



TRIBUNALE DI SPOLETO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 32/2017 PROMOSSA  
DA SIGNORI ..... E

CONTRO

SIGNORI !

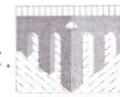
- !

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Valentina Velieri con studio a Spoleto Via Francesca Morvillo n.41, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5197, veniva nominata, dal Giudice dell'esecuzione Dott. Simone Salcerini, esperto per l'esecuzione immobiliare n. 32 del 2017 promossa dai Signori ....., e ..... e ..... rappresentati dagli Avv.ti ..... e ....., invitandomi a comparire il giorno 30 Novembre 2017 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 precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2)



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

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

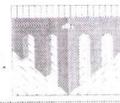
4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.t.);

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

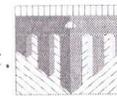
6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

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

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) 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;

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. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

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

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".



**Premessa:**

Con raccomandate a.r. e mail-PEC del **05 giugno 2018** notificavo ai

Sig.ri **\_\_\_\_\_**,  
**\_\_\_\_\_** e agli Avv.ti **C**  
**C**, **i**, **l** e **M**, l'inizio delle  
operazioni peritali nel giorno **15 Giugno 2018**.

Il giorno 11/06/2018 mi viene comunicato dal signor **\_\_\_\_\_**  
che nella data da me prescelta per il sopralluogo ne lui ne sua moglie  
signora **\_\_\_\_\_**, potranno essere presenti in quanto il giorno  
13/06/18 sarà sottoposto ad un intervento presso l'Ospedale di  
Siena.

Il giorno 19/06/2018 il signor **\_\_\_\_\_** mi trasmette la lettera di  
dimissioni, così la sottoscritta con raccomandate a.r. e mail-PEC del  
**29 giugno 2018** notifica ai Sig.ri  
**\_\_\_\_\_**  
e agli Avv.ti **\_\_\_\_\_** e **\_\_\_\_\_**,  
l'inizio delle operazioni peritali nel giorno **20 Luglio 2018**.

**Inizio operazioni:**

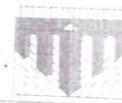
Alla data prefissata alle ore 10:00 in presenza dei signori  
**\_\_\_\_\_** e **\_\_\_\_\_** si è potuto accedere  
alle varie unità immobiliari, effettuando le dovute misurazioni e  
fotografie, e valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche, le  
verifiche dello stato di conservazione dell'immobile e della conformità  
rispetto alle autorizzazioni edilizie.

**Individuazione dei beni oggetto di pignoramento**

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono così  
riportati:

*Fabbricati siti nel Comune di Todi, distinti al N.C.E.U. del predetto  
Comune al:*

*foglio 4, p.lla 623, cat. D/8, piano T (Proprietà ½ Sig. \_\_\_\_\_);*



foglio 4, p.lla 29 sub. 5, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, piano T-2-3  
(Proprietà 1/2 Sig. o);

foglio 4, p.lla 29 sub. 6, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, piano T-2-3  
(Proprietà 1/2 Sig. );

foglio 75, p.lla 267 sub.8, cat. A/2, cl. 5, cons. 6,5 vani, piano 2 (Diritto  
di Usufrutto 1/6 Sig.ra

foglio 75, p.lla 267 sub.22, cat. C/6, cl. 5, cons. 21 mq, piano S3  
(Diritto di Usufrutto 1/6 Sig.ra

foglio 62, p.lla 611 sub.1, U.I. soppressa con provvedimento di  
autotutela (Sig.ra

foglio 62, p.lla 611 sub.2, U.I. soppressa con provvedimento di  
autotutela (Sig.ra

foglio 62, p.lla 611 sub.3, cat. C/2, cl. 5, cons. 12 mq, piano T  
(Proprietà 1/2 Sig.ra

foglio 75, p.lla 1751 sub.1, cat. C/6, cl. 5, cons. 525 mq, piano 1  
(Proprietà 1/2 Sig.ra

foglio 75, p.lla 38 sub.1, cat. A/3, cl. 5, cons. 5,5 vani, piano T-1  
(Proprietà 3/12 Sig.ra

foglio 75, p.lla 38 sub.2, cat. A/3, cl. 5, cons. 4,5 vani, piano T-1  
(Proprietà 3/12 Sig.ra

foglio 75, p.lla 1740 sub.2, cat. A/2, cl. 5, cons. 3 vani, piano T-1  
(Proprietà 3/12 Sig.ra

foglio 75, p.lla 1740 sub.3, cat. C/2, cl. 8, cons. 9 mq, piano 2  
(Proprietà 3/12 Sig.ra

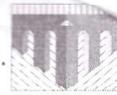
foglio 75, p.lla 1741/1742, cat. D/10 (Proprietà 3/12 Sig.ra

foglio 46, p.lla 742, cat. Unità collabente (Proprietà 3/12 Sig.ra

foglio 75, p.lla 531 sub.2, cat. C/6, cl. 7, cons. 60 mq, piano T  
(Proprietà 9/32 Sig.ra F

foglio 75, p.lla 531 sub.3, cat. A/2, cl. 5, cons. 8 vani, piano T-1  
(Proprietà 9/32 Sig.ra

foglio 75, p.lla 531 sub.4, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani, piano 2  
(Proprietà 9/32 Sig.ra



foglio 75, p.lla 532 sub.2, cat. C/6, cl. 7, cons. 42 mq, piano T  
(Proprietà 9/32 Sig.ra \_\_\_\_\_);

foglio 75, p.lla 532 sub.3, cat. A/2, cl. 5, cons. 6,5 vani, piano T-1  
(Proprietà 9/32 Sig.ra \_\_\_\_\_);

foglio 75, p.lla 532 sub.4, cat. A/2, cl. 5, cons. 4 vani, piano 2  
(Proprietà 9/32 Sig.ra \_\_\_\_\_).

Terreni siti nel Comune di Todi, distinti al N.C.T. del predetto Comune  
al:

foglio 4 p.lla 638, seminativo, ha 00.40 (Proprietà 1/1, Sig.  
\_\_\_\_\_); non di proprietà del signor \_\_\_\_\_, quindi non  
inserito nei lotti;

foglio 4 p.lla 607, ente urbano, ha 01.14 (Proprietà 1/9 Sig.  
\_\_\_\_\_); ente urbano occupato dalla costruzione di un edificio, quindi  
non stimabile;

foglio 4 p.lla 637, seminativo arborato, ha 00.10 (Proprietà 3/9 Sig.  
\_\_\_\_\_);

foglio 4 p.lla 615, area rurale, ha 01.55 (Proprietà 3/9 Sig.  
\_\_\_\_\_);

foglio 4 p.lla 622, seminativo arborato, ha 00.15 (Proprietà 3/9 Sig.  
\_\_\_\_\_);

foglio 4 p.lla 634, area rurale, ha 00.05 (Proprietà 3/9 Sig.  
\_\_\_\_\_);

foglio 4 p.lla 614, area rurale, ha 01.55 (Proprietà 6/12 Sig.  
\_\_\_\_\_);

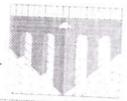
foglio 4 p.lla 613, area rurale, ha 02.00 (Proprietà 1/1 Sig.  
\_\_\_\_\_);

foglio 46 p.lla 132, seminativo arborato, ha 1.11.40 (Proprietà 1/2  
Sig.ra \_\_\_\_\_);

foglio 50 p.lla 10, seminativo, ha 0.48.20 (Proprietà 1/2 Sig.ra  
\_\_\_\_\_);

foglio 50 p.lla 89, bosco misto, ha 26.00 (Proprietà 1/2 Sig.ra  
\_\_\_\_\_);

foglio 50 p.lla 109, bosco misto, ha 1.06.15 (Proprietà 1/2 Sig.ra  
\_\_\_\_\_).



foglio 50 p.lla 114, area promiscua, ha 00.40 (Proprietà 1/2 Sig.ra  
);

foglio 50 p.lla 115, seminativo, ha 79.50 (Proprietà 1/2 Sig.ra Perucca  
Carla);

foglio 50 p.lla 117, bosco misto, ha 17.70 (Proprietà 1/2 Sig.ra  
);

Foglio 62 p.lla 4, seminativo, ha 01.95.00 e seminativo arborato 33.60  
(Proprietà 1/2 Sig.ra )

Foglio 62 p.lla 5, seminativo, ha 03.60.70 (Proprietà 1/2 Sig.ra  
)

Foglio 62 p.lla 6, seminativo, ha 02.50.90 (Proprietà 1/2 Sig.ra  
)

Foglio 62 p.lla 62, bosco misto, ha 03.60 (Proprietà 1/2 Sig.ra  
)

Foglio 75 p.lla 36, seminativo arborato ha 01.74.94 e vigneto ha 46.86  
(Proprietà 1/2 Sig.ra )

Foglio 75 p.lla 525, uliveto ha 19.89 e seminativo arborato ha 07.11  
(Proprietà 1/2 Sig.ra )

Foglio 75 p.lla 527, seminativo arborato, ha 07.61 (Proprietà 1/2 Sig.ra  
)

Foglio 75 p.lla 698, seminativo arborato, ha 03.20 (Proprietà 1/2 Sig.ra  
)

Foglio 75 p.lla 1612, soppressa e costituita la p.lla 1800, ente urbano,  
ha 00.39 (Proprietà 1/2 Sig.ra )

Foglio 46 p.lla 133, seminativo arborato, ha 07.60 (Proprietà 1/2 Sig.ra  
)

Foglio 46 p.lla 134, soppressa e costituita la p.lla 742, ente urbano, ha  
07.20 (Proprietà 1/2 Sig.ra )

Foglio 50 p.lla 1, seminativo, ha 03.98.90 (Proprietà 3/12 Sig.ra  
)

Foglio 50 p.lla 2, seminativo, ha 53.80 (Proprietà 3/12 Sig.ra  
)

Foglio 62 p.lla 125, seminativo, ha 19.60 (Proprietà 3/12 Sig.ra  
)



Foglio 75 p.lla 528, uliveto ha 12.00 e seminativo arborato 45.00  
(Proprietà 3/12 Sig.ra . . . . .)

Foglio 75 p.lla 696, seminativo arborato, ha 02.00 (Proprietà 3/12  
Sig.ra . . . . .)

Foglio 75 p.lla 1615, area urbana, ha 00.85 (Proprietà 3/12 Sig.ra  
. . . . .)

Terreno sito nel Comune di Collazzone, distinti al N.C.T. del predetto  
Comune al:

foglio 28 p.lla 63, bosco misto, ha 02.56.90 (Proprietà 1/9 Sig.  
. . . . .);

Data la consistenza, la disposizione dei beni e la distinta individuazione  
catastale, viene individuato il valore economico in (15) quindici lotti:

- **lotto n. 1:** Unità immobiliari censite come locali per funzioni produttive connesse alle attività agricole e terreni agricoli adiacenti, il tutto sito in Todi Via Altobello Chiaravalle.

Un edificio è composto da un unico piano fuori terra, dove troviamo un fienile, una rimessa attrezzi e due box.

Il secondo edificio è composto da un piano sottostrada e due piani fuori terra tra essi non comunicanti. Al piano primo si accede da due scale esterne, al piano terra da più ingressi, qui troviamo 2 pollai, 5 ripostigli, un magazzino e una stalla, al piano primo sottostrada troviamo 2 cantine.

Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al foglio 75, p.lle 36-698-696-525-527-1800-528-1741-1742;

- **lotto n. 2:** Unità immobiliari censite come abitazione e rimessa attrezzi, site in Todi Via Altobello Chiaravalle. Al piano terra troviamo la rimessa attrezzi e un wc, il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 75 Particella 531 Sub. 2. Attraverso una scala interna censita con il Sub. 1, in comune con l'unità immobiliare distinta con il Sub. 4 (Lotto 3), si raggiunge l'abitazione posta al piano primo composta da un ingresso, un soggiorno, una cucina, 2 bagni, 3 camere da letto, un disimpegno, un terrazzo e un balcone, al piano terra è posta un'altra cucina, il tutto è distinto al Catasto Fabbricati



del Comune di Todi al Foglio 75 Particella 531 Sub.3. E' parte integrante del presente Lotto anche la quota parte della Particella 1737 in quanto Bene in Comune tra i Lotti 2-3-4-5;

- **lotto n. 3:** Unità immobiliare censita come abitazione, sita in Via Altobello Chiaravalle n. 37 posta al piano secondo e così composta, ingresso, sala da pranzo, cucina, camera da letto, bagno e 2 terrazzi. Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 75, Particella 531 sub. 4. Sono parte integrante del presente lotto quota parte della Particella 531 Sub.1 (in comune con il Lotto 2) e quota parte della Particella 1737 in quanto Bene in Comune tra i Lotti 2-3-4-5;

- **lotto n. 4:** Unità immobiliari censite come abitazione e rimessa attrezzi, site in Todi Via Altobello Chiaravalle n.35. Al piano terra troviamo la rimessa attrezzi e un wc, il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 75 Particella 532 Sub. 2. Attraverso una scala interna censita con il Sub. 1, in comune con l'unità immobiliare distinta con il Sub. 4 (Lotto 5), si raggiunge l'abitazione posta al piano primo composta da disimpegno, cucina, 3 camere da letto, un bagno, un terrazzo e un balcone, al piano terra è situata un'altra cucina, un disimpegno e una dispensa il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 75 Particella 532 Sub.3. La restante porzione dell'abitazione composta da ingresso, bagno, soggiorno e parte di cucina al piano primo e parte di disimpegno al piano terra è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 75 Particella 1740 Subalterno 2. Sono parte integrante del presente Lotto anche la quota parte della Particella 1737 in quanto Bene in Comune tra i Lotti 2-3-4-5, la quota parte della Particella 1740 Sub. 1 Bene Comune Non Censibile con il Lotto 5 e la particella 532 Sub. 1 Bene Comune Non Censibile con il Lotto 5;

- **lotto n. 5:** Unità immobiliare censita come abitazione, sita in Todi Via Altobello Chiaravalle n. 35. L'unità è posta al piano secondo ed è così composta, ingresso, sala da pranzo, cucina, camera da letto, bagno, terrazzi, il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al

Foglio 75 Particella 532 Sub. 4. Porzione di terrazzo è censito al Foglio 75 Particella 1740 Sub. 3 categoria C/2.

Sono parte integrante del presente Lotto anche la quota parte della Particella 1737 in quanto Bene in Comune tra i Lotti 2-3-4-5, la quota parte della Particella 1740 Sub. 1 Bene Comune Non Censibile con il Lotto 4 e la particella 532 Sub. 1 Bene Comune Non Censibile con il Lotto 4;

- **lotto n. 6:** Unità immobiliare censita come abitazione, sita in Todi Vocabolo Cappuccini n. 33. L'unità è costituita da due piani fuori terra, il piano terra è composto da due fondi, il piano primo da un disimpegno, un soggiorno, una cucina, due camere da letto un bagno, il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 75 Particella 38 Sub. 1.

E' parte integrante del presente Lotto anche la quota parte del Bene Comune Non Censibile Sub. 3 della Particella 75, comune con il Lotto 7;

- **lotto n. 7:** Unità immobiliare censita come abitazione, sita in Todi Vocabolo Cappuccini n. 31. L'unità è costituita da due piani fuori terra, il piano terra è destinato a fondo, catastalmente è un unico locale, nella realtà è formato da un disimpegno, 3 locali e un bagno. Al piano primo troviamo una abitazione composta da un disimpegno, una cucina, due camere da letto un bagno, il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 75 Particella 38 Sub. 2.

E' parte integrante del presente Lotto anche la quota parte del Bene Comune Non Censibile Sub. 3 della Particella 75, comune con il Lotto 6;

- **lotto n. 8:** Insieme di terreni agricoli, siti in Todi Vocabolo Fornace nello specifico:

Foglio 62 Particella 4, qualità seminativo classe 3 per ha 01.95.00 e seminativo arborato classe 3 per ha 00.33.60;

Foglio 62 Particella 5, qualità seminativo classe 3 di ha 03.60.70;

Foglio 62 Particella 6, qualità seminativo classe 3 di ha 02.50.90;

Foglio 62 Particella 62, qualità bosco misto classe 2 di ha 00.03.60;

Foglio 62 Particella 125, qualità seminativo classe 3 di ha 00.19.60;



E' presente un piccolo manufatto avente rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19 comma 10 del DL 78/2010 con la quale gli è stato assegnata la categoria C/2 classe 5 consistenza 12 mq, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 62 Particella 611 Sub. 3;

- **lotto n. 9:** Insieme di terreni agricoli, siti in Todi Località San Damiano nello specifico:

Foglio 50 Particella 1, qualità seminativo classe 2 per ha 03.98.90;

Foglio 50 Particella 2, qualità seminativo classe 3 di ha 00.53.80;

Foglio 50 Particella 10, qualità seminativo, classe 3 di ha 00.48.20;

Foglio 50 Particella 89, qualità Bosco Misto, classe 2 di ha 00.26.00;

Foglio 50 Particella 109, qualità Bosco Misto, classe 2 di ha 01.06.15;

Foglio 50 Particella 114, area promiscua di ha 00.00.40;

Foglio 50 Particella 115, qualità seminativo, classe 3 di ha 00.79.50;

Foglio 50 Particella 117, qualità bosco misto, classe 2 di ha 00.17.70;

- **lotto n. 10:** Insieme di terreni agricoli, siti in Todi Vocabolo Marcigliana nello specifico:

Foglio 46 Particella 132, qualità seminativo arborato classe 3 per ha 01.11.40;

Foglio 46 Particella 133, qualità seminativo arborato classe 3 di ha 00.07.60;

Foglio 46 Particella 742 (ex 134), ente urbano, di ha 00.07.20.

E' presente un manufatto avente categoria collabente, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 46 Particella 742;

- **lotto n.11:** Unità immobiliare censita come edificio per attività commerciale composta da un unico piano fuori terra, con accesso dalla corte privata dove troviamo anche due silos, così composta, negozio, ripostiglio, bagno e magazzino, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 4 Particella 623;

- **lotto n.12:** Unità immobiliare destinata a civile abitazione disposta al piano terra, secondo e terzo. Al piano terra troviamo un magazzino e una cantina, attraverso la scala interna si raggiunge il piano secondo dove troviamo l'abitazione composta da disimpegno, cucina, bagno e due camere. Con una scala retrattile, accessibile dal vano scala, si



accede al piano terzo destinato a soffitta il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 4 Particella 29 Subalterno 6.

Terreno di piccole dimensioni, adiacente al fabbricato, destinato ad area rurale, censito al Catasto Terreni del Comune di Todi al Foglio 4 Particella 613;

- **lotto n.13:** Unità immobiliare destinata a civile abitazione disposta al piano terra, secondo e terzo. Al piano terra troviamo due magazzini, attraverso la scala interna si raggiunge il piano secondo dove troviamo l'abitazione composta da disimpegno, cucina, soggiorno bagno e due camere. Con una scala retrattile, accessibile dal vano scala, si accede al piano terzo destinato a soffitta il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 4 Particella 29 Subalterno 5.

Terreno di piccole dimensioni, adiacente al fabbricato, destinato ad area rurale, censito al Catasto Terreni del Comune di Todi al Foglio 4 Particella 614;

- **lotto n.14:** Unità immobiliare censita come abitazione posta al piano secondo con accesso da viale Tiberina n.4 così composta, ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 3 camere da letto, 2 bagni e due terrazzi, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 75 Particella 267 Sub. 8.

Locale adibito a box auto posto al piano terzo sottostrada con ingresso da via Esperia n.23, il tutto nel Comune di Todi al Foglio 75 Particella 267 Sub. 22;

- **lotto n.15:** Terreno agricolo, con qualità bosco misto, di ha 02.56.90, censito al Catasto Terreni del Comune di Collazzone al Foglio 28 Particella 6

ASTE GIUDIZIARIE In fede.  
Spoleto, 24 ottobre 2018

ASTE GIUDIZIARIE

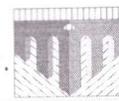
Il C.T.U.

Geom. Valentina Velieri

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





La struttura portante del piano terra è in muratura e pietra, mentre la struttura del piano secondo e terzo è in tufi. I solai di piano, da una analisi visiva senza aver eseguito dei saggi, sono in sap e pignatte. La copertura è con travi varesi e tavelloni con tipologia "spingente".

Gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo e serrande avvolgibili, gli infissi interni sono in legno. La pavimentazione è costituita da piastrelle di monocottura, l'impianto di riscaldamento è con termoconvettori, gli impianti sono rimasti quelli realizzati contestualmente all'edificio, che si suppone sia ante 1967. E' presente un camino.

In considerazione allo stato dei luoghi, non sono necessari interventi di manutenzione. Il tutto è censito al Catasto Urbano del Comune di Todi al Foglio 4 Particella 26 Subalterno 6.

- *Foglio 4, particella 613 terreno pianeggiante di piccole dimensioni, con forma regolare, a servizio dell'unità immobiliare, è accessibile dalla strada comunale. Ha dimensioni pari a ha 00.02.00 ed è destinata a area rurale. Secondo le norme del PRG, Parte Operativa – macroaree, la particella è individuata nei tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza – a medio – alta densità 0,70 mq/mq (zona omogenea B) di cui agli artt. 16 e 18 delle N.T.A. parte operativa*

#### **Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico**

Dal punto di vista urbanistico, il sottoscritto ha fatto domanda di accesso alla documentazione amministrativa presso gli uffici competenti del Comune di Todi. Dalle ricerche effettuate non sono emersi titoli abilitativi riguardanti l'immobile. Si ipotizza che l'edificio sia stato realizzato antecedentemente l'anno 1967.



### **Individuazione dei precedenti proprietari**

Come si evince dai vari documenti prodotti e da mie ricerche catastali ed ipotecarie, i beni sopra descritti risultano di proprietà della ditta esegutata per una quota pari a 1/1.

Le variazioni catastali e la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

### **RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL' IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

#### **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SPOLETO:**

#### **Certificato storico per immobile del Foglio 4 Part.29 Sub. 6**

intestato al signor  (proprietà per 1/1) risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015, per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 17/12/2014 protocollo n. PG0351663 in atti dal 17/12/2014;
- Frazionamento del 30/11/1998 in atti dal 30/11/1998;
- Costituzione del 16/11/1998 in atti dal 16/11/1998

#### **Certificato storico per immobile del Foglio 4 Part. 613**

intestato al signor  (proprietà per 1/1) risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione d'ufficio del 21/02/2011 protocollo n. PG0090340 in atti dal 21/02/2011;
- Frazionamento in atti dal 01/03/1990;
- Tabella di variazione del 13/01/1978 in atti dal 30/12/1978;
- Dati provenienti dall'impianto meccanografico del 24/03/1976.

Il tutto come da visure storiche ed estratto di mappa che si allegano alla presente.



CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A  
DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO  
ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Le proprietà presenti nel Comune di Todi intestate alla ditta esecutata, facenti parti del presente lotto, sono pervenute anteriormente al ventennio.

Alla data del 01/01/1986, gli immobili risultavano di proprietà dei signori [redacted], nato a [redacted] il [redacted] per la quota di un terzo indiviso in forza di giusti e legittimi titoli, i signori [redacted], nato a [redacted] il [redacted], e [redacted], nata a [redacted] il [redacted].

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] per la quota di un nono indiviso ciascuno, in forza di successione legittima in morte del padre e marito signor [redacted] deceduto il [redacted] e di cui a denuncia di successione registrata a Perugia al n.59 vol. 674 trascritta a Perugia il 01/07/1985 al part. [redacted] e accettazione tacita di eredità trascritta a Perugia il 14/04/1994 al part. [redacted] e i signori [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e [redacted], nata a [redacted] il [redacted].

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] in forza di successione legittima in morte del padre e marito Signor [redacted] deceduto il [redacted] e di cui a denuncia di successione registrata a Perugia al [redacted] vol.586 trascritta a Perugia il 23/05/1986 al part. [redacted] ed accettazione tacita di eredità trascritta a Perugia il 14/04/1994 al part. [redacted] per la quota di un nono indiviso ciascuno.

Con successivo atto di divisione a rogito del Notaio Giubbini Ferroni dott. Carlo di Todi dell'11/06/1986 rep. N. 11848/3296 trascritto a Perugia il 01/07/1986 al part. [redacted] veniva assegnato al signor [redacted] e ai signori [redacted] e [redacted] per la quota indivisa [redacted] pari ad un sesto ciascuno sul detto immobile.

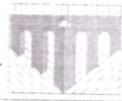
Con successivo atto a rogito del Notaio Clementi Ereno di Todi del 05/01/2000 rep. N. 107796 trascritto a Perugia il 26/01/2000 al part. [redacted] i signori [redacted] e [redacted] procedevano ad amichevole divisione e al signor [redacted] veniva assegnata la quota della piena proprietà.

[redacted] per la quota indivisa [redacted] pari ad un sesto ciascuno sul detto immobile.

Con successivo atto a rogito del Notaio Clementi Ereno di Todi del 05/01/2000 rep. N. 107796 trascritto a Perugia il 26/01/2000 al part. [redacted] i signori [redacted] e [redacted] procedevano ad amichevole divisione e al signor [redacted] veniva assegnata la quota della piena proprietà.

[redacted] per la quota indivisa [redacted] pari ad un sesto ciascuno sul detto immobile.

Con successivo atto a rogito del Notaio Clementi Ereno di Todi del 05/01/2000 rep. N. 107796 trascritto a Perugia il 26/01/2000 al part. [redacted] i signori [redacted] e [redacted] procedevano ad amichevole divisione e al signor [redacted] veniva assegnata la quota della piena proprietà.



### Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Nel Ventennio gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti formalità:

- a) **Ipoteca giudiziale** - derivante da decreto ingiuntivo, registro generale n.9904 registro particolare n.1210 del 04/05/2012 di € 200.000,00 a favore di ( ) con sede a , contro nato a il nato a il nata a il e nata a il . Ipoteca su quota parte della proprietà dei seguenti beni: Foglio 4 Particella 613;
- b) **Pignoramento Immobiliare**, registro generale n.26223 registro particolare n.17901 del 18/11/2013 a favore di ( ) con sede a , contro nato a il nato a il nata a il . Ipoteca su quota parte della proprietà dei seguenti beni: Foglio 4 Particella 613;
- c) **Pignoramento Immobiliare**, registro generale n.8649 registro particolare n.5982 del 03/04/2017 a favore del signor nato il , a (VE) e la signora nata il a (VE), contro nato a il nata a il . Ipoteca su quota parte della proprietà dei seguenti beni: Foglio 4 Particella 613;
- d) **Ipoteca Volontaria**, iscritta a Perugia il 28/04/2005 al part. 3286 a favore della , con sede in Ancona, contro nato a il . Ipoteca su proprietà Foglio 4 Particella 25 Subalterni 5 e 6.
- e) **Ipoteca volontaria**, iscritta a Perugia il 22/06/2011 al part. 2892 a favore della , con sede in Ancona, contro nato a il . Ipoteca su proprietà Foglio 4 Particella 25 Subalterni 5 e 6.

### Stato Civile dell'esecutato

La Signora \_\_\_\_\_ e il signor \_\_\_\_\_

coniugati ed hanno contratto matrimonio in data 16 aprile 1978. Con atto in data 12 novembre 1998 a rogito del notaio Fabio Arrivi del distretto Notarile di Perugia gli sposi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno scelto il regime della separazione dei beni.

### Vincoli o oneri di natura condominiale

Le unità trattate non hanno condominio.

### Accertamento dello stato di possesso del bene – esistenza di eventuali locazioni

Da ricerche eseguite presso gli enti ed uffici di competenza possiamo escludere l'esistenza di contratti di locazione.

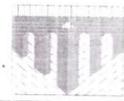
*Si allega dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.*

### Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione dell'immobile, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli similari di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie, dello stato di conservazione nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso la Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo trimestre anno 2018 riportate dall' Agenzia delle Entrate di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse ed esaminando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, data l'assenza di garanzia per vizi e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, visto la localizzazione dei beni, si può assegnare un valore di 800 €/mq (euro



ottocento/00) il quale verrà moltiplicato per la superficie convenzionale dell'Unità Immobiliare. Al terreno sarà assegnato un valore di 15,00 €/mq (euro quindici/00).



**Calcolo superficie convenzionale unità immobiliare al lordo delle murature**

Per calcolare la superficie convenzionale è necessario determinare i coefficienti di riduzione.

Ricordando che il più probabile valore di mercato di ogni unità immobiliare è la sua "appetibilità" sul mercato sono in funzione non solo della superficie, ma anche di quelle caratteristiche peculiari quali ad esempio, nel caso specifico, "l'altezza dal suolo, l'orientamento, la luminosità", vengono sviluppate le cosiddette "tabelle dei coefficienti di riduzione":

A - Coefficienti di destinazione

Soggiorno con angolo cottura	0,97
Camere, soggiorni, sale, sala da pranzo, studi ecc.	1,00
Cucine/tinelli/s.c.	0,95
Bagni e antibagni	0,90
Locali di ingresso	0,85
Ripostiglio/cabina armadio/dispensa/archivio	0,83
Corridoi e disimpegni	0,80
Vani scala	0,75
Fondi, cantine, soffitte, sottoscala	0,45
Terrazzi/balconi	0,25
Portico/pergolato/tettoia/loggia	0,35
Area esterna/giardini/lastrico	0,15
Autorimessa	0,50
Rimessa attrezzi	0,55
Magazzino	0,60



B - Coefficienti di esposizione - orientamento

Esposizione nord	0,82
Esposizione nord/est	0,91
Esposizione est	1,00
Esposizione sud/est	0,98
Esposizione sud	0,96
Esposizione sud/ovest	0,94
Esposizione ovest	0,92
Esposizione nord/ovest	0,87
Locali interni	1,00

C - Coefficienti di luminosità

Locali dotati di finestre normali	1,00
Locali privi di qualsiasi luce	0,50
Locali dotati di sole luci di tolleranza e/o lucernai	0,60

D - Coefficienti di piano (legge 392 del 27/7/78)

Piano Sottotrada	0,80
Piano Terra	0,90
Piano 1°/2°/3°/4°	1,00

E - Coefficienti di altezza dei vani

Altezza superiore a 3,00 mt.	1,05
Altezza da 3,00 mt. a 2,40 mt.	1,00
Altezza da 2,40 mt. a 2,00 mt.	0,90
Altezza inferiore a 2,00 mt.	0,80



LOTTO 12 - FOGLIO 4 - PARTICELLA 29 - SUB 6

AMBIENTE	PIANO	SUP.	ALTEZZA MEDIA	COEFF. DESTINAZIONE	COEFF. ORIENTAMENTO	COEFF. LUMINOSITA'	COEFF. DI PIANO	COEFF. ALTEZZA VANI	SUP. CONVENZIONALE
Magazzino	Terra	25,33	2,96	0,60	0,98	0,50	0,90	1,00	6,70
Cantina	Terra	37,53	2,96	0,45	1,00	1,00	0,90	1,00	15,20
Camera	Primo	22,23	3,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	20,90
Camera	Primo	13,77	3,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	13,22
Bagno	Primo	6,44	3,00	0,90	0,96	1,00	1,00	1,00	5,56
Cucina	Primo	20,65	3,00	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	19,23
Disimpegno	Primo	11,14	3,00	0,80	1,00	0,50	1,00	1,00	4,46
Soffitta	Secondo	45,81	1,70	0,45	0,94	1,00	1,00	0,90	17,44
Soffitta	Secondo	29,26	1,70	0,45	0,98	1,00	1,00	0,90	11,61
<b>TOTALI</b>		<b>212,16</b>							<b>114,32</b>

TOTALI

212,16

114,32





## LOTTO n. 13

### RELAZIONE DI STIMA

#### Identificazione dei beni oggetto della Stima

I bene oggetto di stima sono una unità immobiliari residenziali posta in parte al piano terra, in parte al piano secondo e piano terzo con destinazione d'uso abitazione. Facente parte di un complesso residenziale composto da tre piani fuori terra sito in vocabolo Piana n.236 nel Comune di Todi, e un piccolo terreno adiacente al fabbricato.

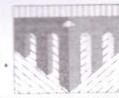
I beni in oggetto sono individuabile in:

- Unità immobiliare adibita catastalmente ad abitazione, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 4, particella 29 Sub. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani.
- Terreno di piccole dimensioni, adiacente il fabbricato principale, classificato come area rurale, censito al Catasto Terreni del Comune di Todi al Foglio 4 particella 614.

#### Descrizione Analitica delle Unità Immobiliari:

Il bene del presente lotto, destinato ad abitazione, si sviluppa in parte al piano terra, in parte al secondo piano ed in parte al terzo ed ultimo piano di un edificio pluri-famigliare, le unità sono accessibili dal vano scala comune. Il secondo bene è un terreno, destinato ad area rurale, aventi dimensioni pari a ha 00.01.55.

L'Unità abitativa è così strutturata: al piano terra troviamo due fondi, un disimpegno e un bagno, (tale suddivisione non è riportata nelle planimetrie catastali), attraverso la scala comune si raggiunge il secondo piano costituito da disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e due camere. Nel locale soggiorno è stata realizzata un'apertura che collega con l'unità abitativa adiacente, sempre di proprietà del signor Nel pianerottolo del vano scala troviamo una scala retrattile che conduce alla soffitta sita al piano terzo, avente altezza variabile, solo una zona è di facile uso.



La struttura portante del piano terra è in muratura e pietra, mentre la struttura del piano secondo e terzo è in tufi. I solai di piano, da una analisi visiva senza aver eseguito dei saggi, sono in sap e pignatte. La copertura è con travi varesi e tavelloni con tipologia "spingente".

Gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo e serrande avvolgibili, gli infissi interni sono in legno. La pavimentazione è costituita da piastrelle di monocottura, l'impianto di riscaldamento è con termoconvettori, gli impianti sono rimasti quelli realizzati contestualmente all'edificio, che si suppone sia ante 1967. E' presente un camino.

In considerazione allo stato dei luoghi, non sono necessari interventi di manutenzione. Il tutto è censito al Catasto Urbano del Comune di Todi al Foglio 4 Particella 26 Subalterno 6.

- *Foglio 4, particella 614 terreno pianeggiante di piccole dimensioni, con forma regolare, a servizio dell'unità immobiliare, è accessibile dalla strada comunale. Ha dimensioni pari a ha 00.01.55 ed è destinata a area rurale. Secondo le norme del PRG, Parte Operativa – macroaree, la particella è individuata nei tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza – a medio – alta densità 0,70 mq/mq (zona omogenea B) di cui agli artt. 16 e 18 delle N.T.A. parte operativa*

#### Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, il sottoscritto ha fatto domanda di accesso alla documentazione amministrativa presso gli uffici competenti del Comune di Todi. Dalle ricerche effettuate non sono emersi titoli abilitativi riguardanti l'immobile. Si ipotizza che l'edificio sia stato realizzato antecedentemente l'anno 1967.



### Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dai vari documenti prodotti e da mie ricerche catastali ed ipotecarie, i beni sopra descritti risultano di proprietà della ditta eseguita per una quota pari a 1/11 la particella 29 sub.5 e una quota pari a 12/24 la particella 614.

Le variazioni catastali e la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

### RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL' IMPIANTO MECCANOGRAFICO

#### CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SPOLETO:

Certificato storico per immobile del Foglio 4 Part.29 Sub. 5  
intestato al signor \_\_\_\_\_ (proprietà per 1/1) risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione toponomastica del 17/12/2014 protocollo n. PG0351662 in atti dal 17/12/2014;
- Frazionamento del 30/11/1998 in atti dal 30/11/1998;
- Costituzione del 16/11/1998 in atti dal 16/11/1998.

#### Certificato storico per immobile del Foglio 4 Part. 614

intestato al signor \_\_\_\_\_ (proprietà per 12/24) risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione d'ufficio del 21/02/2011 protocollo n. PG0090317 in atti dal 21/02/2011;
- Frazionamento in atti dal 01/03/1990;
- Tabella di variazione del 13/01/1978 in atti dal 30/12/1978;
- Dati provenienti dall'impianto meccanografico del 24/03/1976.

Il tutto come da visure storiche ed estratto di mappa che si allegano alla presente.



**CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A  
DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO  
ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Le proprietà presenti nel Comune di Todi intestate alla ditta esecutata, facenti parti del presente lotto, sono pervenute anteriormente al ventennio.

Alla data del 01/01/1986, l'immobile censito al foglio 4 particella 29 sub

5, risultava di proprietà dei signori [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] per la quota di un terzo indiviso in forza di giusti e legittimi

titoli, i signori [redacted], nato a [redacted] il [redacted],

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Todi

il [redacted], per la quota di un nono indiviso ciascuno, in forza di

successione legittima in morte del padre e marito signor [redacted]

deceduto il [redacted] e di cui a denuncia di successione registrata a

Perugia al n. [redacted] vol. 674 trascritta a Perugia il 01/07/1985 al part.

e accettazione tacita di eredità trascritta a Perugia il 14/04/1994 al

part. [redacted] e i signori [redacted], nato il [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted], [redacted] nata a

il [redacted] in forza di successione legittima in morte del

padre e marito Signor [redacted] deceduto il 01/11/1985 e di cui a

denuncia di successione registrata a Perugia al n. [redacted] vol.686 trascritta

a Perugia il 23/05/1986 al part. [redacted] ed accettazione tacita di eredità

trascritta a Perugia il 14/04/1994 al part. [redacted] per la quota di un nono

indiviso ciascuno.

Con successivo atto di divisione a rogito del Notaio Giubbini Ferroni

dott. Carlo di Todi dell'11/06/1986 rep. N. 11848/3296 trascritto a

Perugia il 01/07/1986 al part. 7775 veniva assegnato al signor [redacted]

e ai signori [redacted]

[redacted] per la quota indivisa

pari ad un sesto ciascuno sul detto immobile.

Con successivo atto a rogito del Notaio Clementi Eveno di Todi del

05/01/2000 rep. N. 107796 trascritto a Perugia il 26/01/2000 al part.

1199 i signori [redacted]



procedevano ad amichevole divisione e al signor  
veniva assegnata la quota della piena proprietà.  
Per quanto riguarda il terreno distinto al foglio 4 particella 614 con  
successivo atto di divisione a rogito del notaio Giubbini Ferroni Dott.  
Carlo di Todi del 11/06/1986 rep. N. 11848 veniva assegnato al signor  
per la quota di 3/6 indiviso e ai signori  
per la quota indivisa pari ad  
1/6 indiviso ciascuno.

Con successivo atto a rogito del notaio Clementi Dott. Ereno di Todi  
del 05/01/2000 rep. N. 107796 i signori  
e procedevano ad amichevole divisione e al  
signor veniva assegnata la quota di 1/2 indiviso.

### Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Nel Ventennio gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti formalità:

A. **Ipoteca giudiziale – derivante da decreto ingiuntivo**, registro  
generale n.9904 registro particolare n.1210 del 04/05/2012 di €  
200.000,00 a favore di

con sede a Chioggia (VE), contro  
nato a il nato a il  
A nata a il e  
nata a il

Ipoteca su quota  
parte della proprietà dei seguenti beni: Foglio 4 Particella 614;

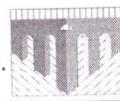
B. **Pignoramento Immobiliare**, registro generale n.26223 registro  
particolare n.17901 del 18/11/2013 a favore di

con sede a (VE), contro  
nato a il F

nato a il nata a  
il nata a i il

Ipoteca su quota parte della proprietà dei seguenti beni:  
Foglio 4 Particella 614;

C. **Pignoramento Immobiliare**, registro generale n.8649 registro  
particolare n.5982 del 03/04/2017 a favore del signor



... nato il ... 1 a C ... (VE) e la signora ...  
... nata il ... a C ... (VE), contro ...  
... nato a ... il ... nata a ... il ...  
... e ... ata a ... Ipoteca  
su quota parte della proprietà dei seguenti beni: Foglio 4 Particella 614;  
D. **Ipoteca Volontaria**, iscritta a Perugia il 28/04/2005 al part. 3286 a  
favore della ... con sede in Ancona, contro ...  
... nato a ... il ... Ipoteca su proprietà Foglio 4  
Particella 25 Subalterni 5 e 6.  
E. **Ipoteca volontaria**, iscritta a Perugia il 22/06/2011 al part. 2892 a favore  
della ... con sede in Ancona, contro ...  
... nato a ... il ... Ipoteca su proprietà Foglio 4  
Particella 25 Subalterni 5 e 6.

#### Stato Civile dell'esecutato

La Signora ... e il signor ... risultano  
coniugati ed hanno contratto matrimonio in data 16 aprile 1978. Con atto  
in data 12 novembre 1998 a rogito del notaio Fabio Arrivi del distretto  
Notarile di Perugia gli sposi ... hanno  
scelto il regime della separazione dei beni.

#### Vincoli o oneri di natura condominiale

Le unità trattate non hanno condominio.

#### Accertamento dello stato di possesso del bene – esistenza di eventuali locazioni

Da ricerche eseguite presso gli enti ed uffici di competenza possiamo  
escludere l'esistenza di contratti di locazione.

*Si allega dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.*



### Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione dell'immobile, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie, dello stato di conservazione nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso la Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo trimestre anno 2018 riportate dall' Agenzia delle Entrate di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse ed esaminando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, data l'assenza di garanzia per vizi e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, visto la localizzazione dei beni, si può assegnare un valore di 800 €/mq (euro ottocento/00) il quale verrà moltiplicato per la superficie convenzionale dell'Unità Immobiliare. Al terreno sarà assegnato un valore di 15,00 €/mq (euro quindici/00).

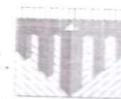
### Calcolo superficie convenzionale unità immobiliare al lordo delle murature

Per calcolare la superficie convenzionale è necessario determinare i coefficienti di riduzione.

Ricordando che il più probabile valore di mercato di ogni unità immobiliare è la sua "appetibilità" sul mercato sono in funzione non solo della superficie, ma anche di quelle caratteristiche peculiari quali ad esempio, nel caso specifico, "l'altezza dal suolo, l'orientamento, la luminosità", vengono sviluppate le cosiddette "tabelle dei coefficienti di riduzione":

#### A - Coefficienti di destinazione

Soggiorno con angolo cottura	0,97
Camere, soggiorni, sale, sala da pranzo, studi ecc.	1,00
Cucine/tinelli/s.c.	0,95
Bagni e antibagni	0,90
Locali di ingresso	0,85
Ripostiglio/cabina armadio/dispensa/archivio	0,83
Corridoi e disimpegni	0,80
Vani scala	0,75
Fondi, cantine, soffitte, sottoscala	0,45
Terrazzi/balconi	0,25
Portico/pergolato/tettoia/loggia	0,35
Area esterna/giardini/lastrico	0,15
Autorimessa	0,50
Rimessa attrezzi	0,55
Magazzino	0,60



B - Coefficienti di esposizione - orientamento

Esposizione nord	0,82
Esposizione nord/est	0,91
Esposizione est	1,00
Esposizione sud/est	0,98
Esposizione sud	0,96
Esposizione sud/ovest	0,94
Esposizione ovest	0,92
Esposizione nord/ovest	0,87
Locali interni	1,00

C - Coefficienti di luminosità

Locali dotati di finestre normali	1,00
Locali privi di qualsiasi luce	0,50
Locali dotati di sole luci di tolleranza e/o lucernai	0,60

D - Coefficienti di piano (legge 392 del 27/7/78)

Piano Sottostrada	0,80
Piano Terra	0,90
Piano 1°/2°/3°/4°	1,00

E - Coefficienti di altezza dei vani

Altezza superiore a 3,00 mt.	1,05
Altezza da 3,00 mt. a 2,40 mt.	1,00
Altezza da 2,40 mt. a 2,00 mt.	0,90
Altezza inferiore a 2,00 mt.	0,80



LOTTO 13\_FOGLIO 4 - PARTICELLA 29 - SUB 5

AMBIENTE	PIANO	SUP.	ALTEZZA MEDIA	COEF. DESTINAZIONE	COEF. ORIENTAMENTO	COEF. LUMINOSITA'	COEF. DI PIANO	COEF. ALTEZZA VANI	SUP. CONVENZIONALE
Fondo	Terra	56,77	2,80	0,45	0,96	1,00	0,90	1,00	22,07
Disimpegno	Terra	4,58	2,80	0,80	1,00	0,50	0,90	1,00	1,65
Fondo	Terra	11,57	3,10	0,45	1,00	0,50	0,90	1,05	2,46
wc	Terra	11,06	3,10	0,90	1,00	0,50	0,90	1,05	4,70
Camera	Primo	17,01	3,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	15,65
Camera	Primo	22,62	3,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	19,68
Disimpegno	Primo	5,70	3,00	0,80	1,00	0,50	1,00	1,00	2,28
Ingresso	Primo	13,45	3,00	0,85	1,00	0,50	1,00	1,00	5,72
Cucina	Primo	19,62	3,00	0,95	0,82	1,00	1,00	1,00	15,28
Bagno	Primo	6,76	3,00	0,90	0,82	1,00	1,00	1,00	4,99
Soggiorno	Primo	37,18	3,00	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	33,83
Balcone	Primo	5,04	3,00	0,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,26
Soffitta	Secondo	64,13	1,70	0,45	0,87	1,00	1,00	0,90	22,60
Soffitta	Secondo	53,07	1,70	0,45	0,91	1,00	1,00	0,90	19,56
<b>TOTALI</b>									<b>171,73</b>

328,56



