riuniti R.G.E n. 120 e 124/2022)

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Cappellini Alberto**

\*\*\*\*\*

Udienza di rinvio: 27.06.2024

Dopo aver descritto l'intero immobile e relativi passaggi della presente procedura, dopo aver creato i lotti di vendita si procederà ad illustrare e valutare i singoli lotti così come di seguito:

### **LOTTO "C"**

Immobile commerciale posto al piano terreno dell'edificio centro commerciale di cui al procedimento in oggetto.

Identificativo catastale citato nell'atto di pignoramento:

- Porzione immobiliare commerciale posto al piano terreno di un edificio polivalente (centro Commerciale), sito in Todi fraz. Piano di porto, Voc. Campette, censito al C.F. al Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 8 - Cat. C/1 classe 11 mq. 79 rendita catastale €. 1.452,48.

### **Quesiti posti dal Giudice**

- 1) Verifichi, prima di ogni 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 precedente 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) Verifichi in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie d'accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 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 difformità:
  - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) Se i dati indicati nel 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;
- 10) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie valutazioni 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;
- 11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) 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;  
verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 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 d'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;
- 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;
- 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 trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 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;
- 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 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 risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla vendita 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 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, 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;
- 19) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
- a) 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, propone 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;
- b) 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;
- 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;
- 21) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

#### **Descrizione della porzione immobiliare oggetto del presente lotto di vendita**

La porzione immobiliare oggetto del presente lotto da porre in vendita è una superficie commerciale oggi utilizzata e condotta come parrucchiera. L'accesso alla stessa, avviene direttamente dalla "galleria" che attraversa e divide i vari locali posti al piano terreno, avente accesso dai due estremi

su due diversi lati dell'edificio, in corrispondenza dei parcheggi e aree di manovra principali, sia fronte pubblica via che lateralmente alla stessa.

### **Proprietà – titolo di proprietà – titolo per conduzione attività**

Attualmente la superficie è condotta in forza di contratto di affitto

per attività commerciale di anni 6 avente decorrenza dal 01.10.2009, rinnovabile senza disdetta di anni 6 in 6.

Il canone di locazione concordato è pari a €. 671,39 + iva mensili.

Il contratto d'affitto viene allegato in copia alla presente sotto la lettera "C"

### **Ricostruzione della parte amministrativa riguardante l'immobile nella sua interezza,**

## **Lotto "C"**

### **porzione immobiliare commerciale sita in Todi**

#### **Lotto C) - (pignoramento) diritti di proprietà pari ad 1/1**

Su porzione di fabbricato a destinazione commerciale (oggi utilizzata come Barberia - parrucchiera) posto al piano terreno di un edificio "centro commerciale", il tutto censito al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.lla n.ro 81 subalterno n. 8 categoria C/I Classe 11<sup>a</sup> consistenza 79 mq, rendita catastale €. 1.452,48.

La porzione immobiliare in esame, è sita all'interno del centro commerciale

sito in nell'abitato della frazione di Ponte Rio, ai piedi della collina ove è sito l'abitato della città di Todi, in ambito servito e che usufruisce di tutti i servizi che la città offre.

Detto centro commerciale posto nelle immediate vicinanze della S.S. E45 è facilmente raggiungibile attraverso la percorrenza della rete di strade urbane connesse alla specifica uscita di detta arteria stradale.

L'immobile sopra censito, oggetto della presente, è una porzione immobiliare su unico livello di piano a destinazione commerciale, attualmente utilizzato come barberia / parrucchiera. L'accesso a detta porzione commerciale avviene attraverso la percorrenza degli spazi comuni interni al centro

commerciale stesso, con la possibilità di fruizione degli spazi esterni allo stesso centro commerciale, che sono parcheggi, aree di manovra e giardini e aiole, aree comuni a tutto il complesso.

Internamente l'attività si presenta rifinita con intonaco al civile e tinteggiatura a tempera, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in elementi di gres, con gli infissi interni costituiti da infissi metallici a grande specchio e vetrate.

Gli impianti sono esistenti e funzionanti anche se riconducibili come materiali e dimensionamenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

Sulla base di quanto sopra visionato e relazionato, così come riscontrabile nell'allegata documentazione fotografica, si è proceduto alla verifica dei vari punti nei quesiti sottoposti e proceduto alla valutazione economica del bene e formazione del lotto da porre in vendita, ottenendo pertanto il seguente quadro:

**Punto n. 1 del sottoposto elenco dei quesiti**

La documentazione allegata al fascicolo di causa, opportunamente integrata dal sottoscritto è stata considerata sufficiente per l'evasione dell'incarico affidato.

**Punto n. 2 del sottoposto elenco dei quesiti**

Si rimanda alla relazione generale dell'edificio,

**Punto n. 3 del sottoposto elenco dei quesiti**

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Le risultanze sono allegate sotto la lettera "B"

**Punto n. 4 del sottoposto elenco dei quesiti**

Situazione condominiale

Pur avendo acquisito copia del regolamento di condominio, (allegato alla lettera "H" della relazione generale) alla data odierna non vi è un condominio costituito, né un amministratore, pertanto non vi sono quote o pagamenti giacenti e da fere documentati e/o un quadro economico riguardanti somme o spese di qualsiasi genere in progetto o da effettuare.

**Punto n. 5 del sottoposto elenco dei quesiti**

Diritti demaniali e usi civici

**Punto n. 6 del sottoposto elenco dei quesiti**

Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene, da cancellare.

Di seguiti quanto d'interesse della presente porzione immobiliare

**Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli da cancellare**

Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 8

- Iscrizione ipotecaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
del 2008

- Iscrizione - ipoteca legale  
2009

del

- Trascrizione – verbale pignoramento immobili  
del 2022

Visura della conservatoria subalterno n. 8, allegata in copia sotto la lettera "B"

**Punto n. 7 del sottoposto elenco dei quesiti**

Descrizione della porzione immobiliare

La porzione immobiliare oggetto del presente lotto da porre in vendita è una superficie commerciale oggi utilizzata e condotta come parrucchiera.

L'accesso allo stesso, avviene direttamente dalla "galleria" che attraversa e divide i vari locali posti al piano terreno, avente accesso dai due estremi su due diversi lati dell'edificio, in corrispondenza dei parcheggi e aree di manovra principali, sia fronte pubblica via che lateralmente alla stessa.

**Punto n. 8 del sottoposto elenco dei quesiti**

Descrizione degli accessi alla porzione immobiliare

L'immobile è facilmente accessibile sia dalle pubbliche vie, che dalla galleria interna all'edificio che rende possibile l'accesso diretto alla porta d'accesso dell'attività.

Attualmente l'attività è funzionante e pertanto accessibile o in orario di apertura, o tramite appuntamento preventivo con i conduttori dell'attività stessa.

**Punto n. 9 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità tra descrizione attuale del bene immobile e quella contenuta nel pignoramento.

La descrizione catastale della porzione immobiliare, e gli identificativi catastali citati nell'atto di pignoramento sono corretti.

**Punto n. 10 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità della planimetria catastale, ed eventuale suo aggiornamento

Lo stato visionato dei locali, non è conforme alla planimetria catastale agli atti che di seguito si allegano sotto la lettera "A", in quanto sono state riscontrate delle difformità legate alla suddivisione degli spazi interni.

Detta situazione verrà specificatamente trattata nella parte urbanistica.

**Punto n. 11 del sottoposto elenco dei quesiti**

Individuazione della zonizzazione di PRG dell'area ove è inserito l'immobile oggetto di valutazione.

Si rimanda allo specifico capitolo contenuto nella relazione generale dell'immobile sotto la lettera "M".

**Punto n. 12 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità urbanistica del bene immobile da porre in vendita

Per quanto attiene la conformità urbanistica della porzione in esame, rispetto al quadro generale dell'edificio nella sua interezza e consistenza, la porzione in esame, è stata interessata da un'intervento per modifiche ed opere interne, di cui alla CILA precedentemente citata, ma rispetto ai progetti sono state riscontrate alcune difformità nel posizionamento di alcune fondellature interne di suddivisione degli spazi.

Tali difformità sono sanabili attraverso un accertamento tecnico preventivo, che porterà al pagamento della sanzione prevista, e all'aggiornamento della scheda catastale, oltre che ad una nuova dichiarazione sostitutiva dell'agibilità.

Il costo di dette attività si può riassumere in onorari per i tecnici, per le sanzioni, le spese per diritti comunali e catastali, nella somma onnicomprensiva indicativa di €. 3.000,00. (tremila/00) che verrà decurtata dalla stima del valore della porzione immobiliare, e pertanto la somma di vendita del lotto di seguito riportata, sarà considerata al netto della somma sopra menzionata.

**Punto n. 13 del sottoposto elenco dei quesiti**

Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene viene condotto in forza di contratto di affitto che si allega alla presente sotto la lettera "C".

**Punto n. 14 del sottoposto elenco dei quesiti**

**Punto n. 15 del sottoposto elenco dei quesiti**

**Punto n. 16 del sottoposto elenco dei quesiti**

Certificazione / rispondenza impiantistica

L'impiantistica risulta funzionante, anche se datata e risalente all'epoca di costruzione dell'edificio.

**Punto n. 17 del sottoposto elenco dei quesiti**

Formazione di un unico lotto o più lotti di vendita

Sono stati formati più lotti di vendita di cui ognuno ha propria esclusiva trattazione e stima.

**Punto n. 18 del sottoposto elenco dei quesiti**

Determinazione del valore del lotto esaminato

Si rimanda al punto successivo di stima della porzione immobiliare

**Punto n. 19 del sottoposto elenco dei quesiti**

Nel caso di immobile pignorato pro-quota

a) Se sia divisibile

b) Giudizio di indivisibilità e stima del valore pro-quota

Non necessario in quanto si tratta di piena proprietà

**Punto n. 20 del sottoposto elenco dei quesiti**

Determinazione del valore della sola nuda - proprietà

Non necessario in quanto si tratta di piena proprietà

**Punto n. 20 del sottoposto elenco dei quesiti**

Immobili abusivi - determinazione del valore del terreno

Come precedentemente detto si segnalano, per l'immobile oggetto della presente delle edili opere difformi dall'ultimo titolo amministrativo, che ha interessato il presente porzione immobiliare Sub. n. 8, e si rimanda al punto n. 12 della presente, per i particolari e i costi delle riscontrate modeste difformità.

**Lotto da porre in vendita**

Alla luce della documentazione allegata alla presente, e sulla base di quanto acquisito direttamente presso gli uffici catastali, confrontando il tutto con gli atti di acquisto della proprietà, ad oggi l'identificazione catastale della proprietà è la seguente:

Immobile citato nel pignoramento:

**diritti di proprietà pari ad 1/1.**

Su porzione di fabbricato a destinazione commerciale (oggi utilizzata come parrucchiera) posto al piano terreno di un edificio "centro commerciale", il tutto censito al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.lla n.ro 81 subalterno n. 8 categoria C/1 Classe 11<sup>^</sup> consistenza 79 mq, rendita catastale €. 1.452,48.

**Provenienza**

**Imprecisioni catastali nell'atto di pignoramento**

Non sono state riscontrate imprecisioni nell'atto di pignoramento, relativamente alla porzione oggetto della presente.

**Situazione Condominiale**

Alla data odierna pur avendo trovato un regolamento condominiale, che viene allegato alla descrizione generale dell'edificio, non vi è nominato un amministratore, o altra figura equipollente che possa certificare o dare documentazione amministrativa su situazioni debitorie o altra documentazione (delibere) che attestino previsione di spese condominiali o altro.

**Cronistoria dei passaggi di proprietà**

La proprietà del bene oggetto del presente pignoramento, perviene per diritti di piena proprietà, a seguito di sottoscrizione di titoli legittimi di cui agli specifici paragrafi illustrati nella relazione generale dell'immobile.

**Conformità urbanistica degli immobili**

Per quanto attiene la conformità urbanistica della porzione in esame, rispetto al quadro generale dell'edificio nella sua interezza, di cui all'agibilità generale del 1994 (così come contenuto nei titoli amministrativi principali) è stato interessato da una CILA per esecuzione opere interne chiusa con dichiarazione sostitutiva dell'agibilità

Sono state riscontrate delle difformità relativamente ad alcune tramezzature interne all'unità immobiliare, (non strutturali) ma esse sono sanabili così come precedentemente illustrato.

La planimetria con le modifiche riscontrate, viene allegata tra i documenti di cui all'allegato "A" della presente con indicazione della porzione di fondello demolita (in rosso) e la nuova parete non autorizzata. (in verde)

**Situazione catastale**

A livello catastale l'immobile, a seguito delle difformità riscontrate di cui al capitolo specifico, l'immobile necessita di una denuncia di variazione catastale, che pur non variando la consistenza dell'immobile, vada a rappresentare correttamente quanto oggi visibile e rilevabile.

Si allegano alla presente la visura catastale e la relativa planimetria oggi agli atti, il tutto sotto la lettera "A".

**Relazione di Stima**

La porzione immobiliare oggetto della presente, è un locale oggi in uso come parrucchiere, che si compone di una zona principale, d'ingresso e lavoro, con annessa superficie accessorie che sono un piccolo magazzino e bagni di servizio.

La porzione immobiliare si presenta in normale stato d'uso, con pavimentazioni in elementi di gres, i rivestimenti in elementi ceramici, le pareti perimetrali e i soffitti / controsoffitti, sono tinteggiati con pitture a tempera di colore bianco e colorate in parte.

L'impiantistica elettrica, ed idro- termica risulta presente e funzionante anche se risalente all'epoca dell'esecuzione degli ultimi lavori edili di cui alla citata storia amministrativa.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato di detta porzione immobiliare, è quello della superficie utile in uso all'attività commerciale, e pertanto si è utilizzato il valore parametrico a mq. di superficie, ottenendo il seguente quadro economico:

#### **Stima del lotto di vendita A**

Superficie totale utile dei locali sopra indicati mq. 87,00 circa

#### **Valutazione economica**

Totale Superfici commerciali S.U.

mq. 87,00 x €/mq 900,00 = €. 78.300,00

**Totale della valutazione economica €. 78.300,00**

"Valore totale della porzione immobiliare commerciale allo stato attuale €.  
settantottomilatrecento,00"

**Valore del lotto per diritti pari ad 1/1 a favore della pari ad €. 78.300,00**

"Diconsi Euro Settantottomilatrecento/00"

A detto valore stimato, va decurtata la stimata somma necessaria per la sistemazione della parte urbanistica per le piccole difformità riscontrate, portando pertanto il valore del lotto alla somma di  
**€. 75.300,00 (Settantacinquemilatrecento/00)**

Abbattimento forfettario del 15% di cui al punto n. 18 dei quesiti sottoposti dal G.E.

€. 75.300,00 x - 15% = - €. 11.295,00

Valutazione al netto del deprezzamento forfettario

€. 75.300,00 - 11.295,00 = €. 64.005,00 arrotondato ad €. 64.000,00

**Valore dell'immobile al netto dell'abbattimento forfettario (arrotondato) €. 64.000,00**

#### **Lotto da porre in vendita**

Porzione di fabbricato ad uso commerciale, posto al piano terreno di un edificio polivalente "Centro Commerciale", composto da stanza principale ed annesse superfici di servizio, il tutto censito al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.lla n.ro 81 subalterno n. 8 categoria categoria C/1 Classe 11^ consistenza 79 mq, rendita catastale €. 1.452,48.

"Valore totale del lotto per diritti indivisi pari ad 1/1 allo stato attuale €. 64.000,00"

"Diconsi Euro Sessantaquattromila/00 "

Confini - Parti comuni, residua proprietà della venditrice - Salvo altri.

**Quadro riassuntivo delle Trascrizioni pregiudizievoli e delle Iscrizioni da cancellare al momento del passaggio di proprietà**

**Copia delle visure della conservatoria aggiornate allegato "C"**

**Elenco sintetico delle note di trascrizione / iscrizione / annotazioni, rilevate dalla relazione notarile allegata agli atti, aggiornate, allegate sotto la lettera "C".**

**Comune di Todi - Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 8**

**Iscrizione – Ipoteca volontaria – del 2008**

per diritti di proprietà pari a

1/1 su:

Beni posti nel **Comune di Todi – Catasto Urbano**  
**Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 8**  
(oltre a diritti su altri beni citati negli altri lotti di vendita)

**Iscrizione – Ipoteca legale – del 2009**

per diritti di proprietà pari a 1/1 su:

Beni posti nel **Comune di Todi – Catasto Urbano**  
**Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 8**  
(oltre a diritti su altri beni, citati negli altri lotti di vendita)

**Trascrizione - Atto Giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 2022**

proprietà pari ad 1/

per diritti di

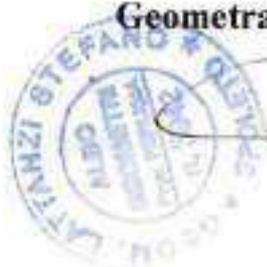
Beni posti nel **Comune di Todi – Catasto Urbano**  
**Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 8**  
(oltre a diritti su altri beni, citati negli altri lotti di vendita)

**Documentazione allegata al fascicolo – LOTTO C –**

- Allegato "A"** – Copia della documentazione catastale e relativa planimetria
- Allegato "B"** – Copia delle visure della conservatoria aggiornate con note e iscrizioni pregiudizievoli
- Allegato "C"** – Copia del contratto d'affitto  
Copia delle visure della conservatoria aggiornate con note e iscrizioni pregiudizievoli
- Allegato "D"** – Copia documentazione amministrativa
- Allegato "E"** – Documentazione fotografica

**IL C.T.U.**

**Geometra Stefano Lattanzi**



**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "A"**  
**( R.G.E. n. 120-124/2022)**

**LOTTO - C**

**PLANIMETRIA**

**Subalterno n. 8**

**II C.T.U.**  
**Geom. Stefano Lattanzi**



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0138982 del 12/12/2018

Comune di Todi

Vocabolo Campette (pian Di Porto)

civ. 144/1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 43

Particella: 81

Subalterno: 8

Compilata da:

Ciani Luigi

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Perugia

N. 3488

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 23/11/2023 - n. T344274 - Richiedente: LTTSPN68H04I921F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2023 - Comune di TODI(L.188) - c. Foglio 43 - Particella 81 - Subalterno 8 >  
 VOCABOLO CAMPETTE n. 144/1 Piano T



● *Porzione demolita*

● *riservo fondello*

PIANO TERRA

*PIANOMETRIA STATO ATTUALE OGgi sub 2*

STUDIO TECNICO  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

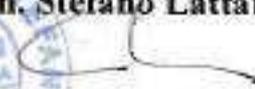
ALLEGATO "E"  
( R.G.E. n. 120-124/2022)

**LOTTO - C**

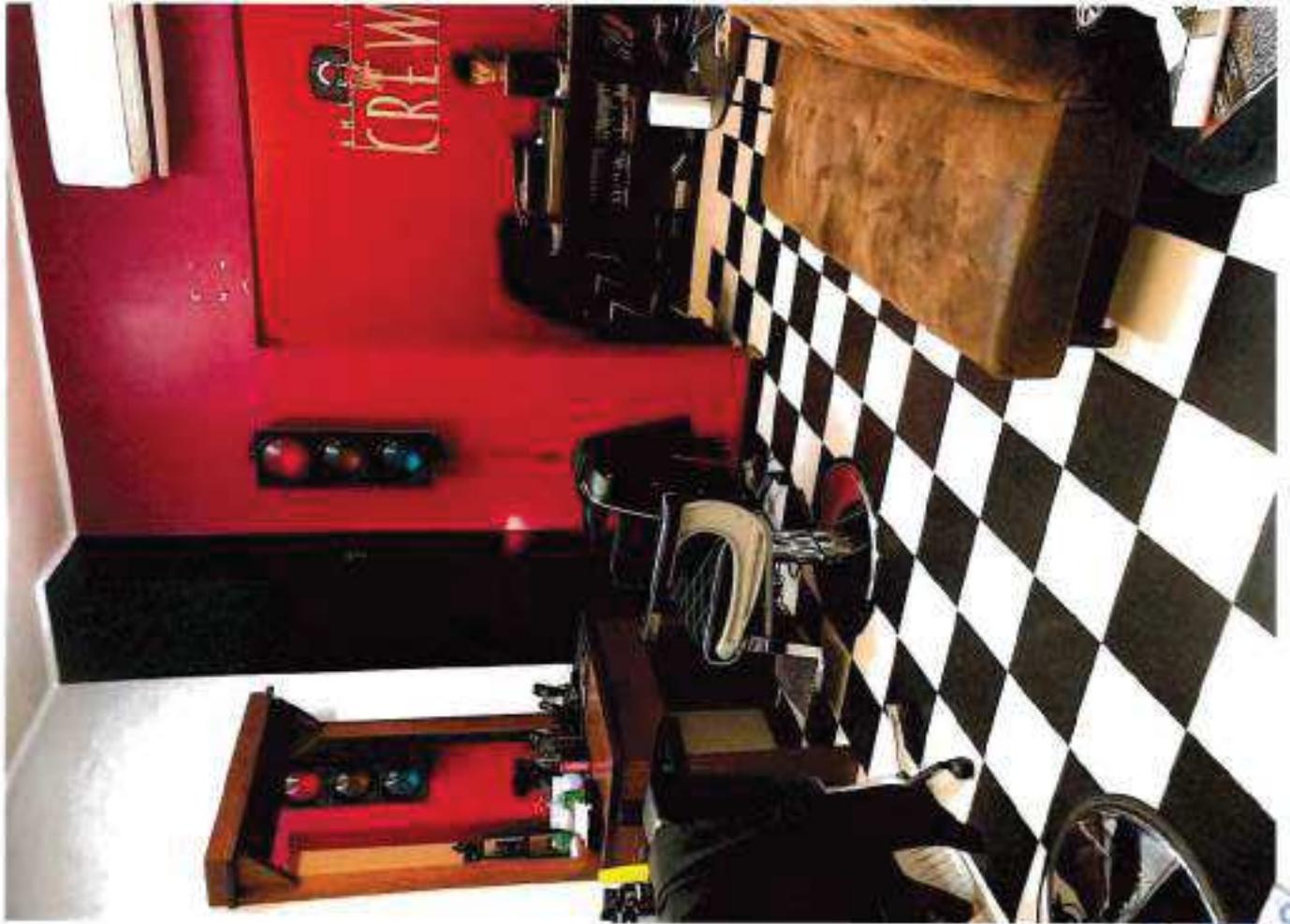
"COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA"

Subalterno n. 8

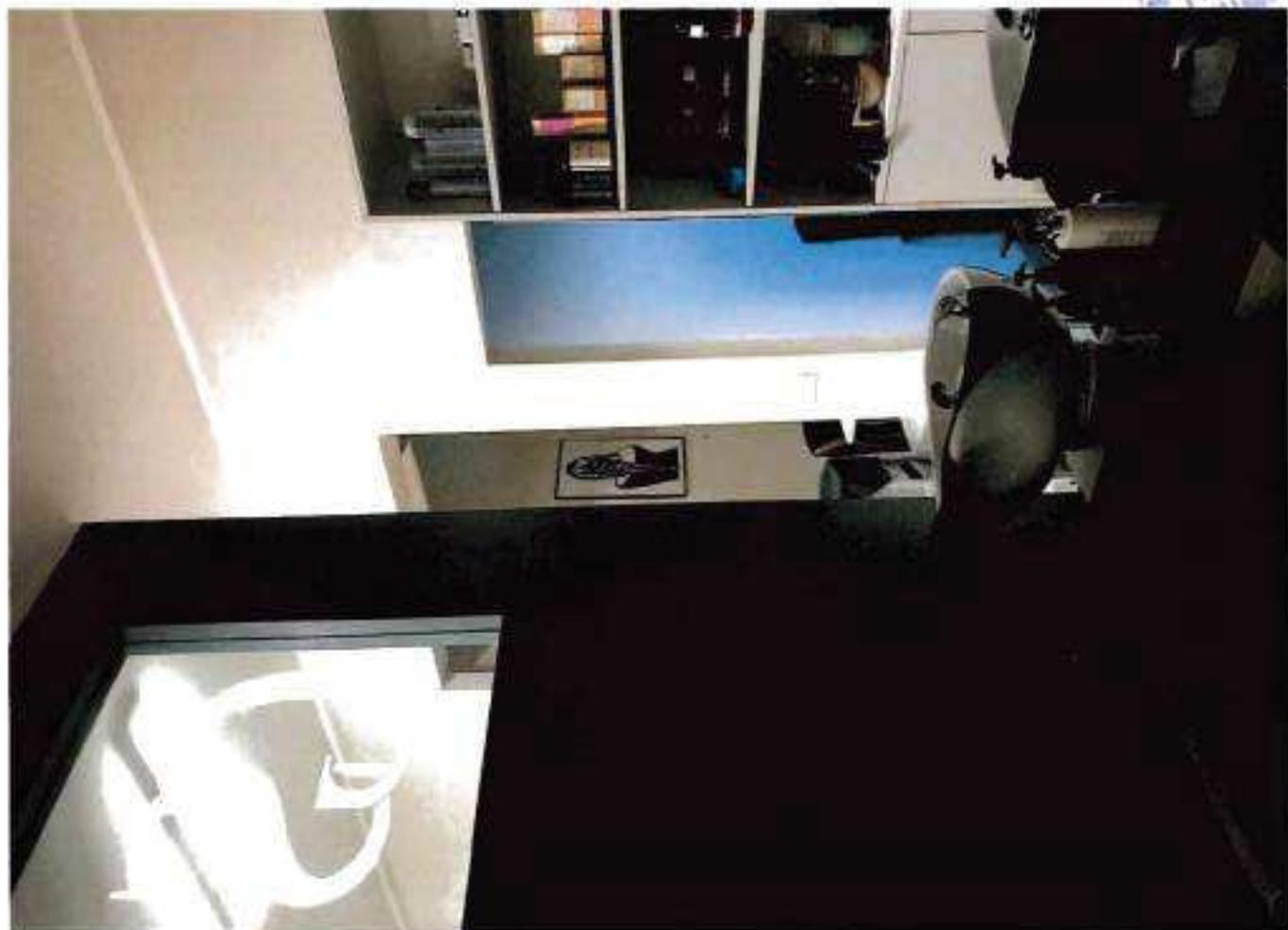
Il C.T.U.  
**Geom. Stefano Lattanzi**











**STUDIO TECNICO**  
**Geometra Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134  
PEC - stefano.lattanzi@geopec.it

## TRIBUNALE DI SPOLETO

(procedimenti riuniti R.G.E n. 120 e 124/2022)

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Cappellini Alberto**

\*\*\*\*\*

Udienza di rinvio: **27.06.2024**

Dopo aver descritto l'intero immobile e relativi passaggi della presente procedura, dopo aver creato i lotti di vendita si procederà ad illustrare e valutare i singoli lotti così come di seguito:

### **LOTTO "D"**

Immobile polifunzionale, Albergo, bar, ristorante, con locali accessori e corte di terreno, sito in Todi Voc. Campette, il tutto sotto l'insegna "Europalace Hotel" conduttrice del compendio immobiliare, su più livelli di piano, il tutto identificato nel vigente Catasto Fabbricati sempre Comune di Todi Foglio n.43 particella n. 81 subalterno n. 19 categoria D/2 rendita catastale €. 6.672,62, Foglio 43 particella n. 81 subalterno n. 20 categoria D/2 rendita catastale €. 50.066,00, Foglio 43 particella n. 81 subalterno n. 21 categoria C/2 classe 1^ consistenza 153 mq. rendita catastale €. 158,04, Foglio 43 particella n. 81 subalterno n. 25 categoria F/1. (corte)

### **Quesiti posti dal Giudice**

- 1) Verifichi, prima di ogni 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 precedente 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; superficiale 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) Verifichi in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie d'accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 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 difformità:
  - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) Se i dati indicati nel 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;
- 10) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie valutazioni 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;
- 11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) 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;  
verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 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 d'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;
- 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;
- 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 trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 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;
- 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 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 risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla vendita 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, 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;
- 19) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
- a) 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, propone 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;
- b) 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;
- 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;
- 21) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

#### **Descrizione della porzione immobiliare oggetto del presente lotto di vendita**

Il compendio immobiliare oggetto del presente lotto da porre in vendita, è una struttura ricettiva Albergo, con annessa Hall e zona di primo soggiorno, e locali amministrativi e di supporto al piano terreno, con corte esterna per manovra e parcheggio, struttura ricettiva composta da un totale di 74 camere singole e doppie con bagno, area Bar e Ristorante con superficie accessorie e di supporto operativo a detta parte principale, vano scala centrale con due ascensori che servono e raggiungono

i vari piani dell'edificio, sala per la ristorazione, la colazione, con annesso bar, una sala congressi, oltre a tutte le superficie accessorie necessarie a supportare detta attività.

L'accesso avviene dalla pubblica via, che ci porta sull'area di proprietà (sub. 25) dalla quale si raggiungono sia aree a parcheggio, che a verde.

Dall'ampia hall d'ingresso, posta al piano terreno, si può accedere alle aree amministrative dell'attività e di prima accoglienza, oltre che poter accedere alla grande scala interna di collegamento interno dei piani e ai due ascensori, posti lateralmente al corpo scala centrale. (sub. 20)

Al piano primo, vi è la parte Bar con gli spazi per la colazione (sub. 20) il Ristorante con annessa cucina e superfici di servizio (sub. 19) oltre alla sala convegni con annessa sala stampa e le superfici di servizio dirette. (sub. 20)

Al piano secondo e terzo vi sono le camere dotate di servizi, che assommano complessivamente a 74 camere oltre alle superfici accessorie. (sub. 20)

Fa parte della consistenza del subalterno n. 20 anche la copertura piana dell'edificio, (piano quarto) che accessibile direttamente dalla percorrenza dal vano scala ascensori, ed è parte integrante del sistema antincendio, infatti raggiunta la copertura dell'edificio, e/o la fine dei corridoi si può accedere e percorrere le due scale laterali di fuga in funzione "sicurezza" antincendio.

Fa parte della consistenza totale del lotto anche il vano tecnico interrato, censito come subalterno n. 21.

#### **Proprietà – titolo di proprietà – titolo per conduzione attività**

**Ricostruzione della parte amministrativa riguardante l'immobile nella sua interezza, ove sono**

## **Lotto "D"**

**Porzioni immobiliari site in Todi, loc. pian di porto Fraz. Ponterio Voc. Campette, nell'insieme componenti una struttura ricettiva, Albergo, con annesso Ristorante, e superfici di supporto ed accessorie (vano tecnico) oltre a corte esterna.**

### **Lotto D) - (pignoramento) diritti di proprietà pari ad 1/1**

Immobile polifunzionale, Albergo, bar, ristorante, con locali di supporto ed accessori con corte di terreno, sito in Todi Voc. Campette,

su più livelli di piano, il tutto identificato nel vigente Catasto Fabbricati sempre Comune di Todi Foglio n.43 particella n. 81 subalterno n. 19 (ristorante e superfici accessorie) categoria D/2 rendita catastale €. 6.672,62, Foglio 43 particella n. 81 subalterno n. 20 (Albergo, sala conferenze, con superfici accessorie e di supporto) categoria D/2 rendita catastale €. 50.066,00, Foglio 43 particella n. 81 subalterno n. 21 (vano tecnico interrato) categoria C/2 classe 1^ consistenza 153 mq. rendita catastale €. 158,04, Foglio 43 particella n. 81 subalterno n. 25 categoria F/1. (corte)

La porzione immobiliare in esame, è sita all'interno del centro commerciale

nell'abitato della frazione di Ponte Rio, ai piedi della collina ove è sito il centro storico e urbano della città di Todi, in ambito servito e che usufruisce di tutti i servizi che la città offre.

Detto centro commerciale posto nelle immediate vicinanze della S.S. E45, facilmente raggiungibile attraverso la percorrenza della rete di strade urbane connesse alla specifica uscita di detta arteria stradale.

L'immobile sopra censito, oggetto della presente, complessivamente si compone di porzioni immobiliare su più livelli di piano a destinazione Albergo, con sala ristorante, sala congressi con bar (sub. 19 - 20) ai piani terreno, primo, secondo, terzo e quarto, con superfici accessorie e di supporto oltre al locale impianti/centrale termica livello interrato, (sub. 21) e corte esterna (sub. 25)

L'accesso a dette porzioni avviene attraverso la percorrenza degli spazi comuni interni ed esterni (corte) al centro commerciale stesso, con la possibilità di fruizione degli spazi esterni allo stesso centro commerciale, che sono parcheggi, aree di manovra e giardini e airole, aree comuni a tutto il complesso.

L'edificio si presenta completo e funzionante, rifinito sia internamente che esternamente con intonaco al civile e tinteggiatura, le pavimentazioni delle camere sono in moquettes con i rivestimenti che sono prevalentemente in elementi di gres, tranne la scala interna di collegamento, la hall d'ingresso, che è in lastre di pietra naturale, con gli infissi interni che sono delle bussole di legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono costituiti da elementi in alluminio sia normali che a grande specchio e vetrate.

Gli impianti sono esistenti e funzionanti anche se riconducibili come materiali e dimensionamenti all'epoca di costruzione dell'edificio. (vedi allegato "I" della relazione generale dell'edificio)

Sulla base di quanto sopra visionato e relazionato, così come riscontrabile nell'allegata documentazione fotografica, si è proceduto alla verifica dei vari punti nei quesiti sottoposti e proceduto alla valutazione economica del bene con formazione del lotto da porre in vendita, ottenendo pertanto il quadro di seguito illustrato.

### **Punto n. 1 del sottoposto elenco dei quesiti**

La documentazione allegata al fascicolo di causa, opportunamente integrata dal sottoscritto è stata considerata sufficiente per l'evasione dell'incarico affidato.

**Punto n. 2 del sottoposto elenco dei quesiti**

Si rimanda alla relazione generale dell'edificio,

**Punto n. 3 del sottoposto elenco dei quesiti**

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre che altri oneri e diritti gravanti.

Si rimanda al seguente punto n. 6.

**Punto n. 4 del sottoposto elenco dei quesiti**

Situazione condominiale

Pur avendo acquisito copia del regolamento di condominio, (allegato alla lettera "H" della relazione generale) alla data odierna non vi è un condominio costituito, né un amministratore, pertanto non vi sono quote o pagamenti giacenti e da fere documentati e/o un quadro economico riguardanti somme o spese di qualsiasi genere in progetto o da effettuare.

**Punto n. 5 del sottoposto elenco dei quesiti**

Diritti demaniali e usi civici

**Punto n. 6 del sottoposto elenco dei quesiti**

Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene, da cancellare.

Di seguiti quanto d'interesse della presente porzione immobiliare

**Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli da cancellare**

Foglio n. 43 particella n. 81 subalterni n.ri 19 - 20 - 21 - 25

- Iscrizione ipotecaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario -  
del 2008

- Iscrizione - ipoteca legale - del  
2009

- Iscrizione - ipoteca legale - del  
2015

Gravante sui subalterni n.ri 19 e 20

Iscrizione - ipoteca conc.amministrativa -  
del 2017

Gravante sui subalterni n.ri 19 e 20

Iscrizione - ipoteca conc.amministrativa -  
del 2019

Gravante su subalterno n. 20

- Iscrizione - Agenzia delle Entrate - del  
2021

Gravante sul solo subalterno n. 20

- Trascrizione - verbale pignoramento immobili -  
del 2022

Visura della conservatoria subaltemi d'interesse del presente lotto, allegata in copia sotto la lettera "C".

Di seguito si elencano anche le note riguardanti diritti di passaggio e/o altro insistenti sulle porzioni oggetto della presente, che vengono sempre allegate alla presente sempre sotto la lettera "C"

- Si segnala la presenza di una "Costituzione di diritti reali a titolo oneroso" di cui alla nota del 2019 in cui autorizza altra ditta, l'edificazione di fabbricati a distanza legale inferiore a quanto previsto dalle norme, a carico della corte sub. 25. "servitù di distanza"
- Si segnala la presenza a carico del subalterno n. 20 "servitù pedonale e per disabili sulla rampa d'accesso al terrazzo del piano primo" trascritta con nota del 1995
- Altra servitù di passaggio a carico del sub. 20 "servitù pedonale e per disabili sulla rampa d'accesso al terrazzo del piano primo" trascritta con nota del 1995
- Altra servitù di passaggio a carico del sub. 20 "servitù pedonale e per disabili sulla rampa d'accesso al terrazzo del piano primo" trascritta con nota del 1996
- Altra servitù di passaggio a carico del sub. 20 "servitù pedonale e per disabili sulla rampa d'accesso al terrazzo del piano primo" trascritta con nota del 1995

#### **Punto n. 7 del sottoposto elenco dei quesiti**

Descrizione della porzione immobiliare

Si rimanda alla parte illustrativa iniziale della presente e alla relazione generale.

#### **Punto n. 8 del sottoposto elenco dei quesiti**

Descrizione degli accessi alla porzione immobiliare

L'immobile è facilmente accessibile sia dalle pubbliche vie, dalla corte esterna, oltre che dalle gallerie interne all'edificio che rende possibile l'accesso diretto alle porzioni immobiliari oggetto della presente.

Attualmente l'attività ricettiva e le attività collegate sono funzionanti.

#### **Punto n. 9 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità tra descrizione attuale del bene immobile e quella contenuta nel pignoramento.

La descrizione catastale della porzione immobiliare, e gli identificativi catastali citati nell'atto di pignoramento sono corretti.

**Punto n. 10 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità della planimetria catastale, ed eventuale suo aggiornamento

Lo stato visionato dei locali, a causa di alcune modifiche interne apportate ai vari subalterni rende non conformi le planimetrie catastali agli atti che di seguito si allegano sotto la lettera "A", rendendo necessario l'aggiornamento delle relative schede, successivamente alla regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui all'apposito capitolo.

**Punto n. 11 del sottoposto elenco dei quesiti**

Individuazione della zonizzazione di PRG dell'area ove è inserito l'immobile oggetto di valutazione  
Si rimanda al capitolo specifico contenuto nella relazione generale.

**Punto n. 12 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità urbanistica del bene immobile da porre in vendita

Per quanto attiene la conformità urbanistica, confrontando la documentazione amministrativa acquisita con lo stato dei luoghi, sono state riscontrate delle difformità che sono state riassunte nel successivo specifico capitolo.

**Punto n. 13 del sottoposto elenco dei quesiti**

Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene è condotto in forza di contratto di affitto

Il contratto una validità di anni 6 con decorrenza dalla data del 12.08.2019, rinnovabile tacitamente per altri anni 6.

Il canone stabilito è pari ad €. 60.000,00 oltre IVA come per legge vigente, in rate mensili di €. 5.000,00 sempre oltre imposte come per legge vigenti.

**Punto n. 14 del sottoposto elenco dei quesiti**

**Punto n. 15 del sottoposto elenco dei quesiti**

**Punto n. 16 del sottoposto elenco dei quesiti**

Certificazione / rispondenza impiantistica

L'impiantistica risulta funzionante, anche se datata e risalente all'epoca di costruzione dell'edificio  
Si è allegato alla relazione generale un apposito capitolo sugli impianti esistenti.

**Punto n. 17 del sottoposto elenco dei quesiti**

Formazione di un unico lotto o più lotti di vendita.

Sono stati formati più lotti di vendita di cui ognuno ha propria esclusiva trattazione e stima

**Punto n. 18 del sottoposto elenco dei quesiti**

Determinazione del valore del lotto esaminato

**Punto n. 19 del sottoposto elenco dei quesiti**

Nel caso di immobile pignorato pro-quota

a) Se sia divisibile

b) Giudizio di indivisibilità e stima del valore pro-quota

Non necessario in quanto si tratta di piena proprietà

#### **Punto n. 20 del sottoposto elenco dei quesiti**

Determinazione del valore della sola nuda – proprietà

Non necessario in quanto si tratta di piena proprietà

#### **Punto n. 20 del sottoposto elenco dei quesiti**

Immobili abusivi – determinazione del valore del terreno

Sono state segnalate opere difformi dall'ultimo titolo amministrativo, che ha interessato le presenti porzioni immobiliari Sub.ni n.ri 19 – 20 - 21, e le stesse vengono trattate nell'apposito capitolo, "Conformità urbanistica degli immobili"

#### **Lotto da porre in vendita**

Alla luce della documentazione allegata alla presente, e sulla base di quanto acquisito direttamente presso gli uffici catastali, confrontando il tutto con gli atti di acquisto della proprietà, ad oggi l'identificazione catastale della proprietà è la seguente:

Immobile citato nel pignoramento:

#### **diritti di proprietà pari ad 1/1.**

Immobile polifunzionale, Albergo, con annessa superficie bar/sala colazioni, ristorante, sala convegni con sala stampa, con locali accessori di supporto e tecnici, con corte di terreno, il tutto sito in Todi Loc. Pian di porto Fraz. Ponte Rio, Voc.

su più livelli di piano, il tutto identificato nel vigente Catasto Fabbricati sempre Comune di Todi Foglio n.43 particella n. 81 subalterno n. 19 (ristorante) categoria D/2 rendita catastale €. 6.672,62, Foglio 43 particella n. 81 subalterno n. 20 (albergo) categoria D/2 rendita catastale €. 50.066,00, Foglio 43 particella n. 81 subalterno n. 21 (vano tecnico) categoria C/2 classe 1^ consistenza 153 mq. rendita catastale €. 158,04, Foglio 43 particella n. 81 subalterno n. 25 (corte) categoria F/1.

#### **Provenienza**

#### **Imprecisioni catastali nell'atto di pignoramento**

Non sono state riscontrate imprecisioni nell'atto di pignoramento, relativamente alle porzioni oggetto della presente.

#### **Situazione Condominiale**

Alla data odierna pur avendo trovato un regolamento condominiale, che viene allegato alla descrizione generale dell'edificio, non vi è nominato un amministratore, o altra figura equipollente che possa certificare o dare documentazione amministrativa su situazioni debitorie o altra documentazione (delibere) che attestino previsione di spese condominiali o altro.

#### **Cronistoria dei passaggi di proprietà**

### Conformità urbanistica degli immobili

Dall'esame dei titoli precedentemente citati, per quanto attiene la conformità urbanistica delle porzioni immobiliari sopra citate, si è riscontrato quanto segue:

L'esame degli elaborati grafici allegati a progetti, oltre che della documentazione amministrativa depositata presso il comune di Todi, che hanno permesso l'edificazione del complesso immobiliare ove sono inserite le porzioni d'interesse della presente, hanno evidenziato delle differenze tra quanto autorizzato e quanto riscontrato attualmente.

Per sommi capi, esaminando i singoli subalterni, si è riscontrato quanto segue:

**Il subalterno n. 19**, identifica il ristorante interno all'albergo, e rispetto ai titoli amministrativi, è stata riscontrato come i vani di supporto posti al piano terreno, collegati da una scala a chiocciola al livello superiore (ristorante) abbiano una diversa distribuzione degli spazi interni, infatti sono stati tolti dei fondelli, e realizzato un piccolo soppalco.

Nel locale ristorante si riscontrano la realizzazione di una porta tra cucina e sala da pranzo non contenuta in progetto, oltre che una nuova porta di collegamento tra la sala conferenze e la cucina del ristorante, oltre ad una penisola semicircolare direttamente nella sala da pranzo.

**Il subalterno n. 20**, identifica invece la struttura alberghiera, e più precisamente la parte accoglienza al piano terreno, la stanza per le colazioni e la zona per la struttura per le conferenze al piano primo, mentre ai restanti livelli secondo e terzo, con le camere dell'albergo, mentre al piano quarto vi è la copertura dell'edificio.

Dal confronto con i titoli amministrativi, si è riscontrato quanto segue:

Al piano terreno, la porta d'ingresso non è circolare come da progetto ma "dritta".

Internamente sono state modificate alcune fondellature, che creano una diversa fruizione degli spazi interni.

Anche al piano primo, sono state modificate alcune tramezzature interne, sia per la parte che da accesso alla cucina dell'attiguo ristorante (sub. 19) sia nella parte adibita a sala conferenze, ove le modifiche apportate portano ad una differente rappresentazione e fruizione degli spazi.

Si è riscontrato anche un ampliamento, rispetto all'autorizzato, della sala colazioni, posta sulla copertura / terrazzo a livello, del corpo di fabbrica più basso, accessibile direttamente dalla struttura ricettiva, tramite un passaggio coperto realizzato sopra al passaggio / galleria che serve le varie attività del piano terreno dell'edificio.

Detta superficie in ampliamento assomma a circa 73 mq.

Detto ampliamento è stato realizzato tramite la rimozione delle vetrate delimitanti la parte autorizzata, e lo spostamento delle stesse la chiusura con infissi / pareti di alluminio due lati, con una copertura in pannellature in acciaio tipo sandwich, aggiunta all'esistente a chiusura dei nuovi spazi.

**Il subalterno n. 21**, è un locale tecnico interrato, esterno alla sagoma dell'edificio principale, ove sono posizionati la centrale termica, con le due caldaie a gas metano che servono la struttura e il ristorante.

La centrale per gli apparecchi di condizionamento, un locale magazzino, gli apparecchi e i serbatoi dell'impianto antincendio con le relative pompe.

L'accesso a detto locale tecnico avviene da una scala, accessibile dalla corte comune.

Il manufatto pur facente parte integrante del complesso, pur essendo rappresentato in tavole grafiche contenute nei progetti cartacei reperiti all'interno dei faldoni conservati in comune, e nel

progetto autorizzato dell'impianto antincendio, non viene citato nel certificato di agibilità, ne viene conservata una copia con i "timbri" del Comune di Todi.

Tale situazione fa sì che lo stesso verrà inserito prudenzialmente nei conteggi delle parti da "sanare".

Il subalterno n. 25, è la corte esterna, con parcheggi, aree di manovra e aree verdi.

#### **Sanabilità e valutazione economica delle difformità edilizie riscontrate.**

Le difformità riscontrate, dopo valutazione e confronti, sono da considerarsi sanabili.

Si precisa che le leggi vigenti, prevedono l'inoltro della richiesta di sanatoria entro gg. 120 dall'aggiudicazione dell'immobile.

Per quanto attiene le opere interne, esse come previsto dalla vigente normativa in materia, testo unico legge regionale 1-2015 e s.m.i., possono essere sanate tramite un accertamento tecnico preventivo e pagamento di una sanzione di €. 1.000,00.

Per quanto attiene l'ampliamento della sala colazione, la sanatoria, a parere dello scrivente può essere richiesta in forza della Decreto Legge n. 269 del 2003 ed alla luce della consistenza dell'abuso in ampliamento di circa 73 mq, di superficie coperta, si ottiene il seguente quadro economico:

Tipologia 1 -

Oblazione - mq. 73 circa x €/mq 150,00 =	€. 10.950,00
Versamento regione Umbria 10% del totale =	€. 1.095,00
Versamento al Comune di Todi mq. 73 circa x 55,00 €/mq =	€. 4.015,00

Per quanto attiene il locale tecnico, che a causa della situazione precedentemente illustrata, è da considerarsi, prudenzialmente, da inserire tra le opere da sanare, ci porta alla seguente somma:

Tipologia 2 -

Oblazione - mq. 165 circa x €/mq 100,00 =	€. 16.500,00
Versamento regione Umbria 10% del totale =	€. 1.650,00
Versamento al Comune di Todi 165 x €/mq 55,00 =	€. 9.075,00

Il costo totale stimato delle sanzioni, oblazioni e diritti vari derivanti dalle difformità come sopra illustrato assomma ad €. 43.285,00,00.

A tale somma va aggiunta una stima delle spese tecniche necessarie per l'evasione dell'incarico, che comprende il rilievo delle porzioni immobiliari, la rappresentazione grafica delle stesse, l'inoltro e evasione della pratica di "condono", con nuova certificazione di agibilità finale, che conseguentemente porterà anche all'aggiornamento catastale delle schede stesse, oltre alla valutazione strutturale delle opere (con particolare riferimento al locale interrato) mi porta ad una previsione indicativa (il libero mercato non consente una valutazione precisa del costo essendo esso legato alla richiesta dei singoli tecnici) per spese tecniche pari ad €. 15.000,00. (comprensivo di imposte)

Pertanto Il costo stimato totale per sistemare le varie difformità riscontrate è pari ad €. 58.285,000 arrotondato a 60.000,00.

Tale somma verrà decurtata prudenzialmente dalla soma totale stimata per il compendio immobiliare, di cui alla formazione del lotto di vendita.

#### **Situazione catastale**

A livello catastale le porzioni immobiliari citate, alla luce di quanto sopra brevemente illustrato, non risultano correttamente rappresentate, e pertanto necessitano di atti di aggiornamento.

Si allegano alla presente la visura catastale e le relative planimetrie oggi agli atti, il tutto sotto la lettera "A".

### Relazione di Stima

Le porzioni immobiliari oggetto della presente, costituenti nell'insieme il lotto da porre in vendita, è complessivamente un albergo con le 76 camere ai piani secondo e terzo, con annesso ristorante con sala convegni e annessa sala stampa, bar, con sala colazioni con terrazzo esterno a livello, al piano primo, con hall d'ingresso per check in entrata e in uscita oltre a superfici tecniche, amministrative, di servizio, e di supporto, alle attività principali al piano interrato e terreno, il tutto in normale stato d'uso.

L'impiantistica elettrica, ed idro- termica risulta presente e funzionante anche se risalente all'epoca dell'esecuzione dell'edificio nel suo complesso di cui alla citata storia amministrativa.

Per la determinazione del parametro di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di detta porzione immobiliare, si è scelto quello della superficie lorda in uso, ottenendo il seguente quadro economico:

#### Stima del lotto di vendita D

Piano interrato (vano tecnico)	
Superficie lorda di detto fabbricato mq. 165 circa x €/mq 400,00	€. 66.000,00
Piano terreno, zona di ingresso e di supporto dell'albergo	
Superficie lorda dei locali Hall e di supporto al ristorante e dell'albergo	
Superficie lorda di supporto del ristorante (p.l.) mq. 35 circa x €/mq 500,00	€. 17.500,00
Superficie lorda di supporto dell'albergo (p.l.) mq. 245 circa x €/mq 800,00	€. 196.000,00
Superficie lorda locali piano primo, ristorante, sala congressi con sala stampa, e superficie di servizio e di supporto, superficie lorda totale circa mq. 1000,00 x €/mq 900,00	€. 900.000,00
Bar / sala colazioni (p.l) superficie lorda circa mq. 145 x €/mq 700,00	€. 101.500,00
Terrazzo a livello accessibile e a servizio del bar / sala colazioni (p.l)	
Superficie circa mq. 500,00 x €/mq 150,00	€. 75.000,00
Albergo, piano secondo e terzo (camere e servizi connessi)	
Superficie lorda circa mq. 1.800,00 x €/mq 900,00	€. <u>1.620.000,00</u>
<b>Valore totale del lotto da porre in vendita</b>	<b>€. 2.976.000,00</b>

La corte di terreno è stata considerata come parte integrante del parametro di stima scelto

A detta somma, va decurtato l'onere per la sanatoria delle parti non autorizzate di cui all'apposito capitolo rappresentato nella presente, oltre che l'abbattimento del 15% di cui alla specifica richiesta del G.E. di cui al punto n. 18 dei quesiti sottoposti.

Pertanto la somma totale al netto di quanto sopra citato, è pari a:

Valore totale stimato €. 2.976.000,00, decurtazione del 15% pari ad euro =	€. 446.400,00
Costi stimati delle sanatorie	€. 60.000,00

**Valore del lotto al netto pari ad €. 2.976.000,00 – (446.400,00 + 60.000,00) = €. 2.469.600,00**  
**Arrotondato a €. 2.500.000,00**

"Valore totale della porzione immobiliare Albergo con 76 camere ai piani secondo e terzo, con annesso ristorante, con sala convegni e annessa sala stampa, bar / sala colazioni con terrazzo esterno

a livello, al piano primo, oltre alla hall d'ingresso per check in entrata e in uscita con superfici tecniche, amministrative, di servizio, e di supporto, alle attività principali al piano interrato e terreno, allo stato attuale

**Valore del lotto per diritti pari ad 1/1 - € 2.500.000,00**

"Diconsi Euro duemilionicinquecentomila/00"

#### **Lotto da porre in vendita**

Immobile ricettivo, Albergo, con sala accoglienza e di primo soggiorno, amministrativi e di supporto al piano terreno, bar/sala colazioni con terrazzo a livello, ristorante, con locali accessori, sala convegni con annessa sala stampa, servizi, e di supporto al piano primo, camere da letto (n. 76) dotate di servizi ai piani secondo e terzo, il tutto collegato da vano scala centrale e doppio ascensore, oltre a locali tecnici interrati e corte esterna, il tutto sito in Todi loc. Piano di Porto fraz. di Ponterio in Voc. Campette, il tutto identificato nel vigente Catasto Fabbricati sempre Comune di Todi Foglio n.43 particella n. 81 subalterno n. 19 categoria D/2 rendita catastale € 6.672,62, Foglio 43 particella n. 81 subalterno n. 20 categoria D/2 rendita catastale € 50.066,00, Foglio 43 particella n. 81 subalterno n. 21 categoria C/2 classe 1^ consistenza 153 mq. rendita catastale € 158,04, Foglio 43 particella n. 81 subalterno n. 25 categoria F/1. (corte)

**"Valore totale del lotto per diritti pari ad 1/1 allo stato attuale € 2.500.000,00"**

**"Diconsi Euro Duemilionicinquecentomila/00"**

Confini: - Parti comuni, residua proprietà della venditrice - Salvo altri.

#### **Quadro riassuntivo delle Trascrizioni pregiudizievoli e delle Iscrizioni da cancellare al momento del passaggio di proprietà**

**Copia delle visure della conservatoria aggiornate allegato "C"**

Foglio n. 43 particella n. 81 subalterni n.ri 19 - 20 - 21 - 25

- Iscrizione ipotecaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario -  
del 2008

- Iscrizione - ipoteca legale - del  
2009

- Iscrizione - ipoteca legale - del  
2015

Gravante sui subalterni n.ri 19 e 20

Iscrizione - ipoteca conc amministrativa -  
del 2017

Gravante sui subalterni n.ri 19 e 20

Iscrizione - ipoteca conc amministrativa -  
del 2019

Gravante su subalterno n. 20

- Iscrizione  
2021

del

Gravante sul solo subalterno n. 20

- Trascrizione - verbale pignoramento immobili -  
del 2022 a

### **Documentazione allegata al fascicolo - LOTTO D -**

**Allegato "A"** - Copia della documentazione catastale e relative planimetrie

**Allegato "B"** - Copia del contratto d'affitto del ramo d'azienda.

**Allegato "C"** - Copia delle visure della conservatoria aggiornate con note e iscrizioni pregiudizievoli

**Allegato "D"** - Copia documentazione amministrativa

**Allegato "E"** - Documentazione fotografica

**Allegato "F"** - Planimetrie con indicazione delle difformità di massima riscontrate relativamente alle porzioni immobiliari d'interesse del presente lotto da porre in vendita.

**IL C.T.U.**  
**Geometra Stefano Lattanzi**



**ESTUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "A"**  
**( R.G.E. n. 120-124/2022)**

## **LOTTO – D**

planimetrie

Subalterni n.ri 19 – 20 – 21 - 25

II C.T.U.  
Geom. Stefano Lattanzi



MODULARIO  
F. 10. 4490. 487

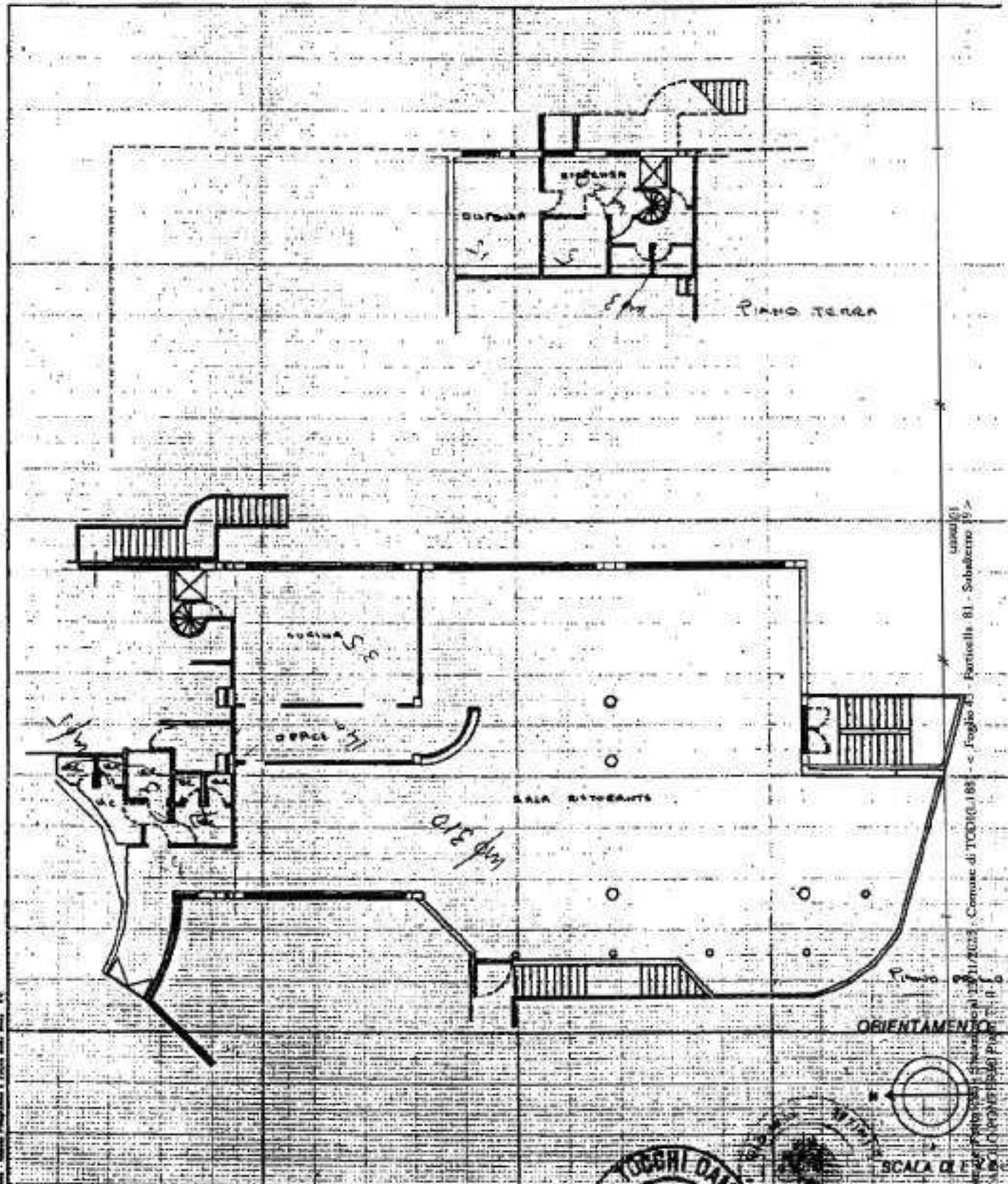


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (PDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N ICE

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TODI via PONTICELLO CIV.



Comune di TODI (PG) - Foglio 43 - Particella 81 - Subalterno 19 -  
Catastro Edilizio Urbano - Data: 23/11/2003 - n. 1344275 - Richiedente: LT15P033004921P  
V. C. 10. 4490. 487

Ultima planimetria di variazione  
Data presentazione: 23/12/1993 - Data: 23/11/2003  
Totale schede: 14 - Formato di acquisizione: A4(210x297)  
n. 53 sub. 29

Compilate dal GEOMETRA  
TOCCHI DAMIANO  
(Nome, cognome e nome)  
Iscritto al ruolo di GEOMETRI  
della provincia di PERUGIA n. 4155  
data 27/2/93 Firma Damiano



RESERVATO ALL'UFFICIO  
22 DIC. 1993  
32562/93

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Pinerolo

Numero catastale: P0103854 ex. 10009910  
 Piantina di n. r. s. s. in Comune di Pinerolo  
 Località: Pian di Poce  
 ASP: 14473

Dimensione della Costruzione:  
 Anziani: 43  
 Partecipazioni: 82  
 Esaltamenti: 20

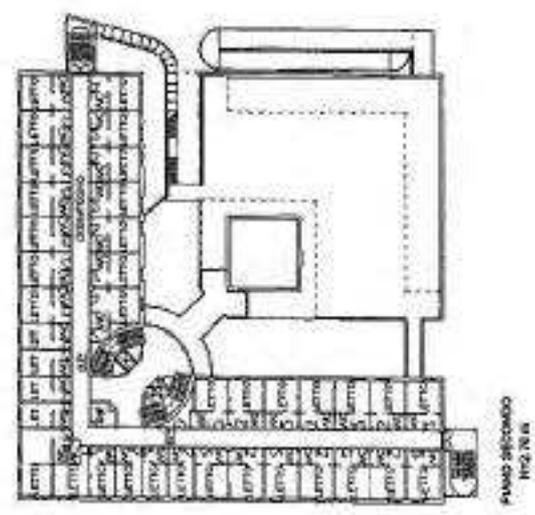
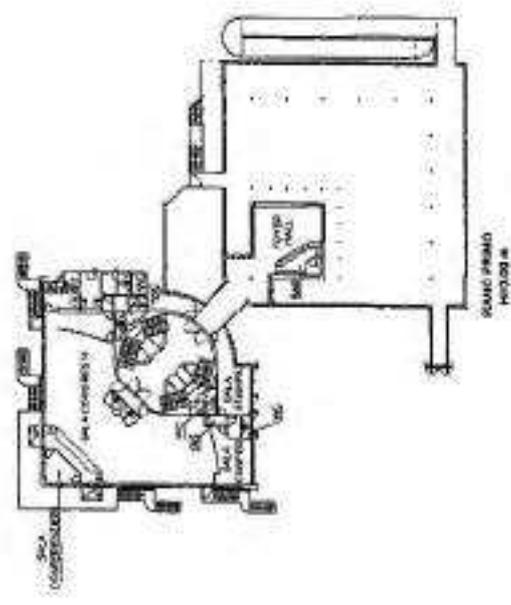
Completata da:  
 CLOTTI, MOSSO  
 Insieme all'altro:  
 Anzianità:  
 Esp. Scappia M. 1337

Scala 1:500

Ultima planimetria in atti.

Data: 23/11/2023 - n. T344276 - Richiedente: LTTSPN68H04921F

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Comune di Pinerolo - Situazione al 23/11/2023 - Comune di Pinerolo (1100) - s. Engimola - Particella 81 - Subalterna 26 -  
 LOCALITA' PIAN DI POCE n. 144/1 Piano T.1 - 2-3 - 4-5

Agente del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Perugia

Dichiarazione provvisoria n. 70011833 del 10/04/2019  
Pianimetria di v.l.n. di Comune di PORTO  
Località: Pian Di Porto

Scala: 1:500

sup. 3447,8

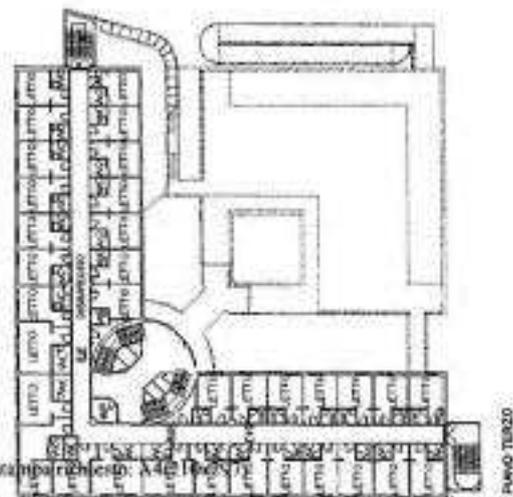
Finalità/Usi: Cattedrale  
Sezione:  
Foglio: 42  
Particella: 01  
Quadrante: 26  
Completata da:  
Ciccio Mucco  
Incarico: All.abor.  
Architetto:  
Piero Perugia

n. 3137

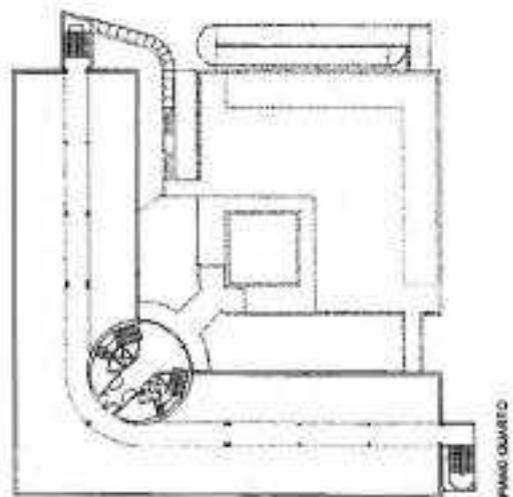
Ultima planimetria in atti

Data: 23/11/2023 - n. T344276 - Richiedente: LTTSFN68HD04921F

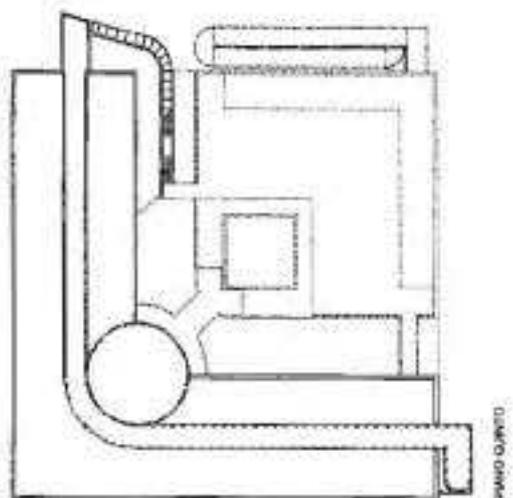
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampato: A4(210x297)



PIANO TERZO  
H=2,30m



PIANO QUARTO



PIANO QUINTO



# CATASTO DILIZIO URBANO

500

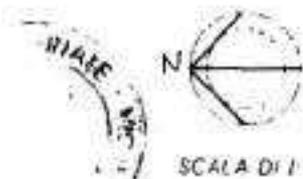
Planim: is di usu in Com : di TODI

vs LOC. PONTERIO



PIANO INTERRATO

ORI. N. I AMENIO



Denominazione: L. N.  
 Determinazione di destinazione:  
 Identificatore catastale:  
 43  
 81  
 21  
 Ultima planimetria in atti

Computata dal **GEOMETRA**  
(con ragione pubblica)  
**TOCCHI DAMIANO**  
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
 nella provincia di **PERUGIA**  
 Data **23/2/94** Firma **[Signature]**

RESERVATO ALL'UFFICIO

33277/94

11904 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2023 - Comune di TODI (01180) - Foglio 43 - Partenza 01 - Subalterno 21 - LOCALITA' PONTERIO Piano 15

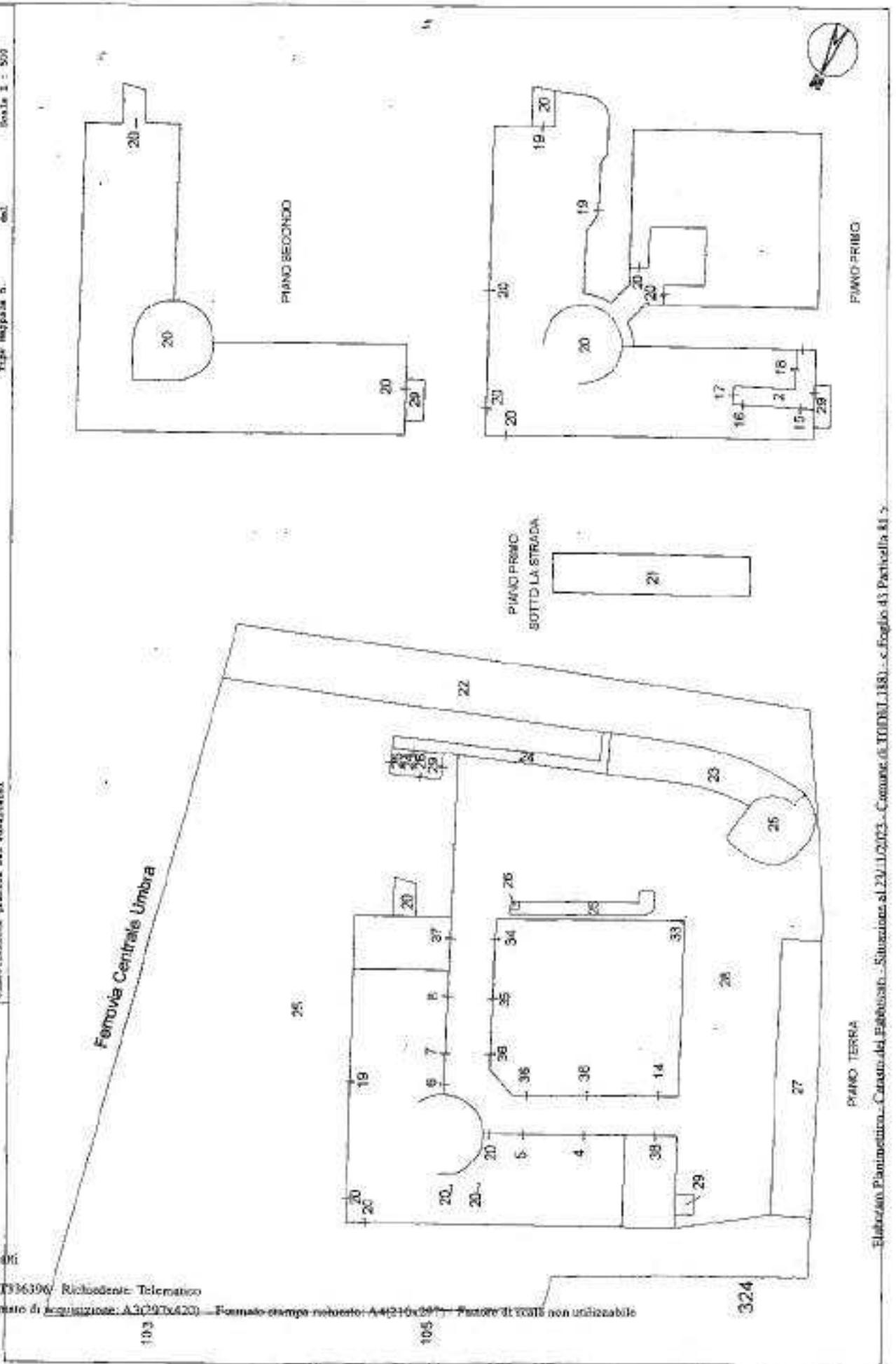
Ultimo planimetria di progetto

Data: 23/11/2023 - T336396 - Richiedente: Telemaco

Totale schede: 2 - Numero di acquisizione: A3C297x420 - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agente delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Servizio provinciale di Perugia

ELABORAZIONE PLANIMETRICO	Completato dal: Remondini Napoleone	Scaduto al: 14/04/2024	Prov. Perugia	9. 0316
Comune di: Todi	Assessorato:	Foglio: 43	Particella: 43	Proprietario n.: 00000000
Dimensionamento grafico del 90/42/04/03			Tip. Mappale n.:	Scala 1: 500



**FSTUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "E"**  
**( R.G.E. n. 120-124/2022)**

## **LOTTO – D**

**“Copia della documentazione Fotografica”**

**Subalterni n.ri 19 – 20 – 21 - 25**

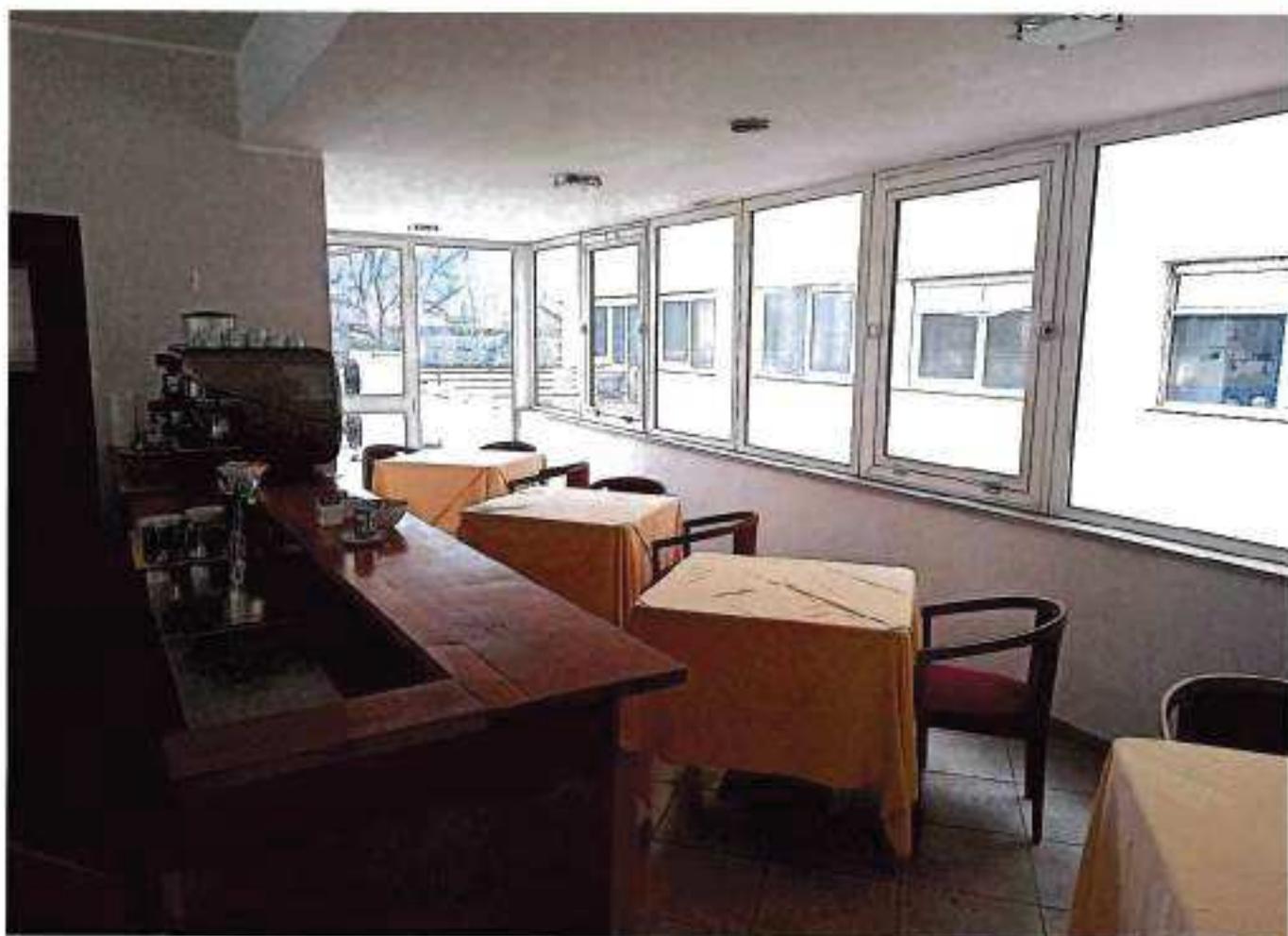
**II.C.T.U.**  
**Geom. Stefano Lattanzi**





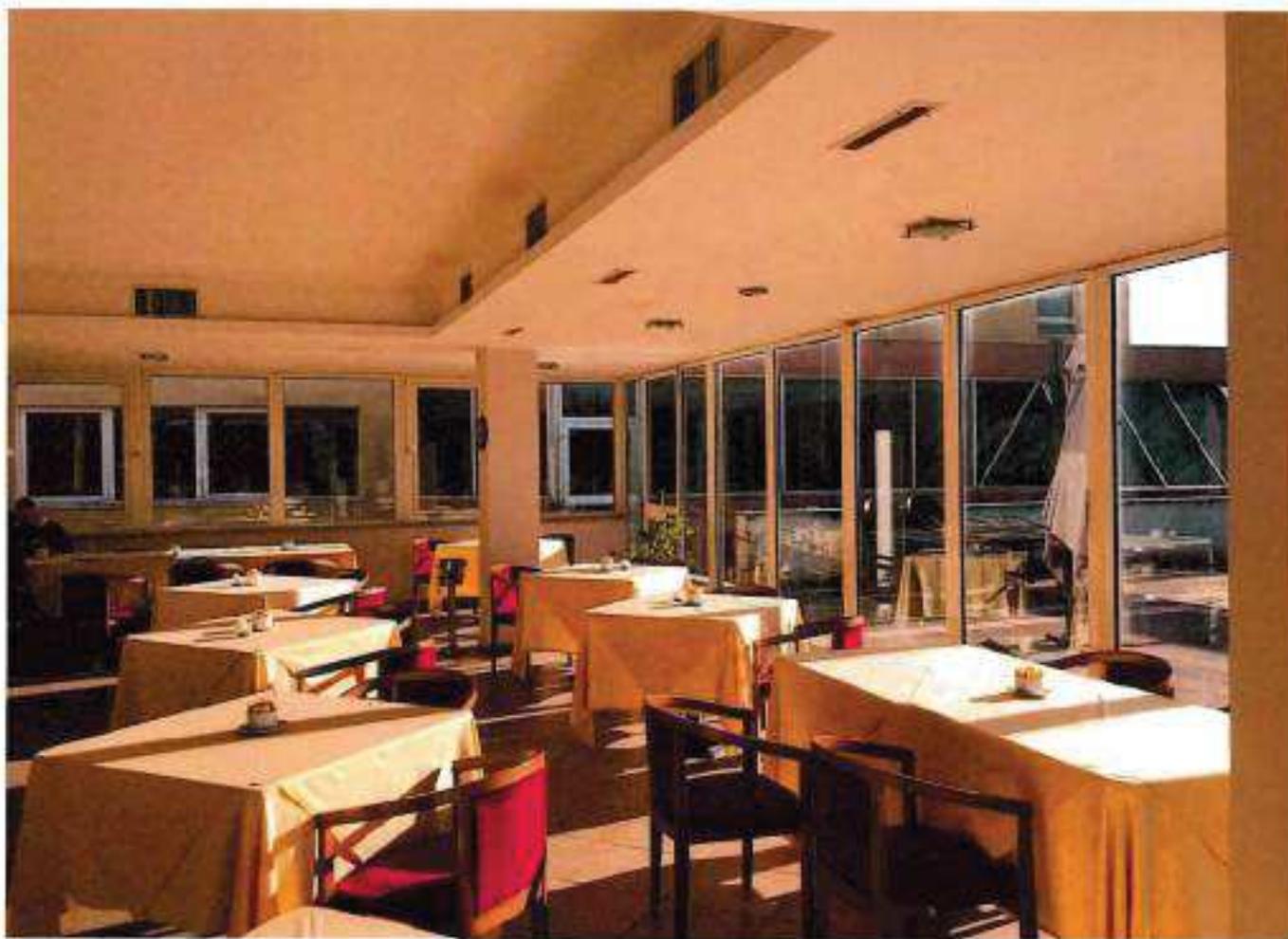
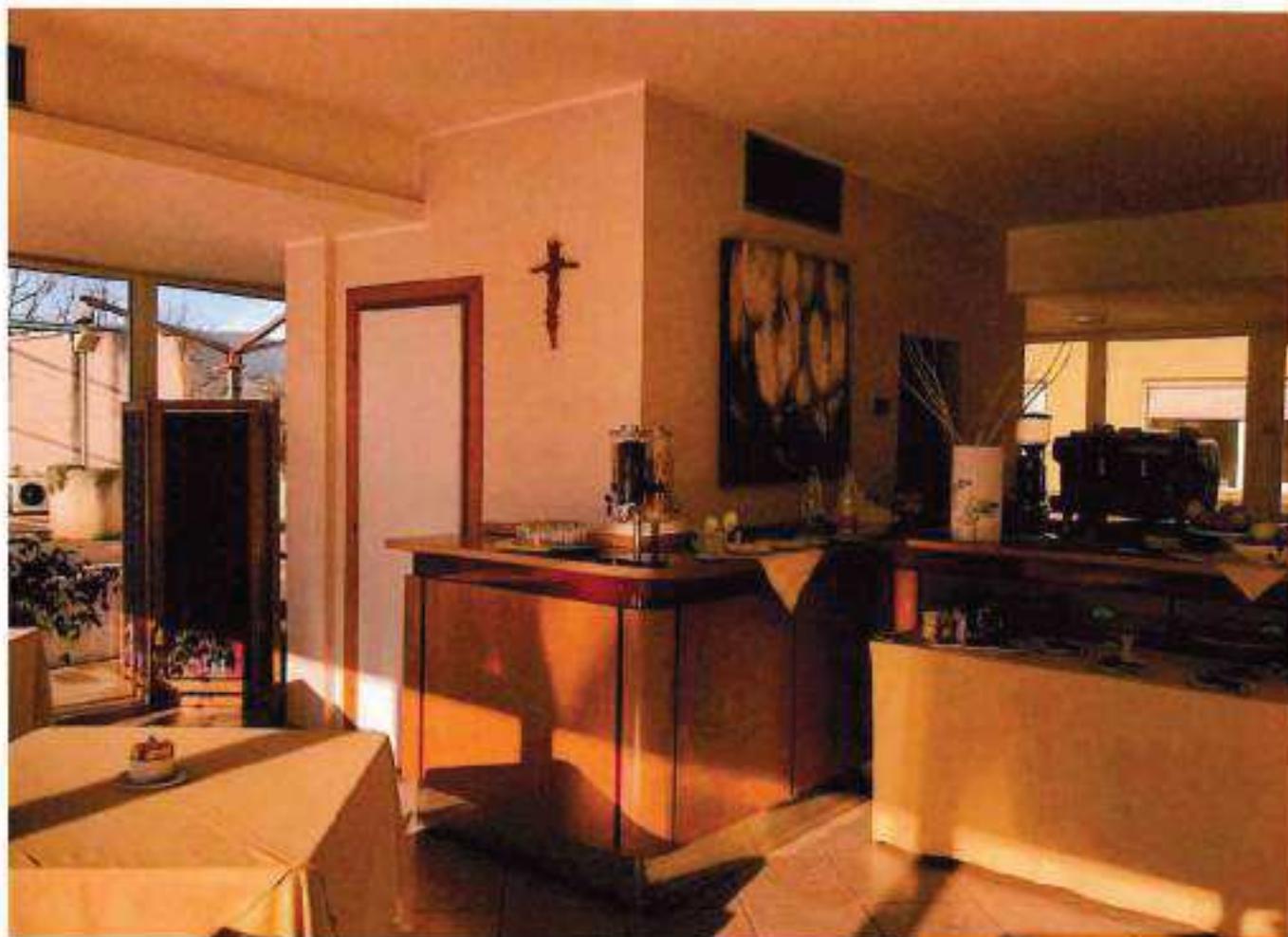








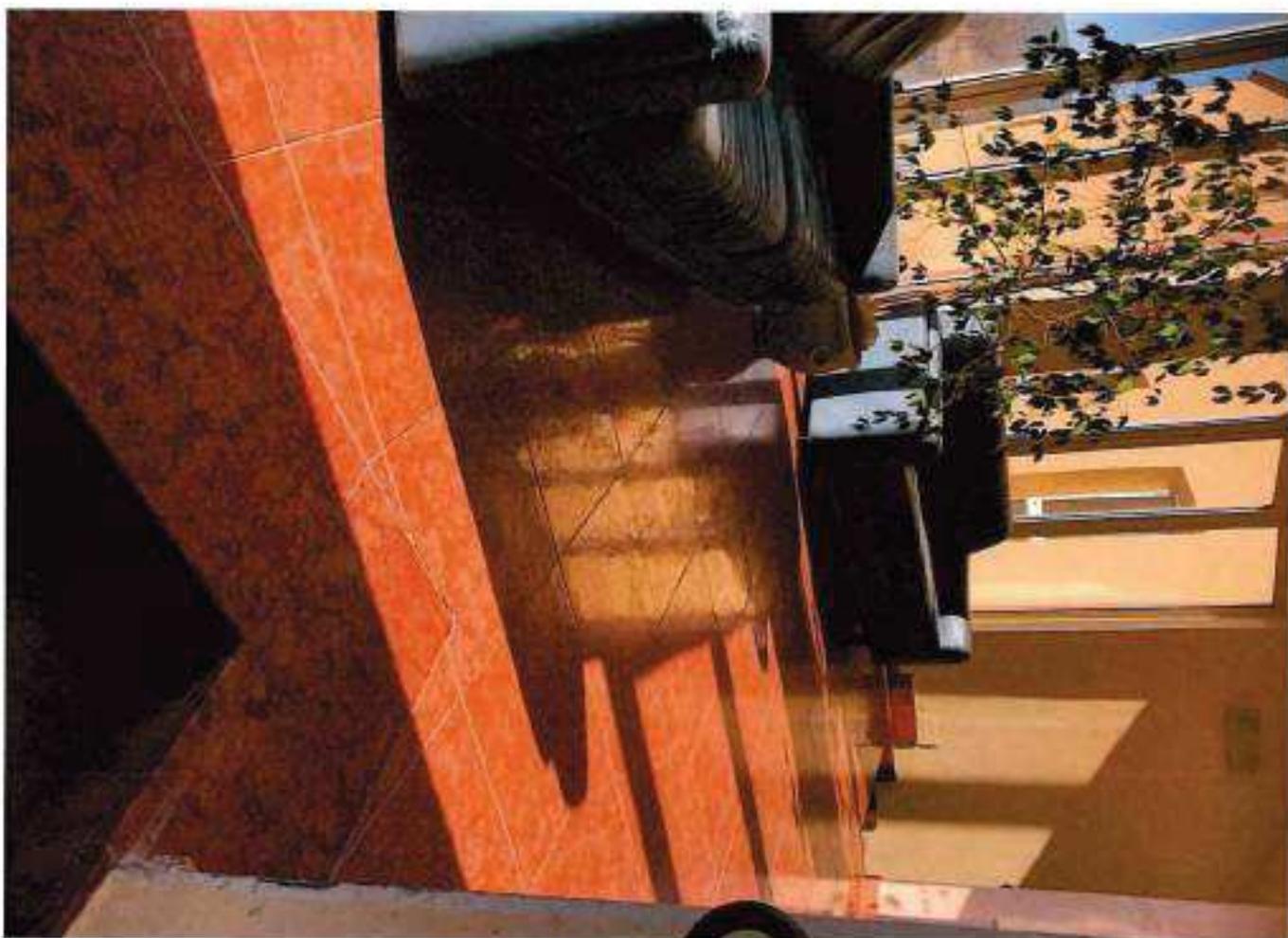










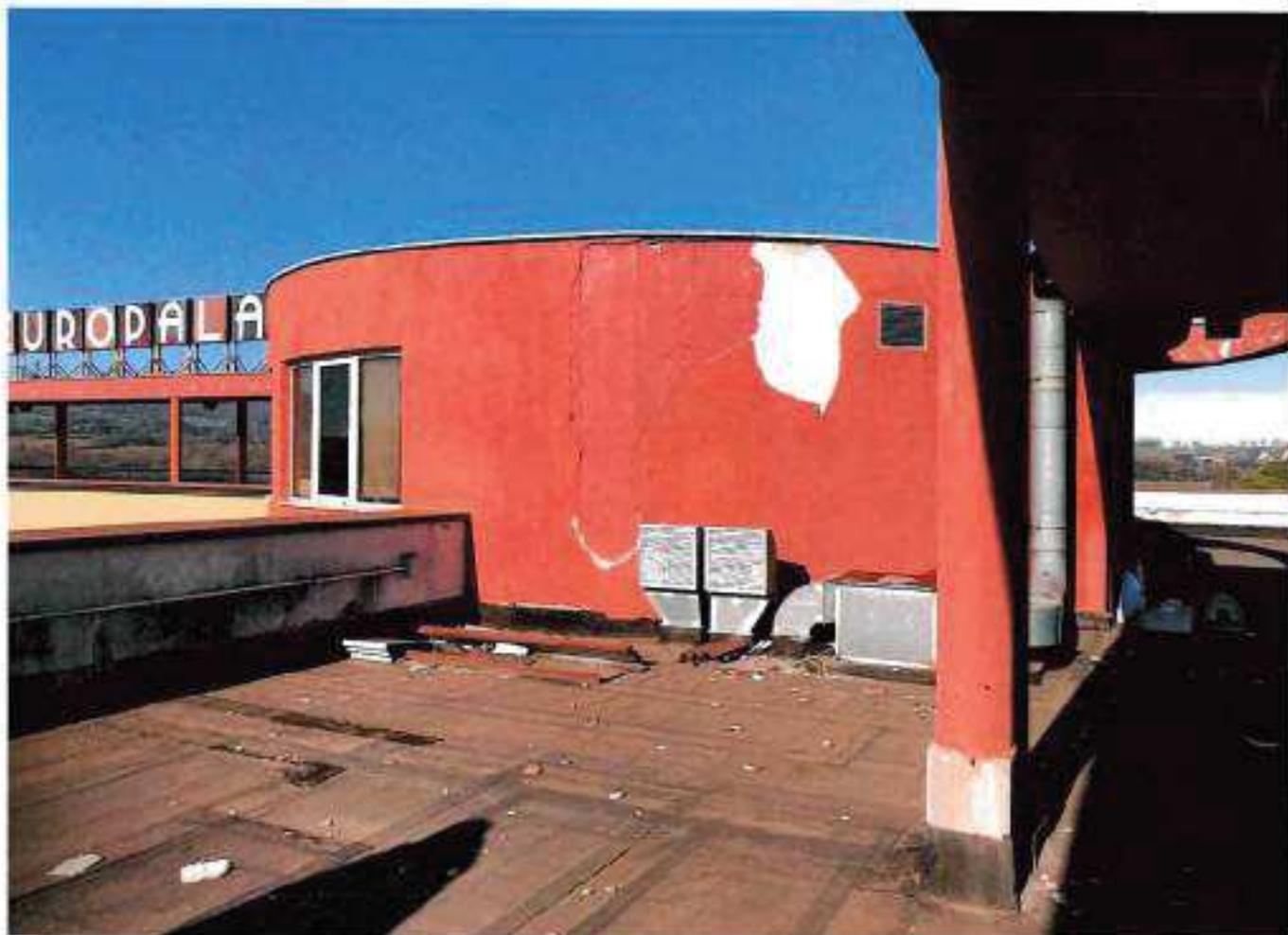


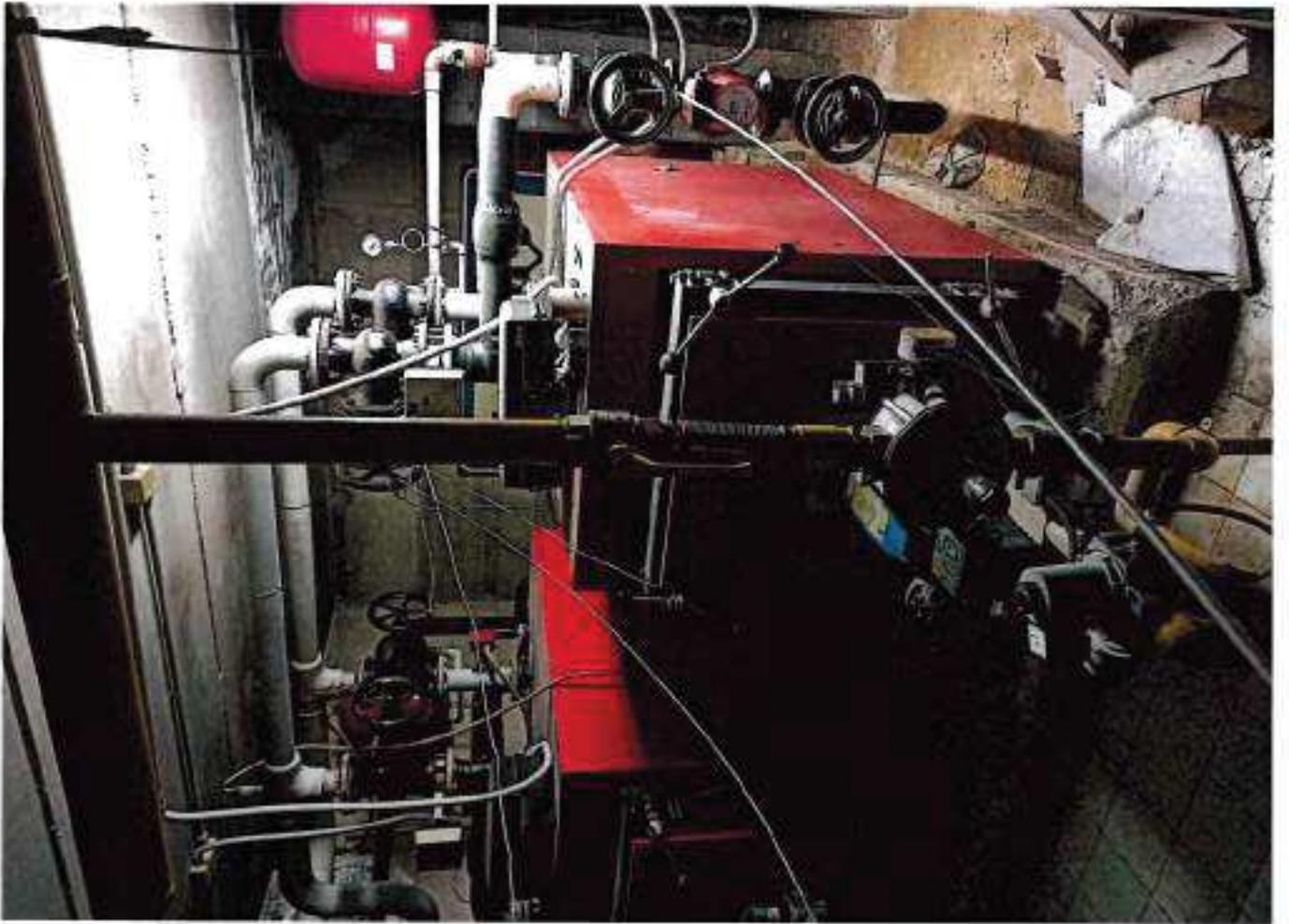


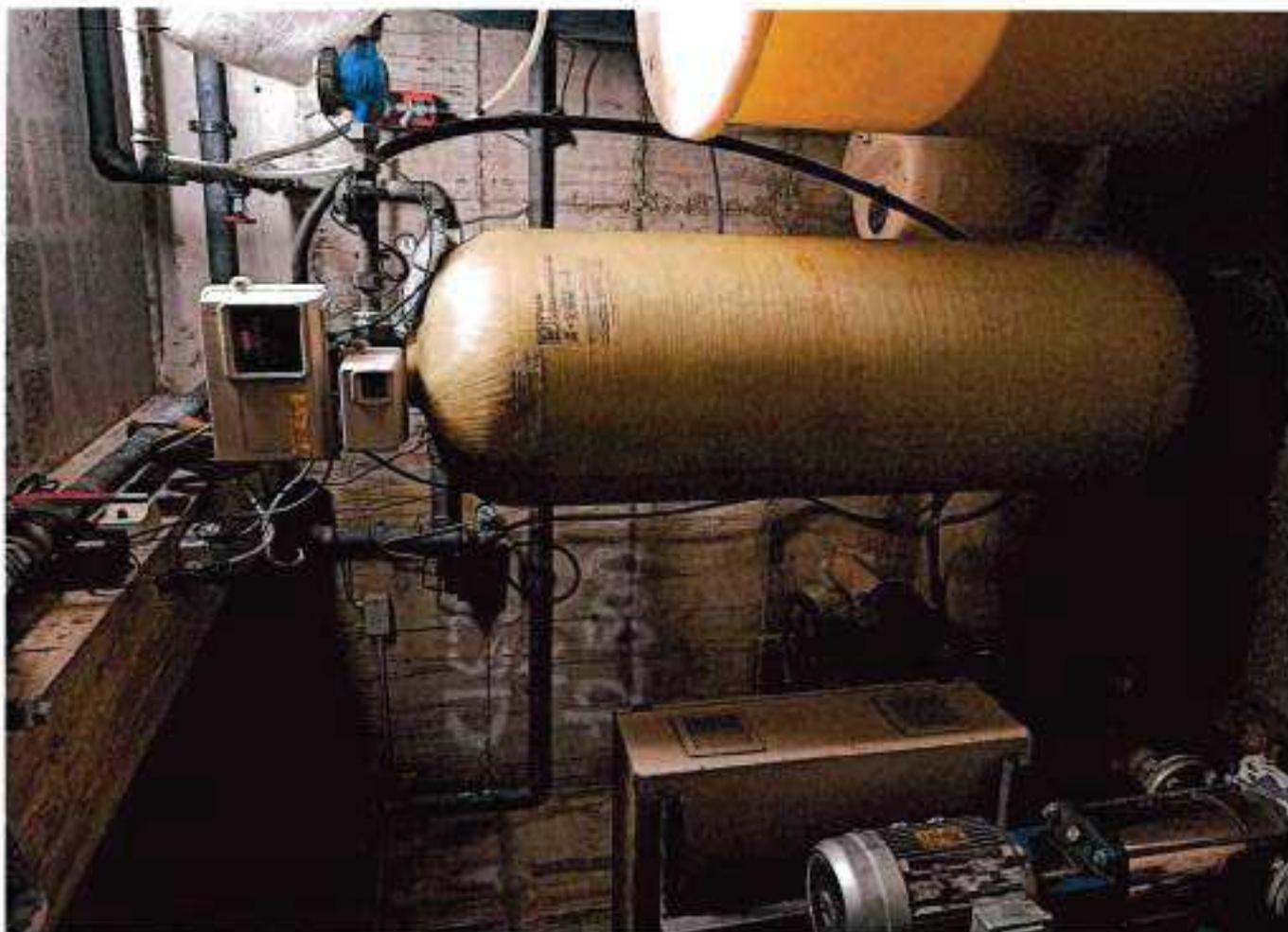
















**STUDIO TECNICO**  
**Geometra Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134  
PEC - stefano.lattanzi@geopec.it

## **TRIBUNALE DI SPOLETO**

(procedimenti riuniti R.G.E n. 120 e 124/2022)

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Cappellini Alberto**

\*\*\*\*\*

Udienza di rinvio: 27.06.2024

Dopo aver descritto l'intero immobile e relativi passaggi della presente procedura, dopo aver creato i lotti di vendita si procederà ad illustrare e valutare i singoli lotti così come di seguito:

### **LOTTO "E"**

Immobile commerciale posto al piano terreno dell'edificio centro commerciale di cui al procedimento in oggetto.

Identificativo catastale citato nell'atto di pignoramento:

- Porzione immobiliare commerciale (negozio) posto al piano terreno, sito in Todi fraz. Piano di porto, Voc. Campette, censito al C.F. al Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 35 - Cat. C/1 classe 11 mq. 75 rendita catastale €. 1.378,94.

### **Quesiti posti dal Giudice**

- 1) Verifichi, prima di ogni 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) Verifichi in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie d'accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 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 difformità:
  - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) Se i dati indicati nel 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;
- 10) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie valutazioni 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;
- 11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) 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;  
verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 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 d'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;
- 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 esecutari 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;
- 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 trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 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;
- 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 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 risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla vendita 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, 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;
- 19) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
- a) 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, propone 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;
- b) 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;
- 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;
- 21) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

#### **Descrizione della porzione immobiliare oggetto del presente lotto di vendita**

La porzione immobiliare oggetto del presente lotto da porre in vendita, è una superficie commerciale oggi libera.

L'accesso alla stessa, avviene direttamente dalla "galleria" che attraversa e divide i vari locali posti al piano terreno, avente accesso dai due estremi su due diversi lati dell'edificio, in corrispondenza dei parcheggi e aree di manovra principali, sia fronte pubblica via che lateralmente alla stessa.

**Proprietà – titolo di proprietà – titolo per conduzione attività**

**Ricostruzione della parte amministrativa riguardante l'immobile nella sua interezza, ove sono**

## **Lotto "E"**

**porzione immobiliare commerciale sita in Todi**

**Lotto E) - (pignoramento) diritti di proprietà pari ad 1/1**

Su porzione di fabbricato a destinazione commerciale posta al piano terreno di un edificio "centro commerciale", il tutto censito al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.IIa n.ro 81 subalterno n. 35 categoria C/1 Classe II<sup>^</sup> consistenza 75 mq, rendita catastale €. 1.378,94.

La porzione immobiliare in esame, è sita all'interno del centro commerciale

sito in nell'abitato della frazione di Ponte Rio, ai piedi della collina ove è sito l'abitato della città di Todi, in ambito servito e che usufruisce di tutti i servizi che la città offre.

Detto centro commerciale posto nelle immediate vicinanze della S.S. E45 è facilmente raggiungibile attraverso la percorrenza della rete di strade urbane connesse alla specifica uscita di detta arteria stradale.

L'immobile sopra censito, oggetto della presente, è una porzione immobiliare su unico livello di piano a destinazione commerciale, attualmente libera.

L'accesso a detta porzione commerciale avviene attraverso la percorrenza degli spazi comuni interni al centro commerciale stesso, con la possibilità di fruizione degli spazi esterni allo stesso centro commerciale, che sono parcheggi, aree di manovra e giardini e airole, aree comuni a tutto il complesso.

Internamente l'attività si presenta rifinita con intonaco al civile e tinteggiatura a tempera, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in elementi di gres, con gli infissi interni costituiti da infissi metallici a grande specchio e vetrate.

Gli impianti sono esistenti e funzionanti anche se riconducibili come materiali e dimensionamenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

Sulla base di quanto sopra visionato e relazionato, così come riscontrabile nell'allegata documentazione fotografica, si è proceduto alla verifica dei vari punti nei quesiti sottoposti e proceduto alla valutazione economica del bene e formazione del lotto da porre in vendita, ottenendo pertanto il seguente quadro:

**Punto n. 1 del sottoposto elenco dei quesiti**

La documentazione allegata al fascicolo di causa, opportunamente integrata dal sottoscritto è stata considerata sufficiente per l'evasione dell'incarico affidato.

**Punto n. 2 del sottoposto elenco dei quesiti**

Si rimanda alla relazione generale dell'edificio,

**Punto n. 3 del sottoposto elenco dei quesiti**

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre che altri oneri e diritti gravanti. Per quanto attiene detto punto, si rimanda al successivo punto n. 6.

**Punto n. 4 del sottoposto elenco dei quesiti**

Situazione condominiale

Pur avendo acquisito copia del regolamento di condominio, (allegato alla lettera "H" della relazione generale) alla data odierna non vi è un condominio costituito, né un amministratore, pertanto non vi sono quote o pagamenti giacenti e da fare documentati e/o un quadro economico riguardanti somme o spese di qualsiasi genere in progetto o da effettuare.

**Punto n. 5 del sottoposto elenco dei quesiti**

Diritti demaniali e usi civici

**Punto n. 6 del sottoposto elenco dei quesiti**

Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene, da cancellare.  
Di seguito quanto d'interesse della presente porzione immobiliare

**Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli da cancellare**

Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 35. (derivato dalla soppressione dagli originari ex sub. 12 e 13)

Si precisa che il subalterno n. 35 (e anche il n. 36) sono derivati dalla soppressione catastale dei subalterni n.ri 12 e 13, e che pertanto citati nelle iscrizioni e trascrizioni, vengono comunque "indicate" a carico dei nuovi subalterni creati.

- Iscrizione ipotecaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario -  
del 2008 a

- Iscrizione - ipoteca legale – del  
2009

Visura della conservatoria subalterno n. 35, (ed ex sub, 12 e 13) allegata in copia sotto la lettera "B"

**Punto n. 7 del sottoposto elenco dei quesiti**

Descrizione della porzione immobiliare

La porzione immobiliare oggetto del presente lotto da porre in vendita è una superficie commerciale oggi libera e non utilizzata.

L'accesso alla stessa, avviene direttamente dalla "galleria" che attraversa e divide i vari locali posti al piano terreno, avente accesso dai due estremi su due diversi lati dell'edificio, in corrispondenza dei parcheggi e aree di manovra principali, sia fronte pubblica via che lateralmente alla stessa.

**Punto n. 8 del sottoposto elenco dei quesiti**

Descrizione degli accessi alla porzione immobiliare

L'immobile è facilmente accessibile sia dalle pubbliche vie, che dalla galleria interna all'edificio che rende possibile l'accesso diretto alla porta d'accesso della porzione immobiliare in esame.

Attualmente la superficie è libera e non utilizzata.

**Punto n. 9 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità tra descrizione attuale del bene immobile e quella contenuta nel pignoramento.

La descrizione catastale e consistenza della porzione immobiliare, e gli identificativi catastali citati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Si segnala solo che va aggiornata la planimetria catastale in quanto verranno chiuse le due porte esistenti che consentono il passaggio diretto ad altra unità immobiliare, e non è rappresentata catastalmente la porta che da accesso al locale magazzino.

A margine della documentazione catastale di cui all'allegato "A", inserisco anche una planimetria indicativa di quanto sopra affermato, con in rosso le due porte da chiudere ed in verde la porta graficamente non rappresentata.

**Punto n. 10 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità della planimetria catastale, ed eventuale suo aggiornamento

Lo stato visionato dei locali, è conforme alla planimetria catastale agli atti che di seguito si allegano, ad eccezione della mancata rappresentazione grafica della porta che da accesso al locale magazzino, e la cancellazione delle due porte di collegamento con altra unità immobiliare che dovranno essere chiuse.

**Punto n. 11 del sottoposto elenco dei quesiti**

Individuazione della zonizzazione di PRG dell'area ove è inserito l'immobile oggetto di valutazione  
Per quanto attiene l'identificazione di PRG si rimanda alla specifica documentazione allegata sotto la lettera "H" della relazione generale.

**Punto n. 12 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità urbanistica del bene immobile da porre in vendita

Per quanto attiene la conformità urbanistica della porzione in esame, rispetto al quadro generale dell'edificio nella sua interezza, di cui alla relazione generale dell'edificio.

**Punto n. 13 del sottoposto elenco dei quesiti**

Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene è libero da persone e cose. (vedi doc. Fotografica)

**Punto n. 14 del sottoposto elenco dei quesiti**

**Punto n. 15 del sottoposto elenco dei quesiti**

e

**Punto n. 16 del sottoposto elenco dei quesiti**

Certificazione / rispondenza impiantistica

L'impiantistica risulta funzionante, anche se datata e risalente all'epoca di costruzione dell'edificio

**Punto n. 17 del sottoposto elenco dei quesiti**

Formazione di un unico lotto o più lotti di vendita

Sono stati formati più lotti di vendita di cui ognuno ha propria esclusiva trattazione e stima

**Punto n. 18 del sottoposto elenco dei quesiti**

Determinazione del valore del lotto esaminato

Si rimanda alla successiva relazione di stima

**Punto n. 19 del sottoposto elenco dei quesiti**

Nel caso di immobile pignorato pro-quota

a) Se sia divisibile

b) Giudizio di indivisibilità e stima del valore pro-quota

La porzione oggetto della presente verrà valutata per diritti di piena proprietà

**Punto n. 20 del sottoposto elenco dei quesiti**

Determinazione del valore della sola nuda – proprietà

Non necessario in quanto si tratta di piena proprietà

**Punto n. 21 del sottoposto elenco dei quesiti**

Immobili abusivi – determinazione del valore del terreno

Non si segnalano opere difformi dall'ultimo titolo amministrativo, che ha interessato il presente porzione immobiliare Sub. n. 35, e si rimanda al certificato di agibilità generale dell'edificio che si allega alla presente sotto la lettera "D"

**Lotto da porre in vendita**

Alla luce della documentazione allegata alla presente, e sulla base di quanto acquisito direttamente presso gli uffici catastali, confrontando il tutto con gli atti di acquisto della proprietà, ad oggi l'identificazione catastale della proprietà è la seguente:

Immobile citato nel pignoramento:

**diritti di proprietà pari ad 1/1.**

Su porzione di fabbricato a destinazione commerciale posto al piano terreno di un edificio "centro commerciale", il tutto censito al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.lla n.ro 81 subalterno n. 35 categoria C/I Classe 11^ consistenza 75 mq, rendita catastale €. 1.378,94.

**Provenienza**

### **Imprecisioni catastali nell'atto di pignoramento**

Non sono state riscontrate imprecisioni nell'atto di pignoramento, relativamente alla porzione oggetto della presente.

### **Situazione Condominiale**

Alla data odierna pur avendo trovato un regolamento condominiale, che viene allegato alla descrizione generale dell'edificio, non vi è nominato un amministratore, o altra figura equipollente che possa certificare o dare documentazione amministrativa su situazioni debitorie o altra documentazione (delibere) che attestino previsione di spese condominiali o altro.

### **Cronistoria dei passaggi di proprietà**

### **Conformità urbanistica degli immobili**

Per quanto attiene la conformità urbanistica della porzione in esame, essa è inserita all'interno del quadro generale dell'edificio, di cui al rilasciato certificato di agibilità allegato alla presente.

### **Situazione catastale**

A livello catastale l'immobile risulta come consistenza e suddivisione correttamente rappresentato. Si precisa che in planimetria non è rappresentata una porta che da accesso al locale deposito, e che ci sono due porte di collegamento interno con altra porzione immobiliare che invece vanno chiuse, (si allega planimetria con indicazione di quanto sopra citato). Pertanto a parere dello scrivente, è necessario un aggiornamento di detta planimetria catastale, anche se come consistenza e rendita non cambierebbe nulla. Si allegano alla presente la visura catastale e la relativa planimetria, con altra planimetria indicante le piccole difformità, il tutto sotto la lettera "A".

### **Relazione di Stima**

La porzione immobiliare oggetto della presente, è un locale oggi in uso commerciale che si compone di una zona principale, d'ingresso e soggiorno, con annesso superfici accessorie.

La porzione immobiliare si presenta in normale stato d'uso, con pavimentazioni in elementi di gres, i rivestimenti in elementi ceramici, le pareti perimetrali e i soffitti / controsoffitti, sono tinteggiati con pitture a tempera.

L'impiantistica elettrica, ed idro- termica risulta presente e funzionante anche se risalente all'epoca dell'esecuzione degli ultimi lavori edili di cui alla citata storia amministrativa.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato di detta porzione immobiliare, è quello della superficie utile in uso all'attività commerciale, e pertanto si è utilizzato il valore parametrico a mq. di superficie, ottenendo il seguente quadro economico:

### **Stima del lotto di vendita E**

Superficie totale utile dei locali sopra indicati mq. 75,00 circa

---

### Valutazione economica

Totale Superfici commerciali S.U.

mq. 75,00 x €/mq 900,00 = €. 67.500,00

**Totale della valutazione economica €. 67.500,00**

"Valore totale della porzione immobiliare commerciale allo stato attuale €. sessantasettemilasettecento,00"

**Valore del lotto per diritti pari ad 1/1 a favore della pari ad €. 67.500,00**

"Diconsi Euro Sessantasettemilasettecento/00"

### Lotto da porre in vendita

Porzione di fabbricato ad uso commerciale, posto al piano terreno di un edificio polivalente "Centro Commerciale", composto da stanza principale, e superfici di servizio, il tutto cesito al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.lla n.ro 81 subalterno n. 35 categoria C/1 Classe II<sup>^</sup> consistenza 75 mq, rendita catastale €. 1.378,94.

Abbattimento forfettario del 15% di cui al punto n. 18 dei quesiti sottoposti dal G.E.

€. 67.500,00 x - 15% = - €. 10.125,00

Valutazione al netto del deprezzamento forfettario

€. 67.500,00 - 10.125,00 = €. 57.375,00 arrotondato ad €. 57.000,00

**Valore dell'immobile al netto dell'abbattimento forfettario (arrotondato) €. 57.000,00**

"Valore totale del lotto da porre in vendita per diritti indivisi pari ad 1/1 allo stato attuale €. 57.000,00"

"Diconsi Euro Cinquantasettemila/00"

Confini: - Parti comuni, residua proprietà della venditrice - Salvo altri.

### Quadro riassuntivo delle Trascrizioni pregiudizievoli e delle Iscrizioni da cancellare al momento del passaggio di proprietà

Copia delle visure della conservatoria aggiornate allegato "C"

Elenco sintetico delle note di trascrizione / iscrizione / annotazioni, rilevate dalla relazione notarile allegata agli atti, aggiornate, allegate sotto la lettera "C".

- Iscrizione ipotecaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario -  
del 2008

- Iscrizione - ipoteca legale - del  
2009

- Trascrizione - verbale pignoramento immobili -  
del 2022

**Documentazione allegata al fascicolo – LOTTO E –**

**Allegato "A"** – Copia della documentazione catastale e relativa planimetria

**Allegato "B"** - Copia delle visure della conservatoria aggiornate con note e iscrizioni pregiudizievoli

**Allegato "C"** – Copia documentazione amministrativa

**Allegato "D"** – Documentazione fotografica

**IL C.T.U.**

**Geometra Stefano Lattanzi**



**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "A"**  
**( R.G.E. n. 120-124/2022)**

**LOTTO - E**

**PLANIMETRIA**

**Subalterno n. 35**

**H.C.T.U.**  
**Geom. Stefano Lattanzi**



A circular blue professional stamp for Geom. Stefano Lattanzi. The outer ring contains the text "GEOM. LATTANZI" at the top and "SPOLETO" at the bottom, separated by two stars. The inner circle contains the text "ALBO GEOMETRI Prov. Perugia" and the number "n. 3942". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PGO268692 del 20/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Todì

Località Ponte Rio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 43

Particella: 81

Subalterno: 35

Compilata da:  
Ombelli Rovato

Iscritto all'albo:  
Geometri

Drov. Perugia

F. 2712

Scheda n. 1

Scala 1:100

NEGOZIO

SALA  
SOMMINISTRAZIONE  
M=100m<sup>2</sup>

MAGAZZINO  
M=100m<sup>2</sup>

DIS.

BAGNO

SPOGL.

PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

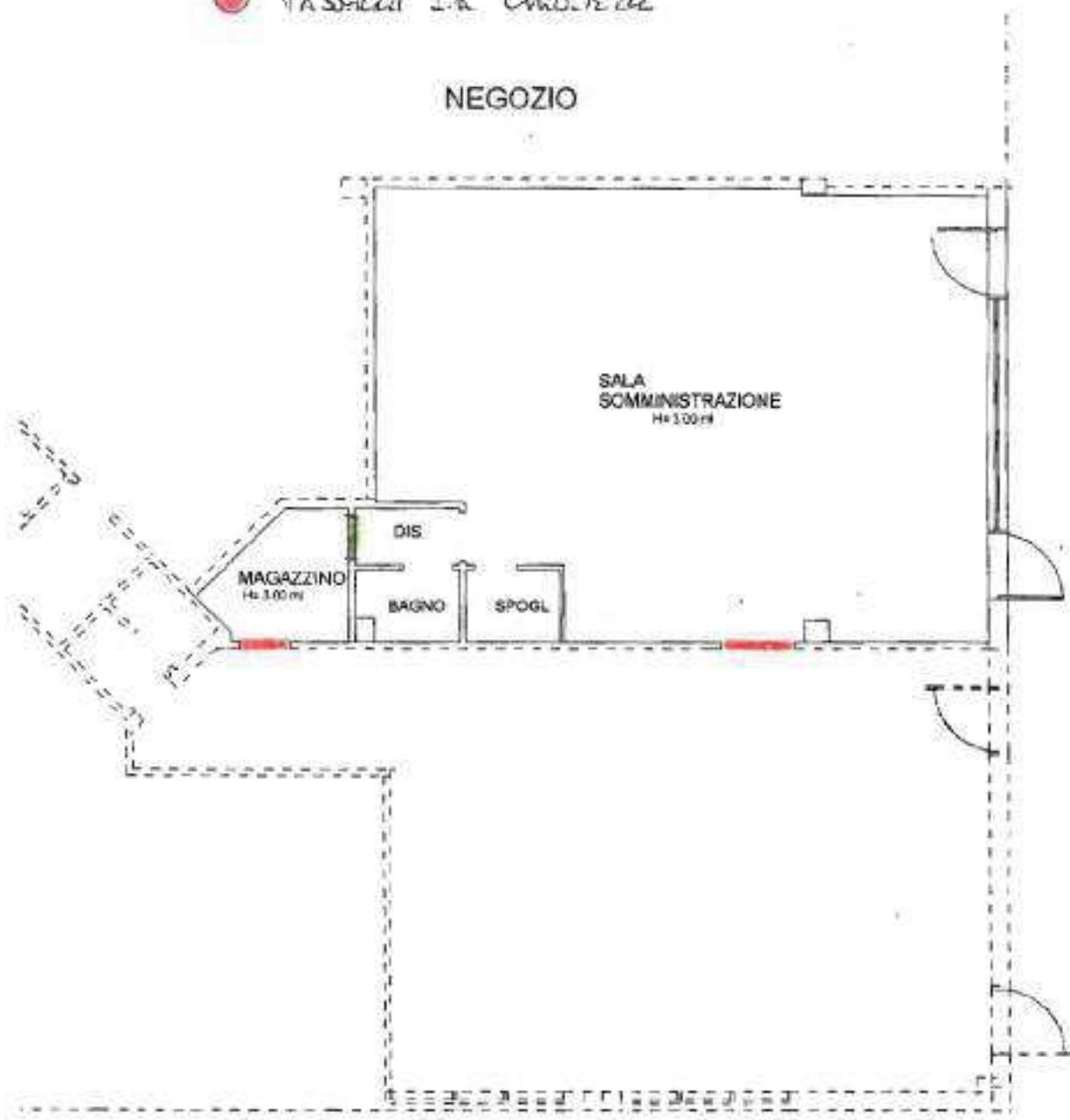
Ata: 23/11/2023 - n. T327812 - Richiedente: LTTSPN68H04921P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2023 - Comune di TODÌ(L.188) - < Foglio 43 - Particella 81 - Subalterno 35 >  
LOCALITÀ PONTERIO Piano T

● ABBONDI USU RAPPRESENTATA

● PASSAGGI DA CUIDEZZE



PIANO TERRA

Planimetria Stato Attuale Sub. 35

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "D"**  
**(R.G.E. n. 120-124/2022)**

**LOTTO - E**

**"COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA"**

**Subalterno n. 35**



**Il C.T.U.**  
**Geom. Stefano Lattanzi**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "S. Lattanzi", written over the printed name.







**STUDIO TECNICO**  
**Geometra Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134  
PEC - stefano.lattanzi@geopec.it

## **TRIBUNALE DI SPOLETO**

(procedimenti riuniti R.G.E n. 120 e 124/2022)

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Cappellini Alberto**

\*\*\*\*\*

Udienza di rinvio: 27.06.2024

Dopo aver descritto l'intero immobile e relativi passaggi della presente procedura, dopo aver creato i lotti di vendita si procederà ad illustrare e valutare i singoli lotti così come di seguito:

### **LOTTO "F"**

Immobile commerciale posto al piano terreno dell'edificio centro commerciale di cui al procedimento in oggetto.

Identificativo catastale citato nell'atto di pignoramento:

- Porzione immobiliare commerciale, posto al piano terreno, sito in Todi fraz. Piano di porto, Voc. Campette, censito al C.F. al Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 36 - Cat. C/1 classe 10, consistenza mq. 213, rendita catastale €. 3.366,16.

#### **Quesiti posti dal Giudice**

- 1) Verifichi, prima di ogni 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; superficiale 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) Verifichi in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie d'accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 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 difformità:
  - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) Se i dati indicati nel 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;
- 10) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie valutazioni 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;
- 11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) 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;  
verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 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 d'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;
- 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;
- 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 trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 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;
- 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 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 risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla vendita 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, 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;
- 19) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
- a) 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, propone 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;
- b) 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;
- 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;
- 21) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

#### **Descrizione della porzione immobiliare oggetto del presente lotto di vendita**

La porzione immobiliare oggetto del presente lotto da porre in vendita è una superficie commerciale oggi utilizzata e condotta come negozio, sala polivalente, a servizio di un'attività commerciale in parte operante su altra superficie attigua alla porzione d'interesse. (vedi planimetria e documentazione catastale allegata alla presente)

Detta porzione posta al piano terreno del centro commerciale, ha accesso in maniera indipendente dal "corridoio/galleria" interno allo stesso,

Il tutto si presenta in buono stato di conservazione generale, con finiture ed impianti funzionanti ed in efficienza, con le finiture prive di problematiche o deterioramenti a vista rilevabili. (vedi foto allegate)

La superficie beneficia di ampie vetrate che danno sull'esterno, dotando di luce naturale e visibilità i locali interni dell'attività.

#### **Proprietà – titolo di proprietà – titolo per conduzione attività**

Attualmente la superficie è condotta in forza di contratto di affitto

per attività commerciale di anni 6 avente decorrenza dal 01.07.2020, rinnovabile senza disdetta di altri anni 6.

Il canone di locazione concordato è pari a € 900,00 mensili, oltre iva come per legge.

Il contratto d'affitto viene allegato in copia alla presente sotto la lettera "B"

**Ricostruzione della parte amministrativa riguardante l'immobile nella sua interezza, ove sono**

## **Lotto "F"**

**porzione immobiliare commerciale sita in Todi**

**Lotto F) - (pignoramento) diritti di proprietà pari ad 1/1**

Su porzione di fabbricato a destinazione commerciale, posto al piano terreno di un edificio "centro commerciale", il tutto censito al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.lla n.ro 81 subalterno n. 36 categoria C/1 Classe 10<sup>a</sup> consistenza 213 mq, rendita catastale € 3366,16.

La porzione immobiliare in esame, è sita all'interno del centro commerciale

sito in nell'abitato della frazione di Ponte Rio, ai piedi della collina ove è sito l'abitato della città di Todi, in ambito servito e che usufruisce di tutti i servizi che la città offre.

Detto centro commerciale posto nelle immediate vicinanze della S.S. E45 è facilmente raggiungibile attraverso la percorrenza della rete di strade urbane connesse alla specifica uscita di detta arteria stradale.

L'immobile sopra censito, oggetto della presente, è una porzione immobiliare su unico livello di piano a destinazione commerciale, attualmente utilizzato come superficie commerciale / sala polivalente.

L'accesso a detta porzione commerciale avviene attraverso la percorrenza degli spazi comuni interni al centro commerciale stesso, con la possibilità di fruizione degli spazi esterni allo stesso centro commerciale, che sono parcheggi, aree di manovra e giardini e aiole, aree comuni a tutto il complesso.

Internamente l'attività si presenta rifinita con intonaco al civile e tinteggiatura a tempera, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in parte in parquet di legno, ed in parte in elementi di gres, con gli infissi esterni costituiti da infissi metallici a grande specchio e vetrate, mentre internamente vi sono delle porte tamburate in legno a specchio unico.

Gli impianti sono esistenti e funzionanti.

Sulla base di quanto sopra visionato e relazionato, così come riscontrabile nell'allegata documentazione fotografica, si è proceduto alla verifica dei vari punti nei quesiti sottoposti e proceduto alla valutazione economica del bene e formazione del lotto da porre in vendita, ottenendo pertanto il seguente quadro:

#### **Punto n. 1 del sottoposto elenco dei quesiti**

La documentazione allegata al fascicolo di causa, opportunamente integrata dal sottoscritto è stata considerata sufficiente per l'evasione dell'incarico affidato.

#### **Punto n. 2 del sottoposto elenco dei quesiti**

Si rimanda alla relazione generale dell'edificio,

#### **Punto n. 3 del sottoposto elenco dei quesiti**

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre che altri oneri e diritti gravanti.

Si rimanda al successivo punto n. 6.

#### **Punto n. 4 del sottoposto elenco dei quesiti**

Situazione condominiale

Pur avendo acquisito copia del regolamento di condominio, (allegato alla lettera "H" della relazione generale) alla data odierna non vi è un condominio costituito, né un amministratore, pertanto non vi sono quote o pagamenti giacenti e da fare documentati e/o un quadro economico riguardanti somme o spese di qualsiasi genere in progetto o da effettuare.

#### **Punto n. 5 del sottoposto elenco dei quesiti**

Diritti demaniali e usi civici

#### **Punto n. 6 del sottoposto elenco dei quesiti**

Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene, da cancellare.

Di seguiti quanto d'interesse della presente porzione immobiliare

### **Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli da cancellare**

Foglio n. 43 particella n. 81 subalterno n. 36 (creato dalla soppressione degli ex sub. 12 e 13)

- Iscrizione ipotecaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario -  
del 2008

- Iscrizione - ipoteca legale -  
2009

del

- Trascrizione - verbale pignoramento immobili -  
del 2022

Visura della conservatoria subalterno n. 36, allegata in copia sotto la lettera "C".

**Punto n. 7 del sottoposto elenco dei quesiti**

Descrizione della porzione immobiliare

La porzione immobiliare oggetto del presente lotto da porre in vendita è una superficie commerciale oggi utilizzata e condotta

L'accesso allo stesso, avviene direttamente dalla "galleria" che attraversa e divide i vari locali posti al piano terreno, avente accesso dai due estremi su due diversi lati dell'edificio, in corrispondenza dei parcheggi e aree di manovra principali, sia fronte pubblica via che lateralmente alla stessa.

**Punto n. 8 del sottoposto elenco dei quesiti**

Descrizione degli accessi alla porzione immobiliare

L'immobile è facilmente accessibile sia dalle pubbliche vie, che dalla galleria interna all'edificio che rende possibile l'accesso diretto agli accessi della porzione immobiliare.

Attualmente l'attività è funzionante e pertanto accessibile o in orario di apertura, o tramite appuntamento preventivo con i conduttori dell'attività stessa.

**Punto n. 9 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità tra descrizione attuale del bene immobile e quella contenuta nel pignoramento.

La descrizione catastale della porzione immobiliare, e gli identificativi catastali citati nell'atto di pignoramento sono corretti.

**Punto n. 10 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità della planimetria catastale, ed eventuale suo aggiornamento

Lo stato visionato dei locali, è conforme alla planimetria catastale agli atti che di seguito si allega.

**Punto n. 11 del sottoposto elenco dei quesiti**

Individuazione della zonizzazione di PRG dell'area ove è inserito l'immobile oggetto di valutazione  
Si rimanda all'apposito capitolo inserito nella relazione generale dell'immobile.

**Punto n. 12 del sottoposto elenco dei quesiti**

Conformità urbanistica del bene immobile da porre in vendita

Per quanto attiene la conformità urbanistica della porzione in esame, rispetto al quadro generale dell'edificio nella sua interezza, sia per i passaggi che hanno interessato detta superficie negozio (così come contenuto nei titoli amministrativi principali) hanno continuità e conformità, e si chiudono con la dichiarazione sostitutiva dell'agibilità che si allega alla presente nello specifico fascicolo di cui alla lettera "D".

**Punto n. 13 del sottoposto elenco dei quesiti**

Stato di possesso del bene

Allo stato attuale il bene è condotto dalla "Caseificio Montecristo s.r.l." in forza di contratto di affitto che si allega alla presente sotto la lettera "B".

**Punto n. 14 del sottoposto elenco dei quesiti**

**Punto n. 15 del sottoposto elenco dei quesiti**

**Punto n. 16 del sottoposto elenco dei quesiti**

Certificazione / rispondenza impiantistica

L'impiantistica risulta funzionante, e come riportato negli allegati dell'ultima recente dichiarazione sostitutiva dell'abitabilità, conformi alle vigenti normative.

**Punto n. 17 del sottoposto elenco dei quesiti**

Formazione di un unico lotto o più lotti di vendita

Sono stati formati più lotti di vendita di cui ognuno ha propria esclusiva trattazione e stima, come illustrato nella relazione generale.

**Punto n. 18 del sottoposto elenco dei quesiti**

Determinazione del valore del lotto esaminato

Si rimanda alla di seguito relazione di stima.

**Punto n. 19 del sottoposto elenco dei quesiti**

Nel caso di immobile pignorato pro-quota

a) Se sia divisibile

b) Giudizio di indivisibilità e stima del valore pro-quota

Non necessario in quanto si tratta di piena proprietà e riguarda un lotto unico.

**Punto n. 20 del sottoposto elenco dei quesiti**

Determinazione del valore della sola nuda - proprietà

Non necessario in quanto si tratta di piena proprietà.

**Punto n. 21 del sottoposto elenco dei quesiti**

Immobili abusivi - determinazione del valore del terreno

Non si segnalano opere difformi dall'ultimo titolo amministrativo, che ha interessato la presente porzione immobiliare Sub. n. 36, che si allega alla presente sotto la lettera "D"

**Lotto da porre in vendita**

Alla luce della documentazione allegata alla presente, e sulla base di quanto acquisito direttamente presso gli uffici catastali, confrontando il tutto con gli atti di acquisto della proprietà, ad oggi l'identificazione catastale della proprietà è la seguente:

Immobile citato nel pignoramento:

**diritti di proprietà pari ad 1/1.**

Su porzione di fabbricato a destinazione commerciale posta al piano terreno di un edificio "centro commerciale", il tutto censito al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.lla n.ro 81 subalterno n. 36 categoria C/1 Classe 10<sup>^</sup> consistenza 213 mq, rendita catastale € 3.366,16.

## Provenienza

### Imprecisioni catastali nell'atto di pignoramento

Non sono state riscontrate imprecisioni nell'atto di pignoramento, relativamente alla porzione oggetto della presente.

Si segnala solo che il subalterno n. 36, oggetto del presente lotto, è derivato dalla soppressione degli originari subalterni n. 12 e 13

### Situazione Condominiale

Alla data odierna pur avendo trovato un regolamento condominiale, che viene allegato alla descrizione generale dell'edificio, sotto la lettera "H", non vi è nominato un amministratore, o altra figura equipollente che possa certificare o dare documentazione amministrativa su situazioni debitorie o altra documentazione (delibere) che attestino previsione di spese condominiali o altro.

### Cronistoria dei passaggi di proprietà

### Conformità urbanistica degli immobili

Per quanto attiene la conformità urbanistica della porzione in esame, rispetto al quadro generale dell'edificio nella sua interezza, illustrato nella relazione generale, il subalterno n. 36 è stato interessato anche da successiva SCIA

Dichiarazione sostitutiva dell'agibilità  
nell'apposito allegato "D".

intervento concluso con la  
la cui copia viene allegata

### Situazione catastale

A livello catastale l'immobile risulta correttamente rappresentato, e pertanto non necessita di atti di aggiornamento o altro.

Si allegano alla presente la visura catastale e la relativa planimetria, il tutto sotto la lettera "A".

### Relazione di Stima

La porzione immobiliare oggetto della presente, è un locale oggi usato commercialmente a supporto dell'attività commerciale del in buone condizioni generali, sia a livello di finiture che di impiantistica, il tutto funzionante e privo di situazione degne di illustrazione o riparazione.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato di detta porzione immobiliare, è quello della superficie utile in uso all'attività commerciale, e pertanto si è utilizzato il valore parametrico a mq. di superficie, ottenendo il seguente quadro economico:

### Stima del lotto di vendita F

Superficie totale utile dei locali sopra indicati

mq. 210,00 circa

### Valutazione economica

Totale Superfici commerciali S.U.

mq. 210,00 x €/mq 900,00 = € 189.000,00

Totale della valutazione economica € 189.000,00

"Valore totale della porzione immobiliare commerciale allo stato attuale € Centottantanovemila,00"

**Valore del lotto per diritti pari ad 1/1 a favore della pari ad € 189.000,00**

"Diconsi Euro Centottantanovemila/00"

Abbattimento forfettario del 15% di cui al punto n. 18 dei quesiti sottoposti dal G.E.

€ 189.000,00 x 15% = - € 28.350,00

Valutazione al netto del deprezzamento forfettario

€ 189.000,00 - 28.350,00 = € 160.650,00 arrotondato ad € 160.000,00

**Valore dell'immobile al netto dell'abbattimento forfettario (arrotondato) € 160.000,00**

#### **Lotto da porre in vendita**

Porzione di fabbricato ad uso commerciale, posto al piano terreno di un edificio polivalente "Centro Commerciale", composto principalmente da due stanze principali ed annesse superfici accessorie e di servizio, il tutto censito al C.F. del Comune di Todi al Foglio n. 43 P.lla n.ro 81 subalterno n. 36 categoria categoria C/I Classe 10<sup>^</sup> consistenza 213 mq, rendita catastale € 3.366,16.

"Valore totale del lotto per diritti indivisi pari ad 1/1 allo stato attuale € 160.000,00"

"Diconsi Euro Centosessantamila/00"

Confini: - Parti comuni, residua proprietà della venditrice - Salvo altri.

#### **Quadro riassuntivo delle Trascrizioni pregiudizievoli e delle Iscrizioni da cancellare al momento del passaggio di proprietà**

**Copia delle visure della conservatoria aggiornate allegato "C"**

Iscrizione ipotecaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario -  
del 2008

Iscrizione - ipoteca legale -

del 2009

Trascrizione - verbale pignoramento immobili -  
del 2022

#### **Documentazione allegata al fascicolo - LOTTO F -**

**Allegato "A"** - Copia della documentazione catastale e relativa planimetria

**Allegato "B"** - Copia del contratto d'affitto

**Allegato "C"** - Copia delle visure della conservatoria aggiornate con note e iscrizioni pregiudizievoli

**Allegato "D"** - Copia documentazione amministrativa

**Allegato "E"** - Documentazione fotografica

**IL C.T.U.**

**Geometra Stefano Lattanzi**

**FSTUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "A"**  
**( R.G.E. n. 120-124/2022)**

**LOTTO - F**

**PLANIMETRIA**

**Subalterno n. 36**



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0019502 del 26/02/2024

Comune di Todi

Vocabolo Campette (pian Di Porto)

niv. 144/11-140

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 43

Particella: 81

Subalterno: 36

Compilata da:  
Bercaroli Rino

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

N. 04122

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALTRA U.I.U.

ALTRA U.I.U.

ALTRA U.I.U.



Ultima planimetria in atti

Data: 02/03/2024 - n. T77728 - Richiedente: BRCRNT0528L188Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2024 - Comune di TODI(L.188) - s. Foglio.43 - Particella 81 - Subalterno 36 >  
 VOCABOLO CAMPETTE n. 144/11-144/13 Piano T

**ESTUDIO TECNICO**  
**Geom. Stefano Lattanzi**  
06049 - Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

**ALLEGATO "E"**  
**( R.G.E. n. 120-124/2022)**

**LOTTO - F**

**"COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA"**

**Subalterno n. 36**









LATTANZI STEFANO  
ALBO  
GEOMETRI



