

Dott. Ing. Silvia Capaldi
Via Gran Sasso, 25
06034 FOLIGNO (PG)
Tel./Fax: 0742/356398
Cell. 393.0855266
e-mail: silviacapaldi@libero.it
pec: silvia.capaldi@ingpec.eu

Esperto Incaricato C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Stima dei beni oggetto del pignoramento

Perizia di Stima

Controparte (Esecutari):

Parte ricorrente (Creditore procedente):

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2018

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI SPOLETO

INDICE

Capitolo 1 - Norme procedurali e questo	Pag. 3
Capitolo 2 - Operazioni peritali	Pag. 7
Capitolo 3 - Risposte al questo	

3.1 Divisione in lotti	Pag. 10
3.2.1. Descrizione analitica del bene A)	Pag. 11
3.2.2. Descrizione analitica del bene B)	Pag. 11
3.2.3. Descrizione analitica del bene C)	Pag. 12
3.2.4. Descrizione analitica del bene D)	Pag. 12
3.3 Titoli di proprietà	Pag. 13
3.4 Stato di possesso del bene	Pag. 13
3.5 Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene	Pag. 14
3.5.1. Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti	Pag. 14
3.5.2. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene	Pag. 15
3.5.3. Difformità catastali	Pag. 16
3.6. Oneri condominiali	Pag. 16
3.7. Individuazione precedenti proprietari del ventennio	Pag. 16
3.8. Calcolo della superficie commerciale dei beni	Pag. 17
3.8.1. Descrizione analitica dei beni A) e B)	Pag. 17
3.8.2. Descrizione analitica del bene C) e D)	Pag. 17
3.9. Valore di mercato dei beni e criterio di stima	Pag. 17
3.10. Sulla divisibilità dei beni	Pag. 20
Capitolo 4 - Conclusioni	Pag. 20
Elenco allegati	Pag. 21

1. Norme procedurali e quesito.

La sottoscritta Dott. Ing. Silvia Capaldi, nata a Milano il 22.01.1976, C.F. CPLSLV76A62F205V, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il numero d'ordine A2089, domiciliata in Foligno (PG), Via Gran Sasso n. 25, è stata nominata Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, come da decreto di nomina ex art. 568 c.p.c. del Tribunale di Spoleto che si allega (**Allegato n. 1**) dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Spoleto – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. Simone Salcerini.

Il giorno 27 Settembre 2018 alle ore 9,30 (**Allegato n. 2**) la sottoscritta compariva davanti al Giudice e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito consultava il fascicolo telematico della documentazione relativa all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, contenente nello specifico:

- istanza di vendita del 18/05/2018;
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 15376, Registro Particolare n. 10763 del 22/06/2018;
- certificato notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. datato 02/07/2018 a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- il provvedimento dell'Ill.mo Giudice inerente il dettagliato incarico assegnato alla scrivente, articolato in più punti e che si riporta integralmente:

"Il giudice indica che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai 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: 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 o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

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

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

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

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

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

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

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

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

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia

degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

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

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

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

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

17) determini il valore dell'immobile, considerandolo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni - dell'ultimo dei figli);

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

-dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

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

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

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

Il giudice assegnava termine per il deposito della relazione di stima e dei relativi allegati, almeno 120 giorni dal conferimento dell'incarico quindi entro e non oltre il giorno 25.01.2019, disponendo di avvisare i creditori ed il debitore, laddove reperibile, del deposito della perizia in via telematica, a mezzo posta ordinaria, o a mezzo posta elettronica almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

In ottemperanza all'incarico ricevuto [punto 1) quesito] la scrivente procedeva ad un accurato studio del fascicolo ed alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore istante come da art.li 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2 onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitole (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). Si precisa che la verifica della completezza dei documenti è stata eseguita esclusivamente in base a quanto disposto dagli art.li. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2.

Sulla base dei dati acquisiti ed elaborati e dei sopralluoghi in corrispondenza dei beni, la scrivente procedeva alla stesura della presente 'Perizia', che ne è il risultato e la sintesi.

2. Operazioni peritali.

Dopo l'udienza di conferimento dell'incarico (27.09.2018), il giuramento di rito e la consultazione dei fascicoli, come descritti dettagliatamente nel capitolo 1, la scrivente, al fine di una prima valutazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento, procedeva il giorno 05/10/2018, all'effettuazione telematica delle visure catastali (**Allegato n. 3**), dell'estratto planimetrico di mappa (vax) (**Allegato n. 4**) e delle planimetrie catastali dei beni immobili (**Allegati n. 5 e n. 6**) [punto 2] **quesito**] dei beni pignorati.

Il giorno 13.11.2018 la scrivente faceva richiesta via e-mail (**Allegato n. 7**) al Comune di Todi del certificato storico di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato Sig. [REDACTED] che venivano trasmessi pochi giorni dopo. Nello specifico:

- certificato contestuale con stato di famiglia residenza del Sig. [REDACTED], rilasciato dal Comune di Todi (**Allegato n. 8**), da cui si evince che l'esecutato non risiede presso i beni oggetto del pignoramento ma presso un altro immobile sito in [REDACTED], Via [REDACTED]

Lo stesso giorno la scrivente faceva richiesta via e-mail (**Allegato n. 9**) al Comune di Todi - Ufficio Urbanistica del certificato di destinazione urbanistica [punto 10] **quesito**] dei terreni pignorati, che veniva successivamente ritirato.

Il giorno 22.11.2018 la scrivente provvedeva a comunicare alle parti a mezzo posta R.R. e tramite PEC dell'inizio delle operazioni peritali (**Allegato n. 10**).

Il giorno 13.12.2018 alle ore 10,00, come da comunicazione ufficiale alle parti, la sottoscritta si recava presso i beni oggetto del pignoramento per procedere al sopralluogo. Del suddetto sopralluogo si allega il verbale redatto dalla sottoscritta che, di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente (**Allegato n. 11**):

"Il giorno 13.12.2018 alle ore 10,00, come da comunicazione ufficiale dell'Esperto del 22.11.2018, si sono incontrati presso i beni oggetto della Procedura n. 104/2018, i Sig.ri:

- Dott. Ing. Silvia Capaldi, in qualità di Esperto nominato dall'Ill.mo Giudice;
- la Sig.ra Elena Provvedi, in qualità di collaboratrice dell'Esperto;
- la Sig.ra [REDACTED], in qualità di [REDACTED], residente nel fabbricato ad uso residenziale adiacente i beni oggetto della procedura che permette l'accesso ai beni garage e cantina e consente il rilievo e la documentazione fotografica degli stessi.

Si procede, quindi, sulla base delle planimetrie catastali fatte estrarre dalla scrivente presso l'Agenzia del territorio, al rilievo metrico dei beni ed alla documentazione fotografica degli stessi.

Non è presente l'esecutato Sig. [REDACTED].

Il verbale viene chiuso alle ore 10.34.

Letto, confermato e sottoscritto."

Lo stesso giorno la scrivente portava a compimento una propria indagine di mercato, già precedentemente intrapresa, al fine del reperimento di valori di mercato e di prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica a quelli oggetto della stima, che sarebbero poi stati opportunamente ponderati attraverso considerazioni qualitative relative alla porzione di immobile oggetto di causa.

Al fine dell'accertamento e della verifica della liceità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della Procedura, la scrivente, lo stesso giorno del sopralluogo, si recava presso il Comune di Todi – Ufficio Urbanistica e richiedeva, con richiesta ufficiale di accesso agli atti (**Allegato n. 12**) tutte le pratiche edilizie intestate al Sig. [redacted] ed ai precedenti proprietari (soggetti dedotti dalla certificazione notarile presente agli Atti del Tribunale).

L'Esperto ritirava il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto precedentemente e relativo ai beni "rate di terreno" [punto 10] quesito] che veniva fornito in bollo:

- certificato di destinazione urbanistica del 13.12.2018 n. 312 (**Allegato n. 13**).

Vista la presenza durante il sopralluogo dell'ex moglie dell'esecutato presso i beni oggetto della procedura, al fine della definizione dello stato di possesso e di occupazione dei beni oltreché dell'eventuale presenza di convenzioni matrimoniali particolari [punti 11) e 13) quesito], la scrivente, lo stesso giorno del sopralluogo, faceva richiesta al Comune di Todi – Ufficio Elettorale del certificato di matrimonio e per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato (**Allegato n. 14**), che venivano trasmessi. Nello specifico:

- certificato di matrimonio del [redacted] del Sig. [redacted] (**Allegato n. 15**);
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del [redacted] del Sig. [redacted] (**Allegato n. 16**).

Il giorno 27.12.2018 la scrivente, al fine dell'accertamento dello stato di possesso dei beni richiedeva (**Allegato n. 17**), relativamente ai beni immobili pignorati, l'atto di compravendita a rogito del Notaio Fabio Arrivi, che veniva successivamente spedito via servizio postale R.R.:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Fabio Arrivi di Todi del 24.10.2007 rep. 28986/8643 trascritto in data 02 Novembre 2007 al n. 20347 reg. part. mediante il quale le signore [redacted], [redacted], [redacted] hanno venduto la piena proprietà dei beni immobili oggetto della Procedura al Sig. [redacted] (**Allegato n. 18**).

La scrivente, relativamente ai terreni oggetto dell'esecuzione, richiedeva al Tribunale di Perugia e poi all'Agenzia delle Entrate copia del seguente atto di provenienza dei beni all'esecutato:

- decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Perugia in data 14.07.1999 e trascritto in data 29.07.1999 al n. 10676 reg. part. (**Allegato n. 19**) rettificato in forza del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Perugia in data 19.04.2006 al n. 7627 reg. part., che veniva trasmesso alla scrivente tramite mail.

L'Agenzia delle Entrate rilasciava alla scrivente anche una dichiarazione attestante l'assenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso per i beni oggetto della procedura (**Allegato n. 20**).

A seguito dell'analisi della certificazione notarile presente agli Atti del Tribunale da cui si evinceva la presenza di una formalità eseguita in data 23 settembre 2013 al n. 14520 reg. part. con la quale si faceva riferimento alla separazione giudiziale tra l'esecutato e la Sig.ra [REDACTED] per effetto della quale è stata assegnato a quest'ultima il diritto di abitazione sui beni immobili esecutati, la scrivente si recava presso il Tribunale di Perugia ed estraeva, ai fini della definizione dell'eventuale presenza di convenzioni matrimoniali e dell'occupazione dei beni, i seguenti documenti:

- sentenza n. 931/2015 della separazione giudiziale tra i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (**Allegato n. 21**);
- sentenza n. 600/2012 del 02.05.2012 depositata in Cancelleria il 17.05.2012 (RG. N. 2092/2010) della separazione giudiziale tra i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (**Allegato n. 22**);
- verbale di udienza del 17.03.2015 e allegato verbale di conciliazione tra i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (**Allegato n. 23**).

Il giorno 09.01.2019 la scrivente si recava presso il Comune di Todi – Ufficio Urbanistica, al fine di ritirare b.b. gli atti richiesti in data 13.12.2018 (**Allegato n. 24**) e precisamente:

- **Pratica Edilizia n. 48/68 (Allegato n. 25)** acquisita dal Comune di Todi prot. n. 3931 del 09/03/1968 presentata dal Sig. [REDACTED] per il progetto di sopraelevazione di un fabbricato sito in Loc. Pontecuti e relativi allegati.

Ai fini del calcolo dell'incidenza del diritto di abitazione sul valore di stima dell'immobile, al fine della determinazione della durata del diritto, la scrivente richiedeva il giorno 17.01.2019 al Comune di Todi, certificato contestuale con stato di famiglia e residenza della Sig.ra [REDACTED], al fine di dedurre l'età del figlio minore (**Allegato n. 34**).

Entro la data stabilita dall'Ill.mo Giudice, quindi entro il giorno 25.01.2019, la scrivente depositava una copia della presente relazione per la via telematica, presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – consegnava una copia di cortesia presso la Cancelleria del Tribunale ed avvisava tutte le parti dell'avvenuto deposito telematico della perizia, così come richiesto dall'Ill.mo Giudice nell'incarico.

3. Risposte al quesito.

3.1. Divisione in lotti [punto 16) quesito].

Dall'esame della esigua consistenza dei beni oggetto del pignoramento e dalle caratteristiche tipologiche dei beni oggetto di stima, dalla localizzazione dei beni, da considerazioni relative alla massima redditività di vendita dei beni, dall'attuale organizzazione funzionale, dalla necessità di evitare eccessive frammentazioni, la scrivente ritiene opportuno eseguire la formazione di un **UNICO LOTTO**.

3.2. Individuazione e descrizione analitica dei beni [punti 7), 8), 10), 15) quesito].

I beni oggetto di stima, un magazzino, un'autorimessa e due rate di terreno, sono situati in Todi (PG), Frazione Pontecuti, (vedere la documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo il giorno 06.09.2018 (**Allegato n. 26**)). Nello specifico trattasi di:

A) magazzino distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al (Fg. n. 93 Part.IIa n. 17 sub: 1 (Piano T, 1 Cat. C/2, Classe 2, Superficie catastale 12 mq, Consistenza 9mq, RC 11,16 euro);

B) autorimessa distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al (Fg. n. 93 Part.IIa n. 82 (Piano T Cat. C/6, Classe 4, Superficie catastale 31 mq, Consistenza 22 mq, RC 34,09 euro);

C) rata di terreno individuata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Todi al Fg. 93 Part.IIa 89 (Pascolo, Classe 2, Superficie 5,45 are, Reddito Dominicale 0,28 euro – Reddito Agrario 0.17);

D) rata di terreno individuata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Todi al (Fg. 93 Part.IIa 563 (ex part.IIa n. 81) (Seminativo, Classe 3, Superficie 5,63 are, Reddito Dominicale 2,47 euro – Reddito Agrario 2,62);

con tutti gli annessi, connessi, accessioni, pertinenze, azioni, diritti, ragioni anche condominiali, enti e spazi in comunione, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, nulla escluso, tutto incluso, di cui all' atto di compravendita a rogito del Notaio Fabio Arrivi di Todi del 24.10.2007 rep. 28986/8643 trascritto in data 02 Novembre 2007 al n. 20347 reg. part. (**Allegato n. 18**).

La collocazione dei beni risulta evincibile dalle planimetrie catastali (vax) (**Allegato n. 4 e Allegato n. 27**).

Il contesto a cui i beni appartengono (**Allegato n. 28**), è quello nelle immediate vicinanze della piccola frazione di Pontecuti del Comune di Todi (PG), un piccolissimo borgo di 98 abitanti a 150 m.s.l.m., sito a fianco della strada statale 79 bis Orvietana, tra il ponte sul Tevere e la salita che porta a Todi. L'accesso ai beni oggetto della procedura è un po' angusto ed è possibile tramite una stretta stradina sterrata in pendenza adiacente lo svincolo tra la strada SS79 bis e la Strada Statale 448. I beni non sono caratterizzati dalla fruibilità in tempi brevi di tutti i servizi di prima necessità e dalla presenza di strutture pubbliche, infatti i centri più vicini sono nella città di Todi distante

qualche Km, come anche facilmente evincibile dall'estratto planimetrico di Google Maps che si allega (**Allegato n. 29**).

A ridosso dei beni è stato rilevata la presenza di elementi artificiali che hanno un negativo impatto visivo sugli stessi (ponte sul Tevere e snodo strade statali - vedere documentazione fotografica **Allegato n. 26 Foto n. 2, 18, 19**).

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Dall'accesso agli Atti effettuato dalla scrivente presso il Comune di Todi – Ufficio Urbanistica i beni, secondo la classificazione del P.R.G. vigente del suddetto Comune (Variante PRG approvata con DPGR n. 391 del 10.09.1973 e n.198 del 15.03.1978), ricadono in una zona di Risanamento Idrogeologico.

3.2.1. Descrizione analitica del bene A) [punto 7) quesito].

Il bene oggetto di stima costituisce porzione di un edificio in muratura ed è un locale ad uso cantina/magazzino al piano terra di superficie pari a 9 mq di H=2,50 m (come meglio evincibile dall'elaborato grafico planimetrico dello stato attuale effettuato dalla scrivente e desunto dalle planimetrie catastali ufficiali fatte estrarre dalla scrivente (**Allegato n. 30**)), con accesso dalla corte comune prospiciente il bene. Il bene è stato visionato dall'esterno in fase di sopralluogo, in quanto inaccessibile per la presenza di una fitta vegetazione che ne impediva l'accesso. Trattasi, comunque, di un bene la cui costruzione è ante 01 Settembre 1967, secondo anche quanto dedotto dalle ricerche effettuate presso il Comune di Todi, bene che non ha subito modificazioni nel tempo e di cui è comunque deducibile un valore di mercato (vedere **Foto n. 20, 21, 22, 23** della Documentazione Fotografica **Allegato n. 27**).

Pessimo lo stato di manutenzione.

Il bene A) confina, come atto di compravendita **Allegato n. 18** e planimetria catastale **Allegato n. 6**, su un lato con via pubblica e sugli altri lati con altra proprietà (ex [redacted] attualmente [redacted] [redacted] con sede in [redacted]).

3.2.2. Descrizione analitica del bene B) [punto 7) quesito].

Il bene oggetto di stima è un locale ad uso garage al piano terra in muratura, di superficie pari a 22 mq di H= 2,45 m (come meglio evincibile dall' elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato dalla scrivente (**Allegato n. 31**)), con accesso dalla corte comune prospiciente. Da un punto di vista delle finiture il bene è allo stato grezzo, risulta non intonacato, non tinteggiato né pavimentato. In corrispondenza dell' apertura esterna è presente una saracinesca.

L'impianto elettrico è presente (**Foto dalla n. 06 alla n. 12 dell'Allegato n. 26**) e comunque l'impianto in dotazione del fabbricato viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, senza garanzia alcuna da parte della Procedura Esecutiva.

Il bene B) confina come atto di compravendita (**Allegato n. 18**) e come da planimetria catastale (**Allegato n. 6**), su un lato con via pubblica e sugli altri lati in parte con la stessa proprietà in parte con altra proprietà.

3.2.3. Descrizione analitica del bene C) [punto 7) quesito].

Il bene è una rata di terreno di forma regolare pianeggiante adibita catastalmente a pascolo, ma di fatto adibita a seminativo, della superficie complessiva di 545 mq, recintata su tutti i lati e facilmente accessibile (**Foto dalla n. 28 alla n. 30 dell'Allegato n. 26**).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 312/2018, estratto dalla scrivente presso gli Uffici del Comune di Todi (PG) (**Allegato n. 13**), il bene, secondo la classificazione del P.R.G. vigente del suddetto Comune (approvato con D.C.C. n. 110 del 14.07.2005 pubblicato sul B.U.R. n. 33 del 16.08.2005 e succ. varianti), ricade nella zona definita "Spazio Rurale", Zona Boscata (zona omogenea E) di cui all'art. 85 della L.R. 1/2015 e agli artt. 75 e 80 delle N.T.A. parte strutturale, in parte con i seguenti vincoli:

- vincolo di tutela D.Lgs. n.42/2004e successivi;
- sistema paesaggistico-ambientale – rete ecologica – aree di ripristino dei corridoi ecologici;
- fascia di rispetto di mt.100 dei corsi d'acqua;
- area esondabile – Fascia A;

Il bene C) confina, come da decreto di trasferimento **Allegato n. 19** e planimetria catastale **Allegato n. 6**, su un lato con demanio e sugli altri lati in parte con la stessa proprietà in parte con altra proprietà.

3.2.4. Descrizione analitica del bene D) [punti 7) e 10) quesito].

Il bene è una rata di terreno adibita a seminativo di forma regolare, pianeggiante e facilmente accessibile della superficie complessiva di 563 mq, recintata su tutti i lati (**Foto dalla n. 24 alla n. 27 dell'Allegato n. 26**).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 312/2018, estratto dalla scrivente presso gli Uffici del Comune di Todi (PG) (**Allegato n. 13**), il bene, secondo la classificazione del P.R.G. vigente del suddetto Comune (approvato con D.C.C. n. 110 del 14.07.2005 pubblicato sul B.U.R. n. 33 del 16.08.2005 e succ. varianti), ricade in una zona Zona Agricola (zona omogenea E) (in parte) di cui

agli artt. 75 e 80 delle N.T.A. parte strutturale, in parte nella zona definita "Spazio Rurale", Zona Boscata (zona omogenea E) di cui all'art. 85 della L.R. 1/2015 con i seguenti vincoli:

- vincolo di tutela D.Lgs. n.42/2004e successivi;
- area esondabile – Fascia A e B;
- sistema della mobilità – fascia di rispetto viabilità carrabile – strada extraurbana secondaria art. 24 DPR 610/96 (zona omogenea F)

Il bene D) confina, come da decreto di trasferimento **Allegato n. 19** e planimetria catastale **Allegato n. 6**, su un lato con demanio e sugli altri lati in parte con la stessa proprietà in parte con altra proprietà.

3.3. Titoli di proprietà [punto 2.2) quesito].

I beni A), B), C), D) appartengono al Sig. [redacted] (esecutato), con diritto di proprietà per una quota pari ad 1/1.

Al Sig. [redacted] (esecutato) i beni sono pervenuti rispettivamente con:

- beni immobili A) e B): atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Fabio Arrivi di Todi del 24.10.2007 rep. 28986/8643 trascritto a Perugia in data 02 Novembre 2007 al n. 20347 reg. part. n. 36543 reg. gen., registrato a Perugia il 30.10.2017 n. 16136 dalle signore [redacted] e [redacted] (**Allegato n. 18**);

- beni C) e D): formalità eseguita in data 19.04.2006 al n. 7627 reg. part. e al n. 13554 reg. gen. in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Perugia del 3103.2006 n.rep. 166/2006 in rettifica al decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Perugia il 14.07.1999 n. rep. 249 e trascritto in data 29.07.1999 al n. 10676 reg. part. e al n. 17205 reg. gen. (**Allegato n. 19**).

3.4. Stato di possesso e occupazione dei beni [punti 12), 13), 14) quesito].

Non esistono contratti di locazione su tutti i beni in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso (come dalle risultanze della richiesta effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (**Allegato n. 20**)).

I beni C) e D) "rate di terreno" vengono quindi considerati "liberi" da formali vincoli locativi.

I beni immobili A) e B) sono attualmente occupati dalla Sig.ra [redacted] dai suoi figli, per assegnazione di diritto di abitazione a seguito di quanto stabilito nella sentenza n. 931/2015 della separazione giudiziale tra i sig.ri [redacted] e [redacted] (**Allegato n. 21**), con la quale il Giudice Dott.ssa Micciché confermava quanto stabilito precedentemente con sentenza n. 600/2012 del 02.05.2012 depositata in Cancelleria il 17.05.2012 (RG. N. 2092/2010) (**Allegato n. 22**) e quanto concordato tra i coniugi nel verbale di udienza del

17.03.2015 e allegato verbale di conciliazione tra i sig.ri [redacted] e [redacted] (Allegato n. 23).

Il diritto di abitazione alla Sig.ra [redacted] (ex coniuge dell'esecutato) sui beni immobili esegutati, assegnato per effetto della separazione giudiziale tra la stessa e l'esecutato Sig. [redacted] (atto giudiziario del 21.02.2012 del Tribunale Civile di Perugia n. rep. 2092) risulta formalmente trascritto con formalità (vedere Allegato n. 32) eseguita in data 23 settembre 2013 al n. 14520 reg. part. E 21818 reg. gen., quindi in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 22.06.2018.

I sig.ri [redacted] e [redacted] sono attualmente divorziati (precedentemente sposati in regime di separazione dei beni) come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 14.12.2018, fatto estrarre dalla scrivente presso il Comune di Todi (Allegato n. 16).

I figli a carico e residenti nell'abitazione e conseguentemente in corrispondenza dei beni immobili esegutati sono, come da estratto di residenza e stato di famiglia della sig.ra [redacted] (Allegato n. 34):

- [redacted] nata a Marsciano il [redacted]
- [redacted] nata a Marsciano il [redacted]
- [redacted] nato a Marsciano il [redacted];

3.5. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni. [punti 3) e 6) quesito].

3.5.1 Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.

Dalle risultanze ipotecarie sulla base delle visure ipocatastali presenti agli Atti del Tribunale di Spoleto (certificato notarile del 02.07.2018) e di quelle fatte effettuare dalla scrivente e aggiornate al giorno 11/01/2019 (Allegato n. 32) le trascrizioni, iscrizioni, pignoramenti gravanti su tutti i beni esegutati sono:

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/08/2013 – Registro particolare 2469 Registro generale 20153 Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma Repertorio 15283 del 06/08/2012 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di E.CO.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza fra gli addetti alla vendita di generi di monopolio società cooperativa per azioni con sede in Roma di 10.000,00 euro, sorte capitale 5.079,62 euro;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2013 – Registro particolare 14520 Registro generale 21818 pubblico ufficiale Tribunale Civile di Perugia Repertorio 2092 del 21/02/2012 - Atto giudiziario –

Assegnazione di [REDACTED] nella casa coniugale a favore della Sig.ra [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2014 – Registro particolare 2707 Registro generale 20236
Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Spoleto Repertorio 852 del 31/07/2014 – IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] fra gli addetti alla vendita di generi di monopolio società cooperativa per
azioni con sede in Roma di 70.000,00 euro, sorte capitale 46.500,00 euro;

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2015 – Registro particolare 530 Registro generale 4206
Pubblico Giudice di Pace di Roma Repertorio 8767 del 01/12/2014 – IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] fra gli addetti alla vendita di generi di monopolio società cooperativa per azioni con
sede in Roma di 3.000,00 euro, sorte capitale 1.404,64,00 euro;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/06/2018 – Registro particolare [REDACTED] Registro generale [REDACTED]
pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Spoleto Repertorio [REDACTED] del
3 [REDACTED] Atto esecutivo o cautelare – Verbale di [REDACTED] a favore [REDACTED]
Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza fra gli addetti alla vendita di generi di
monopolio società cooperativa per azioni con sede in Roma contro [REDACTED]

3.5.2 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni. Difformità, sanabilità e costi [punto 11) quesito].

I beni risultano, da un punto di vista della posizione amministrativa ed edilizio-urbanistica, oggetto
dei seguenti titoli abilitativi:

- il bene A) non è oggetto di titoli abilitativi e risulta edificato ante 01 Settembre 1967, quindi
considerabile regolare.

- il bene B) è stato oggetto di:

- **Pratica Edilizia n. 48/68** (Allegato n. 25) acquisita dal Comune di Todi prot. n. 3931 del
09/03/1968 presentata dal Sig. [REDACTED] per il progetto di sopraelevazione di un fabbricato
sito in Loc. Pontecuti e relativi allegati, mai iniziata né conclusa, quindi, anch'esso può essere
considerato regolare.

3.5.3. Difformità catastali.

La consistenza dei beni risulta conforme a quelle rappresentata catastalmente
Da un punto di vista catastale quindi i beni risultano regolari.

3.6. Oneri condominiali [punto 4) quesito].

Nessun onere condominiale.

3.7. Individuazione precedenti proprietari del ventennio [punto 2.2) quesito].

Si riporta di seguito il quadro sinottico dei beni.

I beni appartengono al Sig. [redacted] (esecutato) per una quota di proprietà pari ad 1/1.

Al Sig. [redacted] (esecutato), per la piena proprietà, i beni sono pervenuti rispettivamente:

- beni immobili A) e B):

- con atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Fabio Arrivi di Todi del 24.10.2007 rep. 28986/8643 trascritto a Perugia in data 02 Novembre 2007 al n. 20347 reg. part. n. 36543 reg. gen., registrato a Perugia il 30.10.2017 n. 16136 dalle signore [redacted], [redacted] e [redacted] (Allegato n. 18);

- alle signore [redacted], [redacted] e [redacted] i beni suddetti erano pervenuti con atto di donazione a rogito del Notaio Eveno Clementi di Todi del 09.12.1993 rep. 93592, trascritto in data 05.01.1994 al n. 155 reg. part. dal Sig. [redacted], che si riservava l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per la coniuge [redacted].

- beni C) e D) (rate di terreno):

- con TRASCRIZIONE eseguita in data 19.04.2006 al n. 7627 reg. part. e al n. 13554 reg. gen. in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Perugia Esecuzioni Immobiliari del 31.03.2006 n. rep. 166/2006 in rettifica al decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Perugia il 14.07.1999 n. rep. 249 e trascritto in data 29.07.1999 al n. 10676 reg. part. e al n. 17205 reg. gen. (Allegato n. 19) dai Sig.ri [redacted] e [redacted]

- ai sig.ri [redacted] e [redacted] i beni erano pervenuti con atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Carbonari di Perugia del 23.08.1984 rep. 689, trascritto in data 13.09.1984 al n. 13515 reg. part. dalle sig.re [redacted] o [redacted] e [redacted].

3.8. Calcolo delle SUPERFICI COMMERCIALI dei beni [punto 7) quesito].**3.8.1. Calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE dei beni A) e B).**

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni immobili, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. La stessa regola, come nel caso specifico, ha validità nel caso di adiacenza con i vani scala condominiali. Le superfici commerciali sono evidenziate graficamente nelle planimetrie di rilievo redatte dalla scrivente e restituite graficamente negli **Allegati n. 30, 31**.

I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 1**.

Calcolo delle superfici commerciali beni A, B

Superficie lorda		MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
Bene A Fg. n. 93 part. II a. n. 17 Sub. 1	Destinazione			
	Cantina/Magazzino	13,16	1.00	13,16
	totale A	13,16	-	13,16
Bene B Fg. n. 93 Part. IIa n. 82				
	box	29,86	-	29,86
	totale B	29,86	-	29,86

Tabella 1: calcolo superficie commerciale per i beni immobili del lotto N. 1**3.8.2. Calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE dei beni C) e D) (rate di terreno).**

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima delle rate di terreno, la scrivente ha considerato la superficie commerciale coincidente con la superficie definita nella consistenza dei beni delle visure catastali ufficiali. Il bene C) rata di terreno adibita a pascolo ha una superficie commerciale $S_{commC} = 545$ mq e il bene D) rata di terreno adibita a seminativo ha una superficie commerciale $S_{commD} = 563$ mq e (**Allegati n. 4 e n. 27**).

3.9. Valore di mercato del bene e criterio di stima [punto 17) quesito].**1) Valore dei beni immobili A), B).**

Il valore più probabile di mercato, cioè il valore che i beni immobili oggetto del presente lotto può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di

pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, è stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di **stima sintetico-comparativo**, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i valori di mercato.

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra gli immobili da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente ha determinato il valore dei beni oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un elevato numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato, oltrechè effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Todì.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornata al primo semestre del 2018 (**Allegato n. 33**) supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona.

In Provincia di Perugia, nel Comune di Todì, in una zona periferica extraurbana il valore di mercato in euro/mq:

- per box con uno stato normale di conservazione oscilla tra un valore min. di 450 euro ed un valore massimo di 570 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del box e della cantina, il pessimo stato di conservazione della cantina, la non finitura del box (in quanto allo stato grezzo), i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza dei beni, il valore stimato dalla scrivente risulta pari a:

a) bene immobile A) (cantina/magazzino) 13,16 mq x 350 euro/mq = **4.606,00 euro**

b) bene immobile B) (box) 29,86 mq x 450 euro/mq = **13.437,00 euro**

a) + b) = 18.043,00 euro

I suddetti beni, essendo assegnati alla Sig.ra [REDACTED] per trascrizione antecedente alla data di trascrizione del pignoramento e gravati quindi dal diritto di abitazione per la stessa e per la sua famiglia (figli) (art.li n. 1022 e 1023 del Codice Civile), subiscono un deprezzamento sul valore stimato, che tiene conto del fatto che gli stessi beni, anche a seguito dell'eventuale vendita all'asta, resteranno nel godimento dell'ex coniuge dell'esecutato e dei figli

degli stessi almeno fino al raggiungimento dell'indipendenza economica (presumibilmente 28 anni) dell'ultimo dei figli, come anche da [punto 17) quesito] dell'Ill.mo Giudice.

Considerando che l'ultimo figlio dell'esecutato e dell'ex coniuge Sig.ra [REDACTED] ed è nato il giorno 11.11.2005, il diritto di abitazione sui beni ha durata 15 anni a partire dalla data della presente stima.

Il valore del diritto di abitazione a tempo determinato calcolato per 15 anni (come da tabella per il calcolo del diritto di usufrutto Allegato n. 35) è quindi pari a euro 2.033,45 ed il valore della nuda proprietà dei beni a) e b) è quindi pari a euro **16.009,55**:

Valore beni a) + b) (nuda proprietà deprezzata del valore del diritto di abitazione)

euro 16.009,55

2) Valore dei beni (rate di terreno) C) e D)

Il valore più probabile di mercato del lotto di terreno, cioè il valore che i beni oggetto della presente procedura può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, è stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di **stima sintetico-comparativo**, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella zona e dei quali siano noti i valori di mercato.

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario il bene da stimare ed altri beni di caratteristiche simili, la scrivente ha determinato il valore del bene oggetto di stima, in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed il particolare momento economico, oltrechè effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Todi.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è il quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni nelle singole regioni agrarie della provincia di Perugia supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, considerando la presenza dei numerosi vincoli urbanistici gravanti sui terreni, la facile accessibilità alle rate di terreno e lo stato pianeggiante degli stessi, considerando la lavorabilità meccanica degli stessi, il valore stimato dalla scrivente per la rata adibita a pascolo è di **4.000,00 euro/ha** e per la rata adibita a seminativo (orto irriguo) è di **24.000 euro/ha**:

c) Valore del bene C) (rata di terreno adibita a pascolo) $4000,00 \text{ euro/ha} \times 0,0545 \text{ ha} = \mathbf{218,00 \text{ euro}}$ **d) Valore del bene D) (rata di terreno adibita a seminativo (orto irriguo))** $24000,00 \text{ euro/ha} \times 0,0563 \text{ ha} = \mathbf{1.351,20 \text{ euro}}$ **VALORE TOTALE DEL LOTTO:****a) +b) + c) + d) = 17.668,75 euro**

Tale valore di stima del lotto viene ridotto dalla scrivente di un abbattimento forfettario percentuale pari al 15%, per tenere conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno di acquisto all'asta anziché sui valori catastali, sia dell'assenza di garanzia per vizi occulti:

$17.668,75 \text{ euro} - 15\% (17.668,75 \text{ euro}) \text{ euro} = 17.668,75 \text{ euro} - 2.650,31 = \mathbf{15.018,44 \text{ euro}}$
arrotondato a 15.000,00 euro

VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO**15.000,00 euro (quindicimila/00 euro)****3.10 Sulla divisibilità dei beni [punto 12) quesito].**

Questo punto non è stato sviluppato dalla scrivente trattandosi di beni appartenenti ad unico proprietario. Per il suddetto motivo la scrivente non ha ritenuto necessaria la predisposizione della bozza di ordinanza di divisione del lotto.

4. Conclusioni

I risultati della stima effettuata dalla scrivente hanno portato all'individuazione di un unico lotto di vendita per il bene oggetto dell'esecuzione il cui valore finale di vendita è:

LOTTO UNICO : 15.000,00 euro (quindicimila/00 euro)

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Foligno, lì 16 Gennaio 2019.

In fede

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'ESPERTO*Dott. Ing. Silvia Capaldi*

ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina dell'Esperto del 19.07.2018;
- 2) accettazione incarico Esperto del 27.09.2018;
- 3) visure catastali del 05/10/2018 relative ai beni siti in Todi (Pg), Fraz. Pontecuti;
- 4) estratto planimetrico (vax) in scala 1:2000 dei beni siti in Todi (Pg), Fraz. Pontecuti;
- 5) planimetria catastale in scala 1:200 dei beni immobili siti in Todi (Pg), Fraz. Pontecuti;
(particella 82);
- 6) planimetria catastale in scala 1:200 del bene immobile sito in Todi (Pg), Fraz. Pontecuti,
(particella 17);
- 7) richiesta certificati residenza e stato di famiglia esecutato al Comune di Todi;
- 8) certificato di residenza e stato di famiglia dell'Esecutato;
- 9) richiesta C.D.U. al Comune di Todi del giorno 13.11.2018;
- 10) comunicazioni dell'inizio delle operazioni peritali dell'Esperto alle parti;
- 11) verbale di sopralluogo dell'Esperto del 13.12.2018;
- 12) richiesta di accesso agli atti al Comune di Todi del giorno 13.12.2018;
- 13) certificato di destinazione urbanistica dei beni (rate di terreno);
- 14) richiesta certificato di matrimonio dell'Esecutato;
- 15) certificato di matrimonio dell'Esecutato;
- 16) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato;
- 17) richiesta atto di compravendita dei beni;
- 18) atto di compravendita dei beni immobili;
- 19) decreto di trasferimento del Tribunale di Perugia;
- 20) dichiarazione Agenzia delle Entrate;
- 21) sentenza n. 931/2015 della separazione giudiziale tra i sig.ri [redacted] e [redacted]
[redacted];
- 22) sentenza n. 600 del 2012 della separazione giudiziale tra i sig.ri [redacted] e [redacted]
[redacted];
- 23) verbale di udienza del 17.03.2015 e allegato verbale di conciliazione tra i sig.ri [redacted]
[redacted] e [redacted];
- 24) ritiro atti presso il Comune di Todi;
- 25) Pratica Edilizia n. 48/68 per sopraelevazione, bene Fg. 93 part.lla n. 82 (garage);
- 26) documentazione fotografica del sopralluogo del 13.12.2018;
- 27) estratto planimetrico catastale dei beni con con ottici;
- 28) estratti di Google Maps con localizzazione dei beni;

29) estratto di Google Maps con indicazione dei beni oggetto del pignoramento e principali servizi;

30) restituzione grafica bene Fg. 93 part.lla n. 17 Sub. 1;

31) rilievo dello stato attuale del bene ad opera dell'Esperto Ing. Silvia Capaldi (bene B);

32) visure ipocatastali del giorno 11.01.2019;

33) estratto banca dati OMI;

34) certificato contestuale di stato di famiglia e residenza della Sig.ra [REDACTED]

35) tabella calcolo valore diritto di abitazione.