TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 12/2024 PROMOSSA DA

FEDAIA SPV S.r.l., società a responsabilità limitata con unico socio

CONTRO

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

GIUDICE DELL' ESECUZIONE DOTT. ALBERTO CAPPELLINI

CONSULENTE ESPERTO: Arch. Francesco Zerino

STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà 1/1 su fabbricato artigianale-residenziale con corte sito in Todi (PG) Frazione Pian di Porto Vocabolo Bodoglie n. 148/13/T distinto al catasto fabbricati al foglio 43 p.lla 270 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5.

Spoleto li, 09/09/2024

Il C.T.U.

Arch. Francesco Zerino

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 12/2024 PROMOSSA DA

FEDAIA SPV S.r.l., società a responsabilità limitata con unico socio

CONTRO

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

Con ordinanza del 13 Marzo 2024 il sottoscritto Arch. Francesco Zerino con studio a Castel Ritaldi Via della Repubblica 67, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia sez. B al n. 1823, veniva nominato, dal Giudice dell' Esecuzione Dott. Alberto Cappellini, esperto per l 'esecuzione immobiliare promossa da **FEDAIA SPV S.r.l., società a responsabilità limitata con unico socio**, invitandomi a comparire il giorno 10.04.2024 per il conferimento dell' incarico ed il giuramento dell' esperto e sottoponendomi i seguenti quesiti:

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

2) *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*

- planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;

- 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 propterrem 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.t:.);*

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 di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;*

9) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

10) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'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 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;*

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

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 particolati (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 stato 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 eccesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;*

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

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; incaso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

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 merafrazione 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;*

ATTIVITÀ SVOLTA DAL C.T.U.

In primo luogo, dopo aver accettato l'incarico, ed aver esaminato il fascicolo telematico, lo scrivente provvedeva ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, le visure e planimetrie catastali con l'estratto di mappa sul quale è rappresenta graficamente l'area dove l'immobile insiste.

In data 29 Aprile 2024 comunicavo a mezzo PEC, alla Soc. [redacted], che in data 09/05/2024 alle 9:30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile pignorato; (allegato 1)

Alla prima data prefissata, non è stato possibile effettuare nessuna operazione peritale in quanto non si è presentato nessun rappresentate della [redacted] l., pertanto si è provveduto a lasciare una comunicazione scritta nella cassetta delle lettere presso l'immobile, al fine di essere contattato per concordare un nuovo sopralluogo.

A seguito del contatto avuto da parte del legale rappresentante della soc. [redacted] il giorno 24 Maggio 2024 comunicavo a mezzo PEC la nuova data di inizio operazioni peritali, fissata per il giorno 07/06/2024 ore 9:45 presso l'immobile pignorato (allegato 2) e in presenza di un mio collaboratore, ci siamo presentati presso l'immobile e con la presenza del legale rappresentante della Soc. [redacted] il sig. [redacted] e del rappresentante dell'IVG sig. Cetra Fabrizio, è stato rilevavo lo stato dell'immobile oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la posizione, l'esposizione e le caratteristiche fisiche redigendo documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile, tranne per una porzione dell'edificio occupata da terzi non presenti.

Per la porzione di edificio che il giorno 07/06/2024 non è stato possibile visionare, ho effettuato un nuova comunicazione in data 01/07/2024 tramite PEC alla [redacted] con la quale fissavo un ulteriore sopralluogo presso l'immobile il giorno 08/07/2024 ore 14:30, (allegato 3) in tale data in presenza di un

mio collaboratore, del sig. Serafini Vincenzo (leg. Rap. [redacted] del rappresentante dell'IVG sig. [redacted] e degli occupanti dell'edificio sono state eseguite e concluse tutte le operazioni peritali dell'intero fabbricato.
Il sottoscritto C.T.U. al fine di rispondere ai quesiti formulatigli ha provveduto a:

- verificare la situazione edilizio/urbanistica dei beni presso il Comune di Todi;
- richiedere visura storica per immobile e planimetria dei beni oggetto del pignoramento, nonché effettuare ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Perugia;

A completamento delle operazioni, sono stati eseguite indagini di mercato del mercato degli immobili dello stesso tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati.
Ho proceduto infine alla stesura della presente relazione peritale.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesiti 1 e 2 *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*

- planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;

- anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Risposta

Dopo aver esaminato la documentazione, sulla base dell'Ispezione Ipotecaria e la documentazione reperita presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Perugia – Territorio, si evince che la piena proprietà dei beni risulta intestata a:

Foglio 43 p.lla 270 *(comprendente anche la p.lla ex 271)* **sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5.**

[redacted] con sede in TODI (PG) [redacted] PROPRIETA' 1/1

Pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita del 24 OTTOBRE 1990 REP. 77028, TRASCRITTO A PERUGIA IL 09/11/1990 AL N.RP 14077/1990;
- Atto di compravendita del 03 MARZO 1995 REP. 98775, TRASCRITTO A PERUGIA IL 29/03/1995 AL N.RP 4987/1995.

Dal sopralluogo effettuato si riscontra che lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato, ha corrispondenza con la consistenza catastale e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, pertanto si conferma la completezza della documentazione ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c.

Quesito 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 propterrem ecc.);*

Risposta

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (PG) è emerso che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

- CONVENZIONE A FAVORE DEL COMUNE DI TODI - TRASCRIZIONE del 19/04/2002 Registro Particolare 9956 Registro Generale 6952 -;

- IPOTECA VOLONTARIA - ISCRIZIONE del 23/09/2008 - Registro Particolare 5918 Registro Generale 26483 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 30727/9754 del 19/09/2008 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- IPOTECA VOLONTARIA - ISCRIZIONE del 24/02/2014 - Registro Particolare 472 Registro Generale 4050 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 37958/14782 del 19/02/2014 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- ANNOTAZIONE all' ISCRIZIONE del 23/09/2008 - Registro Particolare 5918 Registro Generale 26483 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 30727/9754 del 19/09/2008 – registrata il 16/06/2014 Registro Particolare 1282 Registro Generale 12559 - PROROGA DURATA AMMORTAMENTO;

- PIGNORAMENTO IMMOBILI - TRASCRIZIONE del 12/02/2024 - Registro Particolare 3241 Registro Generale 4305 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 91 del 29/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE;

Quesito 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.t:.);*

Risposta

Il caso non si pone per la presente perizia.

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

Risposta

Su i beni oggetto di pignoramento, non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici e non vi sono eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Quesito 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;*

Risposta

1) IPOTECA VOLONTARIA trascritta a Perugia il 23/09/2008 - Registro Particolare 5918 Registro Generale 26483;
2) IPOTECA VOLONTARIA trascritta a Perugia il 24/02/2014 - Registro Particolare 472 Registro Generale 4050;
3) Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 12/02/2024 - Registro Particolare 3241 Registro Generale 4305;

Totale costi di cancellazione € 882,00

Quesito 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.);*

Risposta

I beni immobiliari oggetto di pignoramento si trovano in Comune di Todi Frazione Pian di Porto Vocabolo Bodoglie e sono distinti al catasto fabbricati al:

- Foglio 43 p.lla 270 sub 1 (Bene comune non censibile – corte e vano scala comune ai sub 2, sub 3, sub 4, sub 5);
- Foglio 43 p.lla 270 sub 2 Cat. D/7 (magazzino per attrezzature edili-ufficio);

- Foglio 43 p.lla 270 sub 3 Cat. D/7 (magazzino per attrezzature edili-ufficio);

- Foglio 43 p.lla 270 sub 4 Cat. A/2 (appartamento);

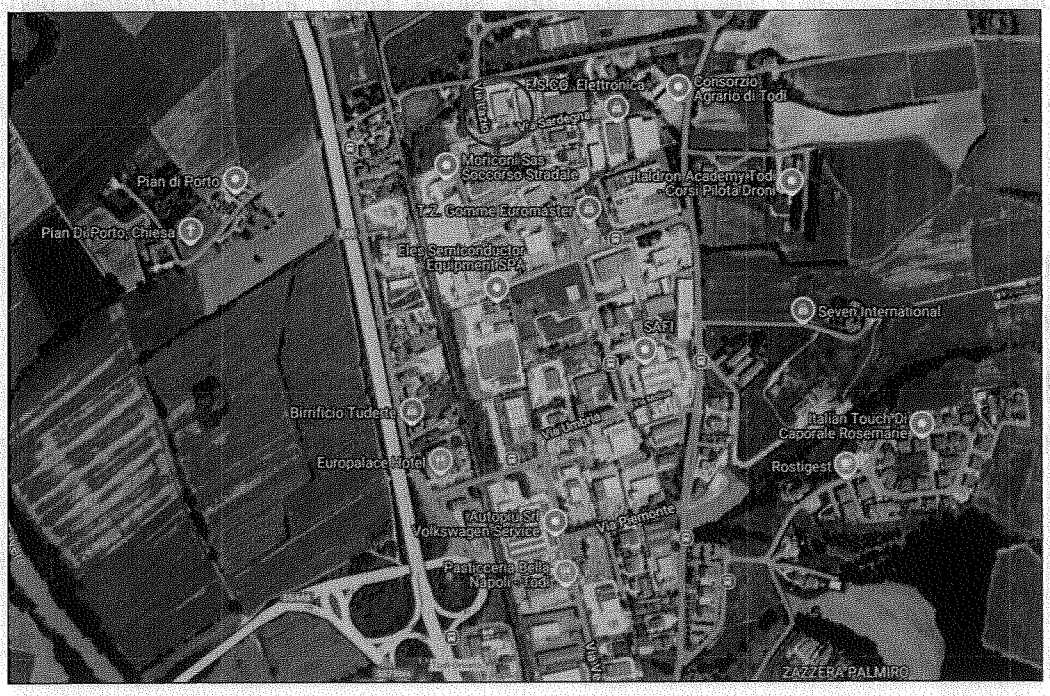
- Foglio 43 p.lla 270 sub 5 Cat. A/2 (appartamento);

L'area è altresì individuata al catasto terreni del Comune di Todi al foglio 43 p.lla 270 Ente Urbano di mq 3.135,00

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata individuazione, si vedano visure catastali sia al catasto urbano che al catasto terreni (allegato n. 4), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 5), planimetrie catastali urbano scala 1:200 (allegato n. 6)

Descrizione immobile

L'immobile si trova nella zona industriale di Todi, frazione Pian di Porto e si compone di un edificio ad uso artigianale, uffici e abitazioni con relativa corte pertinenziale, con accesso diretto dalla pubblica Via. Detto immobile è interamente recintato con muretto in c.a. con sovrastante ringhiera metallica sulla parte frontale e laterale destra, mentre sui restanti versanti con sovrastante pali e rete metallica. Nella parte frontale sono presenti due cancelli metallici carrabili dotati di automatismo elettrico. La corte risulta in parte pavimentata a cemento, parte a breccia e una parte sistemata a verde. L'edificio è strutturato da un avancorpo di tre piani fuori terra, adibito a magazzino, uffici e abitazioni, realizzato con struttura in c.a. gettata in opera, tamponature in laterizio e rivestimento in pietra e mattoni, mentre la restante porzione dell'edificio adibito a rimessa attrezzature edili, si sviluppa esclusivamente al piano terra ed è composto da elementi prefabbricati in cemento armato, sia per quanto riguarda la struttura portante che le tamponature e la copertura.



Descrizione locali al piano terra

Il piano terra dell'avancorpo frontale dell'edificio, presenta un ingresso sul quale è ubicata la scala di collegamento con il piano primo e secondo, il vano ascensore e su cui affacciano le porte dei vari locali che si articolano in magazzini dotati di wc, ripostiglio, e locali adibiti ad ufficio con servizi igienici.

La porzione di edificio retrostante e composta da un capannone prefabbricato, ad uso magazzino per attrezzature edili, dotato di n. 4 accessi carrabili sprovvisti di porte e di n. 1 accesso di collegamento con la zona ingresso - uffici. Ciascun pannello dell'intera perimetratura del capannone presenta, nella parte sommitale, un'area finestrata priva di infissi.

Nei locali adibiti a magazzino e uffici, si può accedere sia direttamente dall'esterno, sia dal vano scala/ingresso interno al fabbricato.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dei locali del piano terra sono le seguenti:

- scala di collegamento con il piano primo e secondo con struttura in c.a. armato gettato in opera e rivestimento pedata ed alzata in marmo;
- pavimentazione dei locali uffici in piastrelle di gres;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- finestre in alluminio con vetro camera;
- porte in parte in legno tamburato e in parte in alluminio;
- i locali adibiti ad ufficio sono dotati di termoconvettori ad aria forzata sui vari locali;
- servizi igienici con pareti rivestite in piastrelle in ceramica e dotati degli usuali accessori;
- la porzione di edificio destinata a magazzino per deposito di attrezzature edili presenta pareti al grezzo, senza impianti, senza pavimentazione e priva di infissi.

Descrizione locali al piano primo

- Il piano primo è articolato in due unità abitative composte da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e terrazzo. Le tramezzature sono state realizzate in cartongesso. Le caratteristiche di finitura dei locali sono le seguenti:
- pavimenti in piastrelle in gres;
- pareti tinteggiate a tempera;
- bagni con pareti rivestite in ceramica decorata;
- porte interne in legno tamburato;
- infissi in alluminio con doppio vetro;
- entrambi gli appartamenti sono dotati di riscaldamento a radiatori di alluminio con caldaia a gas posta sul vano scala;

Descrizione locali al piano secondo

- Il piano primo è articolato in due unità abitative composte da soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio e ampio terrazzo. Le tramezzature sono state realizzate in cartongesso. Le caratteristiche di finitura dei locali sono le seguenti:
- pavimenti in piastrelle in gres;
- pareti tinteggiate a tempera;
- bagni con pareti rivestite in ceramica decorata;
- porte interne in legno tamburato;
- infissi in alluminio con doppio vetro;
- entrambi gli appartamenti sono dotati di riscaldamento a radiatori di alluminio con caldaia a gas posta all'interno delle unità abitative;

In generale le condizioni d'uso e manutenzione dell'immobile sono buone.

Di seguito si riporta il conteggio per la determinazione della superficie commerciale:

Foglio 43 p.lla 270 sub 2 – sub 3

- Piano Terra - Magazzini e wc – superficie utile mq 1.050,95 con altezza utile ml 5,50

- Piano Terra - Uffici e wc – superficie utile mq 95,50 con altezza utile ml 3,50

- Piano Primo – Appartamenti – superficie utile mq 182,00 con altezza utile ml 3,00

Foglio 43 p.lla 270 sub 4 – sub 5

- Piano secondo - Appartamenti – superficie utile mq 137,74 con altezza utile ml 2,70

Totale superficie utile **mq 1.466,19**

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

Risposta

Si riferisce di aver verificato la libera accessibilità dell'immobile pignorato

Quesito 9 *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

Risposta

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento che indica perfettamente le descritte unità immobiliari di cui al quesito 7.

Quesito 10 *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

Risposta

Dalla consultazione delle planimetrie catastali con il raffronto dello stato dei luoghi è stata riscontrata la necessita di aggiornare le planimetrie catastali dei sub 2 e sub 3 per rappresentare sia la reale destinazione che la distribuzione interna dei locali.

Si prevede un costo complessivo di **€ 1.500,00** comprensive degli oneri di legge e spese vive.

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

Risposta

Lo scrivente riferisce che l'utilizzazione dei beni prevista dal progetto approvato dal Comune di Todi è a carattere artigianale, ufficio e abitativo.

Quesito 12 *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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;*

Risposta

Relativamente all'accesso agli atti presentato presso il Comune di Todi è emersa la seguente documentazione di seguito riportata:

- Permesso di Costruire n. 487 del 26/11/2003;
- Permesso di costruire in variante n. 288 del 07/11/2005;
- Collaudo strutturale prot. 248062 del 30/08/2005;
- Permesso di costruire in variante n. 257 del 02/08/2007;
- DIA in variante n. 978 del 20/11/2008;
- Agibilità n. 131/2009 prot. 33649 del 2009 di una porzione dell'immobile e precisamente:

Piano terra

- Locali ad uso magazzino per scorte materiali edili con relativo wc (sub 2/parte);
- Locali ad uso magazzino per scorte materiali edili con relativo wc (sub 3/parte);

Piano primo

- Locali ad uso ingresso, attesa, disimpegno, n°2 uffici, n°2 wc, archivio (sub 2/parte);
- Locali ad uso ingresso, attesa, disimpegno, n°2 uffici, n°2 wc, archivio (sub 3/parte);

Piano secondo

- Locali ad uso pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, n°2 camere da letto, bagno, ripostiglio (sub 4);
- Locali ad uso pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, n°2 camere da letto, bagno, ripostiglio (sub 5)

Documentazione edilizia (allegato 7)

DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

L'edificio risulta DIFFORME dagli elaborati progettuali allegati all'ultimo titolo edilizio DIA n. 978 del 20/11/2008 e relativo certificato di agibilità in quanto:

Piano terra

- I locali autorizzati ad uso magazzino per scorte materiali edili con relativo wc (sub 3/parte), risultano di fatto essere uffici con una diversa distribuzione degli spazzi interni;
- Realizzazione all'esterno del fabbricato, nella parte nord, di una tettoia chiusa di dimensioni ml 42,00 x 7,60 con altezza media 3,50, in struttura in ferro e lamiera;
- Nella parte est sulla corte, è posizionato un box prefabbricato (uso ufficio) in ferro e lamiera delle dimensioni di circa ml 7,00 x 8,00;

Piano primo

- I locali autorizzati ad uso ingresso, attesa, disimpegno, n°2 uffici, n°2 wc, archivio (sub 2/parte), risultano essere utilizzati come soggiorno, cucina, n° 3 camere da letto, disimpegno e n° 2 bagni, il terrazzo risulta coperto con tettoia in lamiera;
- I locali autorizzati ad uso ingresso, attesa, disimpegno, n°2 uffici, n°2 wc, archivio (sub 3/parte), risultano essere utilizzati come soggiorno, cucina, n° 3 camere da letto, disimpegno e n° 2 bagni;

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Le difformità sopra descritte relative alla diversa distribuzione degli spazzi interni e ai cambi di destinazione d'uso, sono sanabili mediante un titolo edilizio in accertamento di conformità, con successiva acquisizione di un nuovo titolo di agibilità.

I manufatti esterni al fabbricato, tettoia e box prefabbricato, dovranno essere smantellati e rimossi in quanto non sanabili.

COSTI DELLA SANATORIA

In riferimento alla pratica edilizia di sanatoria, si prevedono spese tecniche pari ad **€ 6.000,00** (oltre IVA e contributi) esclusa la sanzione e gli oneri concessori che il Comune di Todi vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso.

Per il nuovo titolo per acquisizione agibilità, si prevedono spese tecniche pari ad **€ 1.000,00** (oltre IVA e contributi) oltre a spese per l'aggiornamento catastale già valutate al quesito n. 10 in € 1.500,00.

Per lo smontaggio e rimozione delle opere esterne abusive si stima un costo di **€ 18.000,00** (oltre IVA)

Quesito 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 terziin base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l`eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

Risposta

Alla data dell'accesso sull'immobile ho potuto accertare che il fabbricato risulta in parte nel possesso della società esecutata e in parte occupato da terzi e precisamente:

- L'appartamento al piano secondo p.lla 270 sub 5 in comodato d'uso gratuito con la sig.[redacted], con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, in data 29.09.2023 al n. 1122 con durata a tempo indeterminato (allegato n. 8).
- L'appartamento al piano secondo p.lla 270 sub 4 in affitto alla sig [redacted] con contratto di locazione con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, in data 15.01.2020 al n. 424 con di anni 3 dal 01.01.2020 al 31.12.2022 e rinnovabile per altri 3 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi disdetta al conduttore motivate. (allegato n. 9).
- L'appartamento al piano primo p.lla 270 sub 2 alla data del sopralluogo risulta occupato senza alcun titolo.

Nota: I suddetti contratti sono opponibili alla procedura, in quanto risultano registrati prima dell'atto di pignoramento

Quesito 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 particolati (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Risposta

Non pertinente per la presente perizia

Quesito 15 *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

Risposta

Non pertinente per la presente perizia

Quesito 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;*

Risposta

Impianto elettrico – è presente solo nella porzione di edificio ultimato e risulta realizzato sottotraccia e appare funzionante;

Impianto termico – è presente solo nella porzione di edificio ultimato realizzato in parte con ventilconvettori e in parte a radiatori con caldaie a gas e risulta funzionante;

Impianto idrico-sanitario – allacciato all'acquedotto comunale e alla pubblica fognatura;

Le conformità degli impianti sopra menzionati sono allegate al certificato di agibilità.

Quesito 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 eccesso (pedonale e carraio) ai lotti*

(passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gliimpianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

Risposta

Vista la conformità e la tipologia dei beni facenti parte del compendio pignorato, il sottoscritto reputa vantaggiosa la vendita in UNICO LOTTO DI VENDITA: **Diritti di piena proprietà 1/1 su fabbricato artigianale-residenziale con corte sito in Todi (PG) Frazione Pian di Porto Vocabolo Bodoglie n. 148/13/T distinto al catasto fabbricati al foglio 43 p.lla 270 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5.**

Quesito 18 *determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell`ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del l5-20%), 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;*

Risposta

Per l'immobile da stimare si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, sono state assunte informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti del comune di Todi e zone limitrofe, consultando anche i principali listini delle borse immobiliari e le vendite giudiziarie esperite attraverso aste pubbliche, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la determinazione del valore dell'immobile si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni del bene;
- si è suddiviso l'immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;

- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze sono riferite alla "superficie commerciale", con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- nel valore dell'immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- il valore espresso è riferito alle condizioni d'uso e manutenzione in cui l'immobile si trovava alla data del sopralluogo effettuato;
- il valore espresso per il fabbricato è comprensivo del valore della corte pertinenziale e della recinzione;
- il valore espresso tiene conto della durata residua dei contratti di locazione di cui è oggetto una porzione di fabbricato;
- per la valutazione dell'immobile pignorato è stato adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.
Sulla base di tutto quanto sopra riportato si esprime di seguito la propria valutazione dell'immobile oggetto di stima:

LOTTO UNICO

Piano terra – uffici e wc mq. 95,50 x €/mq. 700,00 =	€ 66.850,00
Piano terra – Magazzino per scorte di materiali edili mq. 95,50 x €/mq. 350,00 =	€ 33.425,00
Piano terra – Magazzino per deposito attrezzature edili (al grezzo da ultimare) mq. 948,10 x €/mq. 250,00 =	€ 237.025,00
Piano primo - appartamenti mq. 182,00 x €/mq. 650,00 =	€ 118.300,00
Piano secondo - appartamenti mq. 137,74 x €/mq. 650,00 =	€ 89.531,00
Totale generale lotto	€ 545.131,00

Sul valore di mercato cosi calcolato, occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% in considerazione del fatto che risultano due contratti opponibili alla procedura, oltre all'abbattimento forfettario in assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale pari ad € 81.769,65, attestando l'importo della proprietà in € 463.361,35 che arrotondato è pari a:

***Valore a base d'asta** (ridotto del 15%) =*

€ 460.000,00 (euro quattrocentosessantamila/00)

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

- costo per la cancellazione delle formalità € 882,00;
- Spese tecniche per aggiornamento catastale € 1.500,00;
- Spese tecniche per sanatoria € 7.612,80 (compresa iva e contributo)*
- Spese tecniche per agibilità € 1.268,80 (compresa iva e contributo)
- Costo per rimozione manufatti abusivi € 21.960,00 (compresa iva)

Totale spese valutabili: **€ 33.223,60 (euro trentatremiladuecentoventitre/60)**

*è esclusa la sanzione e gli oneri concessori che il Comune di Todi vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso.

Quesito 19-20-21

Non viene risposto ai quesiti 19-20 e 21 in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà e non esistono immobili non sanabili.

Elenco degli allegati alla presente perizia peritale:

1. verbali operazioni peritali – (allegati 1 – 2 – 3);
2. documentazione catastale – (allegati 4 – 5 – 6);
3. documentazione edilizia (allegato 7);
4. contratti di affitto e comodato d'uso gratuito (allegati 8 – 9);
5. certificati ipocatastali (allegato 10);
6. rilievo fotografico (allegato 11);

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Spoleto li, 09/09/2024

Il C.T.U.

Arch. Francesco Zerino