

**PREMESSA**

*(Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari)*

Con Decreto del 03 Gennaio 2018 ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone SALCERINI nominava quale esperto per l'esecuzione immobiliare n° 93/2017 il sottoscritto Geom. Fabrizio Proietti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 5188 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, il quale postava il giuramento di rito innanzi al Giudice il giorno 08 Marzo 2018, con incarico di redigere una relazione tecnica estimativa dei beni oggetto di pignoramento, relativa alla procedura predetta, promossa da UBI S.P.A., con sede in Piazza Vittorio Veneto n° 8 Bergamo, contro il Sig. \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ (debitore/esecutato), per i beni siti nel Comune di Todi (PG) frazione Montenero n° 33.

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto ha esaminato la documentazione di cui agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. (cfr. fascicolo d'ufficio della procedura esecutiva immobiliare n° 93/2017) e il giorno 27 Marzo 2018 veniva effettuata ed inviata la comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali per l'accesso ai beni pignorati per il giorno 12 Aprile 2018 alle ore 15:00.

Il giorno del sopralluogo, alla presenza di un collaboratore e del debitore/esecutato, si procedeva all'accesso verificandone l'attuale destinazione, occupazione e stato di conservazione oltre ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo redigendo apposito verbale (all. n° 1 - verbali operazioni peritali) e (all. n° 7 - rilievo fotografico).

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

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale e la certificazione notarile ex art.567 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti e/o non idonei.

**2) Integrazione della documentazione mancante**

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante ed aggiornare quella presente presso gli uffici competenti, in particolare:

- L'Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto - Ufficio di Spoleto, al fine di estrarre visure catastali, planimetrie e estratto di mappa degli immobili di cui trattasi (all. n° 2 - identificazione catastale, storico, vax);
- Lo Sportello Unico per l'Edilizia - Settore Urbanistica del Comune di Todi, al fine di accertare, verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità; reperire tutti i documenti e/o istanze dei titoli abilitativi; verificare l'esistenza di eventuali istanze di condono e quant'altro necessario (all. n° 3 - comunicazione comune e titoli abilitativi);
- L'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, al fine di estrarre visure ipocatastali e trascrizioni pregiudizievoli dei beni di cui trattasi (all. n° 4 - certificati ipocatastali);
- Lo Sportello Unico per l'Edilizia - Settore Urbanistica del Comune di Todi, al fine di accertare la destinazione urbanistica dei terreni, (all. n° 5 - certificato di destinazione urbanistica);
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Todi, per l'acquisizione dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (all. n° 6 - estratto registro matrimonio);

### 3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Di seguito come richiesto dall'illustrissimo giudice il 08/06/2018 si è fatta richiesta il all'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II., al fine di estrarre documentazione del compendio dei beni di cui trattasi.

Si certifica come, a tutto il 08 giugno 2018, i diritti immobiliari in oggetto risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie, privilegi o altri gravami comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per i seguenti gravami, le quali sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte.

Accertato la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile;

- **Domanda giudiziale del 28/01/2008 trascritta (2852/1657)** per revocazione donazione Atto al Tribunale Civile e Penale di Perugia in data 25/01/2008 repertorio 0/99.

**A FAVORE:** Sig. STORTI EDO nato a Colazzone il 27/01/1936 (cod. fiscale STRDEO36A27C845G), e la Sig.ra Orlandi Silvana nata a Piegaro il 10/01/1938 (cod. fiscale RLNSV38A50G601T), per il diritto di proprietà di 1/1.

CONTRO: Sig. \_\_\_\_\_ 'E nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (cod. fiscale \_\_\_\_\_) e il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (cod. fiscale \_\_\_\_\_); per il diritto di proprietà di 1/1.

IMMOBILI: siti in Todi (PG) cod. L188, in Fraz. Montenero censiti al foglio n° 167, particella 104, subalterno 11 (appartamento), e subalterno 12 (garage) e la particella 122 (terreno), particella 128 subalterno 2,3,4 e 5.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo n° 432 del 23/12/2008 del Tribunale di Perugia sede distaccata di Todi registro (37718/8419).

Capitale di € 172.723,22 Totale € 220.000,00.

A FAVORE: BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A., con sede in Jesi (AN) (cod. fiscale 00078240421), per il diritto di proprietà di 1/1.

CONTRO: Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (cod. fiscale \_\_\_\_\_); per il diritto di proprietà di 1/1.

IMMOBILI: siti in Todi (PG) cod. L188, in Fraz. Montenero censiti al foglio n° 167, particella 104, subalterno 11 (appartamento), e subalterno 12 (garage) e la particella 122 (terreno).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo n° 505 del 31/12/2008 del Tribunale di Perugia sede distaccata di Todi registro (37719/8420).

Capitale di € 172.723,22 Totale € 220.000,00.

A FAVORE: BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A., con sede in Jesi (AN) (cod. fiscale 00078240421), per il diritto di proprietà di 1/1.

CONTRO: Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (cod. fiscale \_\_\_\_\_), e la Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (cod. fiscale \_\_\_\_\_), per il diritto di proprietà di 1/1.

IMMOBILI: siti in Todi (PG) cod. L188, in Fraz. Montenero censiti al foglio n° 167, particella 104, subalterno 11 (appartamento), e subalterno 12 (garage) e la particella 122 (terreno).

- **Ipoteca Legale del 11/08/2009 n° 61716**, ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 r D.LGS. 46/99 registro (22545/4999).

Capitale di € 27.386,20 Totale 54.772,40.

A FAVORE: EQUITALIA PERUGIA S.P.A., con sede in Foligno (PG) (cod. fiscale 01752500544), per il diritto di proprietà di 1/1.

CONTRO: Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il 1 \_\_\_\_\_ (cod. fiscale \_\_\_\_\_); per il diritto di proprietà di 1/1.

IMMOBILI: siti in Todi (PG) cod. L188, in Fraz. Montenero censiti al foglio n° 167, particella 104, subalterno 11 (appartamento), e subalterno 12 (garage) e la particella 122 (terreno).

- **Atto di pignoramento Immobiliare del 18/05/2017 n° 12731/8821**, emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 04/05/2017 repertorio n° 436.

A FAVORE: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., con sede in Bergamo (cod. fiscale 03053920165), per il diritto di proprietà di 1/1.

CONTRO: Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il 1 \_\_\_\_\_ (cod. fiscale \_\_\_\_\_); per il diritto di proprietà di 1/1.

IMMOBILI: siti in Todi (PG) cod. L188, in Fraz. Montenero censiti al foglio n° 167, particella 104, subalterno 11 (appartamento), e subalterno 12 (garage) e la particella 122 (terreno).

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

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale.

Non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.

**Per quanto attiene i vincoli:**

In occasione del sopralluogo del 12/04/2018, presso i beni pignorati, è stata riscontrata dallo scrivente l'esistenza di una servitù né registrata né trascritta contro il compendio pignorato e a favore della particella 128 foglio 167, relativa all'approvvigionamento del gas petrolio liquefatto (GPL); il bombolone che alimenta l'impianto termico dell'abitazione adiacente, ricadente nella particella 128 è sempre di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ ma è installato nella particella 122, facente parte del compendio pignorato.

Detta servitù, a giudizio dello scrivente, è eliminabile tramite l'installazione di un nuovo bombolone ad esclusivo servizio dell'abitazione situata nella particella 128 con la conseguente disinstallazione di quello attuale. Tra l'altro l'installazione del bombolone esistente non è mai stata autorizzata né dal Comune di Todi e, di conseguenza, non avrebbe potuto essere stata autorizzata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (l'installazione ricade come attività soggetta all'acquisizione del

titolo relativo alla prevenzione incendi) e la stessa risulta quindi attualmente non a norma dal punto di vista amministrativo. Appare quindi economicamente e proceduralmente più vantaggioso per la pratica (o per l'eventuale futuro assegnatario) sostenere il costo di disinstallazione del bombolone ed installarlo a norma all'interno della proprietà, piuttosto che provvedere alla attuazione delle procedure necessarie per il riconoscimento della relativa servitù.

Si segnala che l'accesso al compendio pignorato (particella 104 e 122 del foglio 167) può avvenire anche attraversando la particella 128 adiacente, la quale non è oggetto del presente pignoramento immobiliare.

Inoltre all'interno della particella 104 del foglio 167 è stato costruito in aderenza al fabbricato oggetto di pignoramento, con concessione edilizia 27 del 19/02/1985 protocollo 1595/84, a nome di \_\_\_\_\_), un magazzino il quale presso il Comune di Todi non possiede la documentazione di fine lavori né di agibilità, e presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto non presenta né l'accatastamento né il suo inserimento nelle mappe catastali.

Anche in questo caso la servitù si ritiene debba essere regolarizzata e trascritta e che dovrà essere anche in questo caso l'ill.mo G.E. a disporre a riguardo.

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

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico.

**6) Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente**

• **Domanda giudiziale del 28/01/2008 trascritta (2852/1657) per revocazione donazione:**

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

€ 59,00 per bolli

€ 200,00 per imposta fissa

• **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 432 del 23/12/2008:**

Capitale di € 172.723,22 Totale € 220.000,00.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

€ 59,00 per bolli



€ 863,62 per imposta ipotecaria

(imposta calcolata 0,5% su € 172.723,22 con minimo di € 200,00)

• **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 505 del 31/12/2008:**

Capitale di € 172.723,22 Totale € 220.000,00.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

€ 59,00 per bolli

€ 863,62 per imposta ipotecaria

(imposta calcolata 0,5% su € 172.723,22 con minimo di € 200,00)

• **Ipoteca Legale del 11/08/2009 n° 61716:**

Capitale di € 27.386,20 Totale 54.772,40.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

€ 59,00 per bolli

€ 200,00 per imposta ipotecaria

(imposta calcolata 0,5% su € 27.386,20 con minimo di € 200,00)

• **Atto di pignoramento Immobiliare del 18/05/2017 n° 12731/8821:**

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

€ 59,00 per bolli

€ 200,00 per imposta fissa

L'eventuali costi di cancellazioni definitivi saranno forniti dall'ufficio della Conservatoria solo all'atto della loro presentazione.

**Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli stimati pari ad € 2.797,24.**

**7) Descrizione immobile oggetto di pignoramento**

**7.1) Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati**

Provincia	Comune	Loc/Fraz./Via	N° Civ.	Piano	Scala	Interno
PERUGIA	TODI	VOC. MONTENERO	33	S1-T-1	-----	-----

**7.2) Individuazione catastale dei singoli beni**

Catasto Fabbricati del Comune di Todi (PG):

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Const.	Sup. Cat mq	Rendita
167	104	11	A/3	3	8,5 vani	Totale: 154 mq	€ 504,84

						Totale aree scoperte: 152 mq	
167	104	12	C/6	3	48 mq.		€ 61,97

Catasto Terreni del Comune di Todi (PG):

Fgl.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie	Rendita
167	122	SEMINATIVO ARBORATO	3	120 mq.	€ 0,53

In risposta al quesito posto dal giudice, il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'unità immobiliare risulta essere conforme tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi del bene oggetto di esecuzione.

### 7.3) Storica catastale

➤ La particella n° 122 del foglio 167 censita al Comune di Todi ha avuto la seguente modifiche:

- **Impianto meccanografico del 24/03/1976.** Veniva identificato con il foglio 167 mappale 90 qualità SEMINATIVO ARBORATO classe 3 di 1.265.00 mq; R.D. Lire 107.525 e R.A. Lire 107.525 partita 1348. Intestato a ..... (fino al 02/02/2005), ..... (fino al 02/02/2005) e all'Istituto di Beneficienza per gli inabili al lavoro di ..... li e ..... (fino al 02/02/2005);

- **Con frazionamento n° 72278 del 18/10/1975 in atti dal 30/12/1978** la particella 90 cambiava numero divenendo particella 122 qualità SEMINATIVO ARBORATO classe 3 di 120.00 mq; R.D. € 0,53 e R.A. € 0,53 partita 1348. Intestato a ..... (fino al 02/02/2005), ..... (fino al 02/02/2005) e all'Istituto di Beneficienza per gli inabili al lavoro di ..... li e ..... si (fino al 02/02/2005);

- **Con Atto Pubblico del 18/10/1975 repertorio n° 20786**, voltura in atti dal 30/12/1978, del Notaio Soccorsi di Todi registrato a Perugia al protocollo 6368 del 02/12/1975 con compravendita (72278) si trasferiva la piena proprietà di 1/1 al Sig. ....;

- **Con Atto Pubblico del 28/06/2007 repertorio n° 28368**, del Notaio Arrivi di Todi, con donazione (14051.1/2007) si trasferiva la quota 1/2 a testa in regime di separazione dei beni ai Sigg. .... ) E ..... );

- **Con Atto Pubblico del 14/09/2007 repertorio n° 28752**, del Notaio Arrivi di Todi con divisione, (17656.1/2007) si trasferiva la piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni al Sig. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);

➤ La particella n° 104 del foglio 167 censita al Comune di Todi ha avuto la seguente modifiche:

- **Con Costituzione in atti dal 22/08/1990 protocollo n° 865/1988**, gli immobili venivano identificati come foglio 167 particella 104 subalterni 11 e 12 siti in Todi Vocabolo Montenero. Intestato Ministero dei Lavori Pubblici;

- SUB 11: piano S1-T-1, partita 4413 mod. 58;
- SUB 12: piano T, partita 4413 mod. 58;

- **Con variazione di classamento automatico del 23/12/1988 in atti dal 03/02/1992 (865/1988);**

- SUB 11: cat. C/2, cl. 5, cons. 80 mq, rendita Lire 392;
- SUB 12: cat. C/6, cl. 3, cons. 41 mq, rendita Lire 270;

- **Con Atto Pubblico del 07/11/1994 repertorio n° 49214**, voltura in atti dal 25/03/1999, del Notaio Carbonari di Perugia, per cessione ist. L. 154/88 (13517.1/1996) si trasferiva la piena proprietà 1/1 al Sig. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);

- **Con variazione di rettifica classamento automatico del 16/11/1995, in atti dal 19/12/1995 (22235.1/1995);**

- SUB 11: cat. A/3, cl. 3, cons. 8,5 vani, rendita Lire 977.500;
- SUB 12: cat. C/6, cl. 3, cons. 48 mq, rendita Lire 120.000;

- **Con Atto Pubblico del 28/06/2007 repertorio n° 28368**, del Notaio Arrivi di Todi con donazione (14051.1/2007) si trasferiva la quota 1/2 a testa in regime di separazione dei beni ai Sigg. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) E \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);

- **Con Atto Pubblico del 14/09/2007 repertorio n° 28752**, del Notaio Arrivi di Todi con divisione (17656.1/2007) si trasferiva la piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni al Sig. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);

- **Con Variazione**, del 18/11/2015 protocollo n° PG0280768 in atti dal 18/11/2015 (n° 146077.1/2015);

- SUB 11: cat. A/3, cl. 3, cons. 8,5 vani, sup. cat. 154 mq., rendita € 504,84;



#### 7.4) Caratteristiche generali del bene

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento della presente relazione peritale è realizzato su appezzamento di terreno (mappale 104) che sorge nella periferia del piccolo borgo di Montenero, piccola frazione che dista circa 9 km a sud dal Comune di Todi (PG), comune di circa 17.000 abitanti che si affaccia sulla media valle del Tevere. La frazione di Montenero collegata dalla strada provinciale n° 39, strada che collega il Comune di Todi al Comune di Acquasparta, ha una popolazione di circa 30 abitanti, il paese è immerso in una fitta pineta, a dominare il versante meridionale del colle, zona comunque caratteristica per agricoltura e viticoltura.

L'edificio principale costruito nella particella 104 con subalterno 11 è composto da 2 piani fuori terra e uno seminterrato, mentre il subalterno 11 è una stecca di fabbricato ad un unico piano destinato parte a garage e parte a ricovero per animali. La particella 122 è una piccola corte adiacente il sub. 12. La zona non è servita dal confort delle comodità quotidiane, per le quali c'è bisogno di spostarsi presso il vicino comprensorio di Todi.

Per identificare nel migliore dei modi l'ubicazione del fabbricato si sono inserite due immagini prelevate da piattaforma informatica.

- ORTOFOTOGRAMMETRIA;



- STRADARIO;



### 7.5) Caratteristiche del bene

**SUB. 11 - PART. 104, ABITAZIONE:** L'unità immobiliare è realizzata con struttura in muratura formato da due piani fuori terra ed uno seminterrato. Il piano terra è composto da una zona adibita a soggiorno con camino ed una sala da pranzo, oltre la cucina; tramite una scala interna si accede al piano primo dove sono presenti tre camere da letto e un bagno, nel disimpegno al piano primo vi è una scala retrattile con la quale si accede al piano sottotetto non abitabile. Dall'esterno si accede alla cantina posta al piano seminterrato. L'altezza in tutti i locali dell'unità immobiliare è di 2,95 mt., mentre il locale seminterrato è di 1,78 mt.

DESCRIZIONE	
<i>Caratteristiche strutturali</i>	
- Fondazioni	Muratura.
- Solai	latero-cemento.
- Struttura	Muratura.
<i>Componenti edilizie</i>	
- Cortile	Privata.
- Infissi esterni	Persiane in legno.
- Infissi interni	ante a battente in legno.
- Vetro	Singolo da 4 mm.
- Manto di copertura	Tegola marsigliese.

- Pareti esterne	Mattoncini a faccia vista.
- Pavimentazione interna	Graniglia e gress porcellanato.
- Portone d'ingresso	legno non blindato.
- Infissi interni	legno tamburato.
- Scala interna	rivestita in marmo,
- Tramezzature interne	laterizio, intonacate e tinteggiate/rivestite con carta da parati.
Caratteristiche impianti	
- Elettrico	Realizzato sottotraccia, con presenza di punti luce e punti di comando di normale installazione. Il quadro elettrico non è conforme rispetto alle norme di settore.
- Allarme	non rilevabile.
- Idrico-sanitario	Sottotraccia allacciato in fossa imhoff, dotato di sanitari in ceramica e rubinetterie.
- Termico	con radiatori in ghisa sottotraccia, acqua calda prodotta con scaldabagno elettrico.
- Impianto GAS	Impianto del tipo gas petrolio liquefatto (GPL) con l'adduzione alla cucina sotto traccia senza saracinesca di sicurezza.
- Stato di Conservazione	Fatiscente.

**SUB. 12 - PART. 104, GARAGE:** L'unità immobiliare è una stecca di fabbricato divisa in più locali, realizzato in muratura a faccia vista; il primo locale censito come garage ha al suo interno un camino, il quale fa pensare ad un suo utilizzo anche diverso da autorimessa. Gli altri locali facente parte della struttura sono adibiti a ricovero di animali; i locali hanno un'altezza massima di circa 3.38 mt. e una minima di 2.30 mt.

DESCRIZIONE	
<i>Caratteristiche strutturali</i>	
- Fondazioni	Muratura
- Solai	latero-cemento
- Struttura	Muratura.
Componenti edilizie	
- Cortile	Privata.
- Infissi esterni	non presente.
- Infissi interni	non presente.
- Vetro	non presente.
- Manto di copertura	Tegola marsigliese.
- Pareti esterne	Mattoncini a faccia vista.



- Pavimentazione interna	In cemento.
- Portone d'ingresso	Legno.
- Infissi interni	non presente.
- Scala interna condominiale	non presente.
- Tramezzature interne	Blocchi in laterizio
Caratteristiche impianti	
- Elettrico	a vista, con presenza di punti luce e punti di comando non a norma.
- Allarme	non rilevabile.
- Idrico-sanitario	non rilevabile.
- Termico	non rilevabile.
- Impianto GAS	non rilevabile.
- Stato di Conservazione	Fatiscente..

Di seguito si riportano le superfici calpestabili di ciascun ambiente.

SUPERFICIE CALPESTABILE RILEVATA		
DESTINAZIONE		(mq)
SUBALTERNO 11	Ingresso (P.T.)	8.59
	Soggiorno (P.T.)	18.06
	Sala da pranzo (P.T.)	12.88
	Cucina (P.T.)	9.62
	Ingresso retro (P.T.)	6.62
	Scala (collegamento P.T-P.1)	5.12
	Disimpegno (P.1)	6.54
	Camera 1 (P.1)	16.44
	Camera 2 (P.1)	13.77
	Camera 3 (P.1)	9.61
	Ripostiglio (P.1)	1.08
	Bagno (P.1)	4.92
	<b>Superficie Calpestabile Abitazione</b>	<b>113.25</b>
	Terrazzo	2.76
Cantina	40.23	
SUBALTERNO 12	Garage	15.42
	Locale 1	9.72
	Locale 2	3.38
	Locale 3	4.04
	Locale 4	4.04
	Locale 5	4.04

	Superficie Calpestabile Annesso	40.64
	<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>196.88</b>

**PART. 122, TERRENO:** Appezamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Todi al foglio n° 167 particella 122 per una superficie di 120 mq, R.D. € 0.53, R.A. € 0.53. Il terreno è recintato su tre lati, tranne con la confinante particella 104 per la continuità tra le stesse; nella presente particella è stato realizzato un piccola recinzione per il ricovero di animali.

**Certificato di destinazione urbanistica (prot. 16873 del 06/06/2018 n° 116);**

➤ Insediato recente a prevalente mantenimento per residenza, densità pari a 0.30 mq/mq (zona omogenea B), di cui all'art. 27 delle N.T.A. parte operativa.

**Limitazioni d'uso:**

Come precedentemente descritto nella presente particella si è riscontrata una servitù né registrata né trascritta contro il compendio pignorato e a favore della particella 128, relativa all'approvvigionamento del gas petrolio liquefatto (GPL).

Detta servitù, a giudizio dello scrivente, è eliminabile tramite la rimozione del bombolone stesso.

**7.6) Determinazione della superficie catastale**

La Superficie commerciale è stata determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

**100%** delle superfici utili calpestabili;

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

**50%** delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario di stima ricercato, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

**50%** della superficie del garage.

**25%** della superficie dei terrazzi del portico e delle cantine.

**10%** della superficie dei locali adibiti a ricovero animali.



Il valore della corte su cui insistono i fabbricati particella 104 e la 122 viene intrinsecamente inserita nel valore unitario dei fabbricati stessi.

Fabbricati:

SUB.	PIANO	SUP. LORDA	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. CONVENZIONALE
SUB. 11	Abitazione	135.52	100%	135.52
	Terrazzo	3.58	25%	0.90
	Cantina	48.59	25%	12.15
SUB. 12	Garage	19.56	50%	9.78
	Locale 1	12.34	10%	1.24
	Locale 2	4.46	10%	0.45
	Locale 3	5.66	10%	0.57
	Locale 4	5.57	10%	0.56
	Locale 5	6.38	10%	0.64
<b>TOTALE</b>				<b>161.81</b>

Terreni:

Fgl.	Part.	Qualità	Superficie
167	122	SEMINATIVO ARBORATO	120 mq.

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

La descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento, tralasciando la servitù né registrata né trascritta contro il compendio pignorato e a favore della particella 128, relativa all'approvvigionamento del gas petrolio liquefatto (GPL), e la realizzazione del magazzino costruito in aderenza autorizzato dal Comune di Todi con concessione edilizia 27 del 19/02/1985 protocollo 1595/84 a nome di

#### 9) Aggiornamenti catastali

Non è necessario fare aggiornamenti catastali;

#### 10) Utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale

Le particelle 104 e 122 del foglio 167, secondo il PRG vigente nel Comune di Todi approvato con D.C.C. del 14/07/2005 n° 110 pubblicato sul B.U.R. n° 33 del

16/08/2005, e successive varianti che ricadono secondo PRG STRUTTURALE nella tavola n° 17, centri rurali microaree di Montenero nell'unità di paesaggi a dominante paesaggistica e più precisamente nell'unità di paesaggio denominata PN2 ovvero "paesaggio basso-collinare della via amerina".

Invece secondo il PRG OPERATIVO all'elaborato P04 le due particelle ricadono nelle microaree centri "P0-Montenero" ovvero "insediato recente a prevalente mantenimento per residenza" con densità pari a 0.30 mq/mq (zona omogenea B) di cui all'art. 27 delle N.T.A..

In tutta l'area interessata è presente il vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923). L'area non è ulteriormente disciplinata nel PRG del Comune di Todi.

## 11) Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato

### 11.1) Accesso agli atti

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Todi è risultato come da comunicazione da parte dello stesso Comune non risultino rilasciati atti autorizzativi per la realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento; precisamente al foglio 167 particella 104 subalterni 11 e 12, ad eccezione del seguente titolo per la realizzazione del magazzino costruito in aderenza.

AUTORIZZAZIONE	N° PRATICA / DATA	OGGETTO	RILASCIATA A:
Concessione Edilizia	N° 27/1985 prot. 1595/84	Realizzazione magazzino in ampliamento al fabbricato	

In risposta al quesito posto dal giudice, il sottoscritto C.T.U. dichiara che i beni oggetto di pignoramento non sono legittimati sotto il profilo urbanistico in base alla L.R. n° 1 del 21/01/2015.

### 11.2) Rispondenza ai titoli abitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati

Da un punto di vista urbanistico-edilizio e amministrativo, in base alla risultanza della ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Todi e dalla loro missiva allegata alla presente, l'immobile risulta **NON** conforme in quanto non presenti i documenti che ne certificano la sua realizzazione.

Si considera un abuso in base all'art. 143 L.R. 1/2015 (interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire), la cui risoluzione è relazionata al punto successivo.

### 11.3) Sanabilità degli abusi rilevati

I beni oggetto di pignoramento in base all'art. 154 L.R. 1/2015 comma 1, considerando che la costruzione è stata realizzata tra la fine degli anni 60' inizi anni 70', che la tipologia morfologica è simile per caratteristiche e per materiali a quelle limitrofe, il fabbricato si può considerare sanabile mediante un accertamento di conformità, come meglio specificato di seguito:

L'acquisizione del titolo abilitativo in sanatoria ai sensi della L.R. Umbria n° 1 del 28/01/2015, si otterrà procedendo in base alle dettature della legge stessa art. 123.

Al termine di tale procedimento si dovrà provvedere alla Dichiarazione di Agibilità art. 137 L.R. 1/2015.

### 11.4) Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile

Le spese tecniche per la presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria per acquisire la conformità amministrativa dell'immobile oggetto di pignoramento, possono essere quantificate e stimate in € 5.000,00 compresi oneri di legge.

Le spese tecniche per la dichiarazione dello strutturista, esclusi gli eventuali costi di adeguamento sismico della struttura a seguito della valutazione dello strutturista, da valutarsi a parte a seguito del progetto strutturale di adeguamento, si stimano pari ad € 3.000,00 compresi oneri di legge.

Il costo per i diritti di segreteria da versare al Comune di Todi per la pratica edilizia sono stimati in € 200,00.

Le spese per la pratica da inoltrare al Comando dei Vigili del Fuoco di Perugia per l'attivazione del nuovo bombolone GPL per il compendio pignorato è stimata in € 800.

**Il costo complessivo delle spese tecniche e di diritti per la sanatoria  
si stima pari ad € 9.000,00.**

La stima di cui sopra è indicativa e dovrà essere ri-calcolata al momento della presentazione dell'istanza di titolo abilitativo in sanatoria. Inoltre sentito il dirigente o

responsabile del competente ufficio comunale stabilirà, in ragione dell'entità dell'abuso, l'oblazione in base all'art. 154 comma 2 e art. 130, 131, 132 L.R. 1/2015. Infine, il costo per le dichiarazioni relative agli impianti sono valutate nei paragrafi specifici.

### 12) Stato di possesso

Da quando potuto verificare in sede di sopralluogo i beni oggetto di pignoramento risultano nel possesso dal Sig. \_\_\_\_\_ ma non abitato da alcuno.

### 13) Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)

A fronte della richiesta inoltrata agli uffici di Stato Civile del Comune di Todi (PG), l'ufficiale di Stato Civile, certificava in data 13/04/2018 che il Sig. \_\_\_\_\_ e nato a \_\_\_\_\_, ha contratto matrimonio in \_\_\_\_\_ con la Sig.ra \_\_\_\_\_ in regime di separazione comunione legale dei beni come anche dichiarato in fase di sopralluogo.

### 14) Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

L'immobili oggetto di pignoramento non sono occupati.

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

Gli impianti facente parte dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento come descritti al punto 7.5 non risultano a norma, per quanto di competenza e conoscenza si rileva la necessità di adeguamento/rivisitazione in base al D.M. 37/08 e tutte le norme di riferimento da parte di tecnici abilitati.

Per i lavori di verifica e rifacimento degli stessi avranno un costo stimabile in € 4.000 per quello elettrico, € 1.000 per quello del gas, € 3.000 per termico e di € 1.000 per quello sanitario, mentre come descritto precedentemente la disattivazione del bombolone del GPL che serve altra proprietà compresa la nuova installazione del nuovo bombolone GPL per servire il compendio pignorato compreso avrà un costo pari ad € 3.000.

**Il costo complessivo dei per l'adeguamento degli impianti**

**si stima pari ad € 12.000,00.**

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

Vista la conformità e la tipologia del bene facente parte del compendio pignorato, il sottoscritto non ritiene opportuno frazionare lo stesso in quanto si reputa più vantaggiosa la vendita in **UN UNICO LOTTO DI VENDITA**.

Pertanto il lotto unico di vendita comprenderà le seguenti unità immobiliari:

Catasto Fabbricati del Comune di Todi (PG):

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Const.	Sup. Cat mq	Rendita
167	104	11	A/3	3	8,5 vani	Totale: 154 mq Totale aree scoperte: 152 mq	€ 504,84
167	104	12	C/6	3	48 mq.		€ 61,97

Catasto Terreni del Comune di Todi (PG):

Fgl.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie	Rendita
167	122	SEMINATIVO ARBORATO	3	120 mq.	€ 0,53

### 17) Stima dei lotti

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

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Todi, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (Agenzie Immobiliari) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella **ASTE COMMERCIALE** (punto 7 paragrafo 7.6).



Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

Il valore della corte particella 104 e la particella 122 vengono intrinsecamente inserite nel valore unitario dei fabbricati stessi.

### 17.1) Determinazione del valore unitario

In base agli studi condotti con indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari e su piattaforma informatica (Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio di Perugia <borsino immobiliare italiano>), per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre, della posizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio pignorato. Dallo studio emerge che il prezzo di vendita adottabile come valore unitario al mq è:

**€/mq. 500,00**

### 17.2) Determinazione del valore di mercato

Dalle indagini eseguite, dalle verifiche dei luoghi e dai procedimenti di stima adottati sono emersi i seguenti valori:

Superficie Convenzionale	mq.	161,81
Valore unitario	€/mq.	<u>500,00</u>
TOTALE	€	80.905,00

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata nel 20% (pari ad € 16.181,00), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

**VALORE DI MERCATO = € 64.715,00 arrotondato a € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00).**

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

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità gravanti pari ad € 2.797,24;
- Costi di sanatoria pari ad € 9.000,00;
- Costi adeguamenti impianti pari ad € 12.000,00;

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 23.797,24 (euro ventitremilasettecentonovantasette/24).

La valutazione degli immobili, così com'è stata definita, risente dell'attuale momento economico in cui le quotazioni immobiliari segnano una flessione causata dalla caduta delle transazioni del mercato immobiliare.

**18) Caso di immobile pignorato in sola pro-quota**

Il caso non si pone per la presente perizia.

**19) Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)**

Il caso non si pone per la presente perizia.

**20) Caso di immobili abusivi e non sanabili**

Si faccia riferimento al punto 11, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 e 15 della presente.

**21) Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio**

Elenco degli allegati alla presente perizia peritale:

1. verbali operazioni peritali;
2. identificazione catastale, storico, vax;
3. comunicazione comune e titoli abilitativi;
4. certificati ipocatastali;
5. certificato di destinazione urbanistica;
6. estratto registro matrimonio;
7. rilievo fotografico;
8. bando di vendita;

Tanto il sottoscritto doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Con Osservanza.

Spoletto lì, 08 Giugno 2018.

L'ESPERTO  
 Geom. Fabrizio Proietti